

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
		2009-2014 SV 0757
		Datum: 17.12.2012
		Status: öffentlich
Beratungsfolge:	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung	

Bebauungsplan Nr. 75 - Rathausplatz - 10. Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Beschlussempfehlung:

1. Der Planentwurf wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines Planaushangs von einem Monat mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Begründung:

Ausweisung einer Baufläche auf dem Rathausplatz zur Erweiterung der vorhandenen Gastronomie

Der Bebauungsplan Nr. 75 – Rathausplatz – umfasst in großen Teilen den in der Einzelhandelsuntersuchung der Stadt Übach-Palenberg aus dem Jahr 2009 festgesetzten Zentralen Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach.

Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich nicht nur durch Einzelhandelsnutzungen aus, sondern werden durch Dienstleistungs- und gastronomische Angebote ergänzt. Diese ganz wesentliche Anforderung an Zentrale Versorgungsbereiche wird durch die vorhandenen Angebote im Geltungsbereich des Bebauungsplanes erfüllt.

Am zentralen Platz in Übach-Palenberg, dem Rathausplatz, finden sich neben den Einzelhandelsnutzungen auch Ärzte, Geldinstitute, Versicherungen, Verwaltungseinrichtungen sowie gastronomische Angebote. Hinzu kommt, dass an dieser Stelle ein-

Dezernent/Leiter der federführenden Stelle	Dezernent/Leiter der mitwirkenden Stelle	Kenntnisnahme des Kämmerers	Mitzeichnung sonstiger Stellen	Bürgermeister

mal wöchentlich ein Markt abgehalten wird. Ergänzt wird die Funktion dieses zentralen Platzes um mehrmals pro Jahr abgehaltene Brauchtumsveranstaltungen mit entsprechender Belegung durch Großzelte wie z.B. Karneval, Schützenfest oder aber Veranstaltungen der Aktionsgemeinschaft des Einzelhandels.

Der Rathausplatz ist zentraler Kristallisationspunkt des öffentlichen Lebens in Übach-Palenberg.

Im Mittelpunkt des Platzes befindet sich seit den 1990er Jahren eine Gastronomie mit einem angeschlossenen Biergarten, der sich gerade im Sommer großer Beliebtheit bei der Bevölkerung erfreut.

Die Gastronomie befindet sich in einem städtischen Gebäude, das im Rahmen der Stadtsanierung und der Umgestaltung des Rathausplatzes Ende der 1980er Jahre errichtet wurde. Frühere Nutzungen, wie z.B. ein Kiosk, waren mit der auch heute vorhandenen öffentlichen WC-Anlage verbunden. Auch der heutige Betreiber von Gastronomie und Biergarten ist als Pächter der Stadt für den Betrieb der öffentlichen Toilettenanlage zuständig.

Der Betreiber der Gastronomie und des Biergartens am Rathausplatz möchte das bestehende Gebäude um einen winterfesten Pavillon mit Dachterrasse erweitern. Dieser Neubau soll die seit einigen Jahren vorhandene Zeltkonstruktion ersetzen. Die Planungen sehen ebenfalls vor, dass die Bestandsbebauung inkl. der öffentlichen Toilettenanlagen durch den Bauherren saniert wird.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass durch das geplante Bauvorhaben die städtebauliche Situation aufgewertet wird. Die als Provisorium zu betrachtende Zeltkonstruktion wird durch ein massives Bauwerk mit optisch ansprechenden Materialien ersetzt. Dadurch kann die bei der Bevölkerung sehr beliebte Gastronomie langfristig etabliert und aufgewertet werden.

Die Planungen stehen einer in der Zukunft möglichen Umgestaltung des Rathausplatzes und einer ggf. geänderten Verkehrsführung nicht entgegen.

Bislang war für das bestehende Gebäude, das als öffentliches Gebäude der Versorgung des Gebietes diente (öffentliche Toilettenanlage, Stromanschluss für Wochenmarkt, etc.) als Nebenanlage gem. § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb gesondert festgesetzter Flächen zulässig. Da nun jedoch das Gebäude inkl. der für den Betrieb des Biergartens erforderlichen Flächen veräußert werden soll, ist somit die Ausweisung einer überbaubaren Fläche mit Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung vor dem Hintergrund des geplanten Anbaus notwendig.

Einziehung einer öffentlichen Verkehrsfläche

Zwischen der Friedrich-Ebert-Straße (L 225) und der Carolus-Magnus-Straße verläuft parallel zu diesen beiden Straßen der Floriansweg. Der Floriansweg war ursprünglich dazu gedacht, die Gebäude an der Carolus-Magnus-Straße rückwärtig andienen zu können. Neben privaten Gärten können über den Andienungsweg auch die erdgeschossigen Handwerkerbetriebe sowie die Einzelhandelsgeschäfte erreicht werden. Außerdem sind auch rückwärtige Garagen über den Floriansweg erschlossen.

Der Floriansweg sollte niemals eine durchgehende öffentliche Straßenverbindung darstellen. Zunächst handelte es sich auch gem. dem ursprünglichen Entwurf des BP 75 – Rathausplatz - nur um eine mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Fläche. Später wurden die beiden Stichwege vom Nord-West und Süd-Ost kommend in öffentliche Verkehrsflächen umgewandelt. Ein Durchstich, der zu einer durchgehenden Verbindung mit entsprechenden „Schleichverkehren“ geführt hätte, war niemals geplant.

Ein privater Bauherr aus der Carolus-Magnus-Straße 18 hat nun den Antrag gestellt, ein städtisches Flurstück (Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 17, Flurstück 1342) hinter seinem Grundstück (Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 17, Flurstücke 1336 und 1337) gelegen, zu erwerben. Dieses Flurstück ist Teil des o.g. Andienungswegs. Auf dem besagten Flurstück endet der heutige Ausbau der öffentlichen Straße. Teile des dahinterliegenden Flurstücks 829, für das ebenfalls eine Straßenverkehrsfläche festgesetzt ist, wurden durch die Stadt nie erworben. Das Flurstück 829 mit seinen im Hinterhof gelegenen Garagen ist über die Carolus-Magnus-Straße erschlossen. Außerdem ist bei einer leichten baulichen Veränderung der Garagen ein Anschluss an den süd-östlichen Teil des Florianweges möglich. Sollte also das Flurstück 1342, nachdem es eingezogen wurde und die Widmung als öffentliche Verkehrsfläche zurückgenommen wurde, durch die Stadt veräußert werden, so ist das Flurstück 829 weiterhin erschlossen.

Der Bauherr aus der Carolus-Magnus-Straße 18 möchte das öffentliche Flurstück erwerben, um darauf Garagen für sein Objekt zu errichten.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Planentwurf, Begründung mit Umweltbericht