

STADT
ÜBACH-PALENBERG
DER BÜRGERMEISTER



Stadtverwaltung, Postfach 1220, 52527 Übach-Palenberg

An die Damen und Herren
Mitglieder des Rates der Stadt Übach-Palenberg
sowie an die Mitglieder der Ausschüsse

Dienststelle	FB Stadtentwicklung
Ansprechpartner/in	Achim Engels
Zimmer	C2.03
Telefon	02451/979-6012
Fax	02451/979-1150
Email	a.engels@uebach-palenberg.de
Mein Zeichen	FB 5-AE BP 95 1. Änd.
Ihr Zeichen	
Datum	15.01.2013

Bebauungsplan Nr. 95 - Marienstraße - 1. Änderung
hier: Korrektur der Begründung, Sitzungsvorlage SV 708

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 – Marienstraße - muss im Absatz 1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen auf Seite 7 ergänzt werden.
Ich verweise hierzu auch auf die Anlage 2.3.

Folgender Passus war in der zugestellten Begründung fälschlicherweise nicht enthalten:
„Das Plangebiet liegt zum Großteil außerhalb der Überschwemmungsbereiche der Wurm. Eine Teilfläche des Mischgebietes von ca. 100 m², die außerhalb der überbaubaren Flächen liegt, sowie die private Grünfläche liegen innerhalb des Überschwemmungsbereiches.“

Ich möchte Sie daher bitten, die entsprechende Seite 7 der Begründung gegen die beiliegende Seite auszutauschen.

Gemäß § 2 a BauGB wird die Begründung dem Entwurf des Bauleitplans lediglich hinzugefügt. Die Begründung ist somit nicht normativer Inhalt der Bebauungsplansatzung. Eine Korrektur der Begründung macht daher keine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes gem. § 4 a Abs. 3 BauGB erforderlich. Im Bauleitplan war der betreffende Teil des Überschwemmungsgebietes bereits im Rahmen des Aufstellungsbeschlusses und der öffentlichen Auslegung dargestellt.

Desweiteren wird auf die Sitzungsvorlage SV 708 verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen
I.A.

Gatzen

Anlage: Neue Seite 7 Begründung

- 1 -/1

Aufgrund fehlerhafter Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, die nicht mehr der neueren Rechtsprechung entsprechen, muss der Bebauungsplan ebenfalls angepasst werden. Gemäß einem Urteil des Bundesverwaltungsgerichts aus 2008, sind baugebietsbezogene, vorhabenunabhängige Verkaufsflächenobergrenzen zur Steuerung des Einzelhandels in einem Sondergebiete mangels Rechtsgrundlage unzulässig (sogenanntes „Windhundrennen“). Der Bebauungsplan aus 2005 enthält noch diese veralteten Festsetzungen.

Eine Baugrenze entlang der Marienstraße wird aus Gründen der geometrischen Eindeutigkeit gegenüber dem ursprünglichen rechtskräftigen Bebauungsplan im Änderungsplan um 0,5 m korrigiert.

Für das an der Marienstraße im Bau befindliche Gewerbeobjekt wurden aufgrund der Geschossigkeit des Gebäudes Befreiungen gem. § 31 BauGB erteilt. Die Befreiung konnte erteilt werden, weil sich das Vorhaben städtebaulich einfügt. Maßstab für die Höhenentwicklung war hier das Haus Marienstraße 7-9. Das im Bau befindliche Gebäude ist von der Marienstraße aus gesehen III-geschossig. Vom Grenzweg, der topografisch um einige Meter höher liegt, handelt es sich aus bauordnungsrechtlicher Sicht aber nur um ein II-geschossiges Gebäude. Nachträglich wird die Bauleitplanung an diese Situation angepasst. Es werden innerhalb des Sondergebietes „Nahversorgungszentrum“ drei unterschiedliche Nutzungsbereiche ausgewiesen (SO 1, SO 2, SO 3), die unterschiedliche Geschosszahlen und daran angelehnt auch Geschossflächenzahlen aufweisen.

1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt das Plangebiet als „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ dar. Das Plangebiet liegt zum Großteil außerhalb der Überschwemmungsbereiche der Wurm. Eine Teilfläche des Mischgebietes von ca. 100 m², die außerhalb der überbaubaren Flächen liegt, sowie die private Grünfläche liegen innerhalb des Überschwemmungsbereiches.

Die BezReg hat mit Schreiben vom 05.06.2012 mitgeteilt, dass aus Sicht der Raumordnung und Landesplanung keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben bestehen. Daher werden Konflikte mit dem in der Aufstellung befindlichen Landesentwicklungsplan NRW, sachlicher Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ nicht gesehen. Unter dem Ziel 1 heißt es dort, dass Kerngebiete