

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
		2009-2014 SV 1006
		Datum: 13.02.2014
		Status: öffentlich
Beratungsfolge:	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Sicherheit Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung	

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB

Nr. 115 - Seniorenwohnanlage Thornstraße -

hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussempfehlung:

1. Der Bebauungsplan Nr. 115 – Seniorenwohnanlage Thornstraße – wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB aufgestellt.
2. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 115 – Seniorenwohnanlage Thornstraße – wird beschlossen.
3. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 115 – Seniorenwohnanlage Thornstraße – wird angeordnet. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Begründung:

Der Landwirt Willi Reinartz hat seinen Betrieb aus der Thornstraße an den seit 2005 errichteten Aussiedlerhof (Molder Hof) im Wesentlichen verlagert. Das Betriebsgelände mit umfangreichem landwirtschaftlichem Gebäudebestand wird seitdem nur noch teilweise genutzt.

Herr Reinartz plant, das Betriebsgelände zu erschließen und Baugrundstücke für seniorengerechte Bungalows zu entwickeln. Ohne eine entsprechende Bauleitplanung ist die Realisierung seines Vorhabens nicht möglich.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Sinne der Begrenzung des weiteren Siedlungsflächenwachstums in bislang unbebaute Bereiche. Bund und Land haben hierzu entsprechende Ziele zur Reduzierung des Flächenverbrauchs gesetzt. Die Planungen sind somit im Sinne des § 1 a BauGB, der einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden postuliert sowie der Grundsätze und Ziele des Entwurfs zum Landesentwicklungsplan zum Vorrang der Innenentwicklung, Wiedernutzung von Brachflächen und flächensparender Siedlungsentwicklung.

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

An dieser Stelle sei auch auf die Untersuchungen zum demografischen Wandel in Übach-Palenberg hingewiesen.

Außerdem werden die heute noch für die ehemals landwirtschaftliche Nutzung großflächig versiegelten Flächen - zumindest teilweise - entsiegelt.

Eine Planung muss sich dabei an der umliegenden vorhandenen Bebauung des Quartiers orientieren. Eine Bebauung mit niedrigen, seniorengerechten Bungalows erscheint aus heutiger Sicht sinnvoller als die landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechenden Emissionen, die unter Umständen jederzeit wieder aufgenommen werden könnte.

Die Seniorenwohnanlage soll nach den Plänen des Investors durch eine Schleifenerschließung an die Thornstraße angebunden werden. Die Straßen weisen eine Breite von 5,50 m auf, so dass Parken im öffentlichen Straßenraum möglich ist. Trotzdem soll nach dem jetzigen Konzept eine Einbahnstraßenführung angestrebt werden. Eine fußläufige Anbindung an die Grün-/Spielplatzfläche an der Kollwitzstraße ist geplant. Es entstehen ca. 16 Grundstücke zur Bebauung mit I-geschossigen Bungalows. Dabei wird die Höhe der Bungalows durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränkt. Hier soll eine Verhältnismäßigkeit zu der Bestandsbebauung, insbesondere vor dem Hintergrund eher kleinerer Grundstücke in der Seniorenwohnanlage, gewährleistet werden. Die Grundstücke werden bewusst einen kleinen Zuschnitt haben. Senioren legen zwar Wert auf eine kleine Gartenfläche zum Aufenthalt im Freien, sind aber mit großen Gärten hinsichtlich Pflege und Unterhaltung altersmäßig bedingt überfordert.

Am bestehenden Vierkanthof der Familie Reinartz soll eine Anbaumöglichkeit für seniorengerechte Wohnungen als Mehrfamilienhaus ermöglicht werden. Diese Wohnungen dürften insbesondere für alleinstehende Senioren interessant sein.

Der Bebauungsplanentwurf wird durch Herrn Adam Jülicher vom gleichnamigen Planungsbüro in der Sitzung vorgestellt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen vor, weil die anrechenbare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 nicht.

Im Übrigen kommen die Vorgaben des § 13 BauGB zum vereinfachten Verfahren zur Anwendung.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da der Bereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

Eine Anfrage bei der BezReg Köln, ob das Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden kann, ist allerdings aus formellen Gründen erforderlich.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Entwurf Bebauungsplan Seniorenwohnanlage Thornstraße