

Sitzungsvorlage	Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
	2014-2020 SV 0225
	Datum:
	09.04.2015
	Status:
	öffentlich
Beratungsfolge:	Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung

Untersuchung der Kerngebiete (MK) gem. BauNVO in den Stadtteilen Übach und Palenberg

Im Rahmen der Stadtsanierung der Zentren Übach und Palenberg wurden in den 1980er Jahren umfangreiche Kerngebietsausweisungen (MK) gemäß der Baunutzungsverordnung (BauNVO) durch den damaligen Planer, Prof. Machtemes aus Düsseldorf, vorgenommen. Diese Ausweisung von Gebietsarten, die die gesamten Zentren von Übach und Palenberg umfassten, hatten zum Ziel, das urbane Leben insbesondere durch die Ansiedlung von Einzelhandel sowie zentralen Einrichtungen der Wirtschaft und der Verwaltung, zu fördern. Durch die Ausweisung von MK-Gebieten ist eine wohnliche Nutzung im Erdgeschossbereich (EG) von Gebäuden ausgeschlossen. Zwar sollte das Wohnen in den darüberliegenden Geschossen zulässig sein, um auch am Abend ein „lebendiges“ Zentrum zu schaffen, aber die EGs sollten den Nutzungen des Einzelhandels und Dienstleistung vorbehalten bleiben.

In vielen mittelgroßen Städten in Deutschland ist seit Jahren in den zentralen Bereichen der Innenstadtlagen ein zunehmender Leerstand von Einzelhandelsflächen zu beklagen. Dies ist vor allem auf das über Jahrzehnte geänderte Einkaufsverhalten der Bevölkerung zurückzuführen. Diese Tendenzen sind auch bereits seit Jahren in Übach-Palenberg spürbar. Aufgegebene Einzelhandelsflächen finden keine Nachmieter mehr, was zu einem verstärkten Leerstand führt.

Diverse Immobilieneigentümer haben nach einer langen Phase der Suche nach Nachmietern für die Einzelhandelsflächen nach anderen Möglichkeiten der Nutzung gesucht. Als Alternative kommt dabei natürlich eine wohnliche Nutzung in Frage. Der Bedarf nach barrierefreiem Wohnraum in zentralen Lagen in Übach-Palenberg ist vorhanden. Positiv für das Stadtbild hervorzuheben ist, dass Investitionen in Gebäude und Fassaden vorgenommen würden. Außerdem würde zusätzlich Kaufkraft in den zentralen Lagen die verbliebenen Einzelhandelsstrukturen stärken.

Zudem muss festgestellt werden, dass die Ausweisung als Kerngebiet (MK) dem Sinn der BauNVO widerspricht. Aus heutiger Sicht muss klar festgestellt werden, dass es sich bei den besagten Lagen um klassische Mischgebiete (MI) handelt, die sich durch eine Mischung von Wohnen und Gewerbe (z.B. Einzelhandel und Dienstleistung) auszeichnen.

Eine planungsrechtliche Umwandlung von MK in MI-Bereiche, die eine wohnliche Nutzung zukünftig ermöglichen würde, ist jedoch mit diversen Problemen behaftet. In diesem Zusammenhang ist u.a. der § 17 der BauNVO (Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung) zu nennen.

Angesichts der Problemstellung wurde das Planungsbüro RaumPlan aus Aachen beauftragt, die möglichen Handlungsansätze der Stadt Übach-Palenberg zu untersuchen.

Herr Schnuis vom Büro RaumPlan wird in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung seine Untersuchungsergebnisse vorstellen und Empfehlungen zum weiteren Vorgehen machen.

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