Sitzungsvorlage	**Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:** **2014-2020 SV 0290**
	Datum: **11.08.2015**
	Status: **öffentlich**

Beratungsfolge:	Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung

Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB Nr. 119 - Petrusweg -
hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss der öffentlichen Auslegung

Beschlussempfehlung:

1. Der Bebauungsplan Nr. 119 – Petrusweg – wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Abs. 1 BauGB aufgestellt.

2. Der Planentwurf des Bebauungsplans Nr. 119 – Petrusweg – wird beschlossen.

3. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplans Nr. 119 – Petrusweg – wird angeordnet. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Begründung:

Das Baugebiet St. Rochus, das durch die S-Bauland seit 2011 entwickelt wurde, wurde in kürzester Zeit erfolgreich vermarktet. Die zügige Vermarktung spiegelt die hohe Nachfrage nach Wohnbauflächen in dem Quartier aufgrund der verkehrsgünstigen Lage, der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur und Versorgung sowie dem nahen attraktiven Landschaftsraum wider.
Durch die Umstrukturierungen und Fusion der Pfarrgemeinden in Übach-Palenberg zur Pfarrgemeinde St. Petrus hat der Standort St. Fidelis Boscheln an Bedeutung für das kirchliche Alltagsleben verloren. Dadurch stehen kirchliche Flächen von nicht unerheblicher Größe für zukünftig andere Nutzungen in Boscheln zur Verfügung.
Die Pfarrgemeinde St. Petrus hat daher aufgrund des in direkter Nachbarschaft gelegenen attraktiven Baugebietes St. Rochus und der aufgrund der Lagegunst weiterhin vorhandenen Nachfrage nach Wohnraum in diesem Bereich den Wunsch geäußert, kirchliche Flächen in Wohnbauflächen umzuwandeln.
Dazu soll das Wiesengrundstück zwischen dem Kirchengebäude St. Fidelis und der Fidelisstraße, das bislang als Veranstaltungswiese, z.B. für das Schützenfest, genutzt wird, in eine

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

Baufläche umgewandelt werden.
Das Plangebiet hat eine Größe von 11.500 m². Es handelt sich um eine klassische Innenentwicklung zur Nachverdichtung im Sinne des § 13 a BauGB. Damit wird eine Lücke zu den vorhandenen Bauflächen an der Blumenstraße geschlossen.
An dieser Stelle im Stadtgebiet ist eine Mischung von Einfamilienhausbebauung und Mehrfamilienhäusern sinnvoll. Während die 9 Baugrundstücke für Einfamilienhäuser durch die Kirche frei vermarktet werden sollen, sollen die geplanten 5 Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohnungen im Besitz der Kirche bleiben. Die Kirche tritt somit zukünftig verstärkt auf dem städtischen Wohnungsmarkt auf und hilft, die angespannte Lage im Segment von qualitativ angemessenem Mietwohnungsbau zu stabilisieren.
Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass zur Roermonder Straße nach Osten und zur Blumenstraße nach Norden die Mehrfamilienhäuser errichtet werden sollen. In Richtung der Einfamilienhausstruktur an der Fiedelisstraße (Süd-West) sollen ebenfalls großzügige Grundstücke für Einfamilienhäuser entstehen.
Zur Erschließung des Plangebietes soll das Gebäude des ehemaligen Jugendfreizeitheims (Roermonder Str. Nr. 122) abgerissen werden.
Für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden Höhenfestsetzungen für die Grundstücke getroffen, die sicherstellen, dass sich das Neubaugebiet in die städtebauliche Umgebung einfügt. Die übrigen Kennwerte für Art und Maß der baulichen Nutzung werden sich ebenfalls an den in der Umgebung vorhandenen Festsetzungen orientieren.
Für den Fall einer Weiterentwicklung und Erschließung der Bauflächen an der Blumenstraße (geplanter Veilchen- und Dahlienweg) ist zusammen mit einem zukünftigen Investor ggf. eine Anpassung der städtebaulichen Planung erforderlich.
Da die Pfarre St. Petrus als Erschließungsträger auftritt, ist ein städtebaulicher und Erschließungsvertrag zu erstellen.
Auf Anregung der Pfarrgemeinde wurde, vorbehaltlich der Zustimmung des zuständigen Ausschusses, der Name „Petrusweg“ für den Bebauungsplan gewählt.
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 erfolgt im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.
Eine Anfrage bei der BezReg Köln, ob das Verfahren gem. § 13 a BauGB durchgeführt werden kann, ist aus formellen Gründen erforderlich.

<u>Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:</u>

Übersichtsplan
Städtebauliches Konzept