

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
		2014-2020 SV 0406
		Datum: 13.01.2016
		Status: öffentlich
Beratungsfolge:	Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung	

Bebauungsplan Nr. 75 - Rathausplatz - 11. vereinfachte Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung des Beteiligungsverfahrens

Beschlussempfehlung:

1. Der Bebauungsplan Nr. 75 – Rathausplatz – wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert.

Umfang der Änderungen:

Ausweisung eines Kerngebietes (MK)
Ausweisung einer Baufläche zur Errichtung eines Boardinghouses/Appartementhauses
Festsetzung der erforderlichen Art und des Maßes der baulichen Nutzung

2. Der Änderungsentwurf wird beschlossen.
3. Der von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Öffentlichkeit und den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Begründung:

In der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung am 03.12.2015 wurde das Projekt „Boardinghouse“ durch den Investor und seinen Architekten vorgestellt.
Im Anschluss wurde am selben Tag im Haupt- und Finanzausschuss dem Verkauf des Grundstücks, auf dem sich derzeit ein öffentlicher Parkplatz befindet, grundsätzlich zugestimmt.
Intensive Gespräche mit großen Unternehmen vor Ort haben gezeigt, dass es an Beherbergungsmöglichkeiten in Übach-Palenberg mangelt. Die bestehenden Kapazitäten reichen offenbar bei weitem nicht aus, um der heutigen und zukünftigen Nachfrage gerecht zu werden. Derzeit müssen häufig bei entsprechenden Anfragen für Übernachtungsmöglichkeiten Ausweichquartiere im Umland aufgesucht werden. Ein Ausbau der Übernachtungskapazitäten würde die Umsätze von Gastronomie und Einzelhandel in Übach-Palenberg stärken.
Das geplante Boardinghouse/Appartementhaus unterscheidet sich im Gegensatz zu einem klassischen Hotel dadurch, dass es keinen Rundum-Service anbietet. Eine Rezeption im klassischen Sinne gibt es nicht. Der gesamte Buchungsvorgang wird online abgewickelt. Die Gäste erhalten den Zugang zum Boardinghouse z.B. über Zugangscodes. Die Wohnräume werden zudem mit einer Kochnische

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

ausgestattet. Das bedeutet allerdings nicht, dass das Boardinghouse/Appartementhaus komplett ohne Personal auskommt. Reinigungskräfte, Handwerker oder aber Personal, welches im Notfall für die Gäste zur Verfügung steht, sind selbstverständlich beschäftigt, aber eben nur zeitweise vor Ort. Dieses reduzierte Angebot ebenso wie der Verzicht auf ein gastronomisches Angebot im Hause macht diese Form des Beherbergungsgewerbes gerade für Geschäftskunden, die eventuell auch länger vor Ort sein müssen, preislich sehr interessant. Die Hauptklientel wird sich daher aus dem Bereich Geschäftskunden zusammensetzen. Der Investor wird die Ansprüche dieses Klientels insbesondere berücksichtigen, so dass die örtlichen Wirtschaftsunternehmen ein attraktives Angebot erhalten werden. Der Standort im Kern von Übach ist eine ideale Ergänzung des zentralörtlichen Angebots. Vom geplanten Standort sind es nur wenige Schritte bis zu den gastronomischen Angeboten und dem Einzelhandel am Rathausplatz und der Carolus-Magnus-Straße. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist hervorragend. Die Gewerbegebiete mit den Übach-Palenberger Unternehmen sind innerhalb weniger Minuten mit dem Kfz bzw. zu Fuß erreichbar.

Das Boardinghouse/Appartementhaus soll auf einer öffentlichen Parkplatzfläche errichtet werden. Dieser Parkplatz ist im Rahmen der Stadtsanierung entstanden. Er dient überwiegend Dauerparkern als Parkplatz, da dieser nicht in die Parkraumbewirtschaftung einbezogen ist. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass dieser Parkplatz für den Einzelhandel und die Dienstleistungsbetriebe im Umfeld keine hohe Bedeutung haben dürfte. Erhebungen des Fachbereiches Stadtentwicklung haben ergeben, dass eine Kompensation der wegfallenden öffentlichen Parkplätze für das Boardinghouse/Appartementhaus in unmittelbarer Nähe möglich ist. Im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße, der Lessingstraße, der Rimburger Straße und dem Carlsplatz stehen weitere Parkplätze für Dauerparker zur Verfügung, die heute noch Kapazitätsreserven haben. Zudem wird ein Teil der öffentlichen Parkplätze an dem Standort erhalten. Die erforderlichen Stellplätze für das Boardinghouse werden auf dessen Grundstück untergebracht.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass eine überbaubare Fläche durch Baugrenzen am nördlichen Ende des Parkplatzes direkt an der Friedrich-Ebert-Straße (L 225) ausgewiesen wird. Die Zufahrt zu dem Gelände erfolgt im Bereich der jetzigen Zufahrt zum öffentlichen Parkplatz. Ein direkter Anschluss an die L 225 ist daher nicht erforderlich. Diese Stelle markiert den Zugang zur Innenstadt über die Straße An der Linde. Der zukünftige Gebäudekörper wird hier eine Marke setzen, die städtebaulich eine Verbindung zur Innenstadt schlägt. Von diesem Punkt sind ansonsten lediglich die Rückseiten der Gebäude des Rathausplatzes zu sehen. Hier wird zukünftig, einem „Stadtter“ gleich, der Zielverkehr über das Aufgreifen der Radialen des Kreisverkehrs in Richtung Innenstadt gelenkt. Der Bereich wird durch den geplanten Baukörper und die verwendeten Materialien städtebaulich deutlich aufgewertet. Nach derzeitigem Stand sollen vorhandene architektonische Vorbilder in Übach-Palenberg aufgegriffen und neu interpretiert werden, so dass eine ideale Ergänzung für das Stadtbild entstehen wird.

Die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sollen sich an dem orientieren, was im Bereich des Rathausplatzes vorzufinden ist. Es soll ein entsprechendes Kerngebiet (MK) ausgewiesen werden. Einige Nutzungen, die im MK zulässig sind wie z.B. Vergnügungsstätten, werden ausgeschlossen. Die Grundflächenzahl (GRZ) von 1,0 und die Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 sollen analog zur Ausweisung am Rathausplatz aufgegriffen werden.

Da der Kreis der betroffenen Behörden beschränkt ist und gleichzeitig die Planung den Grundzügen des Bebauungsplanes mit seinen umfangreichen Kerngebietsfestsetzungen entspricht, kann der Bebauungsplan nach Rücksprache mit dem Kreis Heinsberg im vereinfachten Verfahren geändert werden, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Bauvorhaben zu schaffen. Eine Betroffenheit von umweltrelevanten Themen wird aufgrund des heutigen Versiegelungsgrades und der Nutzung als Parkplatz nicht gesehen.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Entwurf Bebauungsplan
Entwurf Begründung