| **Sitzungsvorlage** | **Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:**<br>**2014-2020 SV 1095** |
|---|---|
| | **Datum:**<br>**08.01.2019** |
| | **Status:**<br>**öffentlich** |

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

**Bebauungsplan Nr. 129 - Seniorenwohnanlage Hovergracht - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB**
**hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung des Beteiligungsverfahrens**

**Beschlussempfehlung:**

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 129 - Seniorenwohnanalage Hovergracht - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wird gefasst.

2. Der Planentwurf des Bebauungsplanes Nr. 129 - Seniorenwohnanalage Hovergracht - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wird beschlossen.

3. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 129 - Seniorenwohnanalage Hovergracht - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird angeordnet. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

**Begründung:**

Eine städtebauliche Entwicklung der Flächen an der Hovergracht wird schon seit den 80er Jahren, damals durch die Planungen von Prof. Machtemes, betrieben. Der ursprüngliche Bebauungsplan sah an dieser Stelle eine verdichtete Wohnbebauung vor. Die Fläche zeichnet sich durch ihre Lagegunst zum zentralen Versorgungsbereich Übach aus. In einer fußläufigen Entfernung von 400 m befinden sich rund um den Rathausplatz Einzelhandel, Dienstleistungen, Verwaltung und Einrichtungen der Gesundheitsvorsorge. Bushaltestellen sind im direkten Umfeld vorhanden. Angesichts des durch den demografischen Wandel bedingten großen Bedarfs an seniorengerechtem, barrierefreien Wohnraum bietet sich an dieser Stelle die Möglichkeit an, ein solches Projekt im Innenstadtbereich umzusetzen. Damit wird Kaufkraft im Stadtzentrum gebunden und gleichzeitig die Versorgungssicherheit für die Bewohner garantiert.

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

Die ELMO Massivhaus GmbH hat in der Vergangenheit schon Projekte in Übach-Palenberg realisiert. Die ehemalige Hauptschule in Boscheln wurde zu einem Vorzeigeprojekt in der Region für ältere und behinderte Menschen umgebaut. Auf der ehemaligen Schulhoffläche wurde ein Quartier mit 14 Seniorenbungalows geschaffen. Diese Bungalows, wie sie auch baugleich in Wassenberg und Baesweiler realisiert wurden, erfreuen sich bei der Generation 60 + größter Beliebtheit. Sie ermöglichen auch im Alter ein selbstbestimmtes Wohnen auf kleinerer Fläche mit einem kleinen Garten. Zusätzliche Serviceleistungen, wie Hausmeisterdienste, runden das Angebot ab. Daher war die Nachfrage um ein Vielfaches größer als das Angebot.
Die ELMO Massivhaus GmbH möchte nun weitere 12 Bungalows im Innenstadtbereich an der Hovergracht errichten. Wie oben beschrieben ist die Lage des Projektes insbesondere für Senioren hervorragend geeignet.
Es soll ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden. Die beiden städtischen Immobilien an der Hovergracht sollen dafür nun endgültig beseitigt werden. An dieser Stelle werden ca. 4 Bungalows entstehen. Die Erschließung mit einer Straße erfolgt von der Talstraße aus und ermöglicht die Bebauung dieser Fläche mit weiteren 8 Bungalows. Da die Grundstücke bewusst klein und damit seniorengerecht konzipiert sind, soll die Grundflächenzahl gegenüber normalen Wohngebieten angehoben werden. So wurde auch bereits bei dem Projekt an der Thornwiese verfahren. Ansonsten werden Art und Maß der baulichen Nutzung des Bebauungsplanes auf den beschriebenen Haustyp angepasst.
Wegen der Nähe zur Friedrich-Ebert-Straße (L 225) mit hohen Verkehrsbelastungen und aufgrund des abfallendem Geländes ist mit Schallimmissionen zu rechnen, die oberhalb der Orientierungswerte für städtebauliche Planungen für Wohnbebauungen liegen. Dies wurde durch einen schallimmissionstechnischen Fachbeitrag bestätigt. Zur Gewährleistung der erforderlichen Ruhe in den Räumen der schutzbedürftigen Gebäude, werden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile (Wand, Fenster, ggf. Rolladenkästen) gestellt. Diese Anforderungen an die Außenbauteile werden im Bebauungsplan durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen definiert.
Eine Untersuchung zum Artenschutz hat ergeben, dass die Planung unter Berücksichtigung diverser Maßnahmen, z.B. das Absuchen der abzureißenden Gebäude nach Fledermäusen, konfliktfrei aus artenschutzrechtlicher Sicht durchgeführt werden kann.
Eine Untersuchung zu möglichen Altlasten auf dem Gelände hat keine Hinweise erbracht, die die Nutzung des Geländes einschränken.

**Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:**

Entwurf Bebauungsplan, textliche Festsetzungen und Begründung
Fachgutachten zum Artenschutz
Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag
Untersuchung zu Altlasten