

Sitzungsvorlage	Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
	2004-2009 SV 0411/1
	Datum:
	07.04.2006
	Status:
	öffentlich
Beratungsfolge:	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg
Federführende Stelle:	Stadtentwicklungsamt

Bebauungsplan Nr. 59 Grenzweg II 1. Änderung
hier: Festlegung der zulässigen Art der baulichen Nutzung

Beschlussempfehlung:

1. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 Grenzweg II wird angeordnet.

Umfang der Änderungen:

Für die Flurstücke im Bereich der Hausnummern Marienstraße 6-20 und In der Schley 1-5 wird die Art der baulichen Nutzung von „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ in „Mischgebiet (MI)“ geändert. (siehe Planeintrag)

Betroffene Flurstücke:

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 64, Flurstücke 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 439, 440, 441, 442, 443, 504 und 507

2. Um eine Gefährdung des Einzelhandels in den Zentren Übach und Palenberg auszuschließen, wird eine Beschränkung der zulässigen Nutzungen bzw. Sortimente im Mischgebiet festgesetzt. Die Beschränkung wird in Form von textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen (siehe hierzu in der Anlage 1 Spalte „Textliche Festsetzung zum Ausschluss bestimmter Nutzungen“).
3. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
4. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

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

Begründung:

Der gesamte Bereich rund um die Kreuzung L 364/L 225 ist als Mischgebiet nach Baunutzungsverordnung zu werten. Der Besatz an Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsbetrieben, Gastronomiebetrieben und Wohnnutzung in der unmittelbaren Umgebung des BP 95 Marienstraße lässt nur diese Einordnung zu.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 - Grenzweg - geht auf eine Auflage des Staatlichen Umweltamtes Aachen vom 08.12.2005 im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 95 – Marienstraße – zurück.

Aus diesem Grund soll der aus dem Jahr 1986 stammende BP 59 Grenzweg II an die tatsächlich vorhandene Nutzung angepasst werden. Ziel dieser angestrebten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 59 Grenzweg II ist die Änderung der Art der baulichen Nutzung gem. Baunutzungsverordnung (BauNVO) von „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ in „Mischgebiet (MI)“ für die Häuser Marienstraße 6-20 und die Häuser In der Schley 1- 5.

Die textliche Festsetzung gem. § 1 Abs. 9 BauNVO ermöglicht den Ausschluss bestimmter zentrenschädigender Sortimente, um die Zentren Übach und Palenberg zu schützen und ihre Attraktivität zu steigern.

Den berechtigten Interessen der am Standort Marienstraße vorhandenen Betriebe kann durch die Absicherung gem. § 1 Abs. 10 BauNVO Rechnung getragen werden. Damit erhalten die angestammten Betriebe maßvolle Erweiterungs-, Änderungs-, bzw. Nutzungsänderungsmöglichkeiten.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Vergleich der zulässigen Arten baulicher Nutzung zwischen Allgemeinem Wohngebiet (WA) und Mischgebiet (MI) sowie Vorschlag textlicher Festsetzungen zum Bebauungsplan.