Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
		2020-2025 SV 0169
		Datum:
		25.05.2021
		Status:
		öffentlich
Beratungsfolge:	Ausschuss für Bauen und Ordnung Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung	

Erweiterung des Beschluss des Rates vom 25.02.2021 auf Antrag der UWG-Fraktion vom 14.02.2021 gem. § 4 GeschO betr. Schaffung von kurzfristigen Möglichkeiten zur Nutzungsänderung von gewerblich genutzten Flächen in Palenberg auch auf das Zentrum von Übach

Beschlussempfehlung:

Der Beschluss des Rates vom 25.02.2021 im Zentrum von Palenberg, entgegen der Kerngebiets-Festsetzung in den betroffenen Bebauungsplänen generell auch Wohnen in den Erdgeschossen zuzulassen, soll auch für das Zentrum von Übach gelten.

Begründung:

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung hat im Jahr 2015 ein Konzept zur Überarbeitung der Kerngebiete beschlossen. Die Bebauungspläne sollten insgesamt überarbeitet werden und die planungsrechtlichen Festsetzungen sollten in der Hinsicht angepasst werden, dass den Eigentümern der Immobilien die Wahlmöglichkeit überlassen werden soll, ob in den Erdgeschossen eine gewerbliche Nutzung oder eine Wohnnutzung angesiedelt wird.

Das o.g. Konzept sah in bestimmten Bereichen vor, dass diese weiterhin ausschließlich für eine gewerbliche Nutzung reserviert sein sollten.

Mit Beschluss des Rates vom 25.02.2021 wurde von dieser Konzeption für das Zentrum von Palenberg grundsätzlich Abstand genommen. Es soll generell den Eigentümern im Zentrum von Palenberg die Umwandlung ihrer bisher nur als Gewerbeflächen nutzbaren Räumlichkeiten für eine Wohnnutzung ermöglicht werden.

Die erforderliche Überarbeitung der Bebauungspläne musste wegen anderer Prioritäten in der Bauleitplanung und fehlender personeller Ressourcen zurückgestellt werden, wird aber aktuell wegen des o.g. Beschlusses wieder aufgenommen.

Für das Zentrum von Übach gelten die gleichen Rahmenbedingungen wie für das Zentrum von Palenberg. Auch hier bitten immer wieder Eigentümer darum, gewerbliche Flächen in Kerngebieten in eine Wohnnutzung umändern zu können. Die Ausweisungen in den Bebau-

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

ungsplänen und auch teilweise das o.g. Konzept stehen dem aber entgegen.

Bislang konnte zusammen mit dem zuständigen Amt für Bauen und Wohnen des Kreises Heinsberg im Zuge von Befreiungen gem. § 31 BauGB im Vorgriff auf die Änderung der Bebauungspläne Abhilfe geschaffen werden. Dies war aber nur in den Bereichen möglich, wo nach dem Konzept auch Wohnen und Gewerbe zugelassen werden sollte.

Die Verwaltung empfiehlt, den Beschluss insgesamt auch auf das Zentrum von Übach auszuweiten, so dass Wohnen oder Gewerbe in den Erdgeschossen grundsätzlich zulässig sein soll.

Aktuell behindert die geltende Beschlusslage die Realisierung eines Neubauprojektes im Stadtteil Übach an der Ecke Carolus-Magnus-Straße/Arndtweg.

Der Investor plant an dieser repräsentativen Stelle einen Neubau und hat trotz intensiver Suche nach einem Betrieb des Einzelhandels, des Dienstleistungsgewerbes, o.ä. keinen Mieter finden können. Er hat nun den Wunsch geäußert, auch im Erdgeschoss eine Wohnnutzung einplanen zu können.

Da der Neubau für die städtebauliche Gestaltung der Carolus-Magnus-Straße eine Bereicherung wäre, soll hier durch den Beschluss schnell Abhilfe geschaffen werden und eine Befreiung von den Festsetzungen beantragt werden, da die Änderung des Bebauungsplanes nicht so zeitnah umzusetzen ist.