

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:</b>
		<b>2020-2025 SV 0259</b>
		<b>Datum:</b>
		<b>28.09.2021</b>
		<b>Status:</b>
		<b>öffentlich</b>
<b>Beratungsfolge:</b>	Ausschuss für Bauen und Ordnung Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
<b>Federführende Stelle:</b>	Fachbereich 5 Stadtentwicklung	

**Bebauungsplan Nr. 132 - Zentrum Palenberg -  
hier: Aufstellungsbeschluss**

**Beschlussempfehlung:**

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 132 -Zentrum Palenberg- gem. § 13a BauGB wird gefasst.
2. Sobald ein Entwurf für einen Bebauungsplan vorliegt, wird dieser dem Ausschuss für Bauen und Ordnung, HuFA und Rat vorgelegt.
3. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 132 – Zentrum Palenberg - wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

**Begründung:**

Die Innenstadt von Palenberg ist wie viele andere Zentren von den Auswirkungen der Corona-Pandemie betroffen. Aber bereits vor der Pandemie war das Zentrum von vielen Leerständen geprägt. Die Zukunft der Zentren liegt in einem zukunftsfähigen Mix aus Wohnen und Arbeiten.

Der bestehende Bebauungsplan für das Zentrum Palenberg Nr. 40 Kirchfeld stammt aus den 80er Jahren und setzt für einen Großteil des Zentrums von Palenberg Kerngebiete fest. Diese Festsetzung lässt aber keine flexiblen und modernen Planungen bzw. einen Nutzungsmix zu.

Der Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung hat bereits 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.

Des Weiteren sollte aufgrund der Beschlüsse des Rates vom 25.02.2021 und 24.06.2021 generell geprüft werden, ob bei Vorliegen eines Antrages auf Nutzungsänderung in den Zentren von Palenberg und Übach von gewerblichen Räumen in Wohnungen im Erdgeschoss die Möglichkeit

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

einer Befreiung gemäß § 31 BauGB besteht. In der Diskussion wurde darauf hingewiesen, dass grundsätzlich die Überarbeitung der betroffenen Bebauungspläne erforderlich ist und die Erteilung von Befreiungen nicht zur Regelmäßigkeit erhoben werden sollte, sondern es immer um die Prüfung eines Einzelfalls geht.

Aufgrund des Alters des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 40 -Kirchfeld- und den daher vielfach nicht mehr zeitgemäßen Festsetzungen, soll nun ein neuer Bebauungsplan für das Zentrum Palenberg aufgestellt werden.

Im Zuge der Neuaufstellung sollen die Festsetzungen aus den 80er Jahren nun großumfänglich modernisiert und dem Bestand angepasst werden.

Die einer generellen Nutzung der Erdgeschosse zu Wohnnutzungen entgegenstehende Festsetzung von Kerngebieten (MK) soll zukünftig durch die Ausweisung von Urbanen Gebieten (MU) ersetzt werden.

Urbane Gebiete bieten gegenüber Kerngebieten den Vorteil, dass sie generell dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, dienen. Im Gegensatz zu Mischgebieten (MI) muss die Nutzungsmischung zwischen Wohnen und Gewerbe nicht gleichgewichtig sein. Daher sind die Optionen für den Eigentümer/die Eigentümerin der Immobilie relativ weit gefächert, welche Nutzung er/sie für das Objekt anstrebt. Gerade bei einem bereits vorhandenen hohen Bestand an Wohnungen bietet sich das Urbane Gebiet als Alternative zum Kerngebiet an. Eine Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe Einzelhandel und Kultur, die zur gewünschten „Urbanität“ führen kann, wird durch die Ausweisung ermöglicht.

Bestimmte Nutzungen sollen aber ausgeschlossen werden, um den Charakter des Gebietes zu erhalten. Zu diesen Nutzungen zählen Vergnügungsstätten im Sinne von Glücksspiel oder Sexdarbietungen, aber auch Wett-Büros und Wett-Annahmestellen sowie Shisha-Bars. Diese Nutzungen können zu Trading-Down-Effekten führen und zu einer unerwünschten Verödung des Zentrums beitragen.

Mit dem Entwurf eines Bebauungsplanes für das Zentrum von Palenberg sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, die einen weiteren Leerstand von Immobilien vermeiden und moderne Planungen ermöglichen sollen. Durch zusätzliche Bewohner im Zentrum kann der verbliebene Einzelhandel stabilisiert werden.

In Verbindung mit der erforderlichen Bauleitplanung sollen die durch das Land NRW zur Verfügung gestellten Fördermittel für die Zentren Palenberg und Übach im Rahmen des Sofortprogramms Innenstadt NRW genutzt werden, um eine Revitalisierung der Zentren anzugehen.

Ein integriertes Handlungskonzept (InHK) soll hier zusätzlich Potentiale aufgreifen und weiterentwickeln und bildet die Grundlage für die Anforderung von Städtebaufördermitteln.

Es liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens gem. § 13 a BauGB vor, da die geplante Grundfläche unter 70.000 m<sup>2</sup> liegt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist durchzuführen.

### **Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:**

Abgrenzung des Bebauungsplanes