

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
		2020-2025 SV 0469
		Datum:
		20.07.2022
		Status:
		öffentlich
Beratungsfolge:	Ausschuss für Bauen und Ordnung Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung	

**Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB –
Nr. 134 - Frankenstraße
hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung des Beteiligungsverfahrens**

Beschlussempfehlung:

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 134 – Frankenstraße - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wird gefasst.
2. Das Plankonzept zum Bebauungsplan Nr. 134 – Frankenstraße - im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wird beschlossen.
3. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 134 – Frankenstraße - 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:

Die Stadt Übach-Palenberg hat nach wie vor einen hohen Bedarf an zusätzlichem Wohnraum. Die zuletzt erschlossenen Baugebiete waren umgehend vergeben und die städtische Interessentenliste fasst derzeit über 200 Personen. Daher ist jede Möglichkeit der Nachverdichtung zu nutzen. Auch sollten brachliegende oder mindergenutzte Flächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Durch die Investitionsbereitschaft der Eigentümer kann der Baublock zwischen Bahnhofstraße, Frankenstraße und Aachener Straße, der aktuell größtenteils durch die Flächen des ehemaligen Aldi-Gebäudes und die alte Tankstelle eingenommen wird, neu strukturiert und einer sinnvollen Nachnutzung zugeführt werden.

Es soll ein Leuchtturmprojekt für den Stadtteil Palenberg entstehen. Neben Wohnungen sollen auch Arztpraxen sowie Gastronomie und Dienstleister angesiedelt werden. Die neuen Nutzungen ergänzen das bestehende Angebot und tragen zur Belebung des Stadtteiles Palenberg bei.

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

Um eine effiziente und zeitgemäße Nutzung der Fläche zu gewährleisten, soll nun für diesen Bereich ein neuer Bebauungsplan gem. § 13a BauGB aufgestellt werden.

Der aktuell gültige Bebauungsplan Nr. 40 - Kirchfeld setzt für den Bereich bisher eine 3-geschossige Bauweise fest. Die 3-geschossige Bauweise ist nicht mehr zeitgemäß und im Vergleich zu den gegenüberliegenden Gebäuden, die mit max. 5 Geschossen festgesetzt sind, deutlich niedriger. Auch wird bisher in den rückwärtigen Bereichen die Geschossigkeit auf ein Geschoss reduziert. Dies lässt ebenfalls keine sinnvolle Ausnutzung der Flächen zu. Der Vorplatz der ehemaligen Tankstelle wird als Verkehrsfläche festgesetzt.

Mit flexiblen und weiter gefassten Baugrenzen und einer der Umgebung angepassten Geschossigkeiten soll eine moderne und flächeneffiziente Bebauung ermöglicht werden. Auch die bestehenden Gebäude erhalten bessere Bebauungsmöglichkeiten für die Zukunft. Der Vorplatz der Tankstelle soll, wie auch die restlichen Flächen, ebenfalls als Mischgebiet oder Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Dies eröffnet die Möglichkeit eine geschlossene Raumkante zu schaffen und ermöglicht eine eingefasste Platzsituation an der Kreuzung Frankenstraße/Aachener Straße.

Die Investoren werden das Projekt in der Sitzung noch einmal ausführlich vorstellen.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Übersichtsplan