Sitzungsvorlage	**Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:** **2020-2025 SV 1139**
	Datum: **02.01.2025**
	Status: **öffentlich**

Beratungsfolge:	Ausschuss für Bauen und Ordnung Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg
Federführende Stelle:	Fachbereich 61 - Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 139 - Marienhöhe II -
hier: Abschluss der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Anordnung der öffentlichen Auslegung

Beschlussempfehlung:

1. Es wird festgestellt, dass von Seiten der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben wurden.

2. Über die von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange während der frühzeitigen Beteiligung gem. 4 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend der Abwägungstabelle (siehe Anlage) entschieden.

3. Der Planentwurf zum Bebauungsplan Nr. 139 – Marienhöhe II – wird mit den vorgenommenen Änderungen beschlossen.

4. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes 139 – Marienhöhe II - wird angeordnet. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Begründung:

Der Öffentlichkeit sowie den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde gemäß § 3 Abs. 1 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 14.05.2024 bis 17.06.2024 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Die eingegangenen Stellungnahmen sowie die Abwägungsvorschläge sind in den Abwägungstabellen zusammengefasst.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf möchte die Stadt Übach-Palenberg der weiterhin bestehenden Nachfrage nach Bauland und Wohnraum nachkommen. Die bereits nahezu vollständig ausgeschöpften Baugrundstückreserven im Neubaugebiet Beyelsfeld II und in der Franz-von-Sales-Straße verdeutlichen den Handlungsbedarf, der auch im alltäglichen Ver-

Leiter/in der federführenden Stelle	Leiter/in der mitwirkenden Stelle	Kenntnisnahme des Kämmerers	Dezernent der mitwirkenden Stelle	Dezernent der federführenden Stelle	Bürgermeister

waltungshandeln wahrgenommen wird. Daher wird die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes für verschiedene Nutzergruppen begrüßt. Nach intensiven Abstimmungsgesprächen zwischen Stadtverwaltung und Investor wurde der Bedarf an Miet- und Eigentumswohnungen gegenüber dem Planstand der frühzeitigen Beteiligung insofern höher gewichtet, dass nunmehr im Nordosten des Plangebietes die Errichtung eines Mehrfamilienhauses normiert ist. Hierzu wurde das Maß der baulichen Nutzung entsprechend angepasst. Dadurch soll die zunehmende Nachfrage nach Miet- und Eigentumswohnungen im Stadtgebiet befriedigt werden. Der Bedarf begründet sich aus der zunehmenden Singularisierung der Haushalte und dem positiven Trend der Bevölkerungsentwicklung. Das statistische Landesamt Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) verzeichnete diesbezüglich allein in den ersten beiden Quartalen 2024 einen Bevölkerungsanstieg von 159 Bewohnern. Die Landesdatenbank NRW prognostiziert außerdem bis 2040 einen prozentualen Bevölkerungszuwachs im Kreis Heinsberg, der dem Wachstum der Stadt Köln im gleichen Zeitraum entspricht. Unabhängig der tatsächlichen Nachfrage trägt diese Anpassung dem parteiübergreifenden Wunsch nach mehr Geschosswohnungsbau Rechnung.

Zur Sicherstellung und Wahrung gesunder Wohnverhältnisse, der Ausbildung eines städtebaulich geordneten Landschaftsrands sowie eines harmonischen Übergangs zu den bestehenden Siedlungs- und Freiraumstrukturen wurde viel Wert auf die Umsetzung eines möglichst ökologischen Bebauungskonzeptes gelegt. Mit dem Investor wurden daher gemeinsam Festsetzungen entwickelt, die zukünftig für weitere Wohnbaugebiete beispielhaft gelten können.

In diesem Zusammenhang wurden Festsetzungen zur Pflicht von technischen Maßnahmen zur Erzeugung von Strom oder Wärme auf mindestens 60 % der nutzbaren Dachflächen getroffen. Die Ausbildung von Flachdächern oder Dachflächen von Garagen, Carports und Nebenanlagen sind zu begrünen und zu unterhalten.
Die Grundstücke sollen ausreichend begrünt werden. Folglich sind nicht überbaute Flächen und nicht für die Erschließung genutzte Flächen standortgerecht gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. Stein-, Kies-, Schotter-, Pflaster- und Kunstrasenflächen als Zierflächen sind nicht zulässig. Die ökologischen Anforderungen ähnlicher Baugebiete im Stadtgebiet übertreffend, ist im vorliegenden Bebauungsplan pro angefangenen 700 m² Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen.

Gegenüber der frühzeitigen Beteiligung sieht der überarbeitete Planentwurf neben einer kleinen Erweiterung des Baufensters insbesondere die Flächenanordnung zur Errichtung eines Spielplatzes vor. Die Festsetzungen entsprechen dabei nach wie vor den Darstellungen der 68. Änderung des Flächennutzungsplanes und berücksichtigen die Grünraumvernetzung der 55. Flächennutzungsplanänderung, die einen Grünflächenring zwischen Marienberg und Scherpenseel vorsieht. Zudem wurden die maximalen Gebäudehöhen in Metern über Normalhöhennull (NHN) definiert. Grundlegend wurde ebenfalls die Anordnung des nordöstlichen Baufensters geändert, da hier ein Mehrfamilienhaus entstehen soll.

Auf die beigefügten Anlagen wird verwiesen.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
Planentwurf
Entwurf Textliche Festsetzungen
Entwurf Begründung
Entwurf Umweltbericht
Entwurf Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Geotechnische Stellungnahme
Artenschutzrechtliche Prüfung