

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
		2020-2025 SV 0004
		Datum:
		17.12.2020
		Status:
		öffentlich
Beratungsfolge:	Ausschuss für Bauen und Ordnung Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung	

Bebauungsplan Nr. 131 - Kirchberg- im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussempfehlung:

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplanes Nr. 131 – Kirchberg - wird gem. § 13 a BauGB 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. 131 – Kirchberg - wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

Begründung:

Der Bebauungsplan Nr. 75 Rathausplatz stammt aus dem Jahr 1982 und wurde unter der Federführung des damals mit der Innenstadtsanierung beauftragten Stadtplaners Prof. Dr. Machtemes aus Düsseldorf erstellt.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hatte im Rahmen der Neuordnung und Sanierung des Stadtteils Übach unter anderem auch das Ziel, einen Neuansatz von Wohnbebauung zu erstellen.

Dazu wurden im Bereich Kirchberg umfangreiche Bauflächen als Innenverdichtung ausgewiesen. Diese Flächen wurden als Kerngebiete (MK) ausgewiesen. Ursprüngliche Absicht war es vermutlich, die Innenstadt mit Dienstleistungen und Einzelhandel in diese Randzonen auszudehnen. Diese Idee hat sich aber in der Realität nicht umsetzen lassen.

Sinnvoll erscheint nach wie vor durch die Nutzung dieser potentiellen Wohnbauflächen im Bestand eine Nachverdichtung in zentraler Innenstadtlage herbeizuführen.

Aus diesem Grund sollen diese Flächen nun neu geordnet werden und vorwiegend einer Wohnnutzung zugeführt werden. In Frage käme auch die Ausweisung eines Mischgebietes oder eines Urbanen Gebietes, so dass auch eine Mischung von verschiedenen Nutzungen wie Wohnen, Gewerbe und Dienstleistung ermöglicht würde.

Dabei wird die Zielrichtung des Konzeptes „Empfehlungen für die Kerngebiete“ aus dem Jahr

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

2015 aufgegriffen.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Erschließungssituation der Flächen neu zu überdenken. Ein erstes Objekt, ein Wohn- und Geschäftshaus, wurde in diesem Jahr, im Bereich hinter der Bebauung am Kirchplatz, auf Grundlage des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 75 Rathausplatz genehmigt. Zunächst wird das Objekt über eine private Zufahrt durch eine Vergrößerung der Tordurchfahrt am Objekt Kirchplatz 16 erschlossen. Wenn in Zukunft eine öffentliche Erschließung, wie im ursprünglichen Bebauungsplan zwischen den Häusern Kirchplatz 14 und 15 geplant, erfolgt, wird dieses Gebäude dann auch über diese Straße erschlossen sein.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sieht die Erschließung dieses Innenbereiches über eine Haupteerschließung von der Talstraße zum Kirchplatz vor. Hier sind topographisch bedingt, große Höhenunterschiede zu überwinden. Die Zufahrt vom Kirchplatz hat eine Breite von unter 5,00 m und ist daher für einen Beidrichungsverkehr im Engstellenbereich ungeeignet. Da die Erschließung von der Talstraße aufgrund der zu überwindenden Topographie und der Eigentumsverhältnisse derzeit als unwahrscheinlich erscheint, soll die Zufahrtbreite vom Kirchplatz soweit vergrößert werden, dass ein Maß erreicht wird, welches einen Begegnungsverkehr von Kfz, vor allem auch im Hinblick auf die Erreichbarkeit von Rettungsfahrzeugen, gewährleistet.

Im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss soll auch eine Veränderungssperre erlassen werden.

Da es sich um einen klassischen Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum handelt und keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind - im Planbereich sind überwiegend strukturarme Gärten vorhanden - soll der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB aufgestellt werden.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Übersichtsplan