

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
		2020-2025 SV 0716
		Datum:
		17.05.2023
		Status:
		öffentlich
Beratungsfolge:	Ausschuss für Bauen und Ordnung Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung	

Bebauungsplan Nr. 139 - Marienhöhe II
hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung des Beteiligungsverfahrens

Beschlussempfehlung:

1. Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 139 – Marienhöhe II - im Normalverfahren wird gefasst.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines Planaushangs von einem Monat mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
4. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 139 – Marienhöhe II - 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 zurzeit einen, auch durch die BezReg Köln bestätigten, großen Bedarf bei der kurzfristigen Zurverfügungstellung von Grundstücken für Wohnraum.

Täglich wird die Warte-Liste der Bauwilligen länger. Grundstücke stehen aber aktuell nicht zur Verfügung. Damit verbunden ist die Befürchtung, dass Bauwillige in die Nachbarkommunen, in denen noch Bauflächen zur Verfügung stehen, abwandern.

Diese Fläche liegt gemäß Regionalplan bereits heute im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB). Daher hat die BezReg Köln mit Schreiben vom 13.10.2021 bestätigt, dass aus landesplanerischer Sicht keine Bedenken gegen Entwicklung dieser Fläche bestehen.

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

Da die Anfrage bereits im Jahr 2021 gestellt wurde, konnte zu diesem Zeitpunkt noch ein Verfahren nach § 13b BauGB beantragt werden. Diese Möglichkeit besteht aufgrund der zeitlichen Verzögerung nun nicht mehr. Die Landesplanerische Anfrage wird daher bei der Bezirksregierung noch hinsichtlich des Verfahrens aktualisiert und der Bebauungsplan ist im Normalverfahren aufzustellen.

Die Flächen erweitern, wie bereits geplant, das bereits realisierte Baugebiet Marienhöhe I (BP 128 – Marienhöhe). Die geplanten Baugrundstücke befinden sich in einer attraktiven Lage im Stadtteil Marienberg in Nachbarschaft des Landschaftsschutzgebietes Mariental. Möglichkeiten zur Nahversorgung sind im Ortsteil vorhanden. Ebenso eine komplett neu gestaltete Kindertagesstätte. Der Bahnhof befindet sich in geringer Entfernung.

Notwendige Gutachten wie Artenschutz, Immissionsschutz oder auch eine hydrogeologische Baugrunderkundung wurden mit dem Investor abgestimmt und werden in Kürze in Auftrag gegeben.

Der Entwurf kann sich aufgrund der Fachgutachten noch in den Details ändern.

Bezüglich der notwendigen Flächennutzungsplanänderung wird ein Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst (siehe hierzu SV 0717).

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Bebauungsplanentwurf