S i t z u n g s v o r l a g e		**Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:** **2004-2009 SV 1172**
		Datum: **05.01.2009**
		Status: **öffentlich**
Beratungsfolge:	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Stadtentwicklungsamt	

Bebauungsplan Nr. 108 - Kreuzgracht -
hier: Aufstellungsbeschluss

Beschlussempfehlung:

Für den im Übersichtsplan dargestellten Bereich wird gem. § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan 108 – Kreuzgracht – aufgestellt.

Begründung:

Im Stadtteil Scherpenseel hat das langjährig ansässige Betonsteinwerk Theves seinen Betrieb eingestellt. Wie so häufig bei solch kleinen Betriebsstrukturen fand sich kein Nachfolger für die Nutzung. Dies wird zwangsläufig dazu führen, dass sich eine Gewerbegebietsbrachfläche im Stadtteil entwickeln wird. Das Betriebsgelände stellt sich durch zum größten Teil versiegelte Lagerflächen mit Produktionseinrichtungen bzw. -gebäuden dar.

Die Stadt Übach-Palenberg sieht diese Situation insbesondere vor dem dörflich geprägten Umfeld sehr kritisch. Da das Betonsteinwerk in einem Wohngebiet liegt, wird das Wohnumfeld durch die gewerbliche Brachfläche deutlich gestört werden.

Am 16.12.2008 konnte sich der Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss im Rahmen einer Besichtigung ein Bild des Geländes machen.

Aufgrund der günstigen Lage, der Einbindung in bereits bestehende Wohnbereiche und dem landschaftlich attraktiven Umfeld, sieht die Stadt Übach-Palenberg die Chance, der sich manifestierenden Brachfläche durch eine sinnvolle Nachnutzung entgegenzuwirken.
Es ist geplant, die Fläche als Wohnbaufläche zu entwickeln. Es soll sich dabei um eine Erschließungsmaßnahme mit ca. 25-30 Einfamilienhäusern handeln.
Die S-Bauland GmbH, Erkelenz, hat die Absicht, als Erschließungsträger aufzutreten und hat daher schriftlich um die Aufstellung eines Bebauungsplanes gebeten.

Dezernent/Leiter der federführenden Stelle	Dezernent/Leiter der mitwirkenden Stelle	Kenntnisnahme des Kämmerers	Mitzeichnung der Gleichstellungs-beauftragten	Bürgermeister

Der Bebauungsplan soll neben der Fläche des bisherigen Betonsteinwerkes auch ein Grundstück (Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 42, Flurstück 229) aus der Abrundungssatzung Scherpenseel III Heerlener Straße umfassen. Es handelt sich um die ökologische Ausgleichsfläche für die Abrundungssatzung. Die S-Bauland GmbH plant, dieses Grundstück zu erwerben. Der ökologische Ausgleich für die Abrundungssatzung muss dann an anderer Stelle durchgeführt werden.

Zu der angesprochenen Brachflächenproblematik sieht die Stadt Übach-Palenberg außerdem die Möglichkeit, die ungünstige Situation hinsichtlich des Oberflächenwassers in diesem Umfeld nachhaltig zu regeln.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt das Betriebsgelände und die übrigen überplanten Bereiche bislang als Fläche für die Landwirtschaft dar. Der Flächennutzungsplan muss daher im Parallelverfahren angepasst werden.

Die BezReg Köln hat der Planung im Vorfeld bereits zugestimmt.

Die nächsten Schritte gem. BauGB (frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 BauGB) sollen durch den Rat angeordnet werden, wenn ein entsprechender Bebauungsplanentwurf vorliegt. Ein erstes städtebauliches Konzept wird der Vorlage beigefügt.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Übersichtsplan, Entwurf städtebauliches Konzept