Sitzungsvorlage	**Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:** **2009-2014 SV 0828**
	Datum: **17.04.2013**
	Status: **öffentlich**

Beratungsfolge:	Ausschuss für Stadtentwicklung, Bauen und Sicherheit Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung

Geplante Bebauung an der Burgstraße

Beschlussempfehlung:

1. Das städtische Grundstück Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 17, Flurstück 1612 soll zusammen mit den städtischen Flurstücken 997 und 1180 veräußert werden, um es einer städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Zusammen mit dem im Privatbesitz befindlichen benachbarten Flurstück 683 soll an dieser Stelle eine Mehrfamilienhausbebauung in zentraler Lage erfolgen.
2. Den Zuschlag für das Grundstück mit dem daraus resultierenden Baukonzept soll der Investor, der das bessere städtebauliche Konzept vorlegt, erhalten.

Begründung:

Die zu überplanende Fläche befindet sich im historischen Zentrum des Stadtteils Übach. Auf einer Karte, die Übach im Jahr 1900 darstellt, war in diesem Bereich das alte und das neue Pfarrhaus (Ejen Pasterej und Op Jen Pasterej) vorhanden (siehe Anhang). Bei diesen Gebäuden handelt es sich vermutlich um die Bebauung auf deren Fassade die Jahreszahl 1649 zu sehen ist. Dieses Gebäude, das sich in Privatbesitz befindet, ist seit längerem nicht mehr bewohnt. Durch zahlreiche Um- und Anbauten aus moderneren Zeiten ist von der historischen Substanz wenig übrig geblieben. Daher steht das Gebäude auch nicht unter Denkmalschutz. Ein Erhalt ist aus kulturhistorischer Sicht nicht erforderlich. Eine Anpassung des Gebäudes an moderne Wohnbedürfnisse ist unter ökonomischen Gesichtspunkt nicht möglich. Deshalb soll dieses Gebäude abgerissen werden und einem Neubau weichen.
Auf der benachbarten Wiesenfläche war vermutlich ein Bauernhof „Op der Kolleff“ vorhanden. In der historischen Karte sind Gutshofgebäude mit Stallungen verzeichnet sowie eine Freifläche, die vermutlich dem Vieh diente. Auf der Fläche, in der die heutige Burgstraße verläuft, ist vermutlich früher eine Wasserpumpe für Trinkwasser vorhandene gewesen. Außerdem ist in den Kartenwerken der sogenannte Pötz-Pool zu sehen, vermutlich ein Löschteich.
Der gesamte Bereich wurde im Rahmen des Ausbaus der Quäkergracht und der Burgstraße verändert. Die Straßenführung wurde begradigt, ein Teil des „Burgberges“, auf dem sich der

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

Friedhof befindet, wurde abgetragen. Vermutlich wurden in diesem Zusammenhang auch Gebäude des Bauernhofes abgerissen.
Die Fläche, die sich heute als Wiese mit geringer ökologischer Wertigkeit darstellt war also auch schon zu früheren Siedlungszeiten überwiegend bebaut. Sie liegt inmitten des Zentrums des Ortsteils Übach und sollte daher auch wieder einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der Nähe zu den Geschäfts- und Dienstleistungsnutzungen am Rathausplatz und der Carolus-Magnus-Straße sollte es sich um eine Mehrfamilienhausbebauung in urbaner Form handeln. Idealerweise um eine geschlossene Blockrandbebauung, die die heutigen Straßenführungen aufgreift.
Verhandlungen mit dem Eigentümer des o.g. ehemaligen Pastorats, auf dem Flurstück 683 wurden bereits geführt. **Die Stadt macht für den Verkauf der städtischen Wiesenfläche den Ankauf und Abriss des Gebäudes zur Bedingung.** Eine Entwicklung der gesamten Fläche muss von dieser Seite seinen Anfang nehmen, um die städtebauliche Situation im Bereich Burgstraße, Beggendorfer Straße, Am Nützenberg zu verbessern. Es soll in keinem Fall eine Bebauung der städtischen Wiese, die vermutlich relativ einfach zu bewerkstelligen ist erfolgen und eine Neuordnung des übrigen Bereichs unterbleiben. In einem ersten Bauabschnitt wäre somit zunächst ein Neubau anstelle des alten Pastorats vorzunehmen. Im zweiten Bauabschnitt ist dann eine Bebauung der städtischen Wiesenfläche das Ziel. In welchen Zeitrahmen die Bauabschnitte realisiert werden sollen bleibt dem Investor überlassen, der den Zuschlag für sein Konzept erhält.
Insgesamt muss die Fläche neu überplant werden. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 77 „Nützenberg“ (siehe Anhang)ist die Wiese als Grünfläche mit dem Zusatz Parkanlage ausgewiesen. Der Bebauungsplan stammt aus dem Jahr 1981 und wurde noch von Prof. Machtemes, der sich für die Stadtentwicklung der damaligen Epoche verantwortlich zeigte, entwickelt. Konsequent fortgeführt wurde die Sanierung des Stadtteils Übach an dieser Stelle nicht, da eine Überplanung der Fläche mit einer logischen Neubebauung unterblieb. Die Pläne von Prof. Machtemes, die für die gesamte Stadt Übach-Palenberg ein Wachstum auf bis zu 50.000 Einwohner vorsah, können heute als überholt gelten. Die geplanten Verdichtungen und Nutzungszuweisungen in Übach und Palenberg wurden von der Realität eingeholt.
Für die Fläche ist ein Bebauungsplan aufzustellen, der sich an dem durch den Rat favorisierten Konzept orientieren soll. Eventuell kann das bestehende Planungsrecht für eine Neubebauung anstelle des ehemaligen Pastorats genutzt werden. Hier sind Gespräche mit dem Kreis Heinsberg über die Möglichkeiten von Befreiungen gem. § 31 BauGB zu führen. Für die Wiesenfläche müssen in jedem Fall Art und Maß der baulichen Nutzung durch einen neuen Bebauungsplan festgesetzt werden.
Ein Bebauungsplanentwurf wird zu einem späteren Zeitpunkt, aufgrund der erforderlichen Abstimmungen mit dem geplanten Baukonzept, dem Rat zur Entscheidung vorgelegt.
Die beiden Investoren werden Ihr Konzept durch die Architekten im Rahmen der Sitzung vorstellen. Nach der Vorstellung soll der Ausschuss eine Empfehlung für ein Konzept abgeben. Damit verbunden wäre dann eine Bindung an den Verkauf der städtischen Fläche. Die Einzelheiten zu den Bedingungen des Grundstücksverkaufs werden rechtzeitig im Haupt- und Finanzausschuss vorgelegt.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Auszug Flurkarte mit Luftbild
Auszug BP 77 Nützenberg
Karte Übach um 1900
Legende Übach um 1900