

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
		2014-2020 SV 0660
		Datum:
		22.11.2016
		Status:
		öffentlich
Beratungsfolge:	Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung	

Rahmenplanung Wohnbauflächenentwicklung Marienberg

Beschlussempfehlung:

1. Die vorliegende Rahmenplanung zur neuen Wohnbaufläche in Marienberg wird beschlossen.
2. Die S-Bauland GmbH wird als Erschließungsträger Partner der Stadt zur Entwicklung des Wohngebietes.

Begründung:

Übach-Palenberg hat in den vergangenen Jahren enorme Ansiedlungserfolge im gewerblich-industriellen Bereich zu verzeichnen. Zusammen mit der günstigen Lage im Ballungsrandbereich und den guten Verkehrsanbindungen ergibt sich eine weiterhin ungebrochen hohe Nachfrage nach Baugrundstücken sowohl im Bereich von Mehrfamilienhäusern als auch im Bereich von Einfamilienhäusern.

Die Stadt Übach-Palenberg hat zusammen mit der S-Bauland GmbH in den vergangenen Jahren sehr erfolgreich Baugebiete im Bereich Scherpenseel (Kirchenweg I+II), Boscheln (St. Rochus) und Palenberg (Am Schlosswald) entwickelt. Dabei ist die vertrauensvolle und effektive Arbeit der beiden Projektpartner hervorzuheben. Zuletzt wurde das Baugebiet Beyelsfeld in Übach entwickelt. Die Erschließungsmaßnahmen sind so gut wie fertig gestellt und es wurden schon zahlreiche Bauanträge von Bauwilligen eingereicht. Die S-Bauland hat in dem Neubaugebiet Beyelsfeld 93 Grundstücke für Einfamilienhäuser entwickelt. Davon sind zum derzeitigen Zeitpunkt noch 7 Grundstücke frei verfügbar. 75 Grundstücke wurden bereits verkauft und 11 Grundstücke wurden bislang nicht in die Vermarktung gegeben. Es ist davon auszugehen, dass die restlichen Grundstücke ebenfalls in kürzester Zeit vermarktet sein werden.

An dieser Vermarktungsquote lässt sich die hohe Attraktivität des Standortes Übach-Palenberg für Bauherren ablesen.

Bereits jetzt läuft die Stadt Übach-Palenberg in Gefahr, dass ein Engpass bei der Versorgung der Bevölkerung mit Baugrundstücken entsteht. Es besteht daher dringender Handlungsbe-

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

darf zur rechtzeitigen Entwicklung von Neubauflächen. Vom Beginn einer Planung mit den ersten Planungsideen und Erschließungsvarianten, über eine Rahmenplanung und dem anschließenden Bauleitplanverfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes und der Aufstellung eines Bebauungsplanes, können aufgrund der umfangreichen Beteiligungserfordernisse mit Behörden und Öffentlichkeit in der Regel 2 Jahre vergehen. Im Anschluss sind dann noch die umfangreichen Erschließungsmaßnahmen, die ebenfalls mindestens 1 Jahr in Anspruch nehmen, erforderlich, bevor entsprechende Baumöglichkeiten zur Verfügung stehen.

Gemäß dem derzeit gültigen Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen, der BezReg Köln sind Entwicklungsflächen zur Ausweisung von Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) für die Stadt Übach-Palenberg vor allem im Bereich Rimburger Acker und am Beyelsfeld vorhanden. Die Flächenverfügbarkeit ist momentan für diese Bereiche aber nicht gegeben. Das hat sich in der jüngsten Vergangenheit beim Projekt Wohngebiet Beyelsfeld I gezeigt. Die Eigentümer der Flächen zwischen der verlängerten Adolfstraße und der Thornstraße waren zu einem Verkauf der Flächen nicht bereit. Leider ist diese Haltung auch bei den Eigentümern der Flächen am Rimburger Acker festzustellen.

Der neue Landesentwicklungsplan (LEP) hat unter anderem unter dem Kapitel Nr. 6 „Siedlungsraum“ einen Grundsatz zur Nutzung des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs (6.2-2) festgelegt.

Demnach sollen Haltepunkte des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs bei der Ausrichtung der Siedlungsentwicklung besonders berücksichtigt werden. Um eine umwelt- und klimagerechte Siedlungsentwicklung zu fördern, sollen Wohnsiedlungsflächen nach Möglichkeit im Nahbereich von Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs (SPNV) entwickelt werden.

Wenn man den o.g. Bedingungen für die Neuentwicklung folgt, rücken vor allem die Flächen im Bereich des Grenzweges (L 364) und oberhalb des Waldes (Nähe Naherholungsgebiet Mariental) in Marienberg in den Fokus. Während die östliche Seite der Bahn im Bereich Palenberg siedlungstechnisch bereits voll entwickelt ist, sind im Bereich des Grenzweges und oberhalb des Waldes im Stadtteil Marienberg noch große Flächen für die Siedlungsentwicklung vorhanden.

Im Bereich des Grenzweges ist entlang der Achse der L 364 bereits eine bandartige Siedlungsentwicklung vor Jahrzehnten vollzogen worden. Städtebaulich wäre eine weitere Erschließung von Flächen entlang der L 364 eine logische Konsequenz.

Aus diesem Grunde wurde auch im Bereich des Waubacher Weges im Jahr 2010 eine Wohnbaufläche entwickelt.

Im Bereich Marienstraße/Grenzweg hat sich der Zentrale Versorgungsbereich mit dem Ärzte- und Geschäftshaus, dem Discount-Markt und dem Kindergarten hervorragend entwickelt und bietet für neue Siedlungsflächen im Hinblick auf Dienstleistung und Versorgung der Bevölkerung umfangreiche Angebote.

Der Haltepunkt Palenberg ist nur wenige Gehminuten entfernt. Ein Pendeln in die Ballungsräume Rhein-Ruhr und Aachen ist von hier problemlos möglich.

Naherholungsmöglichkeiten liegen in unmittelbarer Nähe.

Die Lagegunst der Flächen entlang des Grenzweges aus städtebaulicher Sicht ist also gegeben.

Da der Regionalplan für die Region Aachen in naher Zukunft einer grundlegenden Überarbeitung bedarf, ist die Stadt Übach-Palenberg von der BezReg Köln aufgefordert worden, Planungen und Konzepte im Hinblick auf die Weiterentwicklung der Siedlungsflächen vorzunehmen.

In ersten Gesprächen mit der BezReg Köln wurde der große Bedarf der Stadt Übach-Palenberg an Wohnbauflächen erkannt. Die Entwicklung der Flächen entlang des Grenzweges wurde seitens der BezReg im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung positiv bewertet.

Unter Berücksichtigung der günstigen Lagebedingungen der Flächen am Grenzweg und oberhalb des Waldes wurde eine Rahmenplanung als Vorbereitung für die weitergehenden Gespräche mit der BezReg Köln erstellt. Da hier eine Entwicklung für die kommenden Jahre aufgezeigt werden soll (der neue Regionalplan hat einen Planungshorizont der bis vermutlich 2030 reicht) wurden beide Flächenteile, am Grenzweg und oberhalb des Waldes, einbezogen. Hierbei sollen abschnittsweise Entwicklungen von Flächen, die am Bedarf ausgerichtet sind, aufgezeigt werden.

Die Flächen am Rimburger Acker sowie am Beyelsfeld stehen auch weiterhin bei entsprechender veränderter Marktverfügbarkeit für eine Entwicklung als Wohnbaufläche an.

Bei einem Beschluss der Rahmenplanung durch die politischen Gremien der Stadt Übach-Palenberg würden als nächster Schritt Beratungen mit der BezReg Köln zu den konkreteren Planungen aufgenommen.

Sollten die Gespräche mit Bezirksplanungsbehörde zu dem Rahmenplan erfolgreich sein, so würden als nächstes eine Änderung des Flächennutzungsplanes und die Aufstellung eines ersten Bebauungsplanes, der eine Teilfläche der Rahmenplanung umfassen würde, in Angriff genommen.

Neben der Entwicklung von Neubauflächen werden auch weiterhin im Bereich der Ortskerne die Sanierung von Wohnraum und die Schließung von Baulücken mit Nachdruck vorangetrieben. Damit werden auch die Vorgaben des LEP entsprechend berücksichtigt. An dieser Stelle sei auf einige Neubau- bzw. Sanierungsprojekte hingewiesen.

Mit der S-Bauland GmbH wurden in den letzten Jahren diverse Projekte zur Entwicklung von Neubauflächen sehr erfolgreich umgesetzt. Diese partnerschaftliche Zusammenarbeit soll auch Zukunft fortgesetzt werden.

Herr Schnuis, vom Planungsbüro RaumPlan aus Aachen wird die Rahmenplanung im Ausschuss präsentieren.

Die Kosten für die Planung werden durch die S-Bauland GmbH getragen.