

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:</b>
		<b>2014-2020 SV 0787</b>
		<b>Datum:</b>
		<b>30.08.2017</b>
		<b>Status:</b>
		<b>öffentlich</b>
<b>Beratungsfolge:</b>	Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
<b>Federführende Stelle:</b>	Fachbereich 5 Stadtentwicklung	

**Bebauungsplan Nr. 56.2 Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus 6. Änderung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB  
hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung des Beteiligungsverfahrens**

**Beschlussempfehlung:**

1. Der Bebauungsplan Nr. 56.2 - Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus - wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geändert.

Umfang der Änderungen:

Ausweisung eines Urbanen Gebietes (MU) gemäß § 6a BauNVO

Ausweisung einer Baufläche

Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung

2. Der Änderungsentwurf wird beschlossen.
3. Der von der Änderung des Bebauungsplanes betroffenen Öffentlichkeit und den von der Planänderung berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird gem. § 13 Abs. 2 BauGB Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

**Begründung:**

Iteracon ist ein seit seiner Gründung im Jahr 2010 im Carolus-Magnus-Centrum (CMC) ansässiges Unternehmen im Bereich IT-Dienstleistungen. Das Unternehmen hat zurzeit 59 Mitarbeiter, die teilweise permanent bei Kunden im Einsatz sind. Durch Veränderungen im Projektgeschäft aber auch weiteres Wachstum werden die Platzverhältnisse im CMC für das Unternehmen in naher Zukunft nicht mehr ausreichen. Es ist dringender Handlungsbedarf geboten, diesem Technologieunternehmen mit sehr guten Zukunftschancen einen adäquaten Alternativstandort in Übach-Palenberg anzubieten, bevor sich das Unternehmen für einen

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

Standort außerhalb von Übach-Palenberg entscheidet.

Aufgrund der sehr guten wirtschaftlichen Entwicklungen des Standortes Übach-Palenberg sind zurzeit alle Gewerbeflächen veräußert. Zwar wird an der Bauleitplanung zur Entwicklung weiterer Gewerbestandorte, etwa im Bereich Weißenhaus gearbeitet, aber diese wird noch einige Zeit in Anspruch nehmen.

Das Unternehmen benötigt aber jetzt eine Perspektive zur Entwicklung eines neuen Firmensitzes in Übach-Palenberg.

Das nun angedachte Gelände stellt sich derzeit als Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 56.2 – Gewerbe- und Industriegebiet Weißenhaus – dar. Seit vielen Jahren wird die Fläche als Weide für Pferde genutzt. Hinter der Weide befindet sich ein Bolzplatz, der sich allerdings durch starken Grünbewuchs der sozialen Kontrolle entzieht. Der restliche Teil der Fläche besteht aus Böschungen mit Baumbewuchs und Strauchwerk. Die Fläche befindet sich im Eigentum der Stadt Übach-Palenberg.

Auf der Fläche wurde zwischen 1893 und 1981 Kies abgebaut. Nach Beendigung der Abgrabung wurde das Gelände durch Mutterbodenauftrag rekultiviert. Es gibt gemäß einer im Jahr 2014 durchgeführten Bodenuntersuchung keine Hinweise auf Altlasten, die die Nutzung des Geländes wesentlich einschränken. Aufgrund der Auffüllungen sind allerdings Gründungsmaßnahmen bei einer baulichen Nutzung der Fläche festzulegen.

Die Fläche ist verkehrsgünstig an der L 225 und der Talstraße gelegen und daher sehr gut erreichbar. Trotzdem liegt sie nahe an der Innenstadt.

Wie beschrieben handelt es sich bei der Firma Iteracon um ein IT-Unternehmen, das keinen Gewerbelärm verursacht. Auf dem geplanten Mitarbeiterparkplatz kommt es zu Fahrbewegungen, die aber das angrenzende Wohnen nicht stören. Näheres zum derzeitigen Planungsstand ist dem beiliegenden Lageplan zu entnehmen.

Die Grünfläche soll zukünftig als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen werden. Diese neue Baugebietsart wurde durch die Änderung des BauGB und der BauNVO im Juli 2017 eingeführt. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Wie beschrieben ist zunächst nur die Errichtung eines nicht störenden Gewerbebetriebes geplant. Eventuell kommen aber später noch Wünsche des Bauherren nach einer Betriebsleiterwohnung etc. hinzu. Die Immissionswerte, die innerhalb eines MU hingenommen werden müssen, liegen höher als in einem Mischgebiet, was hinsichtlich der Verkehrsbelastung der L 225 als angebracht erscheint. Das Gebäude soll allerdings einen ausreichenden Abstand zur Fahrbahn einhalten und wird auch teilweise durch die vorhandene Böschung geschützt, so dass von verträglichen Bedingungen auszugehen ist. Gemäß BauNVO liegt die Grundflächenzahl (GRZ) im MU bei maximal 0,8, die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 3,0.

Da keine erheblichen Umweltauswirkungen durch die Planung zu erwarten sind, soll der Bebauungsplan gem. § 13 a BauGB geändert werden.

Das Vorgehen wird noch endgültig mit der BezReg Köln abgestimmt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt dann im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

### **Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:**

Übersichtsplan, Lageplan geplantes Bauvorhaben