

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
		2004-2009 SV 0638
		Datum: 04.07.2007
		Status: öffentlich
Beratungsfolge:	Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Stadtentwicklungsamt	

Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Wurmtal"
hier: Sanierungssatzung gem. § 142 BauGB

Beschlussempfehlung:

Die städtebauliche Sanierungsmaßnahme „Wurmtal“ gem. § 142 BauGB wird als Sanierungssatzung beschlossen. Gem. § 142 Abs. 4 wird auf die Anwendung des dritten Abschnitts der besonderen bodenrechtlichen Vorschriften (§§ 152-156 a BauGB) verzichtet. In diesem vereinfachten Sanierungsverfahren wird ebenfalls auf die genehmigungspflichtigen Vorhaben und Rechtsvorgänge gem. § 144 insgesamt verzichtet. Die Sanierungssatzung ist durch ortsübliche Bekanntmachung der Rechtskraft zuzuführen.

Begründung:

Das sogenannte „Hotel Ernst“ im Stadtteil Palenberg lag über Jahrzehnte am ehemaligen Bahnübergang über die Bahnstrecke Düsseldorf-Aachen. Mit dem Bau der Wurmtalbrücke in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts, die die Stadtteile Palenberg und Marienberg durch Überwindung der Bahnlinie und der Wurm verbindet, begann sich das Umfeld des Hotels Ernst zu einem städtebaulichen Missstand zu entwickeln. Trotz der durch den Brückenbau vorhandenen Potenziale durch den Rückbau einer der Hauptdurchgangsstraßen unmittelbar vor dem Gebäude konnte sich keine dauerhafte Nutzung entwickeln. Das Gebäude steht seit mehreren Jahren leer. Die Bausubstanz verfällt zusehends. Eine Nutzung z.B. Wohnen ist aber aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zur Bahnlinie insbesondere durch die Lärmbelästigung schwierig. Die Pläne des privaten Inhabers bzgl. der Nutzung sind nicht bekannt. Die vom verfallenden Gebäude ausgehenden Missstände beeinflussen das gesamte Umfeld.

Die städtischen Obdächer an der Heinsberger Straße und am Hangweg sind Einrichtungen der Stadt Übach-Palenberg, in denen einkommensschwache Haushalte untergebracht sind und die in keinem festen Mietverhältnis leben bzw. keinen Wohnsitz nachweisen können. Die Unterbringung in diesen städtischen Obdächern geschieht durch eine Einweisung durch das Ordnungsamt.

Die Obdächer sind räumlich getrennt von der übrigen Bebauung der Ortsteile und stellen aufgrund der Zustandes der Bausubstanz und des sozialen Milieus einen städtebaulichen Missstand dar. Unter dem Gesichtspunkt einer erforderlichen Integration der Bevölkerungsschichten, die diesen Obdächern zugeordnet wurden, sollten die Unterkünfte aufgelöst werden. Durch die auch räumliche Integration der Bewohner in die Ortslagen soll die gesellschaftliche Stellung der Bewohner verbessert werden

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

und langfristig eine Rückkehr in ein „normales“ Wohn- und Arbeitsverhältnis angestrebt werden. Die dann freiwerdenden Gebäude bedürfen dringend einer Folgenutzung, die bishin zum Abräumen der Gebäude und einer noch nicht näher konkretisierten Alternativnutzung der Grundstücke führen kann.

Die stadtbildprägende Bergarbeitersiedlung Paul-Keller-Straße/Gerhart-Hauptmann-Weg sollte durch geeignete Maßnahmen schonend erhalten und im Verbund mit dem o.g. Bereich Hangweg weiterentwickelt werden. Die Gefahr von weiteren Leerständen der Wohnhäuser und ein Verfall der Häuser ist zu befürchten und muss vermieden werden.

Aufgrund mittelfristig eintretender klimatischer Veränderungen ist mit einer erhöhten Hochwassergefahr zu rechnen. Prognosen gehen davon aus, dass die Niederschlagsmengen im Bereich Region Aachen/Eifel deutlich in den Wintermonaten zunehmen werden. Von den zunehmenden Niederschlagsmengen wird auch die Wurm betroffen sein, die den Niederschlag aufnehmen muss. Im Bereich der geplanten Sanierungssatzung befinden sich zahlreiche Wohnhäuser. Werden keine Maßnahmen gegen die drohenden Hochwässer ergriffen, so drohen hohe Sachschäden. Die Renaturierung der Wurm mit der Schaffung zusätzlicher Retentionsräume stellt eine wichtige Maßnahme des vorbeugenden Hochwasserschutzes dar. Hier ist insbesondere der Bereich der geplanten Wurmrenaturierung südlich von Zweibrüggen als erforderliche Maßnahme des Hochwasserschutzes zu nennen.

Im Umfeld des kulturhistorisch wertvollen Denkmals Schloss Zweibrüggen kommt es bei Veranstaltungen immer wieder zu erheblichen Verkehrsproblemen durch nicht ausreichend vorhandene Parkplätze. Der Parksuchverkehr verursacht im Stadtteil Zweibrüggen immer wieder Behinderungen des Busverkehrs und Belästigungen der Anwohner. Die Beseitigung des Parkplatzdefizits im Stadtteil ist dringend erforderlich.

Ein zusätzliches Ziel ist die Sicherung und der Erhalt des historischen Umfeldes als Gesamtensemble im Wurmatal. Hervorzuheben sind hier die Schlösser und Mühlen auf Übach-Palenberger Stadtgebiet im Bereich des Wurmtals.

Weitere Funktionsmängel im Sanierungsgebiet stehen im Zusammenhang mit dem Strukturwandel der Region verursacht durch den Übergang von einer auf Ressourcenabbau (Stein-/Braunkohle) basierenden Wirtschaftsweise auf die tertiäre und die Wissens- und Informationsgesellschaft. Angestrebt ist die Behebung gebietsbezogener Funktionsmängel, etwa im Hinblick auf

- die infrastrukturelle Erschließung des Gebietes, seine Ausstattung mit Grünflächen, Spiel- und Sportplätzen und mit Anlagen des Gemeinbedarfs (§ 13b Abs. 3 Nr. 2 c BauGB)
- die wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebietes (§ 13 b Abs. 3 Nr. 2 b BauGB)

Das Sanierungsgebiet übernimmt hier wichtige Funktionen für die Gesamtstadt. Die angestoßenen Sanierungsmaßnahmen dienen dem Wohl der Allgemeinheit; sie sollen dazu beitragen, die Raum- und Siedlungsstruktur den veränderten Anforderungen und der vorhersehbaren Bevölkerungsentwicklung anzupassen (und die Ortsteile zu erneuern und fortzuentwickeln - § 13 b Abs. 4 BauGB).

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Beschlusstext Sanierungssatzung „Wurmatal“
Übersichtskarte Sanierungssatzung „Wurmatal“