

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:</b>
		<b>2009-2014 SV 0299</b>
		<b>Datum:</b>
		<b>04.11.2010</b>
		<b>Status:</b>
		<b>öffentlich</b>
<b>Beratungsfolge:</b>	Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
<b>Federführende Stelle:</b>	Stadtentwicklungsamt	

**Bebauungsplan Nr. 86 - Saarstraße - 2. Änderung**  
**hier: Erneuter Aufstellungsbeschluss und Anordnung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

**Beschlussempfehlung:**

1. Der im Ausschuss vorgestellte Planentwurf wird zustimmend zur Kenntnis genommen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 1 BauGB in Form eines Planaushangs von einem Monat mit Gelegenheit zur Äußerung und zur Erörterung der Planung durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

**Begründung:**

Am 07.10.2010 wurde mit dem Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing ein Ortstermin durchgeführt. Neben den Aspekten Garagen und Wärmedämmung der Häuser war insbesondere ein bauordnungsrechtliches Problem auf den Flurstücken 1987 und 1988, Flur 63, Gemarkung Übach-Palenberg von Interesse. Die Verwaltung hatte in der Sitzungsvorlage SV 243 vorgeschlagen, durch die Vergrößerung eines Baufensters das abstandsrechtliche Problem zu lösen (Variante 1). Während des Ortstermines sprach sich eine Mehrheit der anwesenden Ausschussmitglieder dafür aus, die hintere Baugrenze nicht nur um 3,00 m, wie von der Verwaltung vorgeschlagen, zu verschieben, sondern wie vom Eigentümer des Flurstücks 1987 gewünscht, bis auf die hintere Baugrenze auf den Flurstücken 1989 und 1990 zu erweitern (Variante 2).

Die beiden Varianten werden in der Ausschusssitzung vorgestellt und zu diskutieren sein bzw. eine Variante soll für die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ausgewählt werden.

Am 21.04.1998 wurde der Bebauungsplan Nr. 86 Saarstraße in Verbindung mit einer Gestaltungsfibel vom Rat als Satzung beschlossen.

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

Ziel des Bebauungsplanes war es, die historische Bergarbeitersiedlung in ihrem Erscheinungsbild zu bewahren.

Im ursprünglichen Bebauungsplan wurde dem Bedarf an zusätzlichem Wohnraum insofern Rechnung getragen, als dass im rückwärtigen Bereich der Wohnhäuser und der seitlichen Anbauten Wohnraumerweiterungsflächen ausgewiesen wurden.

Die möglichen hinteren Anbauten wurden in ihrer Höhe durch die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes begrenzt, um eine Veränderung des historischen Straßenbildes zu verhindern.

Im Laufe der Jahre wurden immer wieder Anfragen gestellt, ob eine Aufstockung der hinteren Anbauten möglich sei. Aufgrund der Regelung im Bebauungsplan wurde dies abgelehnt.

Um den seit der Aufstellung des Bebauungsplanes gestiegenen Bedürfnissen der Bevölkerung nach mehr Wohnfläche Rechnung zu tragen, sollte mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 – Saarstraße – die Möglichkeit gegeben werden, die möglichen Anbauten hinter den Haupthäusern höher als die bisher als Höhenbegrenzung festgelegte Firsthöhe der historischen Anbauten zu bauen.

Dazu hat der Rat der Stadt Übach-Palenberg am 11.05.2004 den Beschluss zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 Saarstraße gefasst. Am 20.07.2004 wurde in der Turnhalle Frelenberg eine Einwohnerversammlung durchgeführt, um die Anwohner und Eigentümer über die Ziele der Änderung des Bebauungsplanes zu informieren.

Die seitdem aufgrund anderer Prioritäten in der Bauleitplanung zurückgestellte Planung, wird nun erneut aufgegriffen.

Die höhere Ausnutzung der Bebaubarkeit sollte nur auf die Anbauflächen im rückwärtigen Bereich der Haupthäuser beschränkt werden. Bei der Erweiterungsfläche hinter dem historischen Anbau soll auch weiterhin der First des Anbaus das Maß für die Höhe der Anbauerweiterung sein. Dadurch soll eine unharmonische Veränderung der direkten Straßenansicht der Gebäude und eine Störung des historischen Ortsbildes minimiert werden.

Gleichwohl wird es durch die Änderung des Bebauungsplanes zu einer Veränderung des Ortsbildes kommen. Dies sollte ursprünglich durch die strengen Festsetzungen des Bebauungsplanes und der Gestaltungsfibel verhindert werden.

Die angestrebte Änderung des Bebauungsplanes stellt einen Kompromiss im Konflikt zwischen dem unveränderten Erhalt des Ortsbildes und einer zeitgemäßen Nutzung des Wohneigentums dar.

Immer wieder kommt es zu Problemen beim Wunsch, eine Garage oder einen Carport zu errichten. Die derzeitige Regelung lässt den Garagen- oder Carportbau nur an gesondert ausgewiesenen Stellen im Bebauungsplan zu. Diese strenge Regelung kollidiert mit der vom Land NRW in Form der Landesbauordnung (BauO NRW) anerkannten Privilegierung von Garagen und Carports, die ausdrücklich in den Abstandsflächen von Gebäuden zulässig sind. Daher sollten die gesondert ausgewiesenen Flächen für Stellplätze, Garagen, Carports und Nebenanlagen aufgehoben werden. Garagen und Carports sollen auch außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sein.

Ein Hauptaspekt der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 – Saarstraße – sollte die Überarbeitung der gestalterischen Festsetzungen sein.

Nach Rücksprache mit dem Kreis Heinsberg und dem damaligen Ersteller der Gestaltungsfibel, der Norbert Metz Immobilien GmbH (heute RAG Montan Immobilien GmbH), wird empfohlen, alle die der äußerlichen Gestaltung dienenden Festsetzungen des Bebauungsplanes aus dem Bebauungsplan herauszulösen und in eine eigenständige Gestaltungssatzung gemäß § 86

BauO NRW zu überführen. Der wesentliche Vorteil würde darin bestehen, dass bei einem zukünftigen Änderungswunsch der gestalterischen Festsetzungen nicht eine Änderung des Bebauungsplanes gem. Baugesetzbuch (BauGB) mit den erforderlichen Verfahrensschritten und der entsprechende Dauer des Verfahrens erforderlich wäre, sondern zukünftig der Rat per einfachem Beschluss über eine Änderung der Gestaltungssatzung entscheiden kann.

Zudem sollte nochmals konsequent nachvollzogen werden, welche gestalterischen Festsetzungen tatsächlich noch erforderlich sind, um den (bereits heute in Teilen veränderten) Charakter der Siedlung zu erhalten ohne dabei das Eigentumsrecht des Einzelnen zu stark einzuschränken.

Die Festsetzungen zur Fassade sollten grundsätzlich nicht aufgegeben werden. Die Fassade ist der sichtbare Teil eines Hauses, der auch wesentlichen Anteil an der Gestaltung und Wirkung des öffentlichen Straßenraumes hat. Die Erhaltung der historischen Substanz einer Bergarbeitersiedlung für zukünftige Generationen ist im Wesentlichen mit dem Erhalt des Erscheinungsbildes der Straßenzüge und damit den Fassaden der Gebäude verbunden. Zusätzliche Tür- und Fensteröffnungen sollen auch zukünftig nicht gestattet werden und auch die Farbtöne der Fassadengestaltung sollen sich weiterhin an den historischen Vorbildern orientieren.

Bislang war eine äußere Wärmedämmung der städtebaulich bedeutsamen Fassaden nicht möglich. Vor dem Hintergrund permanent steigender Energiekosten, den Klimaschutzziele des Bundes und der Genehmigungsfreiheit gem. BauO NRW sollten Wärmedämmmaßnahmen in Zukunft für die gesamte Außenhülle des Gebäudes möglich sein. Innenliegende Wärmedämmungen sind technisch schwierig auszuführen und würden den Wohnraum zusätzlich verkleinern. Auf einer Wärmedämmung sollen die in Klinker ausgeführten Fassadenteile (Türeinrahmungen, Friese, etc.), beispielweise aus vergleichbaren Klinker-Riemchen, rekonstruiert werden, da die Original-Fassadenteile unter einer Wärmedämmung verschwinden.

Das Verbot des Anbringens von Solar- bzw. Photovoltaikanlagen auf den zum Straßenraum ausgerichteten Dachflächen ist nicht mehr zeitgemäß. Aus diesem Grund hatte der Rat bereits im Jahr 2009 entschieden, diese Anlagen generell zuzulassen.

Die Festsetzung, dass für Türen und Fenster grundsätzlich als Material nur Holz zulässig ist, sollte entfallen. Auch in Kunststoff gibt es angemessene und vor allem kostengünstigere Produkte.

Ebenso sollte die Festsetzung, dass Satellitenschüsseln nur auf dem vom Straßenraum abgewandten Seiten zulässig sind, entfallen, da auch auf den Vorderseiten der Dachflächen angebrachte Anlagen nicht störend ins Gewicht fallen.

Alle übrigen Festsetzungen zu Fassaden-, Fenster-, Haustüregestaltung, Dachgestaltung, Dachaufbauten, etc. sollten in die neu zu erstellende Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW übernommen werden. Diese Satzung ist noch zu erstellen und wird parallel zu einem möglichen Satzungsbeschluss der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 Saarstraße dem Rat und den Ausschüssen vorgelegt.

Der Planentwurf soll in der Sitzung vorgestellt werden. Anschließend erfolgt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 bzw. der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB.

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

Varianten 1 und 2, Bebauungsplanentwurf, Textliche Festsetzungen, Übersichtsplan