

|                              |                                                                                                                                                        |                                     |
|------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>Sitzungsvorlage</b>       |                                                                                                                                                        | <b>Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:</b>  |
|                              |                                                                                                                                                        | <b>2009-2014 SV 0427</b>            |
|                              |                                                                                                                                                        | <b>Datum:</b><br><b>27.05.2011</b>  |
|                              |                                                                                                                                                        | <b>Status:</b><br><b>öffentlich</b> |
| <b>Beratungsfolge:</b>       | Bau- und Umweltausschuss<br>Ausschuss für Stadtentwicklung, Infrastruktur und Marketing<br>Haupt- und Finanzausschuss<br>Rat der Stadt Übach-Palenberg |                                     |
| <b>Federführende Stelle:</b> | Fachbereich 5 Stadtentwicklung                                                                                                                         |                                     |

### **Bebauungsplan Nr. 86 - Saarstraße - 2. Änderung**

**hier: Erneuter Aufstellungsbeschluss und Anordnung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung**

#### **Beschlussempfehlung:**

1. Der 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:**

Grundlage der Diskussion in welchem Umfang der Bebauungsplan zu ändern ist, sollten die Ergebnisse der Einwohnerversammlung vom 10.03.2011 sein. Die Niederschrift zur Einwohnerversammlung wurde zugestellt.

#### **Erweiterung der überbaubaren Fläche:**

In der Einwohnerversammlung wurde seitens der Verwaltung ein Entwurf vorgestellt, der eine Erweiterung der überbaubaren Fläche um 3,00 m hinter den Haupthäusern gegenüber dem jetzigen Rechtsstand zulässt. Während die Tiefe des Baufensters im Bereich des Haupthauses insgesamt 15,00 m (inklusive ursprünglichem Bestand) betragen würde, sind für den Bereich des seitlichen historischen Anbaus Bautiefen von insgesamt 10,00 m zulässig. Diese Planungen würde eine maßvolle Erweiterungsmöglichkeit für alle Eigentümer bieten. Insbesondere für Familien bieten die historischen Gebäude keinen angemessenen Wohnraumgrößen. Damit die Siedlung auch weiterhin attraktiv für junge Familien bleibt und auch zukünftig alle Altersgruppen in der Siedlung vertreten sind, ist eine Erweiterung der Bauflächen sinnvoll. Zusätzlich sah der Entwurf noch die Möglichkeit vor, auch in der zweiten Ebene auf dem Anbau ein Zimmer einzu-

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

richten (siehe hierzu Vortragsunterlagen aus der Niederschrift zur Einwohnerversammlung). Insgesamt wurden die Erweiterungsmöglichkeiten in der Einwohnerversammlung kontrovers diskutiert. Während eher ältere Personen ohne Kinder im Haushalt gegen die vorgeschlagenen Erweiterungsmöglichkeiten argumentierten, waren die jungen Familien mit Kindern sehr an Erweiterungsmöglichkeiten interessiert. Es ist zu bedenken, dass die Zusammensetzung der Besucher der Einwohnerversammlung keinen repräsentativen Querschnitt des Quartiers darstellte. Die genauen Wünsche der Mehrheit der Bevölkerung können aufgrund der Einwohnerversammlung nicht mit Sicherheit dargestellt werden.

Es gilt jedoch zu berücksichtigen, dass durch die vorgeschlagenen Erweiterungsmöglichkeiten diejenigen, die aufgrund ihrer privaten Situation keine Erweiterung ihres Wohnraumes planen, negativ beeinflusst werden. Sollten Bauherren eine Erweiterung bis insgesamt 15,00 m vornehmen, würde der Nachbar entsprechende Verschattungen seines Grundstücksbereiches hinnehmen müssen. Diese Situation findet sich allerdings immer wieder im Stadtgebiet. Als Beispiel sei hier die Bergarbeitersiedlung Boscheln genannt, in der zum Teil sehr viel kleinere Grundstücke zu finden sind und die Bautiefe insgesamt 14,00 beträgt, ohne dass es eine Staffelung unterschiedlich nach Haupt- und Nebengebäude wie in der Saarstraße gibt.

Ein Vorschlag auf der Einwohnerversammlung bestand darin, die Bautiefe der seitlichen Anbauten auf insgesamt 12,00 m analog zum Haupthaus zu erweitern. Auch dieser Vorschlag ist denkbar. Allerdings wäre dann der First des historischen Anbaus maßgeblich für die Höhe des Erweiterungsbaus, damit eine Veränderung der Straßenansicht ausgeschlossen würde. Zusätzlich wird dadurch das Problem der Belichtung in den Bestandsgebäuden verschärft.

#### Wärmedämmung:

Die vorgeschlagenen Änderungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Wärmedämmung von Fassaden sollte unbedingt umgesetzt werden. Es liegen bereits mehrere Anfragen vor, die aufgrund der Energieeinsparmöglichkeiten eine solche Wärmedämmung vornehmen möchten und dringend auf die Änderung des Bebauungsplanes warten.

#### Eigenständige Gestaltungssatzung gem. § 86 BauO NRW:

Auch die Argumente die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes in eine eigenständige Satzung zu überführen sind stichhaltig. Eine Änderung einer solchen Satzung ist bei Bedarf sehr schnell durch den Rat ohne ein aufwendiges Bebauungsplanänderungsverfahren vorzunehmen.

Auch die Zulässigkeit von Satellitenschüsseln, Photovoltaikanlagen/Solaranlagen, Kunststofftüren/-fenster und der Entfall von gesondert ausgewiesenen Flächen für Nebenanlagen und Garagen sind nach der Einwohnerversammlung als unstrittig zu bewerten und eine Zustimmung der betroffenen Bevölkerung kann als gegeben angenommen werden.

#### Vereinigungsbaulast

Nach Rücksprache mit dem Kreis Heinsberg sind aufgrund der Vereinigungsbaulast tatsächlich alle Grundstücke wie ein Grundstück zu bewerten, so dass z.B. eine Abstandsflächenproblematik nicht existiert. Allerdings sind nach Aussage des Kreises auch nicht nachvollziehbare Auswirkungen, wie z.B. Fenster auf der Grenze, im Zuge einer „Grenzbebauung“ dadurch möglich. Die Baulast kann nur gelöscht werden, wenn beide Nachbarn dem zustimmen. Als Resultat könnten dadurch allerdings wieder bauordnungsrechtliche Probleme entstehen, so dass eher dazu zu neigen ist, die Vereinigungsbaulasten beizubehalten.

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

Übersichtsplan, Bebauungsplan, Textliche Festsetzungen