

<b>Sitzungsvorlage</b>		<b>Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:</b>	
		<b>2014-2020 SV 0665</b>	
		<b>Datum:</b>	
		<b>18.11.2016</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. 53 Dionysiusstraße 3. vereinfachte Änderung  
hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung des Beteiligungsverfahrens und Erlass  
einer Veränderungssperre**

**Beschlussempfehlung:**

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 Dionysiusstraße wird gefasst.

Umfang der Änderungen:

Klarstellung der Festsetzung zu den Erweiterungsflächen  
Klarstellung der Festsetzung zu der Anzahl der Wohneinheiten

Betroffene Flurstücke:

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 16, Flurstücke Flurstücksnummer 1285, 1603, 1646, 1666, 1667, 1712, 1742, 1746, 1747, 1748, 1749, 1750, 1751, 1752, 1760, 1761, 1762, 1763, 1764, 1765, 1766, 1767, 1768, 1769, 1770, 1771, 1772, 1773, 1774, 1775, 1776, 1779, 1780, 1781, 1782, 1783, 1785, 1787, 1788, 1789, 1790, 1791, 1792, 1793, 1809, 1810, 1816

2. Der Entwurf der 3. Vereinfachten Änderung 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.
4. Im Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes wird eine Veränderungssperre gemäß § 14 BauGB erlassen.

**Begründung:**

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde im Februar 2016 ein Bauantrag für ein Bauvorhaben im Eckbereich Adolfstraße/In d'r Gang gestellt. Da das Bauvorhaben aus Sicht der Stadt Übach-Palenberg und des Kreises Heinsberg, als Bauordnungsbehörde, den Festsetzungen nicht entsprach, wurde der Bauantrag abgelehnt. Gegen den Ablehnungsbescheid wurde vor dem Verwaltungsgericht Aachen Klage erhoben.

Die Gründe in der Ablehnung lagen vor allem darin, dass sich das Vorhaben aus Sicht der Stadt Übach-Palenberg nicht in das direkte Umfeld einfügt. Der Bebauungsplan sieht hier überwiegend eine aufgelockerte, offene Bebauung mit Einzelhäusern vor. Durch das vorgelegte Vorhaben kommt es zu einer Verdichtung des Wohnumfeldes, die von Seiten der Stadt Übach-Palenberg nicht gewünscht ist. Im Bebauungsplan wurde aus diesem Grund die Beschränkung auf 2 Wohneinheiten pro Grundstück getroffen. Die Planung sieht hingegen 4 Wohneinheiten auf dem Grundstück vor. Zudem ist das Vorhaben nicht ohne eine entsprechende Baulast (Grenzbebauungsverpflichtung) realisierbar. Es müsste also schon ein vergleichbares Vorhaben (u.a. Ausrichtung der Dachform) an die „Rückseite“ des geplanten Vorhabens errichtet werden, um eine einheitliches städtebauliches Bild zu erzeugen. Die Stadt als Plangeber hatte sicherlich eine andere Ausrichtung der Gebäude an der Straße In d'r Gang im Sinn, nämlich die Fassade in Richtung Süd-Westen.

Der wichtigste Hinderungsgrund wird jedoch darin gesehen, dass das Gebäude in einer Tiefe von 16,00 m II-geschossig geplant wurde und ein Teil des Baukörpers in die Erweiterungsfläche hineinreicht. Gemäß der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 Dionysiusstraße sind diese Erweiterungsflächen lediglich für Wintergärten, Terrassenüberdachungen, u.ä. vorgesehen. Die Begründung zum Bebauungsplan hierzu ist aus Sicht der Stadt Übach-Palenberg eindeutig. Ziel der Änderung des B-Planes war damals nicht eine generelle Erweiterung der Baufenster für die gesamten Gebäude, sondern lediglich für die nachträgliche Errichtung von Wintergärten, Terrassenüberdachungen, u.ä..

Die Erweiterungsflächen für Terrassenüberdachungen und Wintergärten wurden durch schraffierte Flächen und den Zusatz „Erweiterungsfläche“ inkl. der vorgesehenen Tiefe dargestellt. Zur Klarstellung der Festsetzung sollen diese in der Hinsicht präziser formuliert bzw. ergänzt werden, dass diese lediglich für Terrassenüberdachungen und Wintergärten vorgesehen ist.

Außerdem soll die Festsetzung zu der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten (aufgrund eines Urteiles des OVG Münster) überprüft werden und ggf. auch hier eine Klarstellung bzw. Präzisierung erfolgen.

Da es sich nur um die Klarstellung von Festsetzungen handelt, werden die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 53 Dionysiusstraße nicht berührt. Von daher ist ein vereinfachtes Änderungsverfahren möglich.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten Änderungsverfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Um einen entsprechenden Zeitraum für die Bearbeitung der Bauleitplanung zu haben, werden die Sicherungsinstrumente gemäß BauGB angewandt. Es soll eine Veränderungssperre gem. § 14 BauGB erlassen werden. Danach dürfen Vorhaben im Sinne des § 29 BauGB nicht durchgeführt werden oder bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Außerdem dürfen erhebliche oder wesentliche wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken und baulichen Anlagen, deren Veränderung nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind, nicht vorgenommen werden. Ob die Zurückstellung des Baugesuchs gem. § 15 BauGB an-

gewandt werden soll, wird noch geprüft.

**Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:**

Übersichtsplan

Rechtskräftige 2. Vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 53 Dionysiusstraße