

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
		2014-2020 SV 0910
		Datum:
		14.05.2018
		Status:
		öffentlich
Beratungsfolge:	Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung	

Bebauungsplan Nr. 114 - Beyelsfeld I - 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

hier: Erneuter Aufstellungsbeschluss und Anordnung des Beteiligungsverfahrens

Beschlussempfehlung:

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB des Bebauungsplanes Nr. 114 – Beyelsfeld I - wird erneut gefasst.

Umfang der Änderungen:

Ausweisung von Einfamilienhausgrundstücken anstelle der geplanten Mehrfamilienhausbebauung im zentralen Bereich
Bauordnungsrechtliche Festsetzungen zur Gestaltung
Erweiterung einer überbaubaren Fläche

Betroffene Flurstücke:

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 7, Flurstück 478, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 510, 539 tw., 547, 548, 549

2. Der Entwurf der 1. Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB des Bebauungsplanes Nr. 114 – Beyelsfeld I - wird erneut 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:

Der Aufstellungsbeschluss wird erneut gefasst (ursprünglicher Beschluss siehe Sitzungsvorlage SV 0819), weil sich der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung um die zentrale Fläche des Baugebietes erweitert.

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

Die Absicht im Zentrum des Baugebietes Beyelsfeld I eine Mehrfamilienhausbebauung zu realisieren, hat sich leider zerschlagen. Nachdem mehrere Investoren von dem städtebaulich attraktiven Konzept abgerückt sind, soll auf die Planung verzichtet werden. Von Beginn an war immer eine besonders hochwertige Bebauung der Mehrfamilienhäuser Voraussetzung für das Konzept. Abstriche an dem Konzept zur Reduzierung der Kosten, etwa durch Einsparung der geplanten Tiefgarage, können nicht akzeptiert werden, um die Hochwertigkeit des Baugebietes insgesamt nicht zu gefährden.

Daher sollen an dieser Stelle Grundstücke für Einfamilienhäuser parzelliert werden. Die Nachfrage danach ist enorm, so dass in diesem Segment kurzfristig wieder einige Grundstücke zur Verfügung gestellt werden können.

Mit der Aufgabe der Mehrfamilienhausbebauung wird auch ein zentraler Kritikpunkt im Rahmen der Bauleitplanung aufgegriffen. Grundsätzlich war die Idee einer Mischung von verschiedenen Wohnformen und Altersstrukturen in Form von Mehrfamilienhäusern und Einfamilienhäusern richtig. Aber da sich die besondere Qualität des ursprünglichen Entwurfs nicht umsetzen lässt, ist der Verzicht naheliegend.

Für die nun entstehenden Grundstücke werden die Festsetzungen aus den benachbarten Bauflächen zu Art und Maß der baulichen Nutzung übernommen.

Die zwei südlichen Grundstücke sollen wie die Grundstücke auf der gegenüberliegenden Straßenseite mit Vorgaben bezgl. der Gestaltung versehen werden. Die Achse „An der Via Belgica“ soll durch gestalterische Vorgaben der anliegenden Einfamilienhausbebauung betont werden.

Die ursprünglich für die Mehrfamilienhausbebauung angelegten Stellplätze südlich der dafür vorgesehenen Fläche, werden zukünftig öffentlich und stehen damit Besuchern des Baugebietes zur Verfügung. Damit wird das Verhältnis von Wohneinheiten im Baugebiet zu öffentlichen Parkplätzen nochmals verbessert. Auch dies war eine Anregung im Rahmen der ursprünglichen Bauleitplanung, die somit umgesetzt werden kann.

Außerdem soll ein Baufenster etwas vergrößert werden, da dieses gegenüber anderen überbaubaren Flächen in der Nachbarschaft deutlich kleiner dimensioniert war.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Bebauungsplanentwurf

Entwurf Textliche Festsetzungen

Entwurf Begründung