S i t z u n g s v o r l a g e	**Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:** **2014-2020 SV 1093**
	Datum: **04.01.2019**
	Status: **öffentlich**

Beratungsfolge:	Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung

Bebauungsplan Nr. 41- Thornstraße - 4.Änderung im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
hier: Beschluss des Planentwurfs und Anordnung des Beteiligungsverfahrens

Beschlussempfehlung:

1. Der Planentwurf der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 – Thornstraße – im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a wird beschlossen.

2. Die öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 – Thornstraße - im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB wird angeordnet. Parallel wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Begründung:

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Rat am 26.04.2018 gefasst.
Die vom Rat beschlossene Einbeziehung eines Teils der Parkplatzfläche des Friedhofs in der Friedensstraße wurde mit in den Entwurf der Bebauungsplanänderung aufgenommen. Auf der städtischen Fläche wurden Baugrenzen ausgewiesen, die eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Gebäude ermöglicht. Dies entspricht in Ihren Maßen der danebenliegenden vorhandenen Bebauung. Für das vorhandene Wohnhaus kann das Baufenster aufgrund des Wegfalls der Schutzräume der abgebauten Hochspannungsleitung begradigt werden, so dass hier nun Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.
Völlig neue Baumöglichkeiten entstehen durch den Abbau der Hochspannungsleitung im Bereich zwischen Menzelweg und Noldestraße. Auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken können nun Baumöglichkeiten geschaffen werden. Ebenso können in den sehr tiefen Gartenflächen zusätzliche Baufenster ausgewiesen werden, wodurch sich für die Eigentümer durch Teilung der Grundstücke Nachverdichtungsmöglichkeiten ergeben. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an den vorhandenen städtebaulichen Vorgaben der vor-

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

handenen Bebauung.
Auf der ehemaligen Grünanlage zwischen der Paul-Klee-Straße und der Kokoschkastraße ist mittlerweile ein Wohnhaus entstanden. Ein zweites Wohnhaus befindet sich im Bau. Diese Gebäude erhielten im Rahmen von Befreiungen gem. § 31 BauGB im Hinblick auf die anstehende Änderung des Bebauungsplanes eine Baugenehmigung. Nun wird dieser Bereich auch entsprechend als Baufläche dargestellt. Die Bäume auf der restlichen Grünfläche und die Bepflanzung auf dem Wall zu den Gärten der Bebauung am Feuerbachweg werden zum Erhalt festgesetzt. Bei einem möglichen späteren Verkauf der Restflächen der Grünanlage dürfte der neue Eigentümer diese Bäume und Bepflanzungen nicht ohne Weiteres entfernen.
Während die Grundstücke an der Zillestraße keine ausreichende Tiefe haben, um nach Abbau der Hochspannungsleitung auch zur Paul-Klee-Straße hin Baumöglichkeiten zu schaffen, ergeben sich auf der kleinen Grünfläche zwischen Rubensstraße und Jülicher Straße Möglichkeiten zur Ausweisung von Bauflächen. Durch diesen Park verläuft allerdings ein städtischer Mischwasserkanal in einer Dimension von DN 600. Von dem Kanal sind entsprechende Abstände einzuhalten, so dass eventuell erforderliche Arbeiten an dem Kanal auch zukünftig möglich sind. Von der Lage des Kanals aus werden entsprechend erforderliche Arbeitsräume definiert, die die Ausweisung der Baugrenzen bestimmen. Leitungsrechte im Bebauungsplan sichern die Lage des Kanals und der Arbeitsräume auch bei einem Verkauf der Flächen ab. Trotzdem entstehen ausreichend große Baufelder. Auch hier werden Art und Maß der baulichen Nutzung im Bestand aufgegriffen und bilden den städtebaulichen Maßstab für eine Neubebauung. Auf einen Anschluss der Paul-Klee-Straße an den Baesweiler Weg wird auch aufgrund der vorhandenen Kanalleitung verzichtet. Ein Ausbau und ein Neubau bzw. eine Verlegung des Kanals wären zu teuer. Stattdessen soll die vorhandene Baustraße ausgebaut und ein Wendehammer angelegt werden. Eine Fuß- und Radwegverbindung zum Baesweiler Weg soll hergestellt werden, damit die angestammten Wegebeziehungen auch weiterhin möglich sind. Ein Durchstich der Rubensstraße ist nicht erforderlich.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Entwurf Bebauungsplan und Begründung