

STADT ÜBACH-PALENBERG DER BÜRGERMEISTER



Stadt Übach-Palenberg, Rathausplatz 4, 52531 Übach-Palenberg

Herrn
Wolfgang Bien
Auf der Houff 34
52531 Übach-Palenberg

Dienststelle	FB 5 Stadtentwicklung
Ansprechpartner/in	Herr Waliczek
Zimmer	A2.05
Telefon	02451/979-5001
Fax	02451/979-1150
Email	h.waliczek@uebach-palenberg.de
Mein Zeichen	FB5/WA
Ihr Zeichen/Nachricht	
Datum	01.04.2019

Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung vom 13.02.2019;
Ihre Anfrage zur Umsetzung des Bauungsplanes Nr. 115 - Seniorenwohnanlage Thornstraße

Sehr geehrter Herr Bien,

ich komme zurück auf Ihre Anfrage in der Sitzung des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung vom 13.02.2019. Ihre Frage bezog sich auf die im Rahmen der Realisierung des Vorhabens neu geschaffenen Geländehöhen, die bei den Besitzern der Nachbargrundstücke zu Unmut geführt hätten.

Sie sprachen konkret die Eigentümer der Grundstücke in der Kollwitzstraße an und hätten gerne gewusst, ob die Stadt diese neuen Geländehöhen genehmigt habe und wenn ja, warum.

Ergänzend zu der bereits in der Niederschrift zum Ausschuss enthaltenen Erläuterung möchte ich noch folgende Stellungnahme seitens der Verwaltung abgeben.

Die erste Auslegung des Bebauungsplanentwurfes erfolgte in der Zeit vom 22.05. – 24.06.2014. Aufgrund von Anregungen und Bedenken von Nachbarn wurde der Planentwurf im Rahmen der Abwägung geändert.

So wurden u.a. die Höhen der künftigen Erdgeschossfußböden sowie die dazugehörigen Bezugspunkte in der neu anzulegenden Straße festgesetzt. Gerade auf die Höhenfestsetzungen im Bereich der neuen Häuser und der Straßenoberfläche wurde in der veröffentlichten Sitzungsvorlage zu den Sitzungen des Ausschusses für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung am 07.11.2017, des Haupt- und Finanzausschusses am 14.11.2017 und des Rates am 21.11.2017 ausdrücklich hingewiesen.

Ziel der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 115 Seniorenwohnanlage Thornstraße ist es, unter Beachtung des § 1a BauGB einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden durch eine Nachverdichtung des Innenbereichs zu gewährleisten. Auf diese Weise soll einem ungebremsten Siedlungsflächenwachstum in bisher unbebaute Bereiche zumindest entgegengewirkt werden. Im Laufe der letzten Jahrzehnte hat sich der Quartierscharakter im

1/2

Umfeld des Plangebietes grundlegend gewandelt. Aus dem ursprünglich landwirtschaftlich geprägten Dorfgebiet hat sich ein Wohngebiet entwickelt. Der im Plangebiet ansässige landwirtschaftliche Betrieb wurde so zu einem Fremdkörper. Nicht zuletzt durch die mit Viehzucht des Betriebes verbundenen natürlichen Emissionen kam es zunehmend zu Emissionen in das angrenzende Wohnumfeld. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 115 – Seniorenwohnanlage Thornstraße sollen der geänderten städtebaulichen Entwicklung im Umfeld des ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes Rechnung tragen.

Durch die Aussiedlung des landwirtschaftlichen Betriebes aus dem jetzigen Planungsbereich konnte die Immissionssituation in diesen angrenzenden Wohngebieten deutlich verbessert werden. Der Bebauungsplan stellt durch seine Festsetzungen sicher, dass diese Verbesserungen auch nachhaltig abgesichert werden.

Die Belange der Umgebungsbebauung wurden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt und tragen zu einer deutlichen Aufwertung des Umfeldes bei. Bereits unter 3.1 der ebenfalls im gesamten Verfahren öffentlich zugänglichen Begründung wird darauf verwiesen, dass nur 1-geschossige Bungalows zulässig sind und deren Höhe zudem im Hinblick auf die im Übrigen nahezu durchgängig 2-geschossige Bestandsbebauung zusätzlich beschränkt wird. So wird die Traufhöhe auf lediglich 3,50 m und die Firsthöhe auf höchstens 7,50 m über der festgesetzten Erdgeschossfußbodenhöhe festgelegt. Zusätzlich wird in der vom Rat beschlossenen Begründung zum Bebauungsplan unter 3.2.1 zu den gewählten Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung auch nochmal ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese insbesondere die Belange der östlich angrenzenden Wohnbebauung (Kollwitzstraße) berücksichtigen. Es wurde ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt und die im Rahmen des § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sogar gänzlich ausgeschlossen.

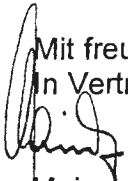
Auch die textlichen Festsetzungen beinhalten Schutzvorschriften für die Bestandsbebauung. Hier wird festgelegt, dass Dachaufbauten und Dacheinschnitte ausschließlich auf den der Straße zugewandten Dachflächen zulässig sind. Auch dazu weist die Begründung unter 3.2.2 ausdrücklich darauf hin, dass diese Festsetzungen eine übermäßige Einsicht in die bestehenden Gärten vermeiden soll.

Während der zweiten Auslegung, die in der Zeit vom 07.12.2017 bis zum 08.01.2018 stattfand, wurden weder von den beteiligten Behörden, noch von den Bürgern Einwände zu diesen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, den textlichen Festsetzungen und der Höhenfestlegung der Erdgeschossfußböden bzw. deren Bezugshöhen erhoben.

Die Straßenausbaupläne orientieren sich an den Festsetzungen des Bebauungsplanes und wurden gemäß dem vom Stadtrat am 22.04.2018 beschlossenen Erschließungsvertrag von der Verwaltung gemäß dessen § 5 Abs. 2 genehmigt.

Für weitere Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
In Vertretung


Mainz
Erster Stadtbeigeordneter