

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
		2004-2009 SV 0412
		Datum: 20.02.2006
		Status: öffentlich
Beratungsfolge:	Stadtentwicklungs- und Umweltausschuss Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Stadtentwicklungsamt	

**Bebauungsplan Nr. 79 Bergarbeitersiedlung Palenberg 5. Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung des Beteiligungsverfahrens**

Beschlussempfehlung:

1. Die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 – Bergarbeitersiedlung Palenberg - wird angeordnet.

Umfang der Änderungen:

1. Folgende textliche Festsetzungen werden **komplett** gestrichen:
 - 1) Werbeanlagen (nur in Wohngebieten) sind bis zu einer Größe von 60X60 cm an der Stätte der Leistung zulässig.
 - 2) Warenautomaten sind nur an den Hauswänden zulässig.
 - 3) Einfriedungen der Vorgartenbereiche sind unzulässig.
 - 4) Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Steinschüttungen (Findlinge) sind nicht zulässig.
 - 5) Bepflanzungen der seitlichen und rückwärtigen Grenze hat mit einheimischen Laubgehölzen zu erfolgen.
 - 6) Einzelgauben werden bis zu einer Breite von 1,50 m zugelassen.
2. Die textliche Festsetzung, dass befestigte Flächen im Vorgartenbereich nur in der Größe der notwendigen Einstellplätze zulässig sind, wird durch folgende Formulierung präzisiert:
„Der Anteil der Stellplatzfläche zu Vorgartenfläche darf 50 % nicht überschreiten.“
3. Der Begriff „Vorgarten“ wird durch folgende Definition in den textlichen Festsetzungen präzisiert:
„Im Plangebiet wird fest gelegt, dass die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen oder Baulinien bestimmt wird, Vorgartenbereiche sind.“
4. Zur Schaffung neuer Baumöglichkeiten, im Sinne einer Nachverdichtung, werden auf diversen Flurstücken die Baugrenzen angepasst bzw. neue Baufenster ausgewiesen.

Dezernent/Leiter der federführenden Stelle	Dezernent/Leiter der mitwirkenden Stelle	Kenntnisnahme des Kämmerers	Mitzeichnung der Gleichstellungsbeauftragten	Bürgermeister i.V. Dezernent

Betroffene Flurstücke:

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 10, Flurstücke 271, 272, 326, 918 Flur 47, Flurstücke 149, 150, 156, 681, 790, 796 für die Erweiterung der Baugrenzen bzw. Ausweisung von zusätzlichen Bauflächen und alle übrigen Flurstücke im Bereich des Bebauungsplanes für die textlichen Festsetzungen

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wird gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
3. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wird gem. § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

Begründung:

Hinsichtlich der Regelungen für Werbeanlagen und Warenautomaten sind in der Landesbauordnung ausreichend Aussagen getroffen, daher können weitere Ausführungen im Bebauungsplan dazu entfallen.

Aufgrund des Grundsatzbeschlusses des Stadtentwicklungs- und Umweltausschusses vom 22.06.2005 zur Einfriedungsproblematik im Stadtgebiet (Vorlage SV 226) wird vorgeschlagen, die Festsetzungen zu den Einfriedungen, die im Bebauungsplan getroffen wurden, komplett aufzuheben.

Im Jahr 2000 wurde die Festsetzung bereits für die Höfe Bersitter Hof, Theresienhof, Frankenhof, Fastradahof und Carlshof aufgehoben. Eine Ausdehnung der Aufhebung auf alle übrigen Bereiche des Bebauungsplanes wird mittlerweile für notwendig erachtet.

Die Regelungen, die das Nachbarrechtsgesetz NRW und die Landesbauordnung NRW treffen, sind vollkommen ausreichend zur Steuerung von stadtbildverträglichen Einfriedungen.

Seitens der Bevölkerung werden Einfriedungen gewünscht, die den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen. Aus heutiger Sicht sind diese gewünschten Einfriedungen aber durchaus als stadtbildverträglich einzustufen. Im Sinne der Bürger und einer Entbürokratisierung sollte die Festsetzung zu den Einfriedungen entfallen und damit eine größere Gestaltungsvielfalt bei der Wahl der Grundstückseinfriedung geboten werden.

In Bezug auf ein Verbot von Steingärten und die Auflage, Vorgärten gärtnerisch anzulegen, sollten auch modernere Entwicklungen im Garten- und Landschaftsbau akzeptiert werden. Die Gestaltung von Vorgärten sollte daher den Grundstückseigentümern selbst überlassen sein. Die Durchsetzung einer solchen textlichen Festsetzung ist in jedem Fall zweifelhaft.

Ebenso ist die textliche Festsetzung, dass Bepflanzungen der seitlichen und rückwärtigen Grenzen ausschließlich mit einheimischen Laubgehölzen zu erfolgen hat, nicht durchsetzbar und aus gestalterischen Gründen nicht nachvollziehbar. Die Gartengestaltung sollte Aufgabe der privaten Grundstückseigentümer sein.

Die Zulässigkeit von Einzelgauben bis zu einer Breite von 1,50 m ist bereits vielfach unterlaufen worden. Im Bereich des Bebauungsplanes sind zahlreiche Gauben, die eine Breite von über 1,50 m haben, vorzufinden. Dies wurde auch vom Bauordnungsamt des Kreises Heinsberg so bei einer Ortsbesichtigung fest gestellt. Aus diesem Grund wurde seitens des Bauordnungsamtes die Empfehlung ausgesprochen, die textliche Festsetzung ersatzlos zu streichen, da sie hinfällig ist. Über die Festsetzung der höchst zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist geregelt, dass Gauben beim Ausbau des Dachgeschosses in Relation zum restlichen Baukörper nicht überdimensioniert werden.

Die textliche Festsetzung, dass befestigte Flächen nur im Vorgartenbereich in der Größe der notwendigen Einstellplätze zulässig sind wird dahingehend ergänzt, dass der Anteil der Stellplatzfläche zu Vorgartenfläche 50 % nicht überschreiten darf. Somit wird sichergestellt, dass nicht der komplette „Vorgartenbereich“ versiegelt wird, sondern mindestens die Hälfte der Fläche auch weiterhin ökologische und landschaftsgestalterische Funktionen wahr nimmt. Andererseits besteht aber auch weiterhin die Möglichkeit, etwa bei zusätzlichem Stellplatzbedarf für Kfz, Teilbereiche des Vorgartens zu befestigen.

Ein präzisere Definition des Begriffs „Vorgarten“ ist notwendig, um Missverständnisse, auf welche Bereiche der Grundstücke sich die textlichen Festsetzungen beziehen, auszuschließen

Um den Charakter der Bergarbeitersiedlung Palenberg mit einer harmonischen Mischung von Gebäude- und Freiflächen nicht wesentlich zu verändern, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen zum Teil restriktiv fest gelegt. Auf einigen größeren Grundstücken sollten allerdings behutsam Erweiterungsmöglichkeiten, nicht nur in den rückwärtigen, hinter den Gebäuden liegenden Bereichen, sondern auch neben den Gebäuden geschaffen werden. Dadurch ergibt sich häufig beispielsweise für Familienmitglieder die Möglichkeit, weiteren Wohnraum ohne den Erwerb eines eigenen Grundstücks vornehmen zu müssen und so größere Kapitalbeträge binden zu müssen. Das Konzept einer behutsamen Nachverdichtung schont nicht nur das Budget der Bauherren, sondern entschärft auch die Problematik des weiteren Wachstums von Siedlungsfläche in bisher unbebaute Bereiche. Zusätzlich sind in früheren Epochen üblicherweise große Gärten, die auch und gerade zur Selbstversorgung genutzt wurden, heute durch die gealterten Eigentümer nicht mehr zu bewirtschaften.

Auf den genannten Flurstücken sollen von daher durch die Erweiterung oder Neuausweisung von Baugrenzen, Anbau- aber auch teilweise ganz neue Bebauungsmöglichkeiten entstehen.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Lageplan