

Sitzungsvorlage		Wahlperiode / Vorlagen-Nr.:
		2020-2025 SV 0149
		Datum:
		11.05.2021
		Status:
		öffentlich
Beratungsfolge:	Ausschuss für Bauen und Ordnung Haupt- und Finanzausschuss Rat der Stadt Übach-Palenberg	
Federführende Stelle:	Fachbereich 5 Stadtentwicklung	

**Bebauungsplan Nr. 36 - Roermonder Straße Nord - 3.vereinfachte Änderung
hier: Aufstellungsbeschluss und Anordnung des Beteiligungsverfahrens**

Beschlussempfehlung:

1. Der Aufstellungsbeschluss zur 3. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 – Roermonder Straße Nord - wird gefasst.

Umfang der Änderungen:

Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern, Anpassung der Baugrenze, Aufhebung der vorgeschriebenen Dachneigung

Betroffene Flurstücke:

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 6, Flurstück 776, 777, 1029, 1030, 1031 tw.

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.

Begründung:

Die Antragsteller möchten in Boscheln zwischen Rosenweg und Roermonder Straße ein Grundstück baulich nutzen. Die Flächen befinden sich im Eigentum der Antragsteller.

Die Fläche ist über den Rosenweg entsprechend erschlossen. Der Bebauungsplan weist ein entsprechendes Baufenster aus.

Entgegen der Festsetzung möchte die Antragsteller nicht ein Doppelhaus, sondern ein Einzelhaus errichten. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist dies möglich, aber die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes lassen lediglich Doppelhäuser zu.

Der entscheidende Vorteil der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern läge darin, dass keine umfangreiche Bodenordnung für die geplante Bebauung erforderlich wäre. Leider scheitern viele Projekte zur Schließung von Baulücken daran, dass Eigentümer nicht bereit

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

sind, Flächen zu veräußern. Dies wäre hier nicht erforderlich. Jeder Eigentümer könnte auf seinem Grundstück bauen, ohne dass er auf den Zukauf von Flächen von Nachbarn angewiesen wäre. Die Stadt müsste lediglich die Flächen direkt am Rosenweg veräußern, um dringend benötigten Wohnraum schaffen zu können. Es könnte wie von den Antragstellern angedacht, ein freistehendes Einfamilienhaus geplant werden. Nördlich des Flurstücks 1029 könnte auf den Flurstücken 407, 409, 725 ein Doppelhaus durch den Eigentümer errichtet werden, mit idealen Breiten der Doppelhaushälften von 8,00 m. Daran anschließend wäre ein versetztes Doppelhaus auf den Flurstücken 403 und 405 möglich.

Die Baugrenzen werden so angepasst, dass diese identisch mit der Straßenbegrenzungslinie sind. Die Abstandsfläche des Gebäudes könnte bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche geplant werden. Durch diese Ausnutzung wird potentiell Bauland besser ausgenutzt. Städtebaulich ist diese Bebauung direkt an der seitlichen Erschließung absolut vertretbar, da vor dem geplanten Gebäude noch eine Vorgartenfläche zum Rosenweg verbleiben wird.

Auf die Vorgabe einer Dachneigung kann verzichtet werden.

Insgesamt ist die Initiative sehr zu begrüßen, da bestehendes Bauland genutzt wird und bestehende Potentiale im Innenbereich genutzt werden, um den Wohnraumbedarf der Bevölkerung zu decken.

Beigefügte Anlagen zu dieser Sitzungsvorlage:

Entwurf Bebauungsplanänderung