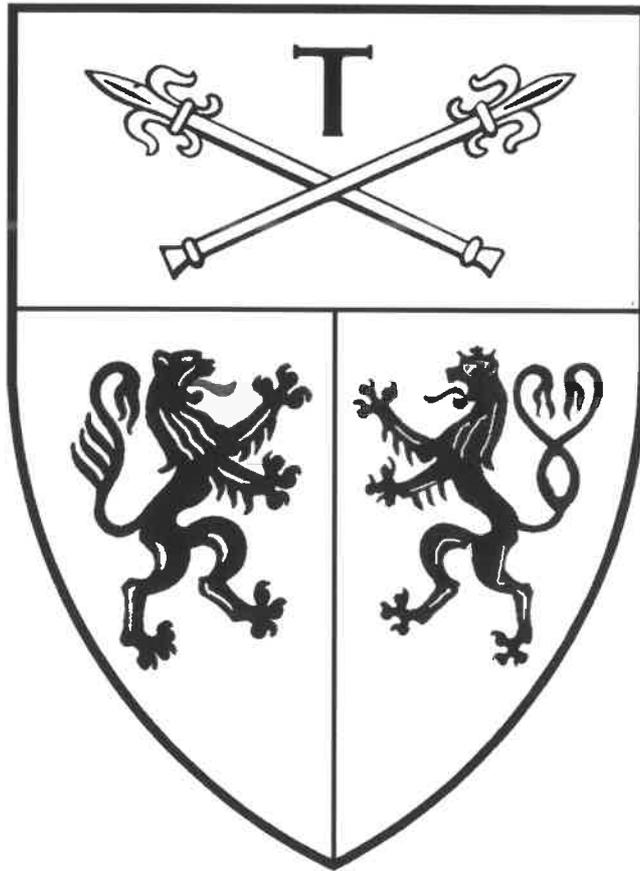


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 100

- Wohnpark Rimburg 1 -

5. vereinfachte Änderung

März 2013

BEGRÜNDUNG
zur 5. vereinfachten Änderung
BEBAUUNGSPLAN NR. 100
- Wohnpark Rimburg 1 -

- 1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**
 - 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
 - 1.2 Verfahren
 - 1.3 Lage des Plangebiets
 - 1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- 2. Inhalte der Bebauungsplanänderung**
- 3. Sonstige Hinweise**

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit Schreiben vom 02.03.2011 beantragen mehrere Anwohner des Baugebietes Rimbürger Acker die Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes –Wohnpark Rimbürg 1-. Die Antragsteller bitten darum, die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes dahingehend zu ändern, dass die höchstzulässige Anzahl für Garagen und Carports auf den im Bebauungsplan ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätzen aufgehoben wird. Außerdem ist es der Wunsch einiger Anwohner, dass die hinteren Baugrenzen der überbaubaren Flächen für Wintergärten und Terrassenüberdachungen um 3,00 m überschritten werden dürfen.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert. Die Änderung des Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gem. § 13 ist nur zulässig, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Auswirkungen auf die Grundzüge des Entwurfs sind aus Sicht der Verwaltung nicht gegeben. Mit der geplanten Änderung wird dem Wunsch mehrerer Anwohner entsprochen.

Zudem ist davon auszugehen, dass die Festsetzung zur Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl von Garagen und Carports nicht der Rechtsprechung entspricht und somit unzulässig ist.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten Änderungsverfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

Der von der Planänderung betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 02.01.2013 bis 04.02.2013 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Weder von Seiten der Öffentlichkeit noch von den Behörden und den sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen vorgebracht.

Die 5. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 – Wohnpark Rimbürg 1 – wurde am 20.03.2013 durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg als Satzung beschlossen.

1.3 Lage des Plangebiets

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Süden des Ortsteiles Palenberg, Flur 52, in der Gemarkung Übach-Palenberg. Der Rimburger Acker stellt einen der wichtigsten Neubaubereiche im Stadtgebiet von Übach-Palenberg der letzten Jahre dar. Über mehrere Jahre verteilt wurden hier verschiedene Baugebiete erschlossen.

Das von der Änderung betroffene Plangebiet umfasst sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 das Plangebiet als ‚Allgemeinen Siedlungsbereich ASB‘ dar.

Flächennutzungsplan

Im Zuge der städtebaulichen Planungen zum Rimburger Acker wurde der Flächennutzungsplan im Jahr 1996/1997 geändert. Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dar.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 100 – Wohnpark Rimburg 1 – wurde im Jahr 1998 rechtskräftig. Änderungen des Bebauungsplanes erfolgten in den Jahren 1998 bis 2001. Die jetzt gültige 4. Änderung stammt aus dem Jahr 2001.

2. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 – Wohnpark Rimburg 1- aus dem Jahr 2001 hatte u.a. das Ziel, Garagen und Carports in einer begrenzten Anzahl auf den ursprünglich ausgewiesenen Gemeinschaftsstellplätzen zuzulassen. Dies geschah auf Wunsch des Investors. Ursprünglich sollten lediglich offene Gemeinschaftsstellplätze im gesamten Quartier den Bewohnern zur Verfügung stehen. Bei der Vermarktung der Baugrundstücke wurde dann relativ schnell klar, dass aber Teile der Käuferschichten den Wunsch hatten, eine eigene Garage bzw. einen Carport für ihr Fahrzeug zu errichten. Nachdem durch den Investor einzelne Flurstück für einen Stellplatz parzelliert wurden und an die Hauseigentümer verkauft worden

waren, sollten nun durch die 4. Änderung eine limitierte Anzahl dieser Parzellen zur Bebauung mit Garagen und Carports freigegeben werden.

Die Aufteilung, in welchem Bereich, wieviele Garagen bzw. Carports zulässig sein sollten geschah rein willkürlich. Dies hatte zur Folge, dass in einem relativ kurzen Zeitraum, die höchstzulässige Anzahl der Grundstücke, die mit einer Garage bzw. einem Carport bebaut werden durften, erreicht war. Für diejenigen Bauherren, die erst später nach dem Bau des Eigenheims wieder über die finanziellen Mittel verfügten, sich nun auch eine Garage bauen zu können, kamen also nicht zum Zuge. In den letzten Jahren mussten bereits mehrfach Bauherren mit ihrem Wunsch auf Errichtung einer Garage bzw. eines Carports abgewiesen werden. Daraus ist sicherlich auch die jetzige Initiative der Anwohner zur Änderung des Bebauungsplanes entstanden.

Juristisch spricht man in diesem Zusammenhang auch von einem sogenannten „Windhundrennen“. Dieses Prinzip wird von den Gerichten immer wieder bemängelt und Planungen, die das „Windhundrennen“ zulassen, werden regelmäßig für nichtig erklärt. Insofern soll durch die Änderung des Bebauungsplanes eine vermutlich rechtswidrige Planung zurückgenommen werden.

Die geplante Änderung des Bebauungsplanes sieht vor, die textlichen Festsetzungen zur Begrenzung der höchstzulässigen Anzahl von Garagen und Carports entfallen zu lassen. Dadurch wären auf allen Flurstücken, die Errichtung von Garagen und Carports, unter der Beachtung der Regelungen der BauO NRW, grundsätzlich zulässig. Im Bebauungsplan werden die Bereiche, die zum gemeinschaftlichen Abstellen von Fahrzeugen ausgewiesen sind, nicht mehr als Gemeinschaftsstellplätze (GSt), sondern als Gemeinschaftsgaragen (GGa) dargestellt.

Nicht verschwiegen werden soll, dass es durch diese Neuregelung vermutlich zu einer weiteren Verdichtung mit Garagen mit entsprechenden Auswirkungen auf das städtebauliche Gesamtbild kommen wird. Aus Gründen der Rechtssicherheit und der Gerechtigkeit ist jedoch eine Korrektur der Planung erforderlich. Die Fehler wurden bereits bei der Aufstellung des ursprünglichen Plankonzeptes gemacht, als man davon ausging, dass die Bewohner der geplanten Reihenhäuser keinen Wert auf eine Garage zum Unterstellen des eigenen Kraftfahrzeuges legen würden.

Durch die Parzellierung der Stellplatzgrundstücke und die anschließende teilweise Bebauung mit Garagen ergab sich ein Problem mit den fehlenden Aufstellflächen vor den Garagen gemäß Garagenverordnung NRW (GarVO). Gemäß GarVO müssen zwischen Garagen und öffentlichen Verkehrsflächen Zu- und Abfahrten von mindestens 3 m Länge vorhanden sein. Dies ist bei den gebildeten Parzellen im Wohnpark Rimbürg nicht der Fall. Bei Gemeinschaftsstellplätzen wie ursprünglich

in der Planung vorgesehen, wären diese Aufstellflächen auch nicht erforderlich gewesen. An den bereits jetzt zulässig errichteten Garagen tritt allerdings immer wieder das Problem auf, dass die Schwingtore der Garagen in den Verkehrsraum aufschwingen können und den öffentlichen Straßenverkehr gefährden können, insbesondere wenn Garagen durch eine Hintertür geöffnet werden können und das Garagentor von innen geöffnet werden soll. Die Person, die das Garagentor von innen öffnet kann nicht sehen, ob sie dadurch Personen oder Fahrzeuge in der Straße gefährdet.

Aus diesem Grund sollen Garagen nur zugelassen werden, wenn ein Roll- oder Sektionaltor eingeplant wird. Dies wird in die textlichen Festsetzungen aufgenommen

Ein weiterer Aspekt der Bebauungsplanänderung betrifft die Zulassung von Terrassenüberdachungen und Wintergärten.

Immer häufiger wird von Bauherren, auch im Baugebiet Rimburger Acker, der Wunsch vorgetragen, Terrassen zu überdachen. Diese Terrassenüberdachungen müssen allerdings als Teil der Hauptanlage innerhalb der überbaubaren Fläche errichtet werden. Es ist jedoch nicht beabsichtigt, die überbaubaren Flächen generell zu erweitern. Daher soll die Errichtung von Wintergärten und Terrassenüberdachungen über eine generell zulässige Überschreitung der Baugrenze geregelt werden.

Aufgrund der verschiedenen Haustypen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die ausgewiesenen Baufenster in den Tiefen von 13,00 m, 14,00 m und 15,00 m nicht komplett ausgenutzt. Bei einigen Haustypen verbleiben aber nur generell sehr geringe Restflächen innerhalb der Baufenster. Daher soll eine Überschreitung der hinteren Baugrenze vom ursprünglichen Haupthaus ohne schon möglicherweise erfolgte Anbauten gemessen werden. Ab dem ursprünglichen Haupthaus soll die Möglichkeit bestehen, für Terrassenüberdachungen bzw. Wintergärten bis zu einer Tiefe von 3,00 m die hintere Baugrenze zu überschreiten. Diese Regelung ist unabhängig davon, um wieviel die hintere Baugrenze überschritten werden muss. Die maximal mögliche Überschreitung der hinteren Baugrenze beträgt jedoch 3,00 m für den Fall, dass das Haupthaus mit seiner Rückseite an der hinteren Baugrenze steht. Diese Regelung soll erfolgen, da die Grundstücke zum Teil sehr klein sind. Es sollen ausreichend große Flächen zwischen der Bebauung verbleiben, damit eine Belüftung und Begrünung der Bereiche gewährleistet ist.

Die gemäß § 6 Landesbauordnung notwendigen Abstandsflächen für die Wintergärten bzw. Terrassenüberdachungen bleiben von der Überschreitungsmöglichkeit der Baugrenzen unberührt. Auch die Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ist weiterhin zu beachten.

3. Sonstige Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen im Zuge des ehemaligen Steinkohlebergbaus und des Braunkohleabbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahme ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Dadurch kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände und daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

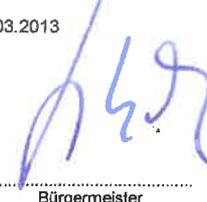
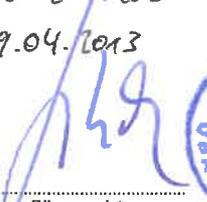
Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden.

Das Plangebiet liegt in Erdbebenzone 3.

Übach-Palenberg, im März 2013



Jungnitsch
Bürgermeister

<p>Entwurfsbearbeitung :</p> <p>Entwurf und Bearbeitung durch den Fachbereich Stadtentwicklung der Stadt Übach-Palenberg.</p> <p>Übach-Palenberg, den 22.03.2013</p> <p> Bürgermeister</p> 	<p>Änderungsbeschluss :</p> <p>Der Rat der Stadt hat in der Sitzung am 29.11.2012 gemäß § 2 (1) BauGB die Aufstellung der 5. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 -Wohnpark Rimbürg 1- beschlossen.</p> <p>Übach-Palenberg, den 22.03.2013</p> <p> Bürgermeister</p> 
<p>Beteiligungsverfahren :</p> <p>a) Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB durch Auslegung des Planentwurfes vom 02.01.2013 bis 04.02.2013</p> <p>b) Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB durch Übersendung des Entwurfes am 21.12.2012</p> <p>Übach-Palenberg, den 22.03.2013</p> <p> Bürgermeister</p> 	<p>Beschluss der Satzung:</p> <p>Der Entwurf der 5. vereinf. Änderung des Bebauungsplan Nr. 100 -Wohnpark Rimbürg 1- wurde am 20.03.2013 durch den Rat der Stadt gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.</p> <p>Übach-Palenberg, den 22.03.2013</p> <p> Bürgermeister</p> 
<p>Inkrafttreten:</p> <p>Diese 5. vereinf. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 100 -Wohnpark Rimbürg 1- ist gem. § 10 BauGB durch ortsübliche Bekanntmachung vom 26.04.2013 als Satzung am 26.04.2013 rechtsverbindlich geworden.</p> <p>Übach-Palenberg, den <u>29.04.2013</u></p> <p> Bürgermeister</p> 	