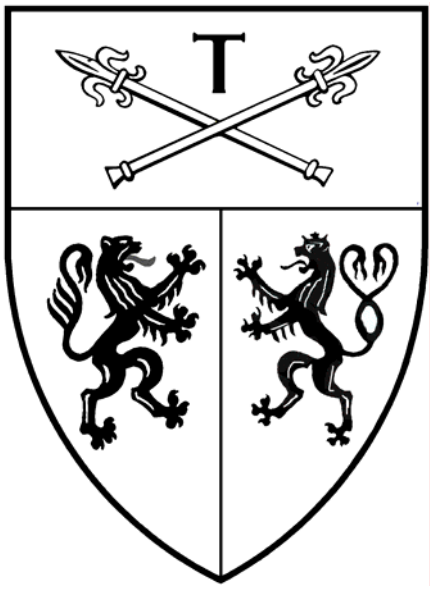
Stadt Übach - Palenberg



Begründung
zum

Bebauungsplan Nr. 107

– Rathausplatz 2 –

04/2009

Begründung zum Bebauungsplan der Innenentwicklung
Nr. 107 – Rathausplatz 2 -
gem. § 2 a BauGB

1. Allgemeines

1.1 Verfahren und Rechtsgrundlagen:

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in seiner Sitzung am 20.01.2009 beschlossen, den Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 107 – Rathausplatz 2 – im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBI. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBI. I S. 3316) in der z. Zt. gültigen Fassung aufzustellen.
Der von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 10.02.2009 bis 16.03.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan überplant Teile des Rathausplatzes und liegt zentral im Stadtteil Übach. Der Rathausplatz gehört zum zentralen Versorgungsbereich. Mit dem Bebauungsplan sollen die planerischen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine zentrale Baulücke im Innenstadtbereich zu schließen.
Die Gesamtgröße des Bebauungsplan-Bereiches beträgt ca. 4.520 m².

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 107 – Rathausplatz 2 - umfasst die Flurstücke Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 17, Nr. 1684, 1650, 1113, 65, 66/3, 628, 629, 631, 895 tw., 896, 638 tw., 776 tw., 1214 tw.

Er überlagert damit Teile des Bebauungsplanes Nr. 75 - Rathausplatz – und insbesondere die seit dem 02.12.2000 rechtskräftige 9. Änderung des Bebauungsplanes.

1.4 Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung

Im Regionalplan, Teilabschnitt Region Aachen, ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als ‘Allgemeiner Siedlungsbereich‘ dargestellt.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg weist die Fläche als Kerngebiet (MK) aus.

2. Anlass und Ziel der Planung

2.1 Vorgeschichte

Bereits vor mehr als 30 Jahren wurde im Rahmen der Sanierung Übach ein

erster Versuch unternommen, den Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. Die Verkaufsverhandlungen zwischen der LEG und den ehemaligen Eigentümern gestalteten sich immer schwierig, da in die Planungs- und Baukosten ebenso die Kosten des später notwendig gewordenen Abbruchs des auf dem Grundstück vorhandenen Gutshofes eingerechnet werden mussten. Schließlich wurden die Verhandlungen erfolgreich abgeschlossen und die Stadt erwarb die Grundstücksflächen, die später an einen Erschließungsträger weiterveräußert wurden.

Der Gutshof wurde im Zuge der geplanten Erschließungsmaßnahme im Jahr 2000 abgebrochen. Mit dem Erschließungsträger, der die Grundstücke erworben hatte, hatte die Stadt Übach-Palenberg einen entsprechenden Erschließungsvertrag geschlossen. Der Erschließungsvertrag sah den Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses am Rathausplatz und den Neubau mehrerer Einfamiliehäuser mit Erschließung von der Schillerstraße vor. Die Erschließung von der Schillerstraße wurde zwischenzeitlich durch den Erschließungsträger realisiert. Hier wurden mehrere Einfamilienhäuser zentrumsnah errichtet. Das Wohn- und Geschäftshaus, das in dieser exponierten Lage zu einer wirtschaftlichen Belebung des Rathausumfeldes beitragen sollte, wurde allerdings nie durch den Erschließungsträger errichtet.

Die Stadt Übach-Palenberg kaufte schließlich die Restgrundstücke im Jahr 2007 vom Erschließungsträger, um alleinig mit Investoren Verhandlungen führen zu können, die die städtebauliche Lücke schließen sollte. Nach intensiver Suche konnte nun eine Investorengruppe gewonnen werden, die ein, dem Standort gerecht werdendes, Konzept realisieren möchte.

2.2 Anlass und Ziel

Mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes sollen die Voraussetzungen zur Realisierung des durch den Investor angestrebten Konzeptes geschaffen werden. Eine Anpassung der bestehenden Bauleitplanung ist erforderlich.
Aufgrund der Lage im Zentrum und der angestrebten Wiedernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen, sind die Voraussetzungen zur Anwendung des mit der Novelle des Baugesetzbuches vom 21. Dezember 2006 eingeführten beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung gegeben. Der Gesetzgeber wollte mit diesem neuen Instrument ein Flächenrecycling in den Städten und Gemeinden fördern. Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet. Außerdem werden die Vorschriften des § 13 BauGB angewandt, so dass die Phase der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung entfallen kann und stattdessen unmittelbar die Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden kann.
Der neue Bebauungsplan Nr. 107 – Rathausplatz 2 - überlagert Teilbereiche des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 75 – Rathausplatz -. Damit wird das nach Durchführung des Verfahrens gem. BauGB neue Recht über der alten Planung „liegen“ und diese in Teilbereichen ersetzen.

3. Städtebauliche Konzeption im Plangebiet

3.1 Konzeptidee

Die Investorengruppe möchte an zentraler Stelle ein Wohn- und Geschäftshaus errichten. Bei den kalkulierten 40 Wohnungen handelt es sich um seniorengerechte, barrierefreie Einheiten. Es ist geplant, sowohl Wohnungen für 1- bis 2-Personenhaushalte als auch für Wohngruppen anzubieten.
Zusätzlich werden ein ambulanter Pflegedienst und ein medizinisches Versorgungszentrum eingerichtet. Ein besonderer Aspekt, der sich auch positiv auf die Belebung des Umfeldes auswirken wird, ist die Einrichtung eines Cafés als Begegnungsstätte mit direktem Zugang zum Rathausplatz im Erdgeschoss des geplanten Gebäudekomplexes.
Das gesamte Konzept dieses generationengerechten Wohnens soll damit in besonderer Weise auf den demographischen Wandel vorbereitet sein. Ältere Menschen sollen in die Lage versetzt werden, einer selbständigen Lebensführung nachzugehen und wenn gewünscht Pflege, Hilfe und Betreuung in Anspruch zu nehmen. Diese Konzeption muss einhergehen mit einer zentralen Lage und guter Versorgung mit Einzelhandel und sonstiger Infrastruktur, um eine hohe Lebensqualität zu garantieren.
Die Lage am Rathausplatz bietet daher ideale Voraussetzungen zur Umsetzung dieser Philosophie.

3.2 Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit dem geplanten Gebäudekomplex soll eine Baulücke am Rathausplatz endgültig geschlossen werden.
Zwischen dem Hochhaus Rathausplatz 10 und der Bebauung an der Dammstraße muss eine geschlossene Raumkante entstehen. Das aus dem Jahr 1965 stammende Objekt Rathausplatz 10 stellt einen Solitär dar, der nicht als städtebauliches Vorbild für eine Neuentwicklung an diesem Standort dienen sollte. Es wird empfohlen, andere architektonische Stilelemente, die bereits am Rathausplatz vorzufinden sind (z.B. Gebäude der Sparkasse, Anbau Rathaus), aufzugreifen. Gestalterische Vorgaben im Rahmen von textlichen Festsetzungen wird es allerdings nicht geben.

3.2.1 Art der Baulichen Nutzung

Aufgrund der Lage im Zentrum des Stadtteils Übach und der Festsetzungen im Umfeld wird gem. § 7 BauNVO ein Kerngebiet (MK) festgesetzt. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO werden folgende Nutzungen im Kerngebiet gem. § 7 BauNVO ausgeschlossen:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen

3.2.2 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Fläche wird großzügig durch Baugrenzen bemessen, so dass der Investor ausreichende Möglichkeiten der architektonischen Entwicklung besitzt. Die Ausweisung von Baugrenzen im Bebauungsplan bedeutet nicht, dass auf die erforderlichen Abstandsflächen gem. BauO NRW verzichtet werden kann. Hier wird im Rahmen der Baugenehmigung der Nachweis durch den Bauherren zu erbringen sein, dass die nach Kerngebiet erforderlichen Abstandsflächen auf dem eignen Grundstück liegen.

3.2.3 Bauweise

Es wird eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Auf dem zu bebauenden Grundstück ist eine Baulast zu Gunsten des Hauses Rathausplatz 10 vorhanden. An der südlichen Fassade sind auf der Grundstücksgrenze Fensteröffnungen für die Entlüftung von Badezimmern vorhanden. Gemäß § 6 der Bauordnung NRW wird hier eine Abstandfläche durch das bestehende Gebäude ausgelöst. Durch das neue Gebäude werden dazu ebenfalls noch Abstandsflächen ausgelöst, die noch hinzukommen. Der geplante Neubau kann also nicht an das Haus Rathausplatz 10 angebaut werden. Langfristig sollte es das städtebauliche Ziel sein, diese Baulücke zu schließen, so dass eine durchgängige Bebauung den Rathausplatz einfassen würde.

3.2.4 Zulässige Grundfläche und Geschoßfläche

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird mit 1,0 festgesetzt.
Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird mit 3,0 festgesetzt.
Die Festsetzungen bewegen sich damit innerhalb des durch die BauNVO vorgegeben Maßes für ein Kerngebiet (MK) gem. § 17 BauNVO.

3.2.5 Höhe baulicher Anlagen

Da das Gebäude Rathausplatz 10 eine Höhe von 115,97 m ü. NN aufweist, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass das Höchstmaß der Oberkante von Gebäuden hin zum Rathausplatz maximal 116,00 m ü. NN betragen darf. Der rückwärtige Bereich muss eine Verhältnismäßigkeit zur Bebauung an der Schillerstraße wahren. Hier wird eine maximale Höhe von 112,00 m ü. NN festgesetzt und liegt knapp unter der Firsthöhe des Gebäudes Schillerstraße 8.

3.3 Erschließung

Die fußläufige Erschließung des Grundstückes erfolgt zentral über den Rathausplatz. Hier wird sich der Hauptzugangsbereich zu den Wohnungen, dem medizinischen Versorgungszentrum und dem Café befinden.
Im rückwärtigen Bereich des Grundstückes sind auf der Ebene des Erdgeschosses ca. 35 Einstellplätze für PKW geplant, von denen durch Beschluss des Rates 15 Stellplätze erworben werden und städtisch, z.B. durch Mitarbeiter, genutzt werden sollen. Die restlichen Plätze stehen sowohl den Bewohnern als auch den gewerblichen Nutzungen zu Verfügung.
Die Zufahrt zu dem Grundstück erfolgt von der Dammstraße.

3.4 Entwässerung

Das Schmutzwasser wird in den vor dem Haus verlaufenden Mischwasserkanal eingeleitet. Regenwässer von den mit Autos befahrbaren Grundstücksflächen werden ebenfalls in den Mischwasserkanal eingeleitet.
Das Regenwasser der Dachflächen sollte direkt in den verrohrten Übach eingeleitet werden.

3.5 Leitungsrecht

Durch das Plangebiet verläuft ein DN 250 Mischwasserkanal, ein DN 1000 bzw. 1200 Mischwasserkanal sowie der verrohrte Übach im Kastenprofil. Es werden entsprechende Leitungsrechte gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 im Bebauungsplan eingetragen.

3.6 Mögliche Umgestaltung und Änderung der Verkehrsführung auf dem Rathausplatz

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes und die damit mögliche Bebauung, runden den Rathausplatz ab und schließen heutige verkehrliche Flächen ein. Trotzdem ist die heutige Verkehrsführung davon nicht betroffen und auch für zukünftig mögliche Veränderungen bleibt ausreichend Spielraum, wobei hier die heutige Brunnenanlage einzubeziehen wäre.

4. Immissionsschutz

Die Bewohner müssen, die für Kerngebiete typischen Immissionen hinnehmen. Klassifizierte Straßen sind im Bereich des Rathausplatzes nicht vorhanden.
Besondere Maßnahmen zum Immissionsschutz sind nicht erforderlich.

5. Bodendenkmalschutz

Durch das Vorhaben werden nach heutigem Kenntnisstand Belange des Bodendenkmalschutzes nicht berührt, da kein Kellergeschoss errichtet wird.
Zunächst geäußerte Bedenken des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege wurden nach intensiven Gesprächen dahingehend zurückgenommen, dass bei entsprechenden Gründungsarbeiten von Seiten der Stadt Übach-Palenberg eine archäologische Fachbegleitung zu erfolgen hat.

Außerdem wird die auszuführende Baufirma dazu verpflichtet, beim Errichten baulicher Anlagen auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DSchG vom 11.03.1980) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel.: 02425 9039-0, Fax 02425 9030-199), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

6. Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes NRW Blatt L 5102 weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

7. Hinweise

Das Plangebiet liegt in Erdbebenzone 3 nach DIN 4149.

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.
Bei der Errichtung von unterirdischen Bauwerken (Keller) sind entsprechende Maßnahmen gegen drückendes Wasser vorzusehen.

Fläche für den Bergbau (§ 9 Abs. 5 BauGB): Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Übach-Palenberg, im April 2009

Schmitz-Kröll
Bürgermeister