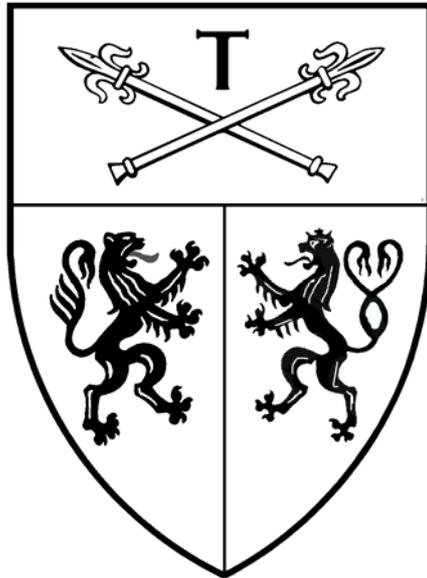


Stadt Übach - Palenberg



Begründung
und
Umweltbericht
zum

Flächennutzungsplan

40. Änderung

Waubacher Weg

Begründung zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes
– Waubacher Weg -
gem. § 2 a BauGB

1. Änderungen

Aufgehobene Darstellung

„Fläche für die Landwirtschaft“

Neue Darstellung

„Wohnbaufläche“,
„Fläche für die Landwirtschaft“,
„Fläche für Wald“

2. Allgemeines

2.1 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in seiner Sitzung am 05.05.2009 die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes – Waubacher Weg – gem. § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) in der z. Zt. gültigen Fassung beschlossen.

2.2 Lage des Plangebietes

Der Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung liegt am südlichen Rand des Ortsteiles Marienberg der Stadt Übach-Palenberg im Bereich Flur 34 entlang des Waubacher Weges.

Die Flächennutzungsplanänderung umfasst mit den Grundstücken Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 34, die Flurstücke 320, 321, 24/1, 24/2, 214 tw., 343, 233, 26, 29, 86 tw., 173 tw. eine Größe von ca. 2,1 ha.

3. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Ausgehend von den Zielen des Landesentwicklungsplanes im Hinblick auf einen sparsamen Verbrauch von Grund und Boden ist die Stadt Übach-Palenberg bestrebt, bereits vorhandene Infrastruktur in ihrem Umfang als Voraussetzung für die weitere geordnete städtebauliche Entwicklung nutzen zu können. Zudem besteht die Absicht, äußere Stadtteile zu in sich geschlossenen Stadt- und Ortsteilen unter Nutzung des vorhandenen Unterbaus abzurunden. Zur Sicherung der Attraktivität, zur Auslastung der infrastrukturellen Einrichtungen der separaten Stadtteile sowie zur Aufnahme von Wanderungszuwächsen besteht die Zielsetzung, in geringem Umfang weitere Flächen für die Wohnnutzung auch außerhalb der zentralen Stadtteile auszuweisen.

Die geplante Entwicklungsfläche 'Waubacher Weg' dient zur städtebaulichen Abrundung des Ortsteils Marienberg in südlicher Richtung.

4. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

4.1 Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan)

Der Regionalplan (früher Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt den Bereich auf der nördlichen Seite des Waubacher Weges als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) dar. Die südliche Seite ist als allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich mit der Überlagerung Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt.

Eine im Vorfeld gestellte Anfrage gem. § 32 Landesplanungsgesetz NRW wurde seitens der Bezirksregierung Köln mit Schreiben vom 23.02.2007 positiv beantwortet.

4.2 Landschaftsplan/Naturschutzrecht

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes Teverener Heide I/2 des Kreises Heinsberg. Es liegt teilweise im Landschaftsschutzgebiet. Eine Befreiung vom Landschaftsschutz durch die Untere Landschaftsbehörde ist erforderlich.

Eine im Landschaftsplan vorgesehene Heckenpflanzung mit Hochstämmen wurde auf der südlichen Seite des Waubacher Weges im Jahr 1998 vorgenommen.

4.3 Entwicklung eines Bebauungsplanes

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird ein Bebauungsplan aufgestellt.

5. Altlastenverdachtsflächen

Nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde beim Kreis Heinsberg befand sich auf der südlichen Seite des Waubacher Weges eine Pipeline, die zum oberhalb des geplanten Baugebietes gelegenen ehemaligen Tanklager führte. Nach Kenntnis der Unteren Bodenschutzbehörde wurde die Pipeline komplett entfernt. Eine durch die Stadt Übach-Palenberg in Auftrag gegebene Untersuchung durch einen entsprechenden Gutachter erbrachte keine Hinweise auf Bodenkontaminationen im Bereich der ehemaligen Leitungstrasse.

6. Hinweise

Das Plangebiet liegt in der 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.

Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die bauausführende Baufirma zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Denkmalschutzgesetz dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Endericher Str. 133 unmittelbar zu melden.

Entlang des Waubacher Weges verläuft eine 10kV-Trasse.

7. Umweltbericht

Ein Umweltbericht befindet sich zurzeit in Arbeit und wird gesonderter Teil der Begründung.

Übach-Palenberg, im Oktober 2009

Jungnitsch
Bürgermeister