STADT ÜBACH-PALENBERG

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 67

- Fidelisstraße-Süd -

4. Änderung

Stand Mai 2012

BEGRÜNDUNG ZUR 4. ÄNDERUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 67
- Fidelisstraße-Süd -

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
1.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen
1.3 Lage des Plangebiets / Bestandssituation
1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2. Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Art der baulichen Nutzung
2.2 Maß der baulichen Nutzung

3. Erschließung

4. Technische Infrastruktur

4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung
4.2 Entwässerung

5. Bodenschutz

6. Sonstige Hinweise

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Mit Schreiben vom 13.06.2010 stellten die Eigentümer der Flurstücke 1001 und 1104, Flur 6, in der Gemarkung Übach-Palenberg den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes.

Der Rat der Stadt hatte zwischenzeitlich beschlossen, die Beratung über den Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 „Fidelisstraße“ solange zurückzustellen, bis der Bebauungsplan Nr. 106 „St. Rochus“, der sich zu diesem Zeitpunkt in der Aufstellung befand, als Satzung beschlossen war und damit rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan Nr. 106 „St. Rochus“ hat am 30.12.2010 seine Rechtskraft erlangt und damit war die Voraussetzung gegeben, das Änderungsverfahren einzuleiten.

Der Wunsch der Antragsteller zielt darauf ab, auf der bislang als Gartenfläche ausgewiesenen Fläche, eine Baumöglichkeit zu schaffen. Begründet wird die Schaffung der Baumöglichkeit mit der Aufstellung des bereits genannten Bebauungsplanes Nr. 106 St. Rochus, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erschließung eines Allgemeinen Wohngebietes schafft.

Da direkt südlich der beiden Flurstücke eine Erschließungsstraße das Baugebiet St. Rochus erschließt, stellen die Flurstücke zusammengenommen tatsächlich eine Baulücke dar.

Eine Bebauung gem. § 34 BauGB ist nicht möglich, da der rechtskräftige Bebauungsplan eine Gartenfläche ausweist.

Der Bebauungsplan ist daher zu ändern.

Entsprechend den Zielen des Landesentwicklungsplanes und des Baugesetzbuches bezüglich des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden ist die Stadt Übach-Palenberg bestrebt, vorrangig Flächen innerhalb des bebauten Zusammenhangs als Wohnbauflächen zu entwickeln. Damit soll auch mittel- bis langfristig die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.

Baulücken stellen ein großes Potential für die weitere Entwicklung der Stadt dar. Häufig stehen diese aber leider dem Markt nicht zur Verfügung, weil die Eigentümer kein kurzfristiges Interesse an einer Bebauung haben. Um aber die bestehende Nachfrage zu decken, werden häufig bisher nicht vorbelastete Flächen im Außenbereich zur Bebauung freigegeben. Zukünftig muss mehr des Potentials, das Baulücken bieten, genutzt werden, um ein ungehämmtes Wachstum der Siedlungsflächen mit entsprechendem Landschaftsverbrauch zu reduzieren. Insofern entspricht die jetzige Planung den Vorgaben zu einer verstärkten Innenentwicklung.

1.2 Verfahren und Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird im regulären Verfahren gem. § 2 BauGB geändert.
Die Anwendung des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB ist in diesem Fall nicht möglich da die Grundzüge der Planung berührt werden.
Die Flurstücke, die nun bebaut werden sollen, sind im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 67 Fidelisstraße-Süd als Gartenfläche ausgewiesen. In dieser Gartenfläche wurde der ökologische Ausgleich für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 Fidelisstraße-Süd, die weitere Baumöglichkeiten schaffte, vorgenommen. Mit der nun anstehenden 4. Änderung ist der ökologische Ausgleichsbedarf erneut zu berechnen und umzusetzen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde durch einmonatige Auslegung des Planentwurfs in der Zeit vom 06.03.2012 bis 10.04.2012 durchgeführt. Für die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden die von der Planung betroffenen Stellen mit der Bitte um Abgabe einer Stellungnahme zum Planentwurf im Rahmen ihres Aufgabenbereiches angeschrieben. Durch die vorgebrachten Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung ergab sich nicht die Notwendigkeit, den Bebauungsplan grundlegend zu überarbeiten bzw. zu ändern.

1.3 Lage des Plangebiets / Bestandssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im südwestlichen Bereich des Ortsteiles Boscheln in der Gemarkung Übach-Palenberg.
Das Plangebiet umfasst die unbebauten Flurstücke 1001 und 1104 der Flur 6.
Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 380 m².
Im Norden grenzt das Plangebiet an Grundstücke, die von der Fidelisstraße aus erschlossen werden. Im Osten verläuft die Grenze entlang des Flurstückes 1103, einem Gartengrundstück der Wohnhäuser der Fidelisstraße. Im Westen ist die Plangebietsgrenze identisch mit der östlichen Grenze der Verkehrsfläche Rochusstraße. Im Süden wird das Plangebiet durch die neue Erschließungsstraße An der alten Schule begrenzt.
Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 500 zu entnehmen.

Lage und Umgebung

Die beiden Flurstücke werden heute als Gartengrundstück genutzt und sind gemäß den Vorgaben der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 67 Fidelisstraße-Süd bepflanzt.

Bei der nördlich angrenzenden Bebauung im Allgemeinen Wohngebiet (WA) entlang der Fidelisstraße handelt es sich um ein- bis

zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser mit ausgebautem Dachgeschoss.

Die ehemals dörfliche und kleinteilige Bebauungsstruktur entlang der Rochusstraße ist sehr heterogen und weist unterschiedliche Hofformen mit einer teilweise sehr hohen Dichte auf. Die straßenbegleitende Bebauung ist maximal zweigeschossig ausgeführt.

Der Bereich erfährt insgesamt eine wesentliche Umgestaltung durch die Ausweisung des Allgemeinen Wohngebietes St. Rochus südlich der Flurstücke. Die Innenbereichsfläche mit einer Größe von ca. 3,4 ha ist seit Herbst 2011 aufgeschlossen. Zurzeit befinden sich mehrere der ca. 44 geplanten Hauseinheiten in der Entstehung. Die Fläche war über Jahrzehnte als Weide- und Gartenfläche genutzt worden. Um die anhaltende Nachfrage nach Baugrundstücken zur Bebauung mit Einfamilienhäusern zu befriedigen hat die Stadt Übach-Palenberg zusammen mit einem Erschließungsträger Baurecht geschaffen. Konsequenterweise wurde hier nicht nur eine Nachnutzung für einen lärmemitierenden Gewerbebetrieb gefunden, sondern es wurde auch im Sinne der Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung eine Verdichtung durch Innenentwicklung zum Schutz von bisher unbebauten Außenbereichen betrieben.

Verkehrliche und technische Erschließung

Das Plangebiet ist von der Rochusstraße aus erschlossen. Von hier aus besteht eine Anbindung über die Fidelisstraße an die Roermonder Straße. Diese stellt sowohl die Verbindung zum Ortszentrum Übach-Palenberg her als auch die Verbindung nach Merkstein, Alsdorf und zum Oberzentrum Aachen. Im Bereich der Roermonder Straße ist die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr gewährleistet. Durch die Nähe zu Merkstein kann zusätzlich die Euregiobahn genutzt werden und bietet eine schnelle Verbindung zum Oberzentrum Aachen.
Durch den Wirtschaftsweg, in ca. 50 m Entfernung, ist das Plangebiet sehr gut mit dem angrenzenden Landschaftsraum und entsprechenden Naherholungsmöglichkeiten verbunden.

Eine sinnvolle und wirtschaftlich tragfähige Anschlussmöglichkeit besteht an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Rochusstraße bzw. in der Straße An der alten Schule, die als Erschließung für das Baugebiet St. Rochus dient.

Soziale Infrastruktureinrichtungen

In der Umgebung des Plangebietes liegt östlich der Roermonder Straße die Gemeinschaftsgrundschule Boscheln und nördlich des Plangebietes die Gemeinschaftshauptschule Friedensstraße. Im Bereich Boscheln befinden sich in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet insgesamt zwei Kindergärten.
Im Bereich Holunderplatz liegt ein Spielplatz mit dem Spielbereich B, nördlich der Fidelisstraße der Spielplatz Blumenstraße mit dem Spielbereich A mit einer Skaterbahn. Beide Spielplätze decken den Spielplatzbedarf ab. Die Roermonder Straße dient als Nahversorgungszentrum und bietet unterschiedliche Einkaufsmöglichkeiten für

den täglichen Bedarf.

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

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Mischgebiet dar.
Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes Nr. 106 St. Rochus im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wurde der Flächennutzungsplan korrigiert. Die unmittelbar südlich angrenzenden Flächen sind nun ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Mit einer der nächsten Korrekturen des Flächennutzungsplanes ist auch im Plangebiet eine der tatsächlichen Nutzung entsprechende Ausweisung als Wohnbaufläche erforderlich.

Bebauungsplan

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 67 Fidelisstraße-Süd stellt den Bereich als Gartengrundstück mit Festsetzungen zur Bepflanzung, die dem ökologischen Ausgleich für die 2. Änderung dienen, dar.

2. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Die beiden Flurstücke zusammengenommen bilden ein ausreichend großes Grundstück zur Bebauung mit einem Einfamilienhaus. Da das Plangebiet räumlich und städtebaulich der nördlich gelegenen Bebauung entlang der Fidelisstraße zuzuordnen ist, werden Art und Maß der baulichen Nutzung identisch zur Ausweisung in diesem Bereich übernommen.

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Festsetzung entspricht der nördlich gelegenen Bebauung entlang der Fidelisstraße im Bebauungsplan Nr. 67 Fidelisstraße und den Festsetzungen im südlichen gelegenen Neubaugebiet St. Rochus.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

Da die Flurstücke zum Bebauungsplan Nr. 67 Fidelisstraße gehören wird auch das Maß der baulichen Nutzung aus diesem Bebauungs-

plan übernommen.
Aufgrund der begrenzten Fläche ist allerdings lediglich eine Bebauung mit einem eingeschossigen Einzelhaus in offener Bauweise vorstellbar.
Die Grundflächenzahl wird mit 0,4, die Geschossflächenzahl mit 0,5 festgesetzt.
Zulässig sind nur Häuser mit einer Dachneigung zwischen 30°-40°

3. Erschließung

Das Baugrundstück ist über die Rochusstraße erschlossen.

Neben den Stellplätzen, die jeder Bauherr gemäß Landesbauordnung auf seinem eigenen Grundstück nachzuweisen hat, stehen im Umfeld weitere Parkplätze im öffentlichen Raum zur Verfügung.

Auf der Roermonder Straße befinden sich Haltestellen des ÖPNV in fußläufiger Entfernung. Die Haltestellen werden durch die AVV-Linien 21, 430 und 433 über die Haltestellen Roermonder Straße oder Mommertzhäuschen erschlossen. Die Haltestellen befinden sich in ca. 250 m Entfernung. Von hier aus sind Fahrten innerhalb des Stadtgebietes und in die Nachbargemeinden möglich.
Eine zusätzliche Verbindung zum Oberzentrum Aachen ist der Bahnhof Merkstein mit Zustiegsmöglichkeit in die Euregiobahn.

4. Technische Infrastruktur

4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung

Die Versorgung erfolgt durch Erweiterung der vorhandenen Netze der Versorgungsunternehmen. Die Müllentsorgung erfolgt durch Privatfirmen.

4.2 Entwässerung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Entsprechend der hydrogeologischen Stellungnahme der GeoConsult GmbH, Baesweiler, April 2009 für das unmittelbar angrenzende Neubaugebiet St. Rochus besteht grundsätzlich die Möglichkeit zur Versickerung von Regenwasser. Dies ist jedoch aufgrund der zumeist nur relativ geringen Durchlässigkeit des Lößlehms mit zum Teil hohem Aufwand verbunden. Im Bereich des Lößbodens ist die Möglichkeit der Versickerung verbessert, doch müssen die Anlagen hier entsprechend tief gebaut werden.
Aufgrund des örtlich rasch wechselnden Bodenaufbaus und des erheblichen wirtschaftlichen Aufwandes wurde in dem Neubaugebiet St. Rochus von einer Versickerung abgesehen. Die Möglichkeit der Einleitung in ein ortsnahes Gewässer ist nicht gegeben.
Da von vergleichbaren Bodenverhältnissen auszugehen ist, soll analog zu dem Neubaugebiet St. Rochus daher das Niederschlagswasser des Plangebietes in den Mischwasserkanal unterhalb der Rochusstraße eingeleitet werden.

Um die mit Mitteln der Dorferneuerung geförderte Fahrbahn der Rochusstraße nicht punktuell für den Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen aufreißen zu müssen, sollte geprüft werden, ob ein Anschluss über die neue Erschließungsstraße An der alten Schule, direkt südlich des Grundstücks, möglich ist.

5. Bodenschutz

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5102 weist im gesamten Plangebiet des südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 106 St. Rochus Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck. Die Bodenschichten wechseln auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass bei einer Bebauung mit unterschiedlichen Setzungen zu rechnen ist. Dieser örtlich rasch wechselnde Bodenaufbau wurde innerhalb der o.g. Stellungnahme der GeoConsult GmbH für das Baugebiet St. Rochus bestätigt.
Es ist davon auszugehen, dass dies ebenfalls für das jetzige Plangebiet gilt, daher wird das gesamte Plangebiet aufgrund dieser Baugrundverhältnisse gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung insbesondere im Gründungsbereich besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind.

6. Sonstige Hinweise

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen im Zuge des Braunkohleabbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahme ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. 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 Mai 2012 Jungnitsch

Bürgermeister