



BEGRÜNDUNG

38. ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANES

BEREICH ‚IN DER SCHLEY‘

STAND 19. MAI 2015

A BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 5 (5) BauGB

1. Erfordernis der Planung

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3.2 Landschaftsplan und Schutzgebiete

4. Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan

5. Ziele der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes

6. Erschließung

7. Umweltschützende Belange

7.1 Boden- und Wasserschutz

7.2 Lärmschutz

7.3 Bodendenkmalschutz

7.4 Sonstige Belange des Umweltschutzes

8. Sonstige Hinweise

B UMWELTBERICHT

A BEGRÜNDUNG GEMÄSS § 5 (5) BauGB

1. Erfordernis der Planung

Durch die Darstellung zusätzlicher Wohnbauflächen soll die Nachfrage nach Bauflächen für die Errichtung von Mietwohnungen in Übach-Palenberg befriedigt werden. Eine entsprechende Nachfrage wird durch das Wohnraumförderungsprogramm des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW 2014 - 2017 bestätigt, das für das Bedarfsniveau ‚Mietwohnungen‘ für Übach-Palenberg im Gegensatz zum Beispiel zu Alsdorf oder Geilenkirchen einen überdurchschnittlichen Bedarf sieht. Dabei wird die Nachfrage nach insbesondere barrierefreien Wohnungen unter anderem aus der älteren Generation der angestammten Bevölkerung gesehen. Durch die kurze Distanz zum Bahnhofpunkt 'Übach-Palenberg' ist das Oberzentrum Aachen als Hochschul-, Universitäts- und Forschungsstandort aber auch die Metropolregion Rhein-Ruhr gut zu erreichen, sodass ein Bedarf an Wohnungen auch bei den jüngeren Generationen gesehen wird. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt Übach-Palenberg ist es, durch die Verhinderung der Abwanderung von Bürgern und durch den Zuzug neuer Einwohner mittel- bis langfristig die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen. Zur Deckung des bestehenden Bedarfs sollen deshalb am östlichen Ortsrand von Marienberg Flächen für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern entwickelt werden.

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Bereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt am östlichen Rand der Ortslage Marienberg östlich der Bestandsbebauung an der Straße 'In der Schley' und nördlich der Bestandsbebauung der Marienstraße im Übergang zu den Freiflächen des Wurmtdals. Der Geltungsbereich umfasst die Gartenflächen der vorgenannten Bebauung. Die nördliche und östliche Grenze schließt die Krone eines Erdwalls mit ein, der die Gartenflächen von den angrenzenden Freiflächen abgrenzt. Jenseits des Erdwalles liegt in diesen Freiflächen eine Kleingartenanlage.

Die Gartenflächen der Geschosswohnungsbauten an der Straße 'In der Schley' liegen etwa 1,40 m unter dem Straßenniveau. Das Grundstück weist strukturreiche Zier- und Nutzgartenflächen auf. Die Gartenflächen werden durch Garagen und sonstige Nebenanlagen intensiv genutzt.

Die in den Geltungsbereich der Änderung mit einbezogenen Gartenflächen der Bebauung der Marienstraße werden intensiv als Ziergärten genutzt und weisen entlang der Grundstücksgrenzen Gehölzbestand auf.

Die Gesamtgröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,5 ha.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003

den Geltungsbereich der 38. Änderung des Flächennutzungsplanes als ‚Allgemeinen Freiraum und Agrarbereich‘ dar.

Das landesplanerische Einvernehmen wurde mit Datum 07.01.2013 bereits bestätigt.

3.2 Landschaftsplan und Schutzgebiete

Die Fläche des Plangebietes liegt bis auf einen etwa 8 m bis 12 m breiten Streifen entlang der südlichen und westlichen Grenze in einem Landschaftsschutzgebiet des Landschaftsplanes I/2 Tevereener Heide aus dem Jahr 1995. Der Landschaftsplan formuliert für den betroffenen Bereich das Entwicklungsziel 1 ‚Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft‘.

Innerhalb des Bereiches der 38. FNP-Änderung liegen keine Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder EU-Vogelschutzgebiete.

4. Darstellung im heutigen Flächennutzungsplan

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt den Änderungsbereich als Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ dar. Die westlich angrenzenden Flächen bis zur Straße ‚In der Schley‘ sowie die südlich angrenzenden Flächen bis zur Marienstraße werden bereits als Wohnbauflächen dargestellt.

Im Flächennutzungsplan ist die unter 3.2 benannte Abgrenzung des Landschaftsschutzgebietes enthalten.

Der gültige Flächennutzungsplan weist Teilflächen des Plangebietes als Überschwemmungsgebiet aus. Diese Darstellung entspricht nicht mehr dem aktuellen Stand, da die Fläche durch einen Beschluss der Bezirksregierung im Jahr 2012 geändert wurde. Durch diese Änderung besteht nun die Möglichkeit, die Flächen des Plangebietes einer baulichen Nutzung zuzuführen.

5. Ziele der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Fläche des im gültigen Flächennutzungsplan dargestellten Überschwemmungsgebietes wurde mit Beschluss der Bezirksregierung Köln vom 09.01.2012 auf Höhe des Plangebietes bis auf die Fläche der Wurm inklusive angrenzender Böschungsbereiche zurückgenommen. Im Rahmen der 38. FNP-Änderung wird die heute gültige Darstellung des Überschwemmungsgebietes gemäß dem Beschluss der Bezirksregierung nachrichtlich übernommen.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg soll im Rahmen der 38. FNP-Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes ‚In der Schley‘ unter Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes geändert werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes ‚In der Schley‘ soll unter Beachtung der überdurchschnittlich hohen Nachfrage an Bauflächen für Mehrfamilienhäuser und der hervorragenden Lage des Plangebietes die hier bereits bestehende Wohnanlage um eine weitere Bauzeile Richtung Osten erweitert und so der betreffende Bereich städtebaulich sinnvoll arroundiert werden. Der Bereich der 38. FNP-Änderung soll, um die

Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan zu gewährleisten, in folgende Nutzung geändert werden:

- Darstellung von Wohnbauflächen (W) im gesamten Bereich der Änderung

6. Erschließung

Der Bereich der 38. Flächennutzungsplanänderung soll nördlich der Bebauung an die Straße 'In der Schley' und damit an das übergeordnete Straßennetz angebunden werden.

7. Umweltschützende Belange

7.1 Boden- und Wasserschutz

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, versiegelt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Da die Flächen des Geltungsbereiches der vorliegenden FNP-Änderung bisher unbebaut sind, ist der § 51a LWG anzuwenden. Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren ist durch ein hydrogeologisches Gutachten die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes und damit einhergehend der Umgang mit dem Niederschlagswasser zu prüfen.

7.2 Lärmschutz

Im nachgeordneten Bebauungsplanverfahren ist zu prüfen, ob das Plangebiet durch Lärmimmissionen beeinträchtigt wird. Mögliche Lärmquellen sind zwei benachbarten Sportplätze, die Stellplatzanlage des Naherholungsgebietes, die Straße 'In der Schley' und die L 225 (Marienstraße) sowie die Bahnlinie Aachen – Mönchengladbach.

7.3 Bodendenkmalschutz

In Übach-Palenberg wurden in der Vergangenheit Zeugnisse früherer Zeiten entdeckt: Durch Übach-Palenberg verläuft die ehemalige römische Heerstraße 'Via Belgica' und im Wurmatal befinden sich seit 1992 die Grundmauern eines römischen Badehauses, das dort auf Grund historischer Funde rekonstruiert wurde. Somit sind weitere archäologische Fundstätten innerhalb des Plangebietes nicht ausgeschlossen.

7.4 Sonstige Belange des Umweltschutzes

Für alle Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter auf der Ebene des Flächennutzungsplanes ermittelt werden. Die Auswirkungen werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet, der dann Bestandteil dieser Begründung wird.

Für den Umweltbericht werden die Stellungnahmen und Anregungen der umweltrelevanten Behörden und Träger öffentlicher Belange ausgewertet, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingehen.

8. Sonstige Hinweise

Innerhalb der Flächennutzungsplanänderung wird darauf hingewiesen, dass der Änderungsbereich in der Erdbebenzone 3 gemäß DIN 4149 liegt. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass das Gebiet im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braukohle liegt.

B UMWELTBERICHT