

STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN - IN DER SCHLEY -

STAND 19. MAI 2015

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN - In der Schley -

A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

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

2. Inhalte des Bebauungsplanes

- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen
 - 2.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.2.4 Stellplätze, Carports und Garagen
 - 2.2.5 Nebenanlagen
- 2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

3. Erschließung

- 3.1 Verkehrsflächen
- 3.2 Ruhender Verkehr

4. Technische Infrastruktur

- 4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung
- 4.2 Entwässerung

5. Lärmschutzmaßnahmen

6. Ausgleichsmaßnahmen

7. Artenschutzbelange

8. Sonstige Hinweise

9. Bodenordnung

10. Kosten und Finanzierung

11. Flächenbilanz

B UMWELTBERICHT

A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Verfahren

Der Bebauungsplan ‚In der Schley‘ soll in einem normalen Bebauungsplanverfahren mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt werden. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert.

1.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand von Marienberg zwischen der Straße ‚In der Schley‘ im Westen, dem Naherholungsgebiet Wurmtal im Norden, einer Kleingartenanlage im Wurmtal im Osten sowie den Bestandsgrundstücken entlang der Marienstraße im Süden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 428, 429, 430 und teilweise das Flurstück 509, alle Flur 64, Gemarkung Übach-Palenberg. Zum Geltungsbereich gehört zudem ein Teil des Flurstückes 695, Flur 33, Gemarkung Übach-Palenberg. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 0,6 ha.

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

Lage und Umgebung

Direkt nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich mit nord-südlicher Ausdehnung das Wurmtal mit attraktiven Naherholungsmöglichkeiten. Das Wurmtal wird im Osten durch die Bahnstrecke Aachen – Mönchengladbach begrenzt mit dem Haltepunkt ‚Übach-Palenberg‘ in nur 300 m Entfernung zum Plangebiet. Südlich des Plangebietes verläuft in ca. 60 m Entfernung die überörtliche Marienstraße (L 225), die die Ortsteile Marienberg und Scherpenseel im Westen über die Wurmtalbrücke mit den Stadtzentren Übach und Palenberg im Osten verbindet. Zudem befindet sich das Plangebiet unmittelbar nördlich des zentralen Versorgungsgebietes von Marienberg.

Die Flächen des Plangebietes dienen heute dem Wohnen. Die Bebauung des Plangebietes stammt wie die umliegende Bebauung entlang der Straße ‚In der Schley‘ noch aus der Zeit der Steinkohleförderung in der Grube Carolus Magnus und wurde in den 1920er Jahren als Teil umfangreicher Wohnungsbaumaßnahmen für die in der Zeche beschäftigten Bergleute errichtet. Alle Gebäude wurden als zweigeschossige Siedlungshäuser mit traufständigen Satteldächern vorrangig in Straßenrandbebauung errichtet. Die den Wohnhäusern des Plangebietes auf der anderen Straßenseite gegenüberliegende Bebauung wurde als Doppelhäuser bzw. in Form einer Hausgruppe erstellt. Die Wohngebäude beidseitig der Straße ‚In der

Schley‘ liegen sich in diesem Abschnitt unmittelbar gegenüber, so dass sie neben der einheitlichen Architektursprache auch über diesen städtebaulichen Bezug eine Einheit bilden. Die Bebauung entlang der Straße ‚In der Schley‘ gibt somit den Rahmen für die Art und das Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes vor.

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes besteht aus vier Geschosswohnungsbauten und deren Nebengebäuden. Während die beiden äußeren Gebäude wie sämtliche anderen Zechenhäuser unmittelbar an der Grenze zur Straße ‚In der Schley‘ stehen, springen die beiden mittleren Häuser um ca. 2,20 m von der Straße zurück. Zwischen den beiden mittleren Wohnhäusern befinden sich drei Garagen, die von der Straße aus angefahren werden. Der Gartenbereich wird heute intensiv durch weitere Garagen und sonstige Nebenanlagen genutzt. Eine eingehende Prüfung der Bausubstanz der Gebäude kam zu dem Ergebnis, dass eine wirtschaftliche Sanierung der Zechenhäuser nicht möglich ist.

Die Grundstückstiefe beträgt ca. 57,00 m. Die Gartenbereiche liegen ca. 1,40 m unter dem Niveau der Straße ‚In der Schley‘. Die Gärten werden im Norden und Osten durch einen ca. 1,00 m bis 1,40 m hohen Erdwall begrenzt, dessen Böschungsfuß bereits auf der Grundstücksfläche beginnt. Das Grundstück weist strukturreiche Zier- und Nutzgartenflächen auf.

Östlich des Plangebietes befindet sich jenseits des Erdwalles eine Kleingartenanlage, deren Zufahrt über einen gepflasterten Weg nördlich des Plangebietes erfolgt. Die Kleingartenanlage wird im Osten durch einen Fuß- und Radweg begrenzt, der auf einer Deichkrone parallel zur Wurm durch das Wurmatal führt. Der Deich wurde zur Sicherung der westlich gelegenen Flächen gegen Hochwasserereignisse errichtet. Zwischen der Wurm und der Bahnlinie Aachen – Mönchengladbach wurde im Wurmatal der Sportplatz ‚Stadion an der Bahn‘ als Hauptplatz des SV Marienberg 1971 e.V. angelegt. Nahezu direkt unterhalb der Wurmatalbrücke liegt das Vereinsheim des Sportvereins, das für diverse Aktionen und Feierlichkeiten genutzt wird.

Nach Norden schließen sich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Freiflächen des Wurmtales an. In etwa 80 m Entfernung zur Grenze des Plangebietes befindet sich in den Freiflächen eine ca. 1.500 m² große Stellplatzanlage, die zum einen den Besuchern des Freizeit- und Naherholungsgebietes Wurmatal dient. Zum anderen wird der Parkplatz für den davon nördlich gelegenen Sportplatz ‚In der Schley‘ genutzt, der dem SV Marienberg 1971 e.V. als Trainingsplatz dient. Die Stellplatzanlage wird von der Straße ‚In der Schley‘ aus angefahren.

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

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.

Verkehrliche und technische Erschließung

Das Plangebiet ist über die Straße ‚In der Schley‘ an die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen angebunden.

Die Haltestellen ‚Wurmtal‘ und ‚Sandberg‘, die von den Buslinien 431, 491, 497 und ÜP 1 des Aachener Verkehrsverbundes bedient werden, liegen in einer Entfernung von max. 200 m zum Plangebiet. Der Bahnhofpunkt ‚Übach-Palenberg‘ ist nur ca. 300 m vom Plangebiet entfernt und damit auch fußläufig gut zu erreichen. Die hier halbstündlich verkehrenden Züge stellen eine schnelle Verbindung zum Oberzentrum Aachen sowie über Mönchengladbach in die Metropolregion Rhein-Ruhr dar.

Das anfallende Schmutzwasser soll dem Schmutzwasserkanal in der Straße ‚In der Schley‘ zugeführt werden. Zur Klärung des Umgangs mit dem Niederschlagswasser ist im weiteren Verfahren ein hydrogeologisches Gutachten zu erstellen.

Soziale und sonstige Infrastruktureinrichtungen

Im Kreuzungsbereich der Straße ‚In der Schley‘ / Marienstraße befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Marienbergs mit Einzelhandelsgeschäften für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sowie einzelnen Dienstleistern. Im Ortsteil Marienberg sind eine katholische Kirche und im zentralen Versorgungsbereich der katholische Kindergarten ‚Auenland‘ vorhanden.

Über die Wurmtalbrücke gelangt man direkt in das Zentrum von Palenberg. Hier befindet sich neben der Gemeinschaftsgrundschule Palenberg ein weiterer Kindergarten. Das Zentrum von Übach mit dem Rathaus befindet sich nur etwa 1.000 m weiter südöstlich des Zentrums von Palenberg. Die weiterführenden Schulen wie die Städtische Realschule, die Willy-Brandt-Gesamtschule und das Carolus-Magnus-Gymnasium liegen zwischen den Stadtteilen Übach und Palenberg und weisen eine Entfernung zum Plangebiet von ca. 1.300 m auf.

Im Umkreis von etwa 500 m sind in Marienberg sowie im Naherholungsgebiet Wurmtal insgesamt zwei Spielplätze, ein Mehrgenerationenspielfeld und zwei Bolzplätze erreichbar. Neben den beiden nahe des Plangebietes gelegenen Sportplätzen wartet das Naherholungsgebiet mit weiteren Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung und Freizeitgestaltung auf.

1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Innerhalb der Stadt Übach-Palenberg besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Mietwohnungen, die in barrierefreier Ausführung zunehmend auch aus der älteren Generation der angestammten Bevölkerung nachgefragt 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. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt Übach-Palenberg ist es, attraktive Wohnlagen für alle Generationen zu schaffen. Durch die kurze Distanz zum Bahnhofpunkt ‚Übach-Palenberg‘ ist das Oberzentrum Aachen als Hochschul-, Universitäts- und Forschungsstandort gut und schnell autofrei zu erreichen. So kann ein attraktives Angebot von Etagenwohnungen einerseits einer Abwanderung von Bürgern entgegenwirken und andererseits durch den Zuzug neuer Einwohner eine mittel- bis langfristige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherstellen. Zur Deckung des bestehenden Bedarfs sollen deshalb am östlichen Rand von Marienberg Flächen für den Geschosswohnungsbau entwickelt werden.

Der heutige Flächennutzungsplan weist die östlichen Teilflächen des Plangebietes als Überschwemmungsgebiet aus. Die Fläche des Überschwemmungsgebietes wurde am 09.01.2012 durch Beschluss der Bezirksregierung Köln zurückgenommen. Durch die Reduzierung des Überschwemmungsgebietes bietet sich nun die Möglichkeit, eine für den Wohnungsbau gut geeignete Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen und einen Teilbereich des östlichen Ortsrandes von Marienberg städtebaulich sinnvoll zu arrondieren. Im Rahmen der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung des Überschwemmungsgebietes gemäß dem Beschluss der Bezirksregierung nachrichtlich übernommen.

Zwischen dem Plangebiet und dem Weg westlich der Wurm soll als direkte fußläufige Verbindung ins Wurmatal bzw. zur Marienstraße und Wurmatalbrücke ein Fuß- und Radweg hergestellt werden. Diese Wegeverbindung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Realisierung des Weges soll in dem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Übach-Palenberg geregelt werden.

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 Freiraum und Agrarbereich‘ dar. Die Straße ‚In der Schley‘ sowie die westlich anschließenden Wohngebietsflächen liegen im ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ (ASB).

Flächennutzungsplan

Der heute gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Übach-Palenberg stellt den östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘, den westlichen Bereich als Wohnbauflächen dar. Die Ausweisung der Wohnbauflächen ist dabei auf den straßenbegleitenden Bereich der Wohnbebauung beschränkt. Die ausgewiesenen

Grünflächen reichen bis zu ca. 10 m in die Grundstücksflächen der südlich angrenzenden Bebauung hinein. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der 38. FNP-Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes geändert werden. Das landesplanerische Einvernehmen wurde mit Datum 07.01.2013 bereits bestätigt. Das Plangebiet liegt mit der östlichen Hälfte innerhalb des Landschaftsschutzgebietes.

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt mit seinen rückwärtigen Flächen etwa bis zur Hälfte der Grundstückstiefe und bis auf einen schmalen Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze in einem Landschaftsschutzgebiet des Landschaftsplanes I/2 Teverener 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‘. Die Ziele des Landschaftsplanes werden durch den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes für die betreffenden Flächen automatisch aufgehoben. Zudem wird die neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes in die zeichnerische Darstellung der 38. FNP-Änderung übernommen.

2. Inhalte des Bebauungsplanes

2.1 Städtebauliches Konzept

Planungsziel ist die Entwicklung eines den Ortsteil Marienberg sinnvoll arrondierenden Wohnstandortes, der seiner besonderen Lage angrenzend an das Wurmatal gerecht werden soll. Leitidee des städtebaulichen Konzeptes ist Erhaltung der Stellung und der Lage der heutigen Gebäude und die zeitgemäße Interpretation dieses Ensembles. Wie der Bestand sieht auch das vorliegende städtebauliche Konzept insgesamt vier Wohngebäude entlang der Straße ‚In der Schley‘ vor, von denen zwei geringfügig zurückspringen. Eine zweite Gebäudezeile im heute rückwärtigen Grundstücksbereich wird aus drei Wohngebäuden gebildet. Die zweite Gebäudezeile wird über eine Stichstraße von Osten erschlossen. Diese Stichstraße zweigt nördlich der Bebauung von der Straße ‚In der Schley‘ ab und wird entlang der östlichen Grenze bis zu einer großzügigen Wendeanlage geführt. So ergeben die Gartenbereiche der beiden Gebäudezeilen in ihrer Mitte einen zusammenhängenden Grünbereich.

Die notwendigen Besucherparkplätze werden im Bereich der Straße ‚In der Schley‘ sowie im Bereich der Stichstraße in der benötigten Anzahl nachgewiesen.

Sämtliche Gebäude sollen als maximal dreigeschossige Gebäude mit einer einheitlichen Architektursprache errichtet werden. Die vordere Gebäudereihe wird durch Garagen mit Dachterrassen rhythmisiert. Die hintere Gebäudereihe wird über zweigeschossige Gebäudeabschnitte zu den Garagen abgestuft und ermöglicht so Blickbezüge aus der vorderen Gebäudereihe Richtung Wurmatal. Dieser unmittelbare Übergang zum Freiraum Wurmatal rechtfertigt die hier

im Vergleich zur bestehenden Bebauung vorgesehene dichtere Bebauung des Grundstücks. Insgesamt sollen durch die Wohnanlage 48 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen realisiert werden.

2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet soll als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festgesetzt werden. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der bisherigen und der südlich und westlich angrenzenden Bebauung innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten ‚Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen‘ werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und um der besonderen Lage des Plangebietes gerecht zu werden, wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Die Überschreitung der überbaubaren Grundflächen durch Garagen und Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen wird nicht eingeschränkt und ist damit generell bis zu 50 % zugelassen.

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen sollen neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse die Gebäudehöhen festgesetzt werden. Für die Hauptbaukörper werden maximal drei Vollgeschosse ermöglicht.

Zur Staffelung der Gebäude der zum Wurmatal hin gelegenen zweiten Baureihe wird die maximale Höhe abschnittsweise entsprechend zweier Vollgeschosse reduziert. Durch diese Höhenstaffelung wird ein harmonischer Übergang zu den angrenzenden Freiflächen geschaffen.

Die angegebenen Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf Normalhöhennull.

Auf den Garagendächern werden durch entsprechende Festsetzungen Terrassennutzungen ermöglicht. Dabei werden massive Brüstungen ausgeschlossen, um den offenen und durchlässigen Charakter der Wohnanlage zu unterstreichen.

2.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der Lage des Plangebietes am Ortsrand von Marienberg im Übergang zum Naherholungsgebiet Wurmatal wird für das Baugebiet insgesamt eine offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt. Durch die offene und auf Einzelhäuser beschränkte Bauweise werden eine aufgelockerte Baustruktur und eine adäquate Durchgrünung sichergestellt.

Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfs wird relativ eng mit Baugrenzen umfahren. Da jeder Baukörper ein eigenes Baufenster erhält, wird der beabsichtigte durchlässige Charakter des Baugebietes verdeutlicht. Hierdurch werden zudem die beabsichtigten Bezüge der Hauptbaukörper zu den gegenüberliegenden Bestandgebäuden hervorgehoben. Lediglich für die Bereiche der überbaubaren Flächen, die unmittelbar an die Verkehrsfläche der Straße ‚In der Schley‘ angrenzen, wird die Baugrenze durch eine Baulinie ersetzt, um sicherzustellen, dass der Straßenraum durch die neuen ‚Kopfbauten‘ entsprechend der heutigen Situation räumlich gefasst wird. Die überbaubaren Flächen werden ansonsten in einem Abstand von vorrangig 1,50 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet. Die überbaubaren Flächen werden derart platziert, dass ein eindeutiger gemeinsamer Gartenbereich entsteht und eine bestmögliche Besonnung der Gartenflächen, Terrassen und Wohnungen erfolgen kann.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird differenziert festgesetzt. Die Baufenster für die beiden ‚Kopfbauten‘ werden aufgrund ihres Vorsprungs in einer größeren Tiefe vorgesehen. Die beiden dazwischen liegenden Baufenster erhalten aufgrund ihrer zurückgesetzten Lage eine geringere Baufenstertiefe. Die Baufenster der dreigeschossigen Hauptbaukörper der zweiten Baureihe weisen eine einheitliche Bautiefe auf. Sie werden aufgrund ihrer geringeren Breite durch zweigeschossige Baufensterabschnitte ergänzt. Diese sind gegenüber den dreigeschossigen Baufenstern zurückversetzt, so dass der Straßenraum durch die Hauptbaukörper geprägt wird.

Zur Schaffung homogener Vorgartenbereiche werden in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern ausgeschlossen.

2.2.4 Stellplätze, Carports und Garagen

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe werden Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen in den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der jeweiligen dafür zeichnerisch gekennzeichneten Bereiche zulässig. Die Anordnung der ausgewiesenen Flächen für Carports und Garagen erfolgt derart, dass Carports und Garagen ausschließlich zwischen der Bebauung liegen und gegenüber dem Straßenraum zurücktreten, so dass sie das Straßenbild nicht dominieren und die beiden beabsichtigten Bauzeilen ablesbar bleiben. Nicht überdachte Stellplätze sind

außerdem auf den Vorfahrtsflächen von Carports oder Garagen gestattet.

Für Wohnungen bis 60 qm ist jeweils ein Stellplatz pro Wohnung, für Wohnungen über 60 qm jeweils 1,5 Stellplätze pro Wohnung nachzuweisen. Bei der Anrechnung werden auch Stellplätze vor Garagen akzeptiert.

Auf den zwischen den Baukörpern liegenden Garagen sollen Dachterrassen zugelassen werden.

2.2.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden zur Sicherstellung der Durchgrünung der Gartenbereiche und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung auf einige für Wohngebiete typische Nutzungsarten mit definierten Flächengrößen beschränkt. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sollen als Ausnahme zulässig bleiben.

2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Zur Vereinheitlichung der Architektursprache wird eine Bebauung mit einheitlicher Dachform vorgeschrieben. Die Fassaden sollen durch die Materialwahl zudem Bezug zur heutigen Bebauung nehmen.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden nur Hecken oder Hecken in Verbindung mit Zäunen zugelassen. Grundstückseinfriedungen in Vorgartenflächen entlang der Straße ‚In der Schley‘ dürfen zum Erhalt des Straßenbildes eine Höhe von 1,00 m nicht überschreiten.

3. Erschließung

3.1 Verkehrsflächen

Das zukünftige Wohngebiet ist durch die Straße ‚In der Schley‘ und durch eine zusätzliche 5,00 m breite öffentliche Stichstraße mit abschließender Wendeanlage erschlossen. Die Stichstraße soll im Mischungsprinzip ausgebaut werden. Damit wird die untergeordnete Funktion der Stichstraße signalisiert. Die Ausfahrt der Stichstraße in die Straße ‚In der Schley‘ soll durch den Ausbau der Anbindung einer Grundstückszufahrt ähneln, um damit einen verkehrsberuhigten Charakter zu erhalten. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Verkehrsflächengliederung und -ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung überlassen.

Zwischen der Wendeanlage der Stichstraße und dem Fuß- und Radweg entlang der Wurm soll eine fußläufige Verbindung hergestellt

werden. Die Realisierung dieser Wegeverbindung außerhalb des Plangebietes wird durch einen entsprechenden Passus im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger geregelt.

3.2 Ruhender Verkehr

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Dabei wird die mögliche Lage von Garagen, Carports und Stellplätzen im Plangebiet eingegrenzt, um die Ruhe in den rückwärtigen Gartenzonen zu gewährleisten. Der Abstand zwischen Verkehrsfläche und Garagen- oder Carportzufahrt beträgt mindestens 5,00 m, sodass hier ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage oder dem Carport möglich ist. Je nach Größe der Wohneinheit sind 1 bzw. 1,5 Abstellplätze für Pkws pro Wohneinheit auf dem Grundstück zu erstellen.

Die für Besucher notwendigen öffentlichen Parkplätze sind in benötigter Anzahl im Bereich der Straße ‚In der Schley‘ sowie im Bereich der Stichstraße nachzuweisen.

4. Technische Infrastruktur

4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung

Die Versorgung der ersten Bauzeile des Plangebietes ist durch die vorhandenen Netze unterhalb der Straße ‚In der Schley‘ sichergestellt. Zur Versorgung der zweiten Bauzeile erfolgt eine Erweiterung der bestehenden Netze unterhalb der neuen Stichstraße.

Die Müllentsorgung erfolgt durch Privatfirmen. Die Verkehrsflächen lassen ein ungehindertes Befahren der Müllfahrzeuge zu.

4.2 Entwässerung

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. Das hier vorliegende Plangebiet ist diesbezüglich zweigeteilt zu betrachten: Die Gebäudezeile entlang der Straße ‚In der Schley‘ wird heute bereits baulich genutzt. Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche ist der § 51a LWG anzuwenden. Im weiteren Verfahren ist durch ein hydrogeologisches Gutachten die Versickerungsfähigkeit des Untergrundes zu prüfen. Alternativ ist eine unmittelbare Zuleitung zur Wurm in Erwägung zu ziehen.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass für die einzelnen Grundstücksbesitzer ein Einleitungszwang in den kommunalen Regenwasserkanal besteht. Die Grundstücksbesitzer haben Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Belastung des Niederschlagswassers führen.

5. Lärmschutzmaßnahmen

Ausreichender Schallschutz ist eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Deshalb ist der Belang des Schallschutzes als ein wichtiger Grundsatz in die Abwägung der städtebaulichen Planung einzustellen.

Aufgrund des vorhandenen Verkehrsaufkommens in der Straße ‚In der Schley‘ ist im weiteren Verfahren zu prüfen, ob Lärmimmissionen auf das Plangebiet einwirken, die Lärmschutzmaßnahmen notwendig machen.

Zu berücksichtigen sind unter Umständen auch die Lärmimmissionen der jenseits des Wurmtales verlaufenden Bahnlinie Aachen – Mönchengladbach, die der Parkplatzanlage des Wurmtales und der beiden Sportplätze.

6. Ausgleichsmaßnahmen

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt sind im Rahmen des landschaftsökologischen Fachbeitrages in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren des Landes NRW - Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Stand 2008 - zu bilanzieren. In dieser Bilanzierung ist nicht das gesamte Plangebiet zu bewerten, sondern lediglich der Teil, der im heutigen Flächennutzungsplan innerhalb des Landschaftsschutzgebietes liegt. Die im Rahmen der Grünordnungsmaßnahmen getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes werden innerhalb der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Die Realisierung der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen des städtebaulichen Vertrages geregelt.

7. Artenschutzbelange

Die von dem Bebauungsplan beanspruchte Fläche weist durch den vorhandenen Gehölz- sowie den Gebäudebestand Habitatstrukturen auf, die möglicherweise den Ansprüchen schützenswerter Arten entsprechen. Das Vorkommen schützenswerter planungsrelevanter Arten im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) ist deshalb nicht auszuschließen. Eine detaillierte Vorprüfung der Artenschutzbelange Stufe 1 wird im weiteren Verfahren bis zur Offenlage vorgenommen.

Die heutigen Gartenflächen erfahren durch die erstmalige Bebauung eine nachhaltige Veränderung mit Verlust der bisherigen Funktionen. Jedoch bleiben Grünstrukturen in großem Umfang in räumlichem Zusammenhang und mit vergleichbaren ökologischen Grundbedingungen weiterhin erhalten. Die Ruhe- und Fortpflanzungsstätten einzelner Arten werden sich voraussichtlich auf benachbarte Flächen verlagern.

8. Sonstige Hinweise

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 in der Untergrundklasse T gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklasse des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen im Zuge des Braunkohleabbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmäßnahme ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände und daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden sind.

9. Bodenordnung

Die Flächen der Flurstücke 428, 429 und 430, Flur 64, Gemarkung Übach-Palenberg befinden sich in privatem Eigentum. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Böschungsflächen des Erdwalles auf dem Flurstück 509, Flur 64, Gemarkung Übach-Planberg sowie die Teilfläche des Flurstückes 695, Flur 33, Gemarkung Übach-Palenberg sind im Besitz der Stadt.

10. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die städtebauliche und verkehrliche Planung, die Realisierung der Erschließungs- und der vermessungstechnischen Maßnahmen werden von einem Erschließungsträger finanziert. Für die Stadt entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

11. Flächenbilanz

• Plangebiet	(100,0 %)	5.930 m²
• Wohngebiet	(73,2 %)	4.340 m²
• Verkehrsflächen	(18,7 %)	1.110 m²
• Böschung	(8,1 %)	480 m²
• Wohneinheiten		48

B UMWELTBERICHT

Die Erstellung des Umweltberichtes erfolgt nach Vorlage des landschaftspflegerischen Fachbeitrages und der Artenschutzvorprüfung und nach der Auswertung der Stellungnahmen umweltrelevanter Behörden und Träger öffentlicher Belange, die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 (1) BauGB eingegangen sind.