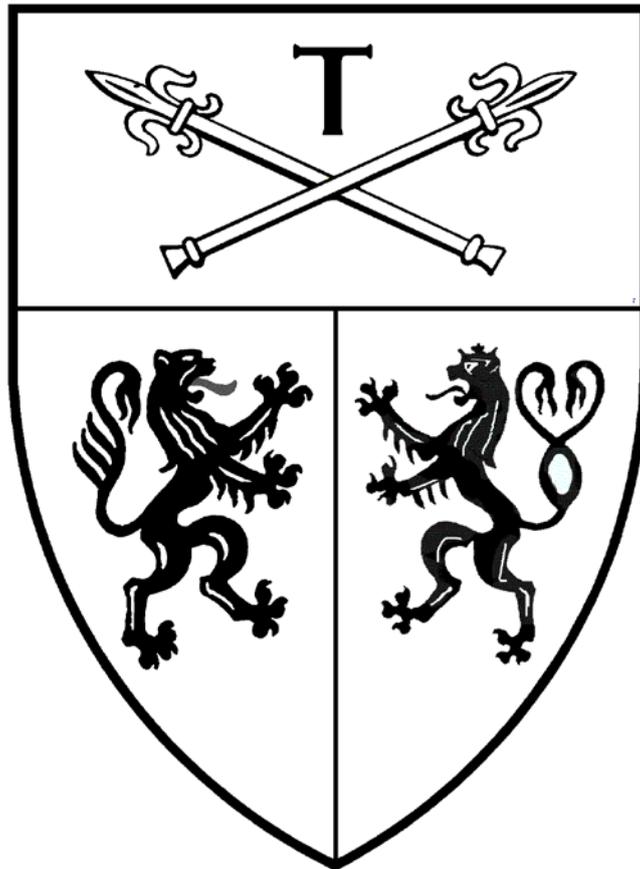


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

- Roermonder Straße Nord -

**2. vereinfachte Änderung
Gemäß § 13 a BauGB**

Stand 10.03.2017

BEGRÜNDUNG
zur 2. vereinfachten Änderung
gemäß § 13 a BauGB
BEBAUUNGSPLAN NR. 36
- Roermonder Straße Nord -

- 1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**
 - 1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
 - 1.2 Verfahren
 - 1.3 Lage des Plangebiets
 - 1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- 2. Inhalte der Bebauungsplanänderung**
- 3. Sonstige Hinweise**

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Kindertagesstätte (KITA) der Arbeiterwohlfahrt (AWO) in der Friedensstraße soll erweitert werden. Derzeit ist bereits eine vorübergehende Erweiterung der KITA um zwei Gruppen durch die Aufstellung von Container-Räumlichkeiten sichergestellt. Die befristete Baugenehmigung gilt für 2 Jahre. Daher soll möglichst zeitnah mit einer dauerhaften baulichen Erweiterung des bestehenden Gebäudes begonnen werden.

Vor dem Hintergrund der Ausweisung einer Neubaufläche im Bereich Beyelsfeld ist eine Erweiterung der KITA als positiv zu bewerten.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geändert. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen vor, weil die anrechenbare Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt.

Im beschleunigten Verfahren wird auf eine Umweltprüfung und einen Umweltbericht verzichtet. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB nicht.

Im Übrigen kommen die Vorgaben des § 13 BauGB zum vereinfachten Verfahren zur Anwendung.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

Die städtebauliche Entwicklung wird durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht gestört. Es gibt keine Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung, da im ursprünglichen Plan bereits eine KITA vorgesehen ist. Es werden lediglich Baugrenzen verschoben bzw. die Fläche für den Gemeinbedarf "Kindertagesstätte" vergrößert, so dass die Erweiterung möglich ist.

Der betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden wurde gemäß § 13 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 09.01.2017 bis 10.02.2017 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

1.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Boscheln und liegt in Mitten von mit Einfamilienhäusern aber auch Mehrfamilienhäusern in Zeilenbauweise geprägten Siedlungsbereichen an der Friedensstraße.

Südlich des Plangebietes schließen sich ein großer Kinder-

spielplatz der Kategorie A, der somit Bedeutung für das gesamte Stadtgebiet hat, sowie Freiflächen an. Westlich liegt der Friedhof von Übach und Boscheln

Die Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich lediglich auf die bestehende Fläche der KITA und die geplante Erweiterungsfläche an der Friedensstraße.

Das von der Änderung betroffene Plangebiet umfasst die Flurstücke 849, 1147, 1148, Flur 6 in der Gemarkung Übach-Palenberg.

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

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 Grünfläche mit dem Zusatz „Spielplatz“ dar. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 36 – Roermonder Straße Nord – wurde im Jahr 1998 rechtskräftig. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte im Jahr 1999. Im Bebauungsplan ist eine Fläche für die KITA in ihren jetzigen Ausmaßen bereits vorgesehen.

2. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Das derzeitige Planungsrecht ermöglicht keine bauliche Erweiterung des KITA-Gebäudes. Die Erweiterung der überbaubaren Flächen in Richtung Osten in der Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Zusatz „Kindertagesstätte“ ist erforderlich. Dazu hat die AWO als Betreiberin der KITA bereits das nebenliegende Grundstück als Erweiterungsfläche erworben. Die überbaubare Fläche wird um 1.140 m² erweitert.

Damit die AWO an ihrem Gelände oder Gebäude Arbeiten vornehmen kann, wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 im Bebauungsplan auf dem Flurstück 1148 in der Flur 6, Gemarkung Übach-Palenberg, eingetragen. So

kann das Grundstück über den städtischen Weg, der von der Blumenstraße aus kommend südlich des Grundstücks verläuft, im Bedarfsfall mit Fahrzeugen angefahren werden.

Die übergangsweise errichteten Container-Räumlichkeiten der KITA auf dem nördlich der Fläche gelegenen Parkplatz werden nach dem Neubau der Erweiterung wieder zurückgebaut. Anschließend stehen dort wieder ausreichend Stellplätze für die Mitarbeiter sowie für die Eltern zum Bringen und Holen ihrer Kinder zur Verfügung.

3. Sonstige Hinweise

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden wurde seitens des EBV mitgeteilt, dass es im Bereich des Friedhofs eine geologische Unstetigkeit gibt. Da ein weiterer Verlauf in der überplanten Fläche nicht auszuschließen ist, wird eine entsprechende Baugrunduntersuchung empfohlen. Dies ist jeweilige Aufgabe eines Bauherren.

Das gesamte Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des unterirdischen Abbau von Mineralien.

Erdbebenzone

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.

Grundwasserspiegel

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen im Zuge des Braunkohleabbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsbauarbeiten ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände und daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlenbergbau wird zusätzlich auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende Bodenbewegungen hingewiesen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Niederschlagswasser der einzelnen Grundstücke ist vor Ort von den privaten Eigentümern auf ihren Grundstücken zu versickern. Es sind Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Belastung des Niederschlagswassers führen können.

Bodendenkmäler

Bei dem Errichten zukünftiger baulicher Anlagen sind die auszuführenden Baufirmen zu verpflichten, auftretende archäolo-

gische 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.

Geräuschemissionen haustechnischer Anlagen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Übach-Palenberg, im März 2017

Jungnitsch
Bürgermeister