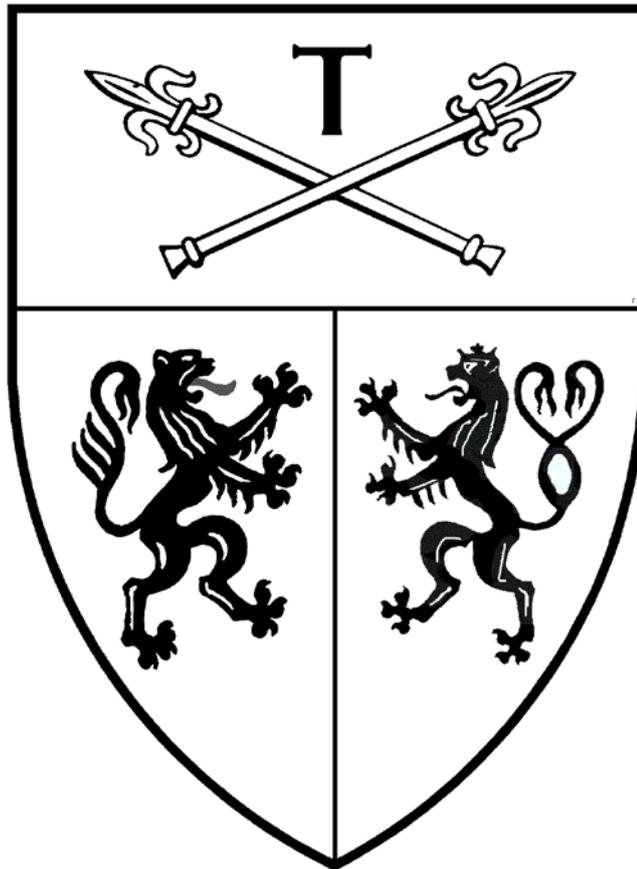


# STADT ÜBACH-PALENBERG



## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB NR. 115

- Seniorenwohnanlage Thornstraße -

Stand Oktober 2017

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB  
Nr. 115 - Seniorenwohnanlage Thornstraße-**

**STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

- 1. Verfahrensstand**
- 2. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**
  - 2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2 Lage des Plangebiets
  - 2.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- 3. Inhalte der Bebauungsplanänderung**
  - 3.1 Städtebauliches Konzept
  - 3.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen
    - 3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
    - 3.2.2 Bauweise
    - 3.2.3 Überbaubare Flächen
    - 3.2.4 Garagen
    - 3.2.5 Nebenanlagen
  - 3.3 Gestalterische Festsetzungen
    - 3.3.1 Einfriedungen
    - 3.3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte
- 4. Öffentliche Verkehrsfläche**
- 5. Ver- und Entsorgung**
  - 5.1 Wasserversorgung
  - 5.2 Wasserentsorgung
    - 5.2.1 Schmutzwasser
    - 5.2.2 Regenwasser
  - 5.3 Elektrizität
  - 5.4 Müllentsorgung
- 6. Grundwasser**
- 7. Altablagerungen**
- 8. Immissionsschutz**
- 9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**
- 10. Bodenordnung**
- 11. Flächenbilanz**
- 12. Sonstige Hinweise**

## **STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

### **1. Verfahrensstand**

Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 26.03.2014 gefasst.

Die öffentliche Auslegung des Planentwurfs gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 22.05.2014 bis 24.06.2014 statt.

Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB liegen vor, weil die anrechenbare Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt.

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

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

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich, da der Bereich bereits als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.

### **2. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**

#### **2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Ein landwirtschaftlicher Betrieb hat seinen Standort aus der Thornstraße an den seit 2005 errichteten Aussiedlerhof (Molder Hof) im Wesentlichen verlagert. Das Betriebsgelände mit umfangreichem landwirtschaftlichem Gebäudebestand wird seitdem nur noch teilweise genutzt bzw. die Gebäude wurden mittlerweile abgerissen.

Das Betriebsgelände soll nun zu Wohnzwecken genutzt werden. Es ist beabsichtigt, Grundstücke für seniorengerechte Bungalows zu entwickeln. Ohne eine entsprechende Bauleitplanung ist die Realisierung des Vorhabens nicht möglich.

Grundsätzlich ist eine Nachverdichtung im Sinne der Begrenzung des weiteren Siedlungsflächenwachstums in bislang unbebaute Bereiche. Bund und Land haben hierzu entsprechende Ziele zur Reduzierung des Flächenverbrauchs gesetzt. Die Planungen sind somit im Sinne des § 1 a BauGB, der einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden postuliert sowie der Grundsätze und Ziele des Entwurfs zum Landesentwicklungsplan zum Vorrang der Innenentwicklung, Wiedernutzung von Brachflächen und flächensparender Siedlungsentwicklung. An dieser Stelle sei auch auf die Untersuchungen zum demografischen Wandel in Übach-Palenberg hingewiesen.

Außerdem wurden die ehemals für die landwirtschaftliche Nutzung großflächig versiegelten Flächen - zumindest teilweise - entsiegelt.

Eine Planung muss sich dabei an der umliegenden vorhandenen Bebauung des Quartiers orientieren. Eine Bebauung mit

niedrigen, seniorenrechtlichen Bungalows erscheint aus heutiger Sicht sinnvoller als die weitere landwirtschaftliche Nutzung mit entsprechenden Emissionen, die unter Umständen jederzeit wieder aufgenommen werden könnte.

## **2.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation**

### *Räumlicher Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes bezieht sich auf eine Fläche, die an der Thornstraße im Stadtteil Übach liegt. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 16, Flurstücke 1814, 1817 und 1182 tw.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,615 ha.

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

### *Lage und Umgebung*

Die Fläche liegt mitten in einem Wohnquartier, das in den 70/80 er Jahren erschlossen wurde. Die Flächen des Wohnquartiers waren ehemalige Betriebsflächen des landwirtschaftlichen Betriebes. Zuletzt wirkte der landwirtschaftliche Betrieb wie ein Fremdkörper in dem Wohnquartier, deshalb wurde der Betrieb ausgesiedelt.

### *Verkehrliche Erschließung*

Die Wohnbaufläche ist über die Thornstraße an das städtische Straßennetz angebunden. Die Thornstraße ist eine Anliegerstraße, die aufgrund ihres desolaten Zustands komplett neu gebaut wurde. Der ÖPNV befährt mit der Linie ÜP 1 die Thornstraße.

### *Soziale Infrastruktureinrichtungen*

An der Freiheitsstraße, in ca. 350 m Luftlinienentfernung, befindet sich Einzelhandel mit Gütern des täglichen Bedarfs. Die Zentralen Versorgungsbereiche Übach und Boscheln liegen in einem Bereich von < 1 km Luftlinie. Schule, Kindergärten und Altenpflegeeinrichtung liegen ebenfalls in fußläufiger Distanz.

## **2.3 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 des Bebauungsplanes als „Wohnbaufläche“ dar. Südlich schließt sich eine Grünfläche mit der Konkretisierung „Spielplatz“ an.

### *Bebauungsplan*

Ein Bebauungsplan existiert für den Bereich bislang nicht. Die Bebaubarkeit richtet sich derzeit nach dem § 34 BauGB.

Die geplante Bebauungsplanfläche ist, wie oben beschrieben, im Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan nimmt diese Darstellung auf, indem ein „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen wird. Der Bebauungsplan ist somit aus der Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

## **3. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Die Seniorenwohnanlage soll nach den Plänen des Investors durch eine Schleifenerschließung an die Thornstraße angebunden werden. Die Straßen weisen eine Breite von 5,50 m auf, so dass Parken im öffentlichen Straßenraum möglich ist. Trotzdem soll nach dem jetzigen Konzept eine Einbahnstraßenführung angestrebt werden. Eine fußläufige Anbindung an die Grün-/Spielplatzfläche an der Kollwitzstraße ist geplant. Es entstehen ca. 16 Grundstücke zur Bebauung mit 1-geschossigen Bungalows. Dabei wird die Höhe der Bungalows durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes beschränkt. Hier soll eine Verhältnismäßigkeit zu der Bestandsbebauung, insbesondere vor dem Hintergrund eher kleinerer Grundstücke in der Seniorenwohnanlage, gewährleistet werden. Die Grundstücke werden bewusst einen kleinen Zuschnitt haben. Senioren legen zwar Wert auf eine kleine Gartenfläche zum Aufenthalt im Freien, sind aber mit großen Gärten hinsichtlich Pflege und Unterhaltung altersmäßig bedingt überfordert.

Am bestehenden Vierkanthof soll eine Anbaumöglichkeit für seniorengerechte Wohnungen als Mehrfamilienhaus ermöglicht werden. Diese Wohnungen dürften insbesondere für alleinstehende Senioren interessant sein.

### **3.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

#### **3.2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Struktur und der Hauptnutzung der Thornstraße angepasst wird das Neubaugebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Hierbei wird insbesondere Rücksicht auf die Belange der unmittelbar in östlicher Richtung angrenzenden Wohnnutzungen genommen. Ausnah-

men gemäß § 4 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden nicht zugelassen, da solche Einrichtungen im Plangebiet weder erwünscht sind, noch benötigt werden.

Der Bereich Thornstraße ist durch Wohnnutzung geprägt.

Somit fügt sich die Festsetzung eines entsprechenden Gebietes nach § 4 BauNVO in die vorhandene Struktur ein.

Das Plangebiet wird einen westlichen, bereits teilweise bebauten, Teil entlang der Thornstraße und einen östlichen durch eine neue Erschließungsstraße erschlossenen Teil erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung im westlichen Teil wird der unmittelbaren Nachbarschaft angepasst mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt, im restlichen Baugebiet sind nur eingeschossige Bauten zulässig, die somit dem Großteil der umliegenden Bebauung angepasst sind. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im westlichen Teil mit höchstens 0,6 und im östlichen Teil mit 0,45 festgesetzt. Damit wird die GRZ gegenüber den Vorgaben aus § 17 zu den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in der BauNVO leicht erhöht. Gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO können die Obergrenzen aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Begründet wird die Überschreitung, damit dass die speziell für Seniorenbungalows vorgesehenen Grundstücke zwar einen kleinen Garten haben sollen, diese Fläche soll allerdings angesichts der körperlichen Eingeschränktheit der Senioren sehr begrenzt sein. Die südlich anschließende öffentliche Grünfläche, die durch einen direkten Zugang an das Neubaugebiet angeschlossen ist, stellt mit seinem parkähnlichen Charakter auch einen Erholungsraum für die Senioren dar und stellt die Durchgrünung des Quartiers sicher. Dadurch können die Vorgaben des Absatzes 2 als erfüllt angesehen werden. Die Erhöhung der Grundflächenzahl für das Grundstück des bestehenden ehemaligen Bauernhofs wird damit begründet, dass durch die Umnutzung des Gebäudes zu seniorengrechtem Wohnen einerseits auf die Bedürfnisse einer alternden Gesellschaft eingegangen wird und zum anderen ein historischer Vierkanthof, der prägend für das Quartier ist, erhalten werden und sinnvoll ungenutzt werden kann.

Die Geschossflächenzahl im westlichen Teil wird mit 1,2 festgesetzt.

Im östlichen Teil werden die Traufhöhe mit höchstens 3,50 m und die Firsthöhe mit höchstens 7,00 m festgesetzt.

Bezugsebene für die Trauf- und Firsthöhen ist die Höhenlage des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude.

Die Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude wird mit höchstens 0,30 m über der mittleren grundstücksseitigen Straßengrenze (Bezugspunkt) festgesetzt.

Dieser Bezugspunkt wird für jedes einzelne Baufenster in Meter über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl, sowie die Trauf- und Firsthöhen werden festgesetzt, um eine übermäßige Gebäudehöhe zu verhindern, aber auch gleichzeitig an der Thornstraße eine sich in den vorhandenen

Bestand einfügende Baugestaltung zuzulassen.  
Diese Festsetzungen gewährleisten eine der näheren Umgebung angepasste Bauweise.

### 3.2.2 Bauweise

Der näheren Umgebung angepasst, ist im Plangebiet nur die Errichtung von eingeschossigen Wohnhäusern in offener Bauweise zulässig. Lediglich im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Thornstraße ist eine zweigeschossige Bauweise, wie auf den Nachbargrundstücken vorhanden, zulässig.

Durch die konkrete Festlegung parzellenbezogener Baufenster wird die Entstehung einer aufgelockerten Siedlungsstruktur gefördert.

### 3.2.3 Überbaubare Flächen

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von vorderen und hinteren Baugrenzen festgesetzt. Die so festgelegten Baufenster haben zum überwiegenden Teil eine Tiefe von 10,00 m, die sich dem Zuschnitt der geplanten Grundstücke anpassen und eine aufgelockerte Bebauung ermöglichen. Dabei haben die Grundstücke, mit Ausnahme des direkt an der Thornstraße gelegenen Grundstückes, Größen von durchschnittlich 230 qm. Diese Größe entspricht den Bedürfnissen älterer Menschen, die einerseits zwar Wert auf Eigenständigkeit legen, andererseits aber ein übermäßiger Pflege- und Unterhaltungsaufwand der eigengenutzten Immobilie vermieden werden soll.

### 3.2.4 Garagen

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Bereiche und entlang der neuen, seitlichen Grundstücksgrenzen zulässig. Die Garageneinfahrtsseite muss mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

Garagen, die seitlich an öffentliche Verkehrsflächen grenzen, müssen von diesen einen Abstand von mindestens 1,00 m einhalten. Diese Abstandsfläche ist dauerhaft zu bepflanzen.

### 3.2.5 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind zwischen Straßengrenze und vorderer Baugrenze nicht zulässig.

## 3.3 Gestalterische Festsetzungen

Die in den Textlichen Festsetzungen vorgeschriebenen Gestaltungsvorgaben bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Höhenlage der baulichen Anlagen, der Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen, der Verkehrsflächen, der Garagen, der Nebenanlagen und der Dachaufbauten und Dacheinschnitte resultieren

aus dem Bestreben, das geplante Neubaugebiet in das nähere bauliche Umfeld zu integrieren.

### 3.3.1 Einfriedungen

Soweit es sich um bauliche Anlagen handelt, darf die Einfriedung 0,80 m Höhe nicht überschreiten. Mauern müssen aus dem gleichen Material und der gleichen Farbe wie das Hauptgebäude hergestellt werden. Hecken sind nur zulässig, wenn sie aus einheimischen Gehölzen bestehen. Ihre Höhe darf 1,20 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für diese Höhenangaben ist die Höhenlage der mittleren grundstückseitigen Straßengrenze anzunehmen.

### 3.3.2 Dachaufbauten und Dacheinschnitte

Dachaufbauten und Dacheinschnitte (Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachloggien, etc.) sind in den Bereichen, in denen eingeschossige Wohngebäude festgesetzt sind, nur auf der straßenseitigen Dachfläche zulässig. Durch diese Festsetzung soll eine übermäßige Einsichtnahme in die bestehenden Gärten vermieden werden.

## 4. Öffentliche Verkehrsfläche

Die Ziel- und Quellverkehre werden über die Thornstraße an das Plangebiet herangeführt. Die bisher geringen Verkehre auf dieser Straße werden durch die neuen Wohneinheiten nicht unzumutbar zunehmen.

Da die neu erschlossene Baufläche mit lediglich 16 eingeschossigen Wohnhäusern bebaut werden kann, sind die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen so gering, dass die vorhandenen Straßen in ausreichendem Maße ausgebaut sind um die neuen Verkehre aufnehmen zu können.

An der Thornstraße ist kein offizieller Unfallhäufungspunkt vorhanden. Sicherheitsprobleme für Fußgänger und insbesondere Kinder sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten.

Von der Thornstraße aus wird eine Schleifenerschließung in das Plangebiet gelegt, die eine Breite von 5,50 m hat. Durch die geplante Einbahnstraßenführung sollte ein dreiachsiges Müllfahrzeug dort ungehindert fahren kann. Im Anschluss an den süd-östlichen Teil der Ringstraße wird ein Fußweg mit einer Breite von 3,50 m bis zu dem angrenzenden öffentlichen Grünfläche errichtet.

Die Straße wird von KFZ, Fahrrädern und Fußgängern gleichberechtigt genutzt. Die gewählten Straßenquerschnitte bieten außerdem ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr und gewährleisten trotzdem einen reibungslos fließenden Verkehr.

## **5. Ver- und Entsorgung**

### **5.1 Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Übach-Palenberg angeschlossen. In der westlich des Plangebietes verlaufenden Thornstraße ist eine ausreichend dimensionierte Versorgungsleitung vorhanden.

Für die Löschwasserversorgung werden, im Zuge der Erschließung des Gebietes, Feuerlöschhydranten installiert.

### **5.2 Wasserentsorgung**

#### **5.2.1 Schmutzwasser**

Die Beseitigung der häuslichen Schmutzwasser erfolgt über einen neu zu verlegenden Mischwasserkanal, der an den vorhandenen Mischwasserkanal in der westlich des Plangebietes liegenden Thornstraße, von der die Erschließung ausgeht, angeschlossen wird.

Der Mischwasserkanal wird um ca. 175,00 m verlängert.

#### **5.2.2 Regenwasser**

Die Entwässerung der privaten Dach- und Oberflächenwasser einerseits, und die der Oberflächenwässer der Erschließungsstraße andererseits, erfolgt in den Mischwasserkanal.

Der Betrieb von Versickerungseinrichtungen (hier: Rohr-Rigolen-Versickerungen) ist aufgrund der Grundstücksgrößen und der vorhandenen Bodenverhältnisse nicht wirtschaftlich.

### **5.3 Elektrizität**

Für die notwendige Stromversorgung des Baugebietes sorgt das zuständige Versorgungsunternehmen. Notwendige Stromversorgungsleitungen werden von der Erschließungsstraße „Thornstraße“ in das Neubaugebiet verlängert.

### **5.4 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung des Gebietes erfolgt, wie im übrigen Stadtgebiet, durch ein Privatunternehmen im Auftrag der Stadt.

## **6. Grundwasser**

Der Grundwasserspiegel liegt ca. 30,00 m unter Flur.

## **7. Altablagerungen**

Im Altlastenkataster des Kreises Heinsberg sind für das Plangebiet keine Verdachtsflächen eingetragen.

## 8. Immissionsschutz

Der landwirtschaftliche Betrieb im Bereich des Plangebietes wurde im Wesentlichen aus der Thornstraße an den seit 2005 errichteten Ausiedlerhof (Molder Hof) verlagert. Das Betriebsgelände wird seitdem nur noch teilweise genutzt bzw. die landwirtschaftlichen Gebäude wurden mittlerweile abgebrochen.

Landwirtschaftliche Immissionen sind daher nach Realisierung des Bebauungsplanes nicht mehr zu erwarten.

## 9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Aufgrund der Durchführung des Verfahrens im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt und somit als zulässig. Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist somit nicht erforderlich.

Durch naturschutzrechtliche Bestimmungen geschützte Bereiche oder Strukturen kommen im Plangebiet nicht vor. Das Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW enthält ebenfalls keine Einträge für diesen Bereich.

## 10. Bodenordnung

Die überwiegende Grundstücksfläche, die zur Umsetzung des Bebauungsplanes benötigt wird, ist bereits seit einiger Zeit im Eigentum des Investors, so dass eigentumsrechtliche Probleme nicht zu erwarten sind. Ein Nachbar, über dessen Grundstück die Einfahrt zu dem Baugebiet teilweise führt, hat dem Investor signalisiert, dass er sich an der Erschließung beteiligen wird. Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

## 11. Flächenbilanz:

Fläche insgesamt:	ca. 6.150,00 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche:	ca. 1.150,00 m <sup>2</sup>
Baugrundstücke	ca. 5.000,00 m <sup>2</sup>

## 12. Sonstige Hinweise

### 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 Sumpfungsbaumaßnahme ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflu-

Abstände und daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

#### Bodendenkmäler

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.

Übach-Palenberg, im Oktober 2017

Jungnitsch  
Bürgermeister