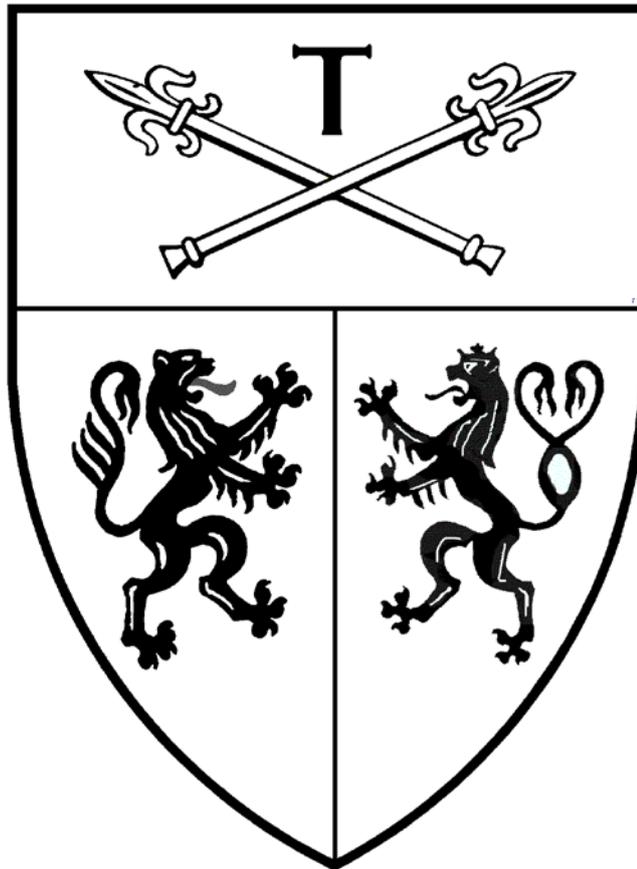


# STADT ÜBACH-PALENBERG



## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN NR. 41

- Thornstraße -

#### 4. Änderung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Stand: Januar 2019

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN  
Nr. 41 – Thornstraße-  
4. Änderung  
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**

- 1. Verfahren**
- 2. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**
  - 2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
  - 2.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation
  - 2.3 Abbau einer Hochspannungsfreileitung
  - 2.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- 3. Inhalte der Bebauungsplanänderung**
  - 3.1 Städtebauliches Konzept
  - 3.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen
    - 3.2.1 Art der baulichen Nutzung
    - 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung
      - 3.2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
      - 3.2.2.2. Gebäudehöhe
    - 3.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
    - 3.2.4 Verkehrsflächen
- 4. Ausgleichsmaßnahmen**
- 5. Artenschutzbelange**
- 6. Hinweise**

## **1. Verfahren**

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB geändert, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Nachverdichtungsmöglichkeiten in einem bestehenden Wohnquartier der 1970er/80er Jahre zu schaffen.

Die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ist zulässig, wenn es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt, da durch den Abbau einer Hochspannungsfreileitung Flächen für Nachverdichtung genutzt werden können, die zuvor durch erforderliche Schutzabstände zu der Leitung baulich nicht genutzt werden konnten. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 erfüllt. Ebenso wird die Voraussetzung eingehalten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebiets 20.000 m<sup>2</sup> nicht übersteigt.

Der vorliegende Bebauungsplan steht auch nicht in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche über 20.000 m<sup>2</sup> erreicht werden könnte.

Außerdem werden mit der Änderung keine Vorhaben ermöglicht, die zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und Landesrecht führen.

Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Das vereinfachte Verfahren soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 zu Anwendung kommen.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im Änderungsverfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Betroffenheit von umweltrelevanten Themen wird nicht gesehen.

Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren.

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

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

Die Stadt Übach-Palenberg ist weiter bemüht, aufgrund der hohen privaten Nachfrage, Bauland auszuweisen. Alle Grundstücke des zuletzt aufgeschlossenen Baugebietes Beyelsfeld wurden bereits veräußert und werden zurzeit bebaut. Neben der Ausweisung von weiteren Neubauflä-

chen muss auch weiterhin der Fokus auf die Sanierung und Nachverdichtung im Bestand gerichtet sein.

Die Stadt Übach-Palenberg kann von einem starken wirtschaftlichen Wachstum und der Schaffung von Arbeitsplätzen im Stadtgebiet profitieren. Es ist vermehrt festzustellen, dass die in Übach-Palenberg arbeitenden Einpendler auch hier wohnen und leben möchten. Außerdem ist Übach-Palenberg als Wohnstandort aufgrund der gut ausgebauten Verkehrsanschlüsse über Schiene und Straße in Richtung der Oberzentren Aachen und an der Rheinschiene sehr attraktiv.

Durch den Abbau der 110-kv-Hochspannungsfreileitung der RWE AG zwischen Geilenkirchen und Herzogenrath entstehen im Bereich der Ortslage Übach neue Entwicklungsmöglichkeiten.

Bislang mussten zu der Hochspannungsfreileitung Abstände eingehalten werden. Unter der Leitung bestanden entsprechende Bauverbote.

Im Bereich des „Malerviertels“ entstehen durch den Abbau der Leitung Nachverdichtungspotentiale. So können dringend benötigte Einfamilienhausgrundstücke kurzfristig dem Markt zur Verfügung gestellt werden.

Zwischen der Rubensstraße/Paul-Klee-Straße und der Daimlerstraße/Jülicher Straße befindet sich eine kleine Grünfläche. Bislang stand ein Mast der Hochspannungsfreileitung in dieser Grünfläche. Diese kann unter Beibehaltung der Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer zukünftig baulich genutzt werden.

Auf der ehemaligen Grünfläche im Bereich Paul-Klee-Straße/Kokoschkastraße wurde mittlerweile ein Wohnhaus errichtet. Nun will der Bauherr seine Kaufoption für weitere Grundstücksteile wahrnehmen. Für den Bau neuer Wohnhäuser sollen daher zusätzliche überbaubare Flächen gemäß dem Beschluss des Ausschusses für Stadtentwicklung, Marketing und Infrastruktur vom 13.11.2012 ausgewiesen werden.

Im Bereich Noldestraße und Menzelweg entstehen durch den Wegfall der Leitung und der Maststandorte ebenfalls Nachverdichtungsmöglichkeiten. Hier können durch Grundstücksteilungen im Bestand für die Eigentümer Bauflächen geschaffen werden. Außerdem sollen einige Bauflächen „begradigt“ werden, die zuvor durch die Schutzabstände zur Hochspannungsfreileitung eingeschränkt waren. Dadurch können die Eigentümer der Grundstücke ggf. Anbauten an den bestehenden Häusern vornehmen.

Die angedachte Planung entspricht vollumfänglich den Ansätzen des § 1 a Abs. 2 BauGB insbesondere durch Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu einem reduzierten Freiflächenverbrauch beizutragen.

Aus diesem Grund soll auch das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB zur Anwendung kommen.

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

### *Räumlicher Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes bezieht sich auf Flächen, die entlang der Trasse der ehemaligen 110-kv-

Hochspannungsfreileitung im Stadtteil Übach liegen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 15, Nr. 947, 1133, 1206 ,1207 tw., 1208, 1209, 1215 tw., 1221 tw., 1222, 1230, 1231, 1244 tw., 1248, 1325, 1326, 1369, 1370, 1371, 1417, 1423, 1448, 1465, 1483, 1484, 1485.

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

#### *Lage und Umgebung*

Die Flächen liegen im bestehenden Bebauungsplan „Thornstraße (2)“ aus dem Jahr 1976. Es handelt sich laut dem B-Plan um zwei öffentliche Grünflächen, um Flächen des bestehenden Allgemeinen Wohngebietes und öffentliche Verkehrsflächen u.a. in Form eines Parkplatzes.

Das Quartier ist geprägt durch Ein- und Mehrfamilienhäuser. Südlich befindet sich der Friedhof mit parkähnlichen Flächen. Nördlich schließt das Gewerbegebiet an der Daimlerstraße an. In Richtung Westen schließen sich landwirtschaftliche Flächen an. Aus dieser Richtung wächst das Baugebiet Beyelsfeld in Richtung des Plangebietes. Im Osten schließen sich weitere Wohnquartiere in Richtung der L 164 an.

#### *Verkehrliche und technische Erschließung*

Das Wohnquartier Thornstraße, auch als „Malerviertel“ bezeichnet, da die Straßen nach entsprechenden Künstlern benannt wurden, wird umschlossen von der Thornstraße, der Friedensstraße, der Jülicher Straße und der Josef-van-der-Velden-Straße. Die innere Erschließung des Quartiers erfolgt durch die Kokoschkastraße und die Rubensstraße, jeweils in West-Ost-Richtung, und die Noldestraße/Paul-Klee-Straße, die in Nord-Südlicher Richtung verläuft. Von diesen Straßen gehen jeweils Wohnstraßen in Form von Sackgassen bzw. Querstraßen ab und erschließen diverse Bauflächen.

Der ursprüngliche Bebauungsplan sah vor, dass der Straßenzug Noldestraße/Paul-Klee-Straße an die Jülicher Straße anschließen sollte. Der Straßenzug sollte als Sammelstraße für das Quartier dienen. Diese Planung wurde aber nie umgesetzt und wird auch nicht weiterverfolgt.

Das Plangebiet ist überdurchschnittlich gut über die Haltestellen „Finkenstraße“ „Friedensstraße“ und „Brünestraße“ an die Buslinien 21, 430, 431, 433 und die ÜP 1 des Aachener Verkehrsverbundes angebunden. Die Haltestellen befinden sich in einer Distanz von ca. 250 m. Die Buslinien dienen auch als Zubringer zum DB-Haltepunkt in Palenberg und dem Haltepunkt August-Schmidt-Platz der EUREGIOBAHN im Stadtteil Merkstein der Stadt Herzogenrath.

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Das Niederschlagswasser soll gem. § 55 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vor Ort von den privaten Eigentümern auf ihren Grundstücken versickert werden. Die neu zu schaffenden Grundstücke sind ausreichend groß und

gemäß Darstellung in den geologischen Karten ist eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse möglich.

Das Quartier ist insgesamt an die Versorgung mit Erdgas angeschlossen. Hausanschlüsse für Schmutzwasser, Trinkwasser, Elektrizität und Telekommunikation müssen durch die Bauherren angelegt werden.

### *Soziale Infrastruktureinrichtungen, Dienstleistung, Einzelhandel*

In Übach befindet sich an der Freiheitsstraße eine katholische Grundschule, die als Offene Ganztagschule ausgebaut ist. Die Fußwegedistanz beträgt unter 1 km. Südlich des Plangebiets liegt an der Friedensstraße in ca. 400 m Entfernung ein AWO Kindergarten, der kürzlich erweitert wurde. Das Gebiet liegt außerdem im Einzugsbereich des Kategorie A-Spielplatzes an der Blumenstraße, der sich innerhalb einer Fußwegdistanz von ca. 500 m befindet.

Naherholung in Form von Spazierengehen ist in der offenen Feldflur in der Verlängerung der Friedensstraße möglich.

Daran schließt sich in ca. 1 km Entfernung das Sport- und Erholungszentrum Übach mit Leichtathletikanlage, Fußballplätzen, Tennisanlage und Schwimmbad an.

Die Nahversorgung ist durch den Zentralen Versorgungsbereich Bosceln in ca. 600 m Entfernung sowie den Geschäftsbesatz an der Freiheitsstraße sichergestellt. Der zentrale Versorgungsbereich des Hauptzentrums Übach mit dem neuen Einkaufszentrum sowie Einrichtungen der öffentlichen Verwaltung, des Dienstleistungsgewerbes, Ärzten und Apotheken, etc. liegt in ca. 1,5 km Entfernung.

Die Flächen sind somit hervorragend in die Siedlungsflächen integriert und bieten seinen zukünftigen Bewohnern alle erforderlichen Einrichtungen, die für die täglichen Aktivitäten erforderlich sind, gemäß dem Leitbild der Stadt der kurzen Wege.

## **2.3 Abbau einer Hochspannungsfreileitung**

Die RWE AG hat im Jahr 2018 ihr Hochspannungsfreileitungsnetz optimiert. Durch den Neubau einer 110-kv-Hochspannungsfreileitung zwischen Übach und Baesweiler mit einer Länge von ca. 4,9 km konnte eine Leitung mit einer Gesamtlänge von ca. 17,3 km, die noch aus den 1920er Jahren stammte, abgebaut werden. Der Abschnitt von Geilenkirchen nach Herzogenrath, der quer durch das Stadtgebiet von Übach ging, durchschnitt Gewerbegebiete und Wohnquartiere. Durch die erforderlichen Schutzabstände, die von der Leitung ausgingen, war die bauliche Ausnutzbarkeit von Grundstücken, die von der Leitung überquert wurden, erheblich eingeschränkt. Die Schutzabstände betragen von der Mitte der Leitung aus gemessen 16 m, jeweils zu beiden Seiten. Der Abstand begründete sich dadurch, dass die Leitungen bei Wind schwingen können, da sie im Normalzustand durchhängen. Eine Berührung mit Gebäuden war zu vermeiden. Bauvorhaben, die im Bereich der Leitung liegen sollten, mussten mit RWE abgestimmt werden.

Durch den Abbau der Leitung sind viele Grundstücke erstmalig nutzbar oder aber zukünftig intensiver ausnutzbar. Vorhandene Gewerbebetriebe

haben nun Möglichkeiten der Betriebserweiterung auf dem eigenen Grundstück. Auch die Eigentümer von Grundstücken mit Wohnbebauung haben nach dem Abbau der Leitung und dem Entfall der erforderlichen Abstände Erweiterungsmöglichkeiten. Durch die Nachverdichtungsmöglichkeiten kann Freiraum vor einer erstmaligen Inanspruchnahme geschützt werden. Es entstehen Nachverdichtungspotentiale die der Zielsetzung des § 1 a Abs. 2 BauGB zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechen.

## **2.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

### *Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 das Plangebiet als ‚Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)‘ dar.

### *Flächennutzungsplan*

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt die Änderungsbereiche als Grünfläche, Straßenverkehrsfläche und Fläche für die Erwerbsgärtnerei dar. Im Zuge der Berechtigung des Flächennutzungsplanes gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB sollen die Flächen zukünftig ebenfalls als Wohnbaufläche ausgewiesen werden.

Die Erwerbsgärtnerei im größeren Maßstab ist an diesem Standort nicht mehr vorhanden. Es befindet sich lediglich ein Einzelhandel mit Blumen und Grabschmuck an der Stelle aufgrund des gegenüberliegenden Friedhofs. Diese Nutzung ist mit Ausweisung einer Wohnbaufläche vereinbar, weil es sich um einen nicht störenden Gewerbebetrieb handelt.

Die im ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Anbindung der Noldestraße/Paul-Klee-Straße an die Jülicher Straße ist nicht mehr vorgesehen. Deshalb hat der Straßenzug auch keine Funktion mehr als Sammelstraße, sondern lediglich als Wohnstraße. Daher kann die Darstellung als Straßenverkehrsfläche im Flächennutzungsplan zukünftig entfallen.

### *Bebauungsplan*

Der Bebauungsplan Nr. 41 Thornstraße (2) ist seit dem 09.07.1976 rechtskräftig. Im Laufe der Jahre wurde der Bebauungsplan mehrfach geändert.

Die Flächen, für die der Bebauungsplan geändert werden soll, sind als öffentliche Grünfläche, als Straßenverkehrsfläche oder als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

### **3. Inhalte der Bebauungsplanänderung**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept**

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde durch den Rat am 26.04.2018 gefasst.

Der Rat hat beschlossen, dass ein Teil der Parkplatzfläche des Friedhofs in der Friedensstraße mit in den Änderungsbereich der Bebauungsplanänderung aufgenommen wird. Auf dieser städtischen Fläche werden Baugrenzen ausgewiesen, die eine Bebauung mit einem zweigeschossigen Gebäude ermöglicht. Dies entspricht in ihren Maßen der danebenliegenden vorhandenen Bebauung. Durch den Verkauf dieser städtischen Fläche wird ein Grundstück für dringend benötigten Wohnraum in Mehrfamilienhäusern zur Verfügung gestellt.

Für das danebenliegende vorhandene Wohnhaus kann das Baufenster aufgrund des Wegfalls der Schutzräume der abgebauten Hochspannungsleitung begradigt werden, so dass hier nun Erweiterungsmöglichkeiten bestehen.

Völlig neue Baumöglichkeiten entstehen durch den Abbau der Hochspannungsleitung im Bereich zwischen Menzelweg und Noldestraße. Auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken können nun Baumöglichkeiten geschaffen werden. Ebenso können in den sehr tiefen Gartenflächen zusätzliche Baufenster ausgewiesen werden, wodurch sich für die Eigentümer durch Teilung der Grundstücke Nachverdichtungsmöglichkeiten ergeben. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich dabei an den vorhandenen städtebaulichen Vorgaben der vorhandenen Bebauung.

Auf der ehemaligen Grünanlage zwischen der Paul-Klee-Straße und der Kokoschkastraße ist mittlerweile ein Wohnhaus entstanden. Ein zweites Wohnhaus befindet sich im Bau. Diese Gebäude erhielten im Rahmen von Befreiungen gem. § 31 BauGB im Hinblick auf die anstehende Änderung des Bebauungsplanes eine Baugenehmigung. Nun wird dieser Bereich auch entsprechend als Baufläche dargestellt. Die Bäume auf der restlichen Grünfläche und die Bepflanzung auf dem Wall zu den Gärten der Bebauung am Feuerbachweg werden zum Erhalt festgesetzt. Bei einem möglichen späteren Verkauf der Restflächen der Grünanlage dürfte der neue Eigentümer diese Bäume und Bepflanzungen nicht ohne Weiteres entfernen.

Während die Grundstücke an der Zillestraße keine ausreichende Tiefe haben, um nach Abbau der Hochspannungsleitung auch zur Paul-Klee-Straße hin Baumöglichkeiten zu schaffen, ergeben sich auf der kleinen Grünfläche zwischen Rubensstraße und Jülicher Straße Möglichkeiten zur Ausweisung von Bauflächen. Durch diesen Park verläuft allerdings ein städtischer Mischwasserkanal in einer Dimension von DN 600. Von dem Kanal sind entsprechende Abstände einzuhalten, so dass eventuell erforderliche Arbeiten an dem Kanal auch zukünftig möglich sind. Von der Lage des Kanals aus werden entsprechend erforderliche Arbeitsräume definiert, die die Ausweisung der Baugrenzen bestimmen. Leitungsrechte im Bebauungsplan sichern die Lage des Kanals und der Arbeitsräume auch bei einem Verkauf der Flächen ab. Trotzdem entstehen ausreichend große Baufelder. Auch hier werden Art und Maß der baulichen

Nutzung im Bestand aufgegriffen und bilden den städtebaulichen Maßstab für eine Neubebauung. Auf einen Anschluss der Paul-Klee-Straße an den Baesweiler Weg wird auch aufgrund der vorhandenen Kanalleitung verzichtet. Ein Ausbau und ein Neubau bzw. eine Verlegung des Kanals wären zu teuer. Stattdessen soll die vorhandene Baustraße ausgebaut und ein Wendehammer angelegt werden. Eine Fuß- und Radwegverbindung zum Baesweiler Weg soll hergestellt werden, damit die angestammten Wegebeziehungen auch weiterhin möglich sind. Ein Durchstich der Rubensstraße ist nicht erforderlich.

## **3.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

### **3.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

Dieses Quartier dient vorwiegend dem Wohnen. Dafür sollen entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

### **3.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **3.2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die Obergrenzen im Bereich des Bebauungsplanes liegen für die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,8. Dieses Maß der baulichen Nutzung soll aufgegriffen werden, damit sich neue Gebäude, die durch die Nachverdichtung entstehen, auch harmonisch in den Bestand einfügen und nicht als Fremdkörper wirken.

#### **3.2.2.2. Gebäudehöhe**

Die Gebäudehöhe im rechtskräftigen Bebauungsplan variiert zwischen I und II-geschossig. Das Maß für die Flächen, auf denen eine Neubebauung ermöglicht wird, wird durch die Nachbarbebauung vorgegeben, damit auch hier ein Einfügen der Gebäude in den Bestand möglich ist. Daher wird die maximal zulässige Geschossigkeit zwischen I und II festgesetzt, je nach Umgebungsbebauung.

#### **3.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

Auf der im Norden des Plangebietes gelegenen Grünfläche wird erstmalig eine überbaubare Fläche ausgewiesen. Die Baugrenzen müssen sich dabei an der vorhandenen Kanalleitung DN 600 orientieren. Diese Leitung inkl. des erforderlichen Arbeitsraumes darf nicht überbaut werden, da Arbeiten an der Leitung jederzeit möglich sein müssen. Inklusiv Arbeitsraum wird die Baugrenze daher in einem Abstand von 5,00 m zu der Kanalachse ausgewiesen. Das führt dazu, dass das Baufenster von Nord nach Süd konisch zuläuft. Im südlichen Teil wird ein abgesetztes Baufenster gebildet, das die Bebauung der Rubensstraße fortsetzt.

Im Bereich der ehemaligen Grünfläche an der Paul-Klee-Straße wird die überbaubare Fläche in einer Tiefe von 16,00 m nur im westlichen Teil

ausgewiesen. Zum Feuerbachweg soll die Grünfläche mit Bewuchs und Baumbestand erhalten bleiben.

Im Bereich der Noldestraße werden auf den Gartenflächen der Grundstücke des Menzelweges überbaubare Flächen in einer Tiefe von 12,00 m ausgewiesen. Damit bleibt bei einer möglichen Grundstücksteilung genug Abstand und Gartenfläche vorhanden. Die Baufenster können im weiteren Verlauf begradigt werden, so dass auch bei bestehenden Häusern Anbaumöglichkeiten entstehen, die zuvor durch die Schutzabstände der Hochspannungsfreileitung begrenzt waren.

Das Flurstück 1423 war bislang wegen der Leitung gar nicht für eine Wohnbebauung nutzbar. Durch den Abriss einer Garage kann nun eine Erschließung über den Menzelweg erfolgen. Daher wird hier ein Baufenster ausgewiesen.

Für die Parkplatzfläche am Friedhof wird ein Baufenster in Anlehnung an die Nachbarbebauung festgesetzt. Auch diese vorhandene Bebauung erhält zukünftig Erweiterungsmöglichkeiten durch Begradigung der Baugrenzen.

Gemäß der Lage im Bestand wird für Nachverdichtungsflächen insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung sichergestellt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung.

#### **3.2.4 Verkehrsflächen**

Im Bereich der nördlichen Grünfläche soll eine vorhandene Baustraße ausgebaut werden und ein Wendehammer angelegt werden. Die ursprünglich vorgesehene Anbindung an die Jülicher Straße wird nicht weiterverfolgt. Es wird lediglich ein 3,00 m breiter Geh- und Radweg zum Baesweilerweg ausgewiesen, damit die angestammten Wegebeziehungen in Richtung Gewerbegebiet weiterhin möglich sind.

Ansonsten werden keine neuen Verkehrsflächen geschaffen.

#### **4. Ausgleichsmaßnahmen**

Da das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewandt wird, sind Ausgleichsmaßnahmen aufgrund § 13 a Abs. 2 Nr. 4 nicht erforderlich.

Die Bäume und die Wallbepflanzung in der Grünanlage an der Paul-Klee-Straße werden zum Erhalt festgesetzt.

Im Bereich der nördlichen Grünanlage ist möglicherweise ein Baum betroffen, ansonsten handelt es sich um Rasenflächen.

Bei den übrigen Bereichen handelt es sich um private Gartengrundstücke.

#### **5. Artenschutzbelange**

Für die südliche Grünfläche wurde im Jahr 2013 eine Artenschutzuntersuchung durchgeführt (Stellungnahme zum Artenschutz, Paul-Klee-Straße, Harald Schollmeyer, Geilenkirchen, September 2013). Der Gutachter kommt zu dem Schluss, dass Artenschutzbelange aufgrund der

Planung nicht berührt sind. Die Verbotstatbestände sind nicht berührt. Der Realisierung einer Wohnbebauung stehen Artenschutzbelange nicht entgegen. Die Ergebnisse der Untersuchungen sind in dem Gutachten entsprechend nachzulesen.

Die Bepflanzung aus Sträuchern und Bäumen zu den Gärten der Bebauung am Feuerbachweg sowie die Einzelbäume auf der Wiesenfläche werden zum Erhalt festgesetzt und bieten daher weiterhin einen Lebensraum für Insekten, Vögel und kleine Säugetiere.

## 6. 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

2.1 Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

2.2 Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau wird auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen hingewiesen.

### Bodendenkmäler

Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die auszuführende Baufirma zu verpflichten, auftretende archäologische 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

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

Übach-Palenberg, 23.01.2019

Jungnitsch  
Bürgermeister