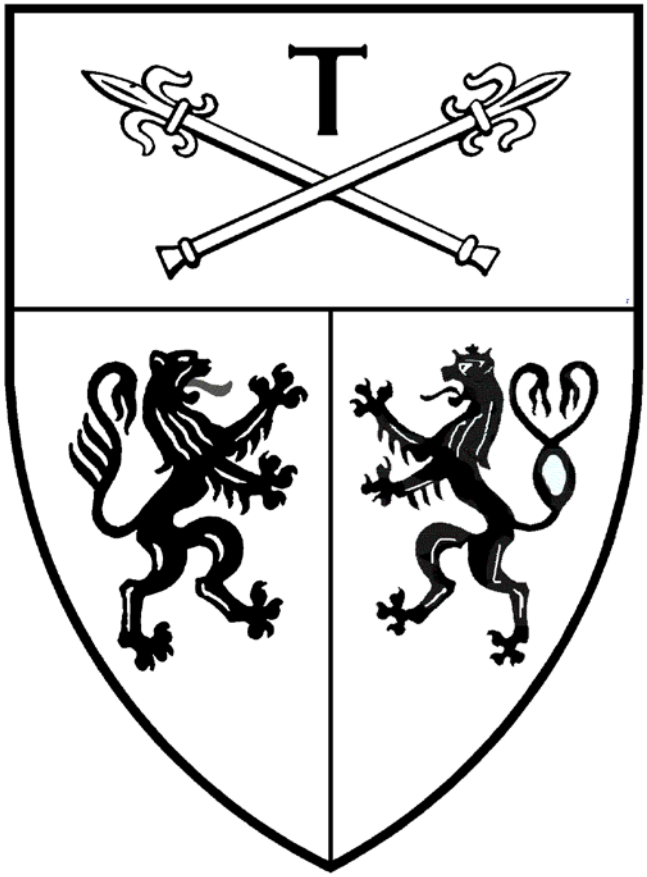
STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 10

- Ägidiusstraße -

1. Änderung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

Stand: Oktober 2019

BEGRÜNDUNG
zur 4. Änderung
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
BEBAUUNGSPLAN NR. 10
- Ägidiusstraße -

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

2.1 Städtebauliches Konzept

2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung
2.2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
2.2.2.2 Gebäudehöhe
2.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
2.2.4 Erschließung und Verkehrsflächen
2.2.5 Mögliche Bodenbelastungen
2.2.6 Beseitigung des Niederschlagswassers

3. Ausgleichsmaßnahmen

4. Hinweise

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes, soll ein weiteres Baugrundstück im Quartier der Bebauung zugeführt werden.
Die Stadt Übach-Palenberg ist weiterhin dringend auf die Schaffung von Wohnraum angewiesen.
Den Vorgaben des § 1 a Abs. 2 BauGB folgend soll dabei die Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraumflächen haben. Daher ist die Nachverdichtung von bestehenden Quartieren ein probates Mittel zur Befriedigung der Nachfrage nach Bauland.

1.2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ist zulässig, wenn es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Es wird eine Grünfläche, die als Garten genutzt wurde, zukünftig als Reines Wohngebiet ausgewiesen und eine überbaubare Fläche festgesetzt, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. 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 m² 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 m² 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 ist gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 zur Anwendung gekommen.

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.

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 11.07.2019 durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg gefasst. Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 13 Abs. 2 BauGB

wurde in der Zeit vom 29.08.2019 bis 30.09.2019 durchgeführt.

1.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt in der Ägidiusstraße im Stadtteil Frelenberg. Das Quartier ist vornehmlich durch Wohnnutzung in aufgelockerter Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist. Die Ägidiusstraße schließt östlich an die L 364 Geilenkirchener Straße an.

Das Plangebiet umfasst nur das Flurstück Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 63, Nr. 2516.

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 zum Teil als Wohnbaufläche und zum Teil als Grünfläche dar. Die Flächennutzungsplandarstellung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird an die Festsetzungen des Bebauungsplanes ohne eigenes Verfahren angepasst.

Bebauungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 10 – Ägidiusstraße - wurde am 23.07.1975 rechtskräftig.

2. Inhalte der Bebauungsplanänderung

2.1 Städtebauliches Konzept

Im Bebauungsplan Nr. 10 Ägidiusstraße aus dem Jahr 1975 ist das Flurstück als Grünfläche dargestellt. Hier wurde aber keine Erholungsfläche angelegt, sondern die Fläche wurde als Grünfläche ausgewiesen, weil damals nicht klar war, ob die Fläche bebaubar ist. In dem Bereich verläuft ein Trockentälchen in Richtung Wurmtal, das vor 1970 mit Bodenaushub und Bauschutt verfüllt wurde. Die Standsicherheit konnte nicht garantiert werden, daher entschloss man sich, die Fläche nicht als bebaubare Wohngebietsfläche auszuweisen.

Mittlerweile konnte durch ein Baugrundgutachten geklärt werden, dass eine Bebauung des Grundstücks unter bestimmten Auflagen zur Gründungsform möglich ist.
Der jetzige Eigentümer der Fläche hat die Grünfläche von der Stadt im Jahr 1990 erworben und als Garten genutzt. Er möchte diese nun baulich nutzen.
Die planungsrechtlichen Festsetzungen der Umgebungsbebauung werden aus dem bestehenden Bebauungsplan aufgegriffen, damit nur solche Gebäude errichtet werden können, die sich in die Bestandsbebauung einfügen. Es handelt sich um ein Reines Wohngebiet, in dem lediglich I-geschossige Gebäude zulässig sind.
Neben dem Grundstück hat sich die Stadt Übach-Palenberg eine Parzelle gesichert, die als Zufahrt für eine mögliche Wohnbaufläche zwischen der Breiller Gracht und der Ägidiusstraße dienen könnte. Diese Fläche wurde aus dem Grünfläche herausparzelliert.

2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Reines Wohngebiet gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Dieses Quartier dient ausschließlich dem Wohnen. Es soll eine entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeit geschaffen werden.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Obergrenzen im Bereich der Nachbarbebauung liegen für die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,5. 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.

2.2.2.2. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe für die prägende Nachbarbebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan ist maximal I-geschossig. Das Maß für die Fläche, auf der 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 auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Ein weiteres Geschoss, das kein Vollgeschoss sein darf, ist möglich.
Um auch ein Gebäude mit einem Flachdach zu ermöglichen, wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Die Höhe ist

mit 7,50 m so gewählt, dass sich ein Gebäude in die unmittelbare Umgebung einfügt.
Die maximale Gebäudehöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Oberkante der Dachkonstruktion.
Bezugshöhe der maximalen Gebäudehöhe ist die maximale Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden, die generell auf maximal 0,50 m über Bezugspunkt festgesetzt wird. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Verkehrsfläche in der Mitte der Erschließungsseite des Baugrundstückes.

2.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der Lage im Bestand wird für die Nachverdichtungsfläche festgesetzt, dass lediglich Einzelhäuser zulässig sind. Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung sichergestellt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung.

Die vordere Baugrenze wird gegenüber der Straßenbegrenzungslinie 5,00 m zurückversetzt. Die hintere Baugrenze hat zum größten Teil einen Mindestabstand von 3,00 m zur hinteren, schräg verlaufenden Grundstücksgrenze. Wo der Abstand zur Grundstücksgrenze größer als 3,00 m ist, hat das Baufenster eine Tiefe von 12,00 m. Eine Überschreitung für Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist nicht möglich und muss bei der Planung eines Gebäudes berücksichtigt werden. Es besteht eine ausreichende Breite des Baufensters, um ein Gebäude zu planen.

2.2.4 Erschließung und Verkehrsflächen

Das Grundstück soll über die Ägidiusstraße erschlossen werden.
Ein Hausanschluss an den Mischwasserkanal ist zurzeit für das Grundstück nicht vorhanden, kann aber hergestellt werden.
Alle übrigen Versorgungsleitungen sind in der Straße vorhanden.
Die im Bebauungsplan dargestellte Umformerstation ist nicht vorhanden, daher kann die Signatur entfallen.

2.2.5 Mögliche Bodenbelastungen

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden hat die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg mitgeteilt, dass im Bereich des Plangebietes Bodenuntersuchungen im Jahr 2014 aufgrund einer Altabgrabung durchgeführt wurden.

Auf dem Flurstück wurde eine Rammkernsondierung auf 7 m abgeteuft. Die Analyse der Oberflächenprobe war unauffällig.

In der Bodenprobe überschritten die Parameter PAK (3,07 mg/kg) und Sulfat (21 mg/l im Eluat) den Zuordnungswert Z0 der TR Boden, LAGA M 20. Die damaligen Untersuchungen stellen nach Auskunft der Unteren Bodenschutzbehörde allerdings nur eine stichprobenartige Untersuchung dar. Auf anderen Grundstücken dieser Altabgrabung wurden beispielsweise deutlich höhere PAK-Konzentrationen ermittelt. Aufgrund dessen muss bei Bodenarbeiten unterhalb des Mutterbodens (0-30 cm) eine gutachterliche Begleitung erfolgen. Es ist eine Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg für die Arbeiten erforderlich. Ausgekofferter Boden ist chemisch-analytisch zu untersuchen und ggf. ordnungsgemäß zu entsorgen.
Das Anlegen von Teichen, Versickerungsanlagen und Brunnen wird untersagt, da es durch punktuelle Versickerungen durch die mit Schwarzdecke durchsetzen Auffüllmaterialien zu Auswaschungen von PAK kommen kann. Diese würden das Grundwasser belasten.

2.2.6 Beseitigung des Niederschlagswassers

Die Untere Wasserbehörde des Kreises Heinsberg hat im Rahmen der Beteiligung der Behörden auf die Vorgaben des § 44 Landeswassergesetz NRW hingewiesen. Danach ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Da sich in der Nähe kein Gewässer befindet und eine Versickerung wegen der möglichen Bodenbelastung und des möglichen Eintrags von PAK ausgeschlossen ist, muss das Niederschlagswasser zusammen mit dem Schmutzwasser in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet werden

3. Ausgleichsmaßnahmen

Da das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewandt wird, sind Ausgleichsmaßnahmen aufgrund § 13 a Abs. 2 Nr. 4 nicht erforderlich.
Es handelt sich zwar um eine Grünfläche, diese wurde aber als strukturarmer Garten genutzt. Auch zukünftig wird ein entsprechender Hausgarten vorhanden sein.

4. 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 Sümpfungsmaßnahmen 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.

Geräuschimmissionen
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, 09.10.2019

Jungnitsch
Bürgermeister