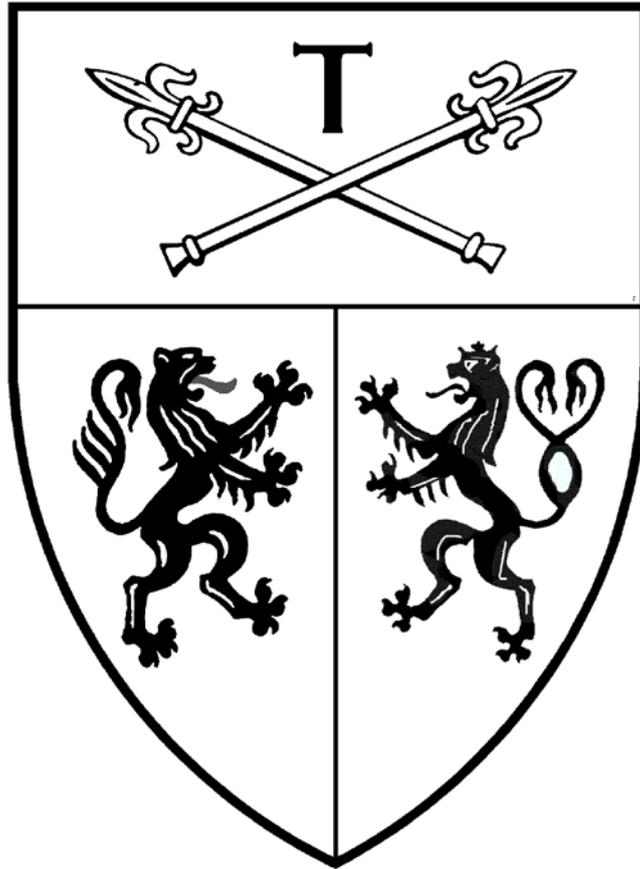


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 54

- Holthausen-Süd -

11. vereinfachte Änderung

Stand: Oktober 2019

BEGRÜNDUNG
zur 11. vereinfachten Änderung
BEBAUUNGSPLAN NR. 54
- Holthausen-Süd -

- 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 Planziele des bestehenden Bebauungsplanes sollen in Hinblick auf die Errichtung von Wintergärten und Terrassenüberdachungen für die betroffenen Grundstücke des Mischgebietes flexibilisiert werden.

1.2 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB geändert, da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Es wird lediglich eine Überschreitungsmöglichkeit der hinteren Baugrenze für bestimmte Vorhaben zugelassen.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten 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 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen.

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 an der Brünestraße im Stadtteil Boscheln, welches durch typische Mischgebietsnutzungen wie Einzelhandel und Wohnen in geschlossener Bauweise geprägt ist. Hinter dem Mischgebiet schließt sich in nördlicher Richtung das Gewerbegebiet Holthausen-Süd mit klein- und mittelständischen Unternehmen sowie Industriebetrieben an. Südlich der Brünestraße befindet sich die ehemalige Bergarbeitersiedlung Boscheln mit zahlreichen Wohnhäusern.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 3, Flurstücke 813, 814, 815, 816

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 im Übergang zwischen „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“ und „Gewerblich Industriellem Bereich (GIB)“ dar.

Flächennutzungsplan

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Mischgebiet dar.

Bebauungsplan

Die 9. Änderung des Bebauungsplan Nr. 54 – Holthausen-Süd – wurde im Jahr 2008 rechtskräftig. Mit dieser Änderung wurde die Bebauung dieser Fläche erstmalig möglich.

2. Inhalte der Bebauungsplanänderung

Zentraler Gegenstand der 11. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 54 ist eine Überschreitungsmöglichkeit der hinteren Baugrenzen, um Anbauten in Form von Wintergärten und Terrassenüberdachungen zu ermöglichen.

Baufenstertiefe und Überschreitungsmöglichkeit führen in der Addition zu 18,00 m tiefen Baufenstern. Durch die festgesetzten Baufenstertiefen wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der Haustiefen garantiert, andererseits ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild sichergestellt.

Die gemäß Landesbauordnung erforderlichen Abstandsflächen bleiben hiervon unberührt.

3. 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

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

Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau wird auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende

mögliche Bodenbewegungen hingewiesen.

Bodendenkmäler

Bei dem Errichten zukünftiger baulicher Anlagen sind die auszuführenden Baufirmen 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 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, 11.10.2019

Jungnitsch

Bürgermeister