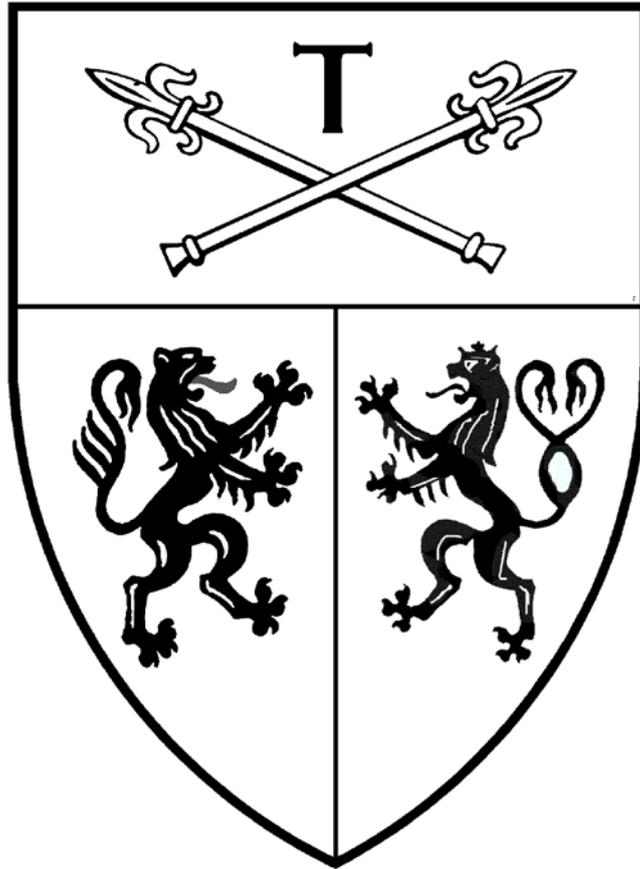


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 17

- Geilenkirchener Straße-

1. Änderung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG
zur 1. Änderung
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
BEBAUUNGSPLAN NR. 17
- Geilenkirchener Straße -

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 Zahl der Vollgeschosse/Dachform
 - 2.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
 - 2.2.4 Erschließung und Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Garagen

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 eine Baulücke geschlossen werden und der Bau von Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus ermöglicht 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 durch die Schließung von Baulücken ein wichtiger Baustein einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

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.

Ziel des Verfahrens ist es, den Bebauungsplan so zu ändern, dass eine geplante Mehrfamilienhausbebauung auf dem betroffenen Grundstück realisiert werden kann und damit eine Baulücke geschlossen werden kann.

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 soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 zur 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 um-

weltrelevanten Themen wird nicht gesehen.

1.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt an der Geilenkirchener Straße im Stadtteil Frelenberg.

Das Quartier ist geprägt durch eine heterogene Straßenrandbebauung entlang der Landesstraße (L) 47 in typischer Bauweise für ein Straßendorf. Die gemischte Bebauung war ehemals durchsetzt mit landwirtschaftlichen Betrieben.

Neben dem Änderungsbereich befindet sich noch ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb.

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich der L 47 mit der Kreisstraße (K) 3, die nach Geilenkirchen-Teveren führt.

In geringer Entfernung befindet sich ein Bahnübergang der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach. Dahinter führt eine Brücke der K 3 über die Wurm.

Das Plangebiet umfasst lediglich das Flurstück Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 63, Nr. 2456.

Es handelt sich um ein bislang unbebautes Grundstück in Form einer Baulücke, auf dem aber seit vielen Jahren Baurechte bestehen.

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 Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist zukünftig nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 17 Geilenkirchener Straße ist seit dem Jahr 1972 rechtskräftig und weist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zwingenden 3-geschossigen Bebauung, einem Flachdach, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 sowie einer Baulinie in Flucht des Nachbarhauses aus.

2. Inhalte der Bebauungsplanänderung

2.1 Städtebauliches Konzept

Im Kreuzungsbereich der Geilenkirchener Straße (L 47)/Teverenstraße (K 3) soll ein Mehrfamilienhaus auf dem bislang unbebauten Grundstück errichtet werden.

Die Bebauung soll sich an dem Bestand auf dem benachbarten nördlichen Grundstück Geilenkirchener Straße 84 (Flur 63, Flurstück 2453) orientieren. Die Tiefe des Gebäudes, die Dachform und die Fassadenflucht sind dabei maßgeblich.

Ursprünglich sollten Stellplätze und Garagen wohl über das o.g. Nachbargrundstück erreichbar sein. Es existiert aber kein über das Grundbuch oder Baulasten gesichertes Wegerecht.

Außerdem befindet sich auf dem südlichen Nachbargrundstück Geilenkirchener Straße 74 (Flur 63, Flurstück 2453) ein landwirtschaftlicher Hof, der zu der gemeinsamen Grenze Fensteröffnungen aufweist.

Auch die einzige Zufahrt zu dem Gelände in diesem Kurvenbereich der L 47 befindet sich nach Abstimmung mit Straßen NRW direkt neben dem landwirtschaftlichen Hof.

Daher soll die Zufahrt über das städtische Grundstück (Flur 63, Flurstück 2455) zum Plangebiet an dieser Stelle erfolgen. Durch die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil, auf dem dann die erforderlichen Stellplätze und Garagen errichtet werden sollen, können entsprechende Abstandsflächen (6,0 m) zu den Fensteröffnungen des landwirtschaftlichen Hofes eingehalten werden. Diese Fenster müssen daher nicht geschlossen werden.

2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bleibt unverändert.

Dieses Quartier dient vorwiegend dem Wohnen. Es soll eine bestehende Baulücke mit einem Mehrfamilienhaus geschlossen werden.

Zwar befindet sich in direkter Nachbarschaft eine landwirtschaftliche Hofstelle allerdings wird lediglich Ackerbau und keine Viehzucht betrieben, so dass keine Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten sind.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Obergrenzen im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes liegen für die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 1,0. Dieses Maß der baulichen Nutzung soll nicht geändert werden.

2.2.2.2. Zahl der Vollgeschosse/Dachform

Auch die Gebäudehöhe soll beibehalten werden. In Anlehnung an die Gebäudehöhe des bestehenden Nachbarhauses bleibt es bei einer zwingenden III-Geschossigkeit, damit sich das Neubauvorhaben harmonisch in das Straßenbild einfügt. Außerdem soll auch die benachbarte Dachform beibehalten werden, daher bleibt es auch bei dem festgesetzten Flachdach.

2.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der Lage im Bestand bleibt es bei einer geschlossenen Bauweise, so dass an das benachbarte nördlich gelegene Mehrfamilienhaus ohne Abstandflächen anzubauen ist.

Zur Straße hin wird auch weiterhin eine Baulinie festgesetzt, damit eine einheitliche Bauflucht entsteht und der Straßenraum durch die Straßenrandbebauung entsprechend geprägt wird.

Die hinter Baugrenze wird in Anlehnung an das nördliche Nachbargebäude mit einer Tiefe von 14,00 m zur vorderen Baulinie festgesetzt. Diese Tiefe lässt genug Gestaltungsspielraum beim Entwurf des Gebäudes und dem Zuschnitt der Wohnungen.

Die seitliche Baugrenze nach Süden, zum landwirtschaftlichen Hof Geilenkirchener Straße 74, wird um 6,00 m gegenüber der Grundstücksgrenze zurückversetzt. Dadurch kann in diesem Bereich der erforderlichen Abstandsflächen die Zufahrt, die in diesem Bereich nach Abstimmung mit Straßen NRW liegen muss, angelegt werden.

Durch diesen Abstand können die Fensteröffnungen des landwirtschaftlichen Hofes an der Grundstücksgrenze erhalten bleiben und müssen nicht geschlossen werden. Hierfür sind entsprechende Baulasten zu übernehmen.

2.2.4 Erschließung und Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Garagen

Das Grundstück wird über die Geilenkirchener Straße erschlossen. Südlich des geplanten Gebäudes ist durch die Ausweisung der Baugrenzen eine Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück vorgesehen. Die Zufahrt zur L 47 wurde an dieser Stelle mit Straßen NRW abgestimmt.

Auf dem rückwärtigen Grundstücksteilen können in Anlehnung an die Nutzung des Nachbarhauses Geilenkirchener Straße 84 Gemeinschaftsstellplätze bzw. Garagen errichtet werden.

3. Ausgleichsmaßnahmen

Da das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewandt wird, sind Ausgleichsmaßnahmen aufgrund § 13 a Abs.

2 Nr. 4 nicht erforderlich.

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.

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) zu erfolgen.

Übach-Palenberg, 08.09.2020

Jungnitsch
Bürgermeister