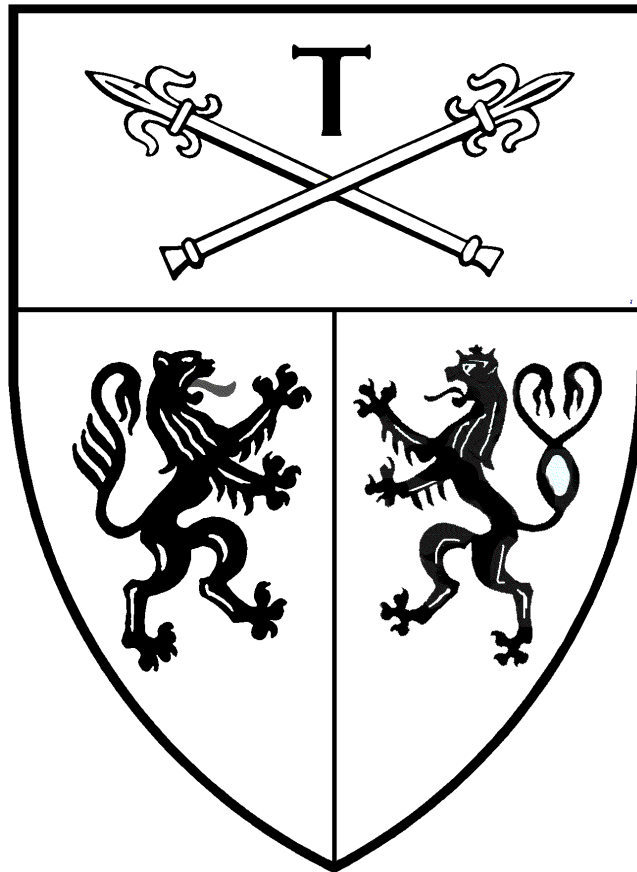


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 79

- Bergarbeitersiedlung Palenberg -

6. vereinfachte Änderung

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
Nr. 79 – Bergarbeitersiedlung Palenberg -
6. vereinfachte Änderung**

- 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 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- 3. Inhalte der Bebauungsplanänderung**
 - 3.1 Festsetzungen des Bestandsbebauungsplanes
 - 3.2 Ergänzung der textlichen Festsetzungen
- 4. Hinweise**

1. Verfahren

Der Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,50 m zugelassen werden, sofern dies auf dem Baugrundstück möglich ist. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen die Balkone nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen bzw. die Straßenbegrenzungslinie überschreiten.

Eine Überschreitung der Baugrenzen soll ebenfalls durch Hauseingangstreppe um bis zu 1,50 m zugelassen werden, sofern dies auf dem Baugrundstück möglich ist. Die maximale Breite der Hauseingangstreppe wird mit 4,0 m Breite festgesetzt.

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 79 – Bergarbeitersiedlung Palenberg – werden durch die Planung nicht berührt. Das grundsätzliche Konzept einer durchgrünten Siedlungsbauung bleibt erhalten. Von daher ist ein vereinfachtes Änderungsverfahren möglich.

Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird im vereinfachten Änderungsverfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Übach-Palenberg am 08.09.2021 gefasst.

Anschließend erfolgt die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange vom 20.09.2021 bis zum 22.10.2021.

2. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Übach-Palenberg ist zurzeit ungebrochen. Die Innenentwicklung hat nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW Vorrang vor der Entwicklung von Neubauflächen im Außenbereich.

Unter Berücksichtigung dieses Ziels der Landesplanung sollen auch verstärkt Baulücken identifiziert und geschlossen werden. Eine Umsetzung von modernen Bauvorhaben ist oftmals durch die veralteten Festsetzungen der Bebauungspläne nicht möglich und verfügbare Bauflächen werden nicht genutzt.

Der Bebauungsplan Nr. 79 -Bergarbeitersiedlung Palenberg- stammt aus den 80er Jahren und hatte das Ziel die in den 20er Jahren entstandene Bergarbeitersiedlung planungsrechtlich abzusichern und den Charakter der Siedlung zu erhalten.

Die damals getroffenen Festsetzungen entsprachen dem baulichen Bestand und damals geltenden baulichen Standards. Da sich im Laufe der Zeit die baulichen Anforderungen an Gebäude und die Bedürfnisse der Nutzer geändert haben, sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht mehr zeitgemäß und sind dringend anzupassen, um entsprechend moderne Bauvorhaben zu ermöglichen. Über kleinere Maßnahmen kann den Bauherren deutliche mehr Flexibilität ermöglicht werden, ohne den Charakter der Siedlung zu verändern.

2.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Die 6. vereinfachte Änderung umfasst den gesamten Bereich des Bebauungsplans Nr. 79 Bergarbeitersiedlung Palenberg. Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1985 rechtskräftig.

Lage und Umgebung

Das Bebauungsplangebiet liegt im Stadtteil Palenberg und umfasst die sogenannte Bergarbeitersiedlung, die zu großen Teilen geprägt ist durch die in den 20er Jahren entstandenen Bergarbeiterhäuser.

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

Soziale Infrastruktureinrichtungen, Dienstleistung, Einzelhandel

Das Plangebiet ist durch die zentrale Lage zwischen dem Zentrum Palenbergs und dem Einkaufszentrum Am Wasserturm ausreichend mit sozialen Infrastruktureinrichtungen, Dienstleistern und Einzelhandel versorgt.

Verkehrliche und technische Erschließung

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

Das Niederschlagswassers sowie das Schmutzwasser werden in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet.

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 ‚Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)‘ dar.

Flächennutzungsplan

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt die Flächen der Bebauungsplanänderung bereits als Wohnbaufläche dar.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 79 Bergarbeitersiedlung Palenberg ist seit dem 03.08.1985 rechtskräftig. Im Laufe der Jahre wurde der Bebauungsplan bereits fünfmal geändert.

3. Inhalte der Bebauungsplanänderung

3.1 Festsetzungen des Bestandsbebauungsplanes

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 79 -Bergarbeitersiedlung Palenberg- bzw. die der Änderungen 1 – 5, behalten weiterhin ihre Gültigkeit, bis auf die im Rahmen der 6. vereinfachten Änderung geänderten bzw. ergänzten Festsetzungen.

3.2 Ergänzung der textlichen Festsetzungen

Überbaubare Grundstücksfläche

Um den Bauherren zeitgemäße und moderne Bauvorhaben zu ermöglichen, werden Überschreitungen der Baugrenzen durch Balkone um bis zu 1,50 m zugelassen, sofern dies auf dem jeweiligen Baugrundstück möglich ist. Auf der straßenzugewandten Seite dürfen die Balkone nicht in die öffentlichen Verkehrsflächen hineinragen bzw. die Straßenbegrenzungslinie überschreiten.

Außerdem dürfen die Baugrenzen durch Hauseingangstreppen um bis zu 1,50 m überschritten werden, sofern dies auf dem jeweiligen Baugrundstück möglich ist. Die maximale Breite der Hauseingangstreppen wird mit 4,0 m festgesetzt.

4. 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.

Grundwasser

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.

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.

Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5102 weist für im Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.

Die entsprechenden Bereiche sind daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet worden, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Recyclingbaustoffe:

Sollen bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 45 und -61 58

Geothermie:

Sollte die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beabsichtigt sein, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19.

Geräuschemissionen

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.

Niederschlagswasser

Für die Einleitung von Niederschlagswasser von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund oder in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex-Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 19.

Metalldacheindeckungen mit Zink oder Kupfer oder anderen gewässerschädigenden Substanzen sind nicht zulässig, sofern die Eindeckungen nicht mit einer geeigneten Beschichtung versehen sind.

Übach-Palenberg, xx.xx.2021

Walther
Bürgermeister