

Begründung und Umweltbericht

5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 – Bergarbeitersiedlung Palenberg -

(gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch - BauGB)

A) Begründung

Räumlicher Geltungsbereich

Gemarkung Übach-Palenberg Flur 10, Flurstücke 207, 271, 272, 326, 354, 918, 980, 1430

Gemarkung Übach-Palenberg Flur 47, Flurstücke 149, 150, 151, 156, 292, 293, 294, 303, 305, 393, 395, 396, 798, 800, 931-936, 975, 1002, 1003, 1040,

und alle übrigen Flurstücke im Bereich des Bebauungsplanes in Bezug auf die textlichen Festsetzungen

Inhalt der Änderung

1. Folgende textliche Festsetzungen werden **komplett** gestrichen:
 - 1) Werbeanlagen (nur in Wohngebieten) sind bis zu einer Größe von 60X60 cm an der Stätte der Leistung zulässig.
 - 2) Warenautomaten sind nur an den Hauswänden zulässig.
 - 3) Einfriedungen der Vorgartenbereiche sind unzulässig.
 - 4) Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Steinschüttungen (Findlinge) sind nicht zulässig.
 - 5) Bepflanzungen der seitlichen und rückwärtigen Grenze hat mit einheimischen Laubgehölzen zu erfolgen.
 - 6) Einzelgauben werden bis zu einer Breite von 1,50 m zugelassen.
2. Die textliche Festsetzung, dass befestigte Flächen im Vorgartenbereich nur in der Größe der notwendigen Einstellplätze zulässig sind, wird durch folgende Formulierung präzisiert:
„Der Anteil der Stellplatzfläche zu Vorgartenfläche darf 50 % nicht überschreiten.“
3. Der Begriff „Vorgarten“ wird durch folgende Definition in den textlichen Festsetzungen präzisiert:
„Im Plangebiet wird fest gelegt, dass die Flächen der Baugrundstücke zwischen der Straßenbegrenzungslinie und der überbaubaren Grundstücksfläche, die durch Baugrenzen oder Baulinien bestimmt wird, Vorgartenbereiche sind.“
4. Zur Schaffung neuer Baumöglichkeiten, im Sinne einer Nachverdichtung, werden auf diversen Flurstücken die Baugrenzen angepasst bzw. neue Baufenster ausgewiesen.

Begründung der Änderungen

Hinsichtlich der Regelungen für Werbeanlagen und Warenautomaten sind in der Landesbauordnung ausreichend Aussagen getroffen, daher können weitere Ausführungen im Bebauungsplan dazu entfallen.

Aufgrund des Grundsatzbeschlusses des Stadtentwicklungs- und Umweltausschusses vom 22.06.2005 zur Einfriedungsproblematik im Stadtgebiet sollen die Festsetzungen zu den Einfriedungen, die im Bebauungsplan getroffen wurden, komplett aufgehoben werden.

Im Jahr 2000 wurde die Festsetzung bereits für die Höfe Bersitter Hof, Theresienhof, Frankenhof, Fastradahof und Carlshof aufgehoben. Eine Ausdehnung der Aufhebung auf alle übrigen Bereiche des Bebauungsplanes wird mittlerweile für notwendig erachtet.

Die Regelungen, die das Nachbarrechtsgesetz NRW und die Landesbauordnung NRW treffen, sind vollkommen ausreichend zur Steuerung von stadtbildverträglichen Einfriedungen.

Seitens der Bevölkerung werden Einfriedungen gewünscht, die den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht entsprechen. Aus heutiger Sicht sind diese gewünschten Einfriedungen aber durchaus als stadtbildverträglich einzustufen. Im Sinne der Bürger und einer Entbürokratisierung sollte die Gestaltungsvielfalt bei der Wahl der Grundstückseinfriedung geboten werden.

In Bezug auf ein Verbot von Steingärten und die Auflage, Vorgärten gärtnerisch anzulegen, sollten auch modernere Entwicklungen im Garten- und Landschaftsbau akzeptiert werden. Die Gestaltung von Vorgärten sollte daher den Grundstückseigentümern selbst überlassen sein. Die Durchsetzung einer solchen textlichen Festsetzung ist in jedem Fall zweifelhaft.

Ebenso ist die textliche Festsetzung, dass Bepflanzungen der seitlichen und rückwärtigen Grenzen ausschließlich mit einheimischen Laubgehölzen zu erfolgen hat, nicht durchsetzbar und aus gestalterischen Gründen nicht nachvollziehbar. Die Gartengestaltung sollte Aufgabe der privaten Grundstückseigentümer sein.

Die Zulässigkeit von Einzelgauben bis zu einer Breite von 1,50 m ist bereits vielfach unterlaufen worden. Im Bereich des Bebauungsplanes sind zahlreiche Gauben, die eine Breite von über 1,50 m haben, vorzufinden. Dies wurde auch vom Bauordnungsamt des Kreises Heinsberg so bei einer Ortsbesichtigung festgestellt. Aus diesem Grund wurde seitens des Bauordnungsamtes die Empfehlung ausgesprochen, die textliche Festsetzung ersatzlos zu streichen, da sie hinfällig ist. Über die Festsetzung der höchst zulässigen Anzahl der Vollgeschosse ist geregelt, dass Gauben beim Ausbau des Dachgeschosses in Relation zum restlichen Baukörper nicht überdimensioniert werden.

Die textliche Festsetzung, dass befestigte Flächen nur im Vorgartenbereich in der Größe der notwendigen Einstellplätze zulässig sind wird dahingehend ergänzt, dass der Anteil der Stellplatzfläche zu Vorgartenfläche 50 % nicht überschreiten darf. Somit wird sichergestellt, dass nicht der komplette „Vorgartenbereich“ versiegelt wird, sondern mindestens die Hälfte der Fläche auch weiterhin ökologische und land

schaftsgestalterische Funktionen wahr nimmt. Andererseits besteht aber auch weiterhin die Möglichkeit, etwa bei zusätzlichem Stellplatzbedarf für Kfz, Teilbereiche des Vorgartens zu befestigen.

Ein präzisere Definition des Begriffs „Vorgarten“ ist notwendig, um Missverständnisse, auf welche Bereiche der Grundstücke sich die textlichen Festsetzungen beziehen, auszuschließen

Um den Charakter der Bergarbeitersiedlung Palenberg mit einer harmonischen Mischung von Gebäude- und Freiflächen nicht wesentlich zu verändern, wurden die überbaubaren Grundstücksflächen zum Teil restriktiv fest gelegt. Auf einigen größeren Grundstücken sollten allerdings behutsam Erweiterungsmöglichkeiten, nicht nur in den rückwärtigen, hinter den Gebäuden liegenden Bereichen, sondern auch neben den Gebäuden geschaffen werden. Dadurch ergibt sich häufig beispielsweise für Familienmitglieder die Möglichkeit, weiteren Wohnraum ohne den Erwerb eines eigenen Grundstücks vornehmen zu müssen und so größere Kapitalbeträge binden zu müssen. Das Konzept einer behutsamen Nachverdichtung schont nicht nur das Budget der Bauherren, sondern entschärft auch die Problematik des weiteren Wachstums von Siedlungsfläche in bisher unbebaute Bereiche. Zusätzlich sind in früheren Epochen üblicherweise große Gärten, die auch und gerade zur Selbstversorgung genutzt wurden, heute durch die gealterten Eigentümer nicht mehr zu bewirtschaften.

Auf den genannten Flurstücken sollen von daher durch die Erweiterung oder Neuausweisung von Baugrenzen, Anbau- aber auch teilweise ganz neue Bebauungsmöglichkeiten entstehen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde seitens der RWE Power AG der Hinweis gegeben, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L 5102 für die Änderungsgebiete im Bereich der Carlstraße/Bahnstraße, der Fastradastraße, der Bersitter Straße/Poststraße und der Bahnstraße/Bersitter Straße Böden ausweist, 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.

Das Bergamt Düren hat daraufhingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich braunkohlenbergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung liegt.

Der Geologische Dienst NRW teilt mit, dass das Plangebiet gem. DIN 4149 in Erdbebenzone 3 liegt.

B) Umweltbericht

1. EINLEITUNG

1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der 5. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 – Bergarbeitersiedlung Palenberg -

Neben der Streichung von textlichen Festsetzungen ist insbesondere die angestrebte Erweiterung von Bauflächen wesentlicher Inhalt der 5. Änderung des Bebauungsplanes (BP) Nr. 79 -Bergarbeitersiedlung Palenberg - .

Auf einigen größeren Grundstücken sollen behutsame Erweiterungsmöglichkeiten, nicht nur in den rückwärtigen, hinter den Gebäuden liegenden Bereichen, sondern auch neben den Gebäuden geschaffen werden. Das Konzept einer behutsamen Nachverdichtung schont nicht nur das Budget der Bauherren, sondern entschärft auch die Problematik des weiteren Wachstums von Siedlungsfläche in bisher unbebaute Bereiche.

Weiterhin ist aus ökologischer Sicht relevant, dass die Festsetzung Vorgartenbereiche gärtnerisch anzulegen gestrichen wird. Ebenso die Festsetzung, dass Bepflanzungen der seitlichen und rückwärtigen Grenzen mit einheimischen Laubgehölzen zu erfolgen haben. Mit der Streichung dieser Festsetzungen wird den Tendenzen der letzten Jahre im Garten- und Landschaftsbau Rechnung getragen. Die Durchsetzung dieser Festsetzungen erscheint zudem mehr als fragwürdig.

Zwar gab es bereits eine Festsetzung, dass in den Vorgartenbereichen Versiegelungen nur in der Größe notwendiger Stellplätze zulässig sind. Dies wurde allerdings dahingehend präzisiert, dass maximal 50 % der Vorgartenfläche für Stellplätze versiegelt werden dürfen.

1.2 Umweltschutzziele in Fachgesetzen und Fachplänen

Gegenüber dem bisherigen Stand des Bebauungsplanes Nr. 79 Bergarbeitersiedlung Palenberg stellt die 5. Änderung keinen zusätzlichen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Zwar werden zusätzlich Bauflächen auf größtenteils bisher gärtnerisch genutzten Flächen ausgewiesen, jedoch handelt es sich dabei um strukturarme Gärten. Außerdem wird ein weiteres Vordringen von Siedlungsflächen in bisher unbebaute Bereiche zumindest durch diese Nachverdichtung abgeschwächt.

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB aufgrund der vorgenannten Argumentation nicht beachtlich. Auf einen Landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird daher verzichtet.

2. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2A. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DES UMWELTZUSTANDES UND DER UMWELTMERKMALE

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die eventuelle Empfindlich

keiten von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

An dieser Stelle soll nochmals deutlich darauf hingewiesen werden, dass mit wesentlichen negativen Umweltauswirkungen durch die Streichung der textlichen Festsetzungen und der Erweiterung von Baugrenzen nicht zu rechnen ist. Da allerdings der Umweltbericht gem. § 2 BauGB zwingend vorgeschrieben ist, wird eine Bewertung des Umweltzustandes und der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung vorgenommen.

2a.1 Schutzgut Mensch

Der bestehende Bebauungsplan ist geprägt durch Siedlungsflächen mit bebauten Wohngrundstücken und Verkehrsachsen.

2a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Da es sich bei Flächen, die für die Erweiterung der Baufenster vorgesehen sind um strukturarme Gärten handelt, ist davon auszugehen, dass es zu keinen nennenswerten ökologischen Verlusten kommen wird. Zwar werden möglicherweise einige wenige hundert Quadratmeter Fläche bebaut werden, die bisher als anthropogen geprägtes Gartenland genutzt wurden, der Verlust für Flora und Fauna ist allerdings(z.B. Insekten und Kleinstlebewesen, kleinere Säugetiere sowie Vögel) als unbedeutend einzustufen.

2a.3 Schutzgut Boden und das Relief

Die Baugrenzen und damit die überbaubaren Flächen werden vergrößert. Damit werden ggf. bisher unbebaute Bereiche versiegelt. Würden es allerdings zu einer erstmaligen Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke kommen, wären negative Auswirkungen auf Boden und Relief ungleich höher.

2a.4 Schutzgut Wasser

Die Regenwässer, die auf den zusätzlichen Flächen, die für die erweiterten Bauflächen vorgesehen sind, anfallen, werden der Kanalisation zugeleitet.

2a.5 Schutzgut Klima/Luft

Aufgrund der begrenzten Flächen ist nicht davon auszugehen, dass Effekte auf Klima oder Luft bei einer geringfügigen Erweiterung von Baufläche zu erwarten sind.

2a.6 Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild ist geprägt durch intensive anthropogene Nutzung. Die Umgebung ist durch Bebauung mit Wohngebäuden sowie Verkehrsachsen geprägt. Das Landschaftsbild wird durch die geplanten Erweiterungsflächen nicht wesentlich verändert.

2a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kulturgüter sowie Bau- oder Bodendenkmale sind nicht bekannt.

2a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen

Es sind zur Zeit keine Wechselwirkungen erkennbar.

2a.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Insgesamt kann fest gestellt werden, dass durch die Änderung des Bebauungsplanes nur sehr geringe Auswirkungen auf die Situation der Umwelt zu erwarten sind. Dies begründet sich vor allem durch die geringe Größe der Erweiterungsflächen. Außerdem sind durch die Streichung der textlichen Festsetzungen keine nennenswerten Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten. Durch die Präzisierung der textlichen Festsetzung, dass der Anteil der Stellplatzflächen zu Vorgartenflächen 50 % nicht überschreiten darf, wird verhindert, dass Straßenräume komplett versiegelt werden. Vorgartenflächen tragen so zur Begrünung des Straßenraumes bei.

2B ENTWICKLUNGSPROGNOSEN DES UMWELTZUSTANDES

2b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Durch eine Nachverdichtung wird eventuell die Einwohnerzahl pro km² erhöht. Dies wird allerdings in diesem Fall im kaum messbaren Bereich liegen. Gartenflächen werden in gewissem Umfang bebaut werden. Die Durchgrünung von Wohngebieten wird reduziert. Auch dieser Fall dürfte bei der vorliegenden Bebauungsplanänderung irrelevant sein. Durch eine Nachverdichtung wird allerdings vermieden, dass bisher unbebaute Flächen außerhalb der Siedlungskerne versiegelt werden und dem Mensch als Naherholungsbereiche nicht mehr zur Verfügung stehen. Somit ist die Nachverdichtung ein probates Mittel letztendlich ein weiteres Ausufern der Siedlungsflächen in Freiräume zu minimieren.

2b.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Die für die erweiterten Baufenster vorgesehen Flächen wären weiterhin Gartenland geblieben. Allerdings wäre wahrscheinlich die Tendenz bisher unbebaute Bereiche in Anspruch zu nehmen stärker geworden, da bei zunehmenden Flächenbedarf pro Kopf die bestehenden Häuser auf die Wohnfläche bezogen zu klein geworden wären.

2C. MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG UND ZUM AUSGLEICH VON EINGRIFFEN

Grundsätzlich sind Eingriffe in Natur und Landschaft soweit möglich zu vermeiden oder, wenn unvermeidbar, zu mindern und auszugleichen.

Da es sich jedoch jetzt bereits um bebaute Flächen handelt, ist eine erneute Eingriffsbilanzierung nicht erforderlich.

2c.1 Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung

Die Erstellung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ist nicht notwendig.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Auf einen landschaftspflegerischen Fachbeitrag und eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird verzichtet.

3.2 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes sollen Baufenster vergrößert werden. Diese geplante Nachverdichtung verringert die erstmalige Inanspruchnahme von Flächen für Siedlungszwecke und ist damit ganz im Sinne des Gesetzgebers, der derzeit eine Novellierung des Baugesetzbuches zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte durchführt. Da nennenswerte Auswirkungen für die Umwelt zur Zeit nicht zu erwarten bzw. absehbar sind, kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf entsteht und die Erweiterungsflächen in einem rechtskräftigen Bebauungsplan liegen, wird auf eine Ausgleichsbilanzierung verzichtet.

Übach-Palenberg, den Januar 2007

Stadt Übach-Palenberg
i.V. Schlüter
Beigeordneter für Planen und Bauen