

# **STADT ÜBACH-PALENBERG**



## **BEGRÜNDUNG BEBAUUNGSPLAN NR. 117 - IN DER SCHLEY -**

**STAND 23. NOVEMBER 2016**

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN - In der Schley -**

### **TEIL A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE**

#### **1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**

- 1.1 Verfahren
- 1.2 Lage des Plangebiets und Bestandssituation
- 1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
- 1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

#### **2. Inhalte des Bebauungsplanes**

- 2.1 Städtebauliches Konzept
- 2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen
  - 2.2.1 Art der baulichen Nutzung
  - 2.2.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 2.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
  - 2.2.4 Stellplätze und Garagen
  - 2.2.5 Nebenanlagen
  - 2.2.6 Grünordnung
- 2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

#### **3. Erschließung**

- 3.1 Verkehrsflächen
- 3.2 Ruhender Verkehr

#### **4. Technische Infrastruktur**

- 4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung
- 4.2 Entwässerung

#### **5. Ausgleichsmaßnahmen**

#### **6. Artenschutzbelange**

#### **7. Sonstige Hinweise**

#### **8. Bodenordnung**

#### **9. Kosten und Finanzierung**

#### **10. Flächenbilanz**

## **TEIL B UMWELTBERICHT**

### **1. Einleitung**

- 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes
- 1.2 Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen

### **2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

- 2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter
  - 2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt
  - 2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
  - 2.1.3 Schutzgüter Boden und Wasser
  - 2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima
  - 2.1.5 Schutzgut Landschaft / Ortsbild
  - 2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter
  - 2.1.7 Erneuerbare Energien
  - 2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes
  - 2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen
- 2.2 Entwicklungsprognosen
  - 2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
  - 2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
- 2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten
  - 2.3.1 Standort
  - 2.3.2 Planinhalt

### **3. Zusätzliche Angaben**

- 3.1 Grundlagen und technische Verfahren
- 3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung
- 3.3 Zusammenfassung

## TEIL A STÄDTEBAULICHE ASPEKTE

### 1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

#### 1.1 Verfahren

Der Bebauungsplan ‚In der Schley‘ soll in einem normalen Bebauungsplanverfahren mit städtebaulichem Vertrag gemäß § 11 Bau-gesetzbuch (BauGB) entwickelt werden. Im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes wird der Flächennutzungsplan geändert.

#### 1.2 Lage des Plangebiets und Bestandssituation

##### *Räumlicher Geltungsbereich*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Orts-rand von Marienberg zwischen der Straße ‚In der Schley‘ im Wes-ten, dem Naherholungsgebiet Wurmtal im Norden und im Osten sowie den Bestandsgrundstücken entlang der Marienstraße im Sü-den.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 428, 429, 430 und teilweise das Flurstück 509, alle Flur 64, Gemarkung Übach-Palenberg. Zum Geltungsbereich gehört zudem ein Teil des Flurstückes 695, Flur 33, Gemarkung Übach-Palenberg. Die Gesamtgröße des Plange-bietes beträgt ca. 0,6 ha.

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

##### *Lage und Umgebung*

Die Flächen des Plangebietes dienen heute bereits dem Wohnen. Die bestehende Bebauung ist Teil einer umfangreichen Wohnungs-baumaßnahme aus den 20er Jahren des 20. Jahrhunderts. Die Baumaßnahme diente der Schaffung von Wohnraum für Mitarbeiter der Grube Carolus Magnus.

Alle Gebäude wurden als zweigeschossige Siedlungshäuser mit traufständigen Satteldächern vorrangig in Straßenrandbebauung beidseitig der Straße ‚In der Schley‘ errichtet. Die Gebäude wurden als Doppelhäuser bzw. als Hausgruppe erstellt. Die Wohngebäude beidseitig der Straße ‚In der Schley‘ liegen sich in diesem Abschnitt unmittelbar gegenüber, sodass sie neben der einheitlichen Architek-tursprache auch über diesen städtebaulichen Bezug eine Einheit bilden. Insbesondere diese Situation gibt den Rahmen für die Art und das Maß der Nutzung innerhalb des Plangebietes vor.

Die Bebauung innerhalb des Plangebietes besteht aus vier Ge-schosswohnungsbauten und deren Nebengebäuden. Während die beiden äußeren Gebäude wie sämtliche anderen Zechenhäuser unmittelbar an der Grenze zur Straße ‚In der Schley‘ stehen, springen die beiden mittleren Häuser um ca. 2,20 m von der Straße zu-rück. Zwischen den beiden mittleren Wohnhäusern befinden sich drei Garagen, die von der Straße aus angefahren werden. Der Gar-

tenbereich wird heute intensiv durch weitere Garagen und sonstige Nebenanlagen genutzt. Eine eingehende Prüfung der Bausubstanz kam zu dem Ergebnis, dass eine wirtschaftliche Sanierung der Wohngebäude nicht möglich ist.

Die Grundstückstiefe beträgt ca. 57,00 m. Die Gartenbereiche liegen ca. 1,40 m unter dem Niveau der Straße ‚In der Schley‘. Die Gärten werden im Norden und Osten durch einen ca. 1,00 m bis 1,40 m hohen Erdwall begrenzt. Das Grundstück weist Zier- und Nutzgartenflächen mit einzelnen Gehölzstrukturen auf.

Direkt nördlich und östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich das Wurmatal mit attraktiven Naherholungsmöglichkeiten. Das Wurmatal wird im Osten durch die Bahnstrecke Aachen-Mönchengladbach begrenzt mit dem Haltepunkt ‚Übach-Palenberg‘ in nur 300 m Entfernung zum Plangebiet. Südlich des Plangebietes verläuft in ca. 60 m Entfernung die überörtliche Marienstraße (L 225), die die Ortsteile Marienberg und Scherpenseel im Westen über die Wurmatalbrücke mit den Stadtzentren Übach und Palenberg im Osten verbindet. Zudem befindet sich das Plangebiet unmittelbar nördlich des zentralen Versorgungsbereiches von Marienberg.

Unmittelbar östlich des Plangebietes befindet sich jenseits des Erdwalles eine Kleingartenanlage, deren Zufahrt über einen gepflasterten Weg nördlich des Plangebietes erfolgt. Die Kleingartenanlage wird im Osten durch einen Fuß- und Radweg begrenzt, der auf einer Deichkrone parallel zur Wurm durch das Wurmatal führt. Der Deich wurde zur Sicherung gegen Hochwasserereignisse errichtet. Zwischen der Wurm und der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach wurde im Wurmatal der Sportplatz ‚Stadion an der Bahn‘ als Hauptplatz des SV Marienberg 1971 e.V. angelegt. Nahezu direkt unterhalb der Wurmatalbrücke liegt das Vereinsheim des Sportvereins, das für einzelne Aktionen und Feierlichkeiten genutzt wird.

Nach Norden schließen sich an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Freiflächen des Wurmtales an. In etwa 80 m Entfernung zur Grenze des Plangebietes befindet sich in den Freiflächen eine ca. 1.500 m<sup>2</sup> große Stellplatzanlage, die zum einen den Besuchern des Freizeit- und Naherholungsgebietes Wurmatal dient. Zum anderen wird der Parkplatz für den davon nördlich gelegenen Sportplatz ‚In der Schley‘ genutzt, der dem SV Marienberg 1971 e.V. als Trainingsplatz dient. Die Stellplatzanlage wird von der Straße ‚In der Schley‘ aus angefahren.

#### *Verkehrliche und technische Erschließung*

Das Plangebiet ist über die Straße ‚In der Schley‘ an die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen angebunden.

Die Haltestellen ‚Wurmatal‘ und ‚Sandberg‘, die von den Buslinien 431, 491, 497 und ÜP 1 des Aachener Verkehrsverbundes bedient werden, liegen in einer Entfernung von max. 200 m zum Plangebiet. Der Bahnhofpunkt ‚Übach-Palenberg‘ ist nur ca. 300 m vom Plangebiet entfernt und damit auch fußläufig gut zu erreichen. Die hier halbstündlich verkehrenden Züge stellen eine schnelle Verbindung zum Oberzentrum Aachen sowie über Mönchengladbach in die Metropolregion Rhein-Ruhr dar.

Das anfallende Schmutzwasser soll dem Schmutzwasserkanal in der Straße ‚In der Schley‘ zugeführt werden. Das Niederschlagswasser soll ebenfalls in den kommunalen Kanal eingeleitet werden.

### *Soziale und sonstige Infrastruktureinrichtungen*

Im Kreuzungsbereich der Straße ‚In der Schley‘ / Marienstraße befindet sich der zentrale Versorgungsbereich Marienbergs mit Einzelhandelsgeschäften für den kurz- und mittelfristigen Bedarf sowie einzelnen Dienstleistern. Im Ortsteil Marienberg sind eine katholische Kirche und im zentralen Versorgungsbereich der katholische Kindergarten ‚Auenland‘ vorhanden.

Über die Wurmtalbrücke gelangt man direkt in das Zentrum von Palenberg. Hier befindet sich neben der Gemeinschaftsgrundschule Palenberg ein weiterer Kindergarten. Das Zentrum von Übach mit dem Rathaus befindet sich nur etwa 1.000 m weiter südöstlich des Zentrums von Palenberg. Die weiterführenden Schulen wie die Städtische Realschule, die Willy-Brandt-Gesamtschule und das Carolus-Magnus-Gymnasium liegen zwischen den Stadtteilen Übach und Palenberg und weisen eine Entfernung zum Plangebiet von ca. 1.300 m auf.

Im Umkreis von etwa 500 m sind in Marienberg sowie im Naherholungsgebiet Wurmtal insgesamt zwei Spielplätze, ein Mehrgenerationenspielplatz und zwei Bolzplätze erreichbar. Neben den beiden nahe des Plangebietes gelegenen Sportplätzen bietet das Naherholungsgebiet weitere Möglichkeiten zur sportlichen Betätigung und Freizeitgestaltung.

### **1.3 Anlass, Ziel und Zweck der Planung**

Innerhalb der Stadt Übach-Palenberg besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Mietwohnungen. Eine entsprechende Nachfrage wird durch das Wohnraumförderungsprogramm des Ministeriums für Bauen, Wohnen, Stadtentwicklung und Verkehr des Landes NRW 2014 - 2017 bestätigt, das für das Bedarfsniveau ‚Mietwohnungen‘ für Übach-Palenberg im Gegensatz zum Beispiel zu Alsdorf oder Geilenkirchen einen überdurchschnittlichen Bedarf sieht. Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt Übach-Palenberg ist es, attraktive Wohnlagen für alle Generationen zu schaffen. Durch die kurze Distanz zum Bahnhofpunkt ‚Übach-Palenberg‘ ist das Oberzentrum Aachen als Hochschul-, Universitäts- und Forschungsstandort gut und schnell autofrei zu erreichen. So kann ein attraktives Angebot von Wohnungen einerseits einer Abwanderung von Bürgern entgegenwirken und andererseits durch den Zuzug neuer Einwohner eine mittel- bis langfristige Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sicherstellen.

Durch die Maßnahme des Bebauungsplans soll der zentrale Knotenpunkt Marienbergs weiter aufgewertet und gestärkt werden. Des Weiteren sollen Wohnungen geschaffen werden, die sehr nah sowohl zum Bahnhofpunkt als auch zum Naherholungsbereich Wurmtal liegen und damit eine hervorragende Standortqualität aufweisen.

Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, soll die nicht erhaltenswerte Bausubstanz innerhalb des Plangebietes abgerissen und durch eine zweireihige verdichtete Bebauung ersetzt werden.

Der heutige Flächennutzungsplan weist die östlichen Teilflächen des Plangebietes als Überschwemmungsgebiet aus. Die Fläche des Überschwemmungsgebietes wurde am 09.01.2012 durch Beschluss der Bezirksregierung Köln zurückgenommen. Durch die Reduzierung des Überschwemmungsgebietes bietet sich die Möglichkeit, eine für den Wohnungsbau gut geeignete Fläche einer baulichen Nutzung zuzuführen und einen Teilbereich des östlichen Ortsrandes von Marienberg städtebaulich sinnvoll zu arrondieren. Im Rahmen der parallelen Änderung des Flächennutzungsplanes wird die Darstellung des Überschwemmungsgebietes gemäß dem Beschluss der Bezirksregierung nachrichtlich übernommen.

Zwischen dem Plangebiet und dem Weg westlich der Wurm soll als direkte fußläufige Verbindung in das Wurmtal bzw. zur Marienstraße und Wurmtalbrücke ein Fuß- und Radweg hergestellt werden. Diese Wegeverbindung ist bis auf eine kleine verbindende Fläche jedoch nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Realisierung des Weges soll in dem städtebaulichen Vertrag zwischen dem Erschließungsträger und der Stadt Übach-Palenberg geregelt werden.

#### **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 Freiraum und Agrarbereich‘ dar. Die Straße ‚In der Schley‘ sowie die westlich anschließenden Wohngebietsflächen liegen im ‚Allgemeinen Siedlungsbereich‘ (ASB).

##### *Flächennutzungsplan*

Der heute gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Übach-Palenberg stellt den westlichen Bereich als Wohnbauflächen, den östlichen Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als Grünflächen mit der Zweckbestimmung ‚Parkanlage‘ dar. Die ausgewiesenen Grünflächen reichen bis zu ca. 10 m in die Grundstücksflächen der südlich angrenzenden Bebauung an der Marienstraße hinein. Der Flächennutzungsplan soll im Rahmen der 38. FNP-Änderung im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes geändert werden. Das landesplanerische Einvernehmen wurde mit Datum 07.01.2013 bereits bestätigt.

##### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt mit seinen rückwärtigen Flächen etwa bis zur Hälfte der Grundstückstiefe und bis auf einen schmalen Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze in dem Landschaftsschutzgebiet des Landschaftsplanes 1/2 Teverener Heide aus dem

Jahr 1995. Der Landschaftsplan formuliert für den betroffenen Bereich das Entwicklungsziel 1 ‚Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft‘. Die Ziele des Landschaftsplanes werden durch den Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes für die betreffenden Flächen automatisch aufgehoben. Zudem wird die neue Grenze des Landschaftsschutzgebietes in die zeichnerische Darstellung der 38. FNP-Änderung übernommen.

## **2. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohnstandortes, der seiner zentralen Lage im Ortsteil Marienberg und seiner besonderen Lage unmittelbar angrenzend an das Wurmatal gerecht werden soll. Leitidee des städtebaulichen Konzeptes ist die zeitgemäße Interpretation des heutigen Ensembles und eine entsprechende Umsetzung. Zur Erreichung dieses Ziels soll die heutige Gebäudegröße, deren Lage und Gebäudestellung aufgegriffen und als Neubau realisiert werden.

Wie der Bestand sieht das vorliegende städtebauliche Konzept insgesamt vier Wohngebäude entlang der Straße ‚In der Schley‘ vor, von denen die zwei mittleren Gebäude geringfügig zurückspringen. Eine zweite Gebäudezeile im heute rückwärtigen Grundstücksbereich wird aus drei Wohngebäuden gebildet. Die zweite Gebäudezeile wird über eine Stichstraße von Osten erschlossen. Diese Stichstraße zweigt nördlich der geplanten Bebauung von der Straße ‚In der Schley‘ ab und wird entlang der östlichen Grenze bis zu einer großzügigen Wendeanlage geführt. So ergeben die Gartenbereiche der beiden Gebäudezeilen in ihrer Mitte einen zusammenhängenden Grünbereich.

Die notwendigen Besucherparkplätze werden im Bereich der Straße ‚In der Schley‘ sowie im Bereich der neuen Stichstraße in der benötigten Anzahl nachgewiesen.

Sämtliche Gebäude sollen mit einer einheitlichen Architektursprache errichtet werden. Die vordere Gebäudereihe wird durch Garagen mit Dachterrassen rhythmisiert. Die hintere Gebäudereihe wird über untergeordnete Gebäudeabschnitte zu den Garagen abgestuft und ermöglicht so Blickbezüge aus der vorderen Gebäudereihe Richtung Wurmatal. Die zentrale Lage und der unmittelbare Übergang zum Freiraum Wurmatal rechtfertigt die hier im Vergleich zur bestehenden Bebauung vorgesehene dichtere Bebauung des Grundstücks. Die zukünftigen Gebäudehöhen sollen über maximal zulässige Gebäudehöhen geregelt werden. Die Höhen entsprechen vorwiegend einer dreigeschossigen Bebauung. Insgesamt sollen durch die Wohnanlage 48 Wohneinheiten in unterschiedlichen Größen realisiert werden.

## **2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet soll als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festgesetzt werden. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der bisherigen und der südlich und westlich angrenzenden Bebauung innerhalb des Plangebietes fortzusetzen und hier ein qualitativ hochwertiges Wohngebiet zu schaffen, das sich an dem vorhandenen Bedarf orientiert. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten ‚Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen‘ werden ausgeschlossen, weil sie in das kleinteilig strukturierte Gebiet gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter widersprechen. Mögliche Störungen durch die ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

### **2.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes und um der besonderen und zentralen Lage des Plangebietes gerecht zu werden, wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) einheitlich mit 0,4 festgesetzt. Um den ruhenden Verkehr insgesamt ebenerdig unterbringen zu können, darf die festgesetzte Grundflächenzahl bis zu 0,7 durch Garagen und Stellplätze, ihre Zufahrten und Terrassen überschritten werden. Diese Überschreitung wird durch die unmittelbare Lage am Naherholungsgebiet Wurmatal kompensiert.

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der zukünftigen Gebäudehöhen sollen maximale Gebäudehöhen festgesetzt werden. Für die jeweiligen Hauptbaukörper werden Höhen normiert, die vorrangig einer dreigeschossigen Bebauung entsprechen.

Für seitliche und rückwärtige Gebäude werden Staffelungen vorgenommen. Durch diese Höhenstaffelungen wird insbesondere Richtung Wurmatal ein harmonischer Übergang zu den Freiflächen geschaffen und Sichtbeziehungen aus der 1. Baureihe Richtung Wurmatal ermöglicht. Die festgesetzten Gebäudehöhen beziehen sich jeweils auf Normalnull. Die normierten Gebäudehöhen schließen eventuelle Staffelgeschosse oder sonstige Dachaufbauten aus.

### **2.2.3 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Entsprechend dem Ziel, sich an der Bestandsbebauung beiderseits der Straße ‚In der Schley‘ zu orientieren, wird für das Baugebiet insgesamt eine offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt. Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird relativ eng mit Baugrenzen umfahren. Zur Verdeutlichung der planerischen Absicht, Bezüge zu den gegenüberliegenden Bestandsgebäuden herzustellen, wird für jeden geplanten Baukörper ein separates Baufenster festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen werden in einem Abstand von vorrangig 1,50 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet. Lediglich die beiden Kopfbauten an der Straße ‚In der Schley‘ werden unmittelbar an der öffentlichen Verkehrsfläche angeordnet. Durch das Heranrücken der überbaubaren Flächen an die angrenzenden Verkehrsflächen entsteht zwischen den Gebäudereihen ein eindeutiger gemeinsamer Gartenbereich mit einer bestmöglichen Besonnung der Gartenflächen und der Terrassen.

Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird differenziert festgesetzt. Die Baufenster für die beiden ‚Kopfbauten‘ werden aufgrund ihres Vorsprungs in einer Tiefe von 16,5 m vorgesehen. Die beiden dazwischen liegenden Baufenster erhalten aufgrund ihrer zurückgesetzten Lage eine geringere Baufenstertiefe von 11,5 m. Die Baufenster der höheren Hauptbaukörper der zweiten Baureihe weisen eine einheitliche Bautiefe von 15,7 m auf. Sie werden aufgrund ihrer geringeren Breite durch niedrigere Baufensterabschnitte ergänzt. Diese sind gegenüber den höheren Baufenstern zurückversetzt, so dass der Straßenraum durch die Hauptbaukörper geprägt wird.

Zur Schaffung homogener Vorgartenbereiche werden in den zeichnerisch festgesetzten Vorgartenflächen Nebenanlagen mit Ausnahme von nicht überdachten Stellplätzen, Stützmauern, Einfriedungen und Abfallbehältern ausgeschlossen.

Im Bereich der nördlichen und des südwestlichen Kopfbaus werden Baulinien festgesetzt, um die Realisierung entsprechend dem städtebaulichen Konzept zu gewährleisten. Insbesondere sollen die beiden Vorsprünge im Bereich der Straße ‚In der Schley‘, die die Gebäudereihe flankieren, gesichert werden.

Aufgrund der engen Fassung der überbaubaren Flächen können Terrassen nicht innerhalb dieser Flächen realisiert werden. Deswegen wird planungsrechtlich die Möglichkeit eröffnet, mit Terrassen die überbaubaren Flächen bis zu 3,00 m überschreiten zu dürfen. Diese Überschreitungsmöglichkeit wird auch für Altane und Balkone zugelassen. Aus dem gleichen Grund werden entlang der südlichen Baulinie Balkone in einer Tiefe von 2,00 m zugelassen. In ihrer Addition dürfen die Balkone insgesamt 60 % der Baulinienlänge entsprechen.

#### **2.2.4 Stellplätze und Garagen**

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe werden Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carpports) und Garagen zwischen den beiden Baureihen ausgeschlossen. Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der jeweiligen dafür zeichnerisch gekennzeichneten Bereiche zulässig. Die Anordnung der ausgewiesenen Flächen für Garagen liegt generell zwischen den überbaubaren Flächen und treten gegenüber dem Straßenraum zurück. Nicht überdachte Stellplätze sind zusätzlich auf den Vorfahrtsflächen von Carports oder Garagen gestattet.

Auf den Garagendächern werden durch entsprechende Festsetzungen Terrassennutzungen ermöglicht.

### **2.2.5 Nebenanlagen**

Nebenanlagen werden zur Sicherstellung der Durchgrünung der Gartenbereiche und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung auf einige für Wohngebiete typische Nutzungsarten mit definierten Flächengrößen beschränkt. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen sollen als Ausnahme zulässig bleiben.

### **2.2.6 Grünordnung**

Auf nördlich und östlich festgesetzten privaten Grünflächen, überlagert mit Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sind einreihig bzw. zweireihig Strauchpflanzungen vorzunehmen. Durch die Pflanzung soll ein grüingeprägter Übergang zum Naherholungsgebiet des Wurmtals geschaffen werden.

## **2.3 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Zur Vereinheitlichung der Architektursprache wird eine Bebauung generell mit Flachdach vorgeschrieben. Die Fassaden sollen bezüglich Material, Farbe und des Verhältnisses Wand zu Fensteröffnungen einheitlich gestaltet werden. Des Weiteren sind die Garagen und die Brüstungen von Terrassen auf Garagendächern ebenfalls einheitlich zu gestalten. Zum Schutz vor der Einsehbarkeit von den Verkehrsflächen aus können die Brüstungen einheitlich geschlossen gestaltet werden.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseinfriedungen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden nur Hecken oder Hecken in Verbindung mit Zäunen zugelassen.

## **3. Erschließung**

### **3.1 Verkehrsflächen**

Das zukünftige Wohngebiet wird durch die Straße ‚In der Schley‘ und durch eine zusätzliche 5,00 m breite öffentliche Stichstraße mit abschließender Wendeanlage erschlossen. Die Stichstraße soll im Mischungsprinzip ausgebaut werden. Damit wird die untergeordnete Funktion dieser Straße signalisiert. Die Einmündung der Stichstraße in die Straße ‚In der Schley‘ soll im Ausbau einer Grundstückszufahrt ähneln. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die erforderlichen Straßenverkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die konkrete Verkehrsflächengliederung und -ausgestaltung bleibt der Ausführungsplanung überlassen.

Die zur Herstellung der Straße notwendigen Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern sind gemäß textlicher Festsetzungen auf den Privatgrundstücken zu dulden. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass zwischen den östlichen privaten Stellplätzen und der parallelen Böschung eine Stützmauer notwendig wird.

Zwischen der Wendeanlage der Stichstraße und dem vorhandenen Fuß- und Radweg entlang der Wurm soll eine fußläufige Verbindung hergestellt werden. Deswegen wird innerhalb des Plangebietes ein kurzes Wegestück von der Wendeanlage bis zum östlichen Rand des Plangebietes geführt. Die Realisierung der weiteren Wegeführung außerhalb des Plangebietes wird durch einen entsprechenden Passus im städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt und dem Erschließungsträger geregelt.

### **3.2 Ruhender Verkehr**

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der zukünftigen Bewohner erfolgt grundsätzlich auf den Privatgrundstücken. Dabei wird die mögliche Lage von Garagen, Carports und Stellplätzen im Plangebiet eingegrenzt, um die Wohnruhe zwischen den beiden Baureihen zu gewährleisten. Der Abstand zwischen Verkehrsfläche und Garage- oder Carportzufahrt beträgt mindestens 5,00 m, so dass hier ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage oder dem Carport möglich ist.

Die für Besucher notwendigen öffentlichen Parkplätze können in entsprechender Anzahl im Bereich der Straße ‚In der Schley‘ sowie im Bereich der Stichstraße nachgewiesen werden.

## **4. Technische Infrastruktur**

### **4.1 Wasser, Energie, Telekommunikation, Abfallentsorgung**

Die Versorgung der westlichen Baureihe des Plangebietes ist durch die vorhandenen Leitungen unterhalb der Straße ‚In der Schley‘ sichergestellt. Zur Versorgung der zweiten Baureihe erfolgt eine Erweiterung der bestehenden Netze unterhalb der neuen Stichstraße oder eine direkte Zuleitung von der Straße ‚In der Schley‘ aus. Die Müllentsorgung erfolgt durch Privatfirmen. Die Verkehrsflächen lassen ein ungehindertes Befahren der Müllfahrzeuge zu.

### **4.2 Entwässerung**

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, versiegelt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Das Plangebiet ist diesbezüglich zweigeteilt zu betrachten: Die Gebäudereihe entlang der Straße ‚In der Schley‘ wird heute bereits baulich genutzt. Für die rückwärtigen Grundstücksbereiche ist der § 44 LWG anzuwenden.

Gemäß Baugrunderkundung und hydrogeologischer Untersuchung durch das Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Dipl. Geol. R. Eckardt, Aachen, August 2016 wird aufgrund des ungünstigen Grenzdurchlässigkeitsbeiwertes generell innerhalb des Plangebietes von einer Versickerung abgeraten. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser in die Wurm eingeleitet werden kann. Bezüglich des Schmutzwassers ist davon auszugehen, dass die entsprechenden Wässer zum Kanal unter der Straße ‚In der Schley‘ hochgepumpt werden muss.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass für die einzelnen Grundstücksbesitzer ein Einleitungszwang in das kommunale Kanalnetz besteht. Die Grundstücksbesitzer haben gemäß Hinweis Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Belastung des Niederschlagswassers führen.

## **5. Ausgleichsmaßnahmen**

Die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ermöglichten Eingriffe in den Naturhaushalt wurden im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages in Anlehnung an das vereinfachte Verfahren des Landes NRW - Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Stand 2008 - bilanziert (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag Bebauungsplan Nr. 117 ‚In der Schley‘, Büro Dipl. Ing. H. Schollmeyer, Geilenkirchen, September 2016). In der Bilanzierung wird berücksichtigt, dass der westliche Teilbereich bereits bebaut ist und gemäß § 34 BauGB auch wieder bebaubar wäre. Insofern ist für diesen Bereich bis zu einer gängigen Grundstückstiefe davon auszugehen, dass der Ausgleich bereits stattgefunden hat.

Die im Rahmen der Grünordnungsmaßnahmen getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes werden innerhalb der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Die Realisierung der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich geregelt. Für diese Maßnahmen bieten sich zwei Möglichkeiten an: Entweder der Vorhabenträger verpflichtet sich, Gehölzanpflanzungen auf Flächen, die sich in seinem Eigentum befinden, vorzunehmen oder es werden vertragliche Vereinbarungen mit der Stadt Übach-Palenberg im Einvernehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde über eine Zahlung eines Ersatzgeldes an die Untere Landschaftsbehörde getroffen. Auf diesem Wege können Kompensationsmaßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Raum des Kreises Heinsberg umgesetzt werden.

## **6. Artenschutzbelange**

Durch das Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, August 2015 wurde eine Artenschutzvorprüfung Stufe 1 vorgenommen. Nach Angaben des zuständigen Landesamtes (LANUV) sind im Bereich der hier zugrunde zu legenden topographischen Karte TK 5202 ‚Geilenkirchen‘ innerhalb des vierten Quadranten insgesamt Vorkommen von 24 besonders geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt.

In einer Art-für-Art-Betrachtung konnte ausgeschlossen werden, dass der Abriss des Gebäudebestandes und die Erschließung der Fläche mit artenschutzrechtlichen Regelungen in Widerspruch steht. Dazu wurde in einer Begehung der Baumbestand des Geländes auf Höhlungen und Horste abgesucht. Außerdem erfolgte eine Untersuchung der Häuser im Dach- und Kellerbereich. Aufgrund fehlender Spuren kann davon ausgegangen werden, dass die Gebäude nicht in nennenswerter Anzahl oder über einen längeren Zeitraum von Fledermäusen bewohnt wurden. Hinweise auf sonstige planungsrelevante Arten liegen nicht vor.

## 7. Sonstige Hinweise

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen im Zuge des Braunkohle- und des Steinkohleabbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsbauarbeiten ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände und daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau wird auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen hingewiesen.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden sind.

## 8. Bodenordnung

Die Flächen der Flurstücke 428, 429 und 430, Flur 64, Gemarkung Übach-Palenberg befinden sich in privatem Eigentum. Die in den Geltungsbereich einbezogenen Böschungflächen des Erdwalles auf dem Flurstück 509, Flur 64, Gemarkung Übach-Planberg sowie die Teilfläche des Flurstückes 695, Flur 33, Gemarkung Übach-Palenberg sind im Besitz der Stadt.

## 9. Kosten und Finanzierung

Die Kosten für die städtebauliche und verkehrliche Planung, die Realisierung der Erschließungs- und der vermessungstechnischen Maßnahmen werden von einem Erschließungsträger finanziert. Für die Stadt entstehen Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

## 10. Flächenbilanz

● <b>Plangebiet</b>	(100,0 %)	<b>5.930 m<sup>2</sup></b>
● <b>Wohngebiet</b>	(73,2 %)	<b>4.340 m<sup>2</sup></b>
● <b>Verkehrsflächen</b>	(18,7 %)	<b>1.110 m<sup>2</sup></b>
● <b>Private Grünflächen</b>	(8,1 %)	<b>480 m<sup>2</sup></b>
● <b>Wohneinheiten</b>		<b>48</b>

## TEIL B UMWELTBERICHT

### 1. Einleitung

#### 1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

##### *Angaben zum Standort*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Ortsrand von Marienberg zwischen der Straße ‚In der Schley‘ im Westen, dem Naherholungsgebiet Wurmatal im Norden und im Osten sowie den Bestandsgrundstücken entlang der Marienstraße im Süden.

##### *Wichtigste Ziele*

Der bisher im Überschwemmungsgebiet gelegene östliche Teilbereich wurde am 09.01.2012 durch Beschluss der Bezirksregierung Köln aus dem Überschwemmungsgebiet ausgeklammert. Durch diese Reduzierung bietet sich die Möglichkeit, die Flächen insgesamt einer baulichen Nutzung zuzuführen, um damit den zentralen Knotenpunkt des Ortsteiles Marienberg aufzuwerten.

Durch das Baugebiet soll die nach wie vor hohe Nachfrage nach Mietwohnungen befriedigt werden. Durch ein attraktives Angebot an Wohnungen soll der Abwanderung von Bürgern entgegengewirkt und durch den Zuzug neuer Einwohner die Auslastung der vorhandenen Infrastruktur sichergestellt werden.

##### *Bedarf an Grund und Boden*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 0,6 ha. Diese Flächen verteilen sich auf die zukünftigen Nutzungen wie folgt:

- Wohngebiete ca. 0,44 ha
- Verkehrsflächen ca. 0,11 ha
- Grünflächen ca. 0,05 ha

##### *Inhalt und Beschreibung der Festsetzungen*

Als Art der baulichen Nutzung werden ‚Allgemeine Wohngebiete‘ festgesetzt. Durch den Bebauungsplan werden voraussichtlich 48 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ermöglicht.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl von 0,4 vorgegeben. Um die vorgenannten Ziele zu erreichen, soll die nicht erhaltenswerte Bausubstanz innerhalb des Plangebietes abgerissen und durch eine zweireihige verdichtete Bebauung ersetzt werden.

## 1.2 **Umweltschutzziele aus Fachplänen und übergeordneten Fachgesetzen**

### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt mit seinen rückwärtigen Flächen in dem Landschaftsschutzgebiet des Landschaftsplanes I/2 Tevrer Heide. Der Landschaftsplan formuliert für den betroffenen Bereich das Entwicklungsziel 1 ‚Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft‘.

### *Landschaftsgesetz*

Innerhalb des Plangebietes sind weder schützenswerte Biotop gemäß § 62 LG NRW vorhanden noch werden Flächen im Biotopkataster der LÖBF (Landesanstalt für Ökologie, Bodenordnung und Forsten) geführt.

Innerhalb des Plangebietes und in unmittelbarer Nähe liegen keine FFH- und Vogelschutzgebiete. Über das Vorkommen von besonders bzw. streng geschützten Arten gemäß Bundesnaturschutzgesetz liegen keine Kenntnisse bzw. Hinweise vor.

### *Eingriffsregelung*

Sind auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu erwarten, so ist über die Vermeidung und den Ausgleich nach § 1a Abs. 3 BauGB zu entscheiden. Vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

### *Bodenschutz*

Die Bodenschutzklausel § 1a Abs. 2 BauGB fordert u.a. einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden sowie eine Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß. Leitziel des Bodenschutzes ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge in ihrer ungestörten, naturraumspezifischen, biotischen und abiotischen Vielfalt zu erhalten.

### *Niederschlagswasserbeseitigung*

Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW wird für Grundstücke, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut werden, gefordert, dass das anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder einem ortsnahen Oberflächengewässer zugeführt wird.

## 2. **Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im heutigen Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die eventuelle Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise

auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben.

Die mit der Planung verbundenen Umweltveränderungen und -auswirkungen werden herausgestellt, um daraus Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltauswirkungen abzuleiten.

## **2.1 Untersuchungsrelevante Schutzgüter**

### **2.1.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimissionen u.ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

#### *Situationsbeschreibung*

Die Flächen des Bebauungsplanes sind im westlichen Teilbereich straßenbegleitend mit vier einzelnen Siedlungshäusern bebaut. Aufgrund der schlechten Bausubstanz und der sehr ungünstigen energetischen Werte sollen die Gebäude abgerissen werden. Bei dem östlichen Teilbereich handelt es sich um die Gärten der vorgenannten Gebäude. Die Gartenflächen stellen sich als Zier- und Nutzgartenflächen mit einzelnen Gehölzstrukturen dar. Die Gartenflächen dienen lediglich den Anwohnern der Bestandsbebauung und haben keinerlei öffentlichen Charakter.

Der Bereich ist durch einen Erdwall gegenüber Überschwemmungen durch das angrenzende Wurmatal geschützt. Das Wurmatal mit attraktiven Naherholungsmöglichkeiten schließt sich direkt nördlich und östlich an das Plangebiet an.

Östlich des Plangebietes befindet sich in ca. 250 m Entfernung die Bahnlinie Aachen- Mönchengladbach. Des Weiteren liegen nördlich und östlich im Bereich der Wurmniederung jeweils in ca. 150 m Entfernung zwei Sportplätze. Ca. 100 m nördlich des Plangebietes befindet sich ein Parkplatz für Besucher des Sportplatzes und des Naherholungsgebietes.

#### *Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen*

Durch die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanes wird ca. 48 Familien bzw. Ein- und Zweipersonenhaushalten ein hochwertiges Wohnen in zentraler Lage Marienbergs und in günstiger Entfernung zum Bahnhofpunkt geboten. Aufgrund der offenen Bauweise wird eine hohe Wohnqualität geschaffen, die der Regeneration der zukünftigen Bewohner dient. Voraussetzung für gesundes Wohnen ist, dass die Immissionsrichtwerte der Sportanlagenlärmschutzverordnung zum Schutz gegen Lärm des Sportbetriebes und die Orientierungswerte zur Beurteilung der Immissionen aus Verkehrsgeräuschen gemäß der DIN 18005 bezüglich der Bahntrasse eingehalten werden. Aufgrund der Entfernung zwischen den Lärmemitteln und dem Plangebiet wird davon ausgegangen, dass die Richtwerte

eingehalten werden. Gegebenenfalls ist dies durch ein zu beauftragendes Lärmgutachten zu hinterlegen.

Da die Straße ‚In der Schley‘ gut ausgebaut ist, sind durch das Bauvorhaben keine negativen Auswirkungen auf die heutige Verkehrssituation und auch keine erheblichen Veränderungen der bestehenden Lärmsituation durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs zu erwarten.

Durch die Planung wird sich das heutige Ortsbild am Rand des Naherholungsgebietes Wurmatal ändern. Hier ist zu berücksichtigen, dass durch die zweite Baureihe die bereits bestehende Bebauung an der Marienstraße und an der Straße ‚In der Schley‘ sinnvoll arroundiert und ergänzt wird.

*Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

- Zur Schaffung einer hohen Wohnqualität, die der Regeneration der zukünftigen Bewohner dient, wird eine offene Bauweise für Einzelhäuser festgesetzt
- Zur Unterstützung einer vielfältigen Nutzungsmöglichkeit werden Dachterrassen auf den Garagen ermöglicht
- Zur Ermöglichung von Sichtbeziehungen Richtung Wurmatal wird für die östliche Gebäudereihe eine Staffelung der Gebäuhöhen festgesetzt
- Regelung einer Fußwegeverbindung zwischen dem Baugebiet und dem Fußweg entlang der Wurm
- Es wird darauf hingewiesen, dass die Errichtung haustechnischer Anlagen unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ zu erfolgen hat.

### **2.1.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln. Zur Beurteilung der Schutzgüter Pflanzen und der biologischen Vielfalt wurde vom Büro Schollmeyer, Geilenkirchen, September 2016 der Landschaftspflegerische Fachbeitrag erstellt. Vom Büro für Umweltplanung Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, August 2015 wurde die Vorprüfung der Artenschutzbelange Stufe I vorgelegt.

*Situationsbeschreibung*

Den Bestandsgebäuden innerhalb des Plangebietes schließt sich ein tieferliegendes Gelände mit ehemaligen Gärten an. Den Gärten sind einzelne Schuppen, Gartenhäuser, Garagen und Sitzplätze zugeordnet. Die Nutzung der Gartenanlagen ist weitgehend aufgegeben worden. Aus dem Ziergehölz-, Stauden- und Rasenbestand hat sich mittlerweile eine Brachfläche entwickelt. Ehemalige Gemüsebeete sind mit Wildkräutern bewachsen. Des Weiteren sind willkürlich Gehölzsämlinge aufgewachsen. Das Plangebiet wird Richtung Osten durch weitere Gärten und Kleingärten mit zum Teil mittelgro-

ßem Gehölzbestand begrenzt. Darüber hinaus schließt sich im Norden und Osten das Naherholungsgebiet entlang der Wurm an.

Grundlage für die Überprüfung einer möglichen Betroffenheit geschützter Tierarten ist die Artenliste des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) mit Bezug auf das Messtischblatt 5202/4 Geilenkirchen. Im Rahmen der Vorprüfung der Artenschutzbelange wurden zusätzlich Beobachtungsgänge vorgenommen. Nach Angaben des Landesamtes sind im Bereich des vorgenannten Messtischblattes Vorkommen von 24 besonders geschützten und planungsrelevanten Tierarten bekannt.

Die Gartenbrache und die bestehenden Gebäude bieten nicht allen 24 Arten geeignete Lebensraumstrukturen. Es fehlt an hinreichend großem Baumbestand. Ausgenommen sind einzelne hohe Nadelbäume. Einige der genannten Arten könnten möglicherweise als Nahrungsgäste auftreten. Gemäß der Beobachtungsgänge wurden jedoch keine Horste oder Nester gesichtet.

Des Weiteren werden Feldlerche, Kiebitz und Rebhuhn benannt, die ihren Lebensraum vorrangig in der offenen Feldflur haben, nicht aber im Plangebiet.

Biber, Teichrohsänger, Eisvogel, Wasserralle und Zwergtaucher bevorzugen die Nähe zum Wasser und dürften daher eher an den Gewässern des Naherholungsgebietes zu finden sein und nicht unmittelbar im Plangebiet. Aktuelle Hinweise auf Mehl- und Rauchschwalbe haben sich im Bereich der Gebäude nicht gezeigt.

Aus der Gruppe der Fledermäuse kommen Großer Abendsegler und Wasserfledermaus im Gartengelände und im Umfeld der Gebäude nicht vor, da lichter Wald und Parkanlagen mit älterem, reifen Baumbestand als Habitate bevorzugt werden. Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Wimperfledermaus, die auch Gebäude besiedeln, sind bei der gutachterlichen Untersuchung im August 2015 nicht vorgefunden worden.

#### *Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen*

Aufgrund der bestehenden Bebauung wird der westliche Bereich in einer herkömmlichen Grundstückstiefe, die ca. der Hälfte der heutigen Grundstückstiefe von ca. 58 m entspricht, nicht in die Bilanzierung einbezogen, weil dieser Bereich bereits nach § 34 BauGB bebaubar ist und der Eingriff hier bereits als ausgeglichen gilt.

Für den östlichen Bereich werden durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen Eingriffe ermöglicht, die zu einer zusätzlichen Flächenversiegelung von ca. 1.675 m<sup>2</sup> führen. Durch entsprechende Festsetzungen kann dieser Eingriff zu ca. 49 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Dieser Ausgleich erfolgt vorrangig durch die zukünftigen Gartenflächen und durch die festgesetzten privaten Grünflächen am östlichen und nördlichen Rand des Plangebietes.

Die Realisierung der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen wird vertraglich geregelt. Für diese Maßnahmen bieten sich zwei Möglichkeiten an: Entweder der Vorhabenträger verpflichtet sich, Gehölzanpflanzungen auf Flächen, die sich in seinem Eigentum befinden, vorzunehmen oder es werden vertragliche Vereinbarungen

mit der Stadt Übach-Palenberg im Einvernehmen mit der Unteren Landschaftsbehörde über eine Zahlung eines Ersatzgeldes an die Untere Landschaftsbehörde getroffen. Auf diesem Wege können Kompensationsmaßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Raum des Kreises Heinsberg umgesetzt werden.

In einer Art-für-Art-Betrachtung konnte ausgeschlossen werden, dass der Abriss des Gebäudebestandes und die Erschließung der Fläche mit artenschutzrechtlichen Regelungen in Widerspruch steht. Dazu wurde in einer Begehung der Baubestand des Geländes auf Höhlungen und Horste abgesucht. Außerdem erfolgte eine Untersuchung der Häuser im Dach- und Kellerbereich. Aufgrund fehlender Spuren kann davon ausgegangen werden, dass die Gebäude nicht in nennenswerter Anzahl oder über einen längeren Zeitraum von Fledermäusen bewohnt wurden. Hinweise auf sonstige planungsrelevante Arten liegen nicht vor.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Schluss, dass mit dem Abriss der Gebäude und der nachfolgenden Neubebauung keine planungsrelevanten schützenswerten Arten betroffen sein werden. Konflikte im Sinne des § 44 BNatSchG sind nach derzeitigem Stand der Planung nicht zu erwarten.

*Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

- Durchgrünung des Baugebietes durch Festsetzung einer offenen Bauweise
- Durch die Planung von Gartenflächen wird ein Teil des Eingriffs in den Naturhaushalt kompensiert
- Festsetzung einer privaten Grünfläche zum östlichen und nördlichen Gebietsrand mit entsprechenden Festsetzungen zum Anpflanzen von Sträuchern
- Realisierung von externen Ausgleichsmaßnahmen.

### **2.1.3 Schutzgüter Boden und Wasser**

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse auf Dauer im Plangebiet gewährleistet werden können. Zusätzlich ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen.

Die vorhandenen Böden sind gemäß § 1 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) besonders zu schützen.

*Situationsbeschreibung*

Die Bodenfunktionen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes wurden aufgrund der Bebauung und der gärtnerischen Nutzung anthropogen verändert und überprägt.

Gemäß der digitalen Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW Krefeld stehen innerhalb des Plangebietes ursprünglich zwei natürlich entwickelte Bodentypen an. Im südwestlichen Teilbereich stehen Schwemmlöhme an, die sich aus sandig-lehmigen Schluffen zusammensetzen, die vereinzelt schwach humos und vereinzelt karbonathaltig sein können. Darunter lagern Löß bzw. Schwemmlöß über Kiesen und Sanden.

Im nördlichen Teilbereich stehen Auengley bzw. Brauner Auenböden an. Es handelt sich hier um schluffige Lehme, vereinzelt kiesig, die sich aus Auen und Hochflutablagerungen von Schwemmlöß zusammensetzen. Darunter lagern Kiese und Sande. Im Bereich der vorhandenen Bebauung wurden seinerzeit Bodenmassen aufgeschüttet, die zu einer Überformung der natürlichen Bodenverhältnisse geführt haben. Gemäß des Ergebnisses der Baugrunderkundung und der hydrogeologischen Untersuchung durch das Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie Dipl. Geol. M. Eckardt, Aachen, 23.08.2016 ist bei den anstehenden schluffigen Lehmen nicht auszuschließen, dass Schichtenwasser in unterschiedlichen Bodenhorizonten auftreten können.

Gemäß Untersuchung weisen die Böden nur eine geringe Eignung für eine Versickerung von Niederschlagswässern auf. Deswegen wird generell von einer Versickerung innerhalb des Plangebietes abgeraten. Aufgrund der bestehenden Bebauung ist für die westliche Baureihe § 44 Landeswassergesetz (LWG) nicht anzuwenden. Im weiteren Verfahren ist zu prüfen, ob das Niederschlagswasser in die Wurm eingeleitet werden kann. Der Grundwasserspiegel steht heute ca. 7 m unter Flur an. Gemäß Hochwassergefahrenkarte Wurm, Stand 2012 wird das Plangebiet im östlichen Teilbereich bei Extremhochwasser voraussichtlich überflutet.

Im Bebauungsplan wird darauf hingewiesen, dass für die einzelnen Grundstücksbesitzer ein Einleitungszwang in den kommunalen Regenwasserkanal besteht. Die Grundstücksbesitzer haben Maßnahmen zu unterlassen, die zu einer Belastung des Niederschlagswassers führen.

Innerhalb des Bebauungsplanes wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich möglicher Einwirkungen im Zuge des Braunkohleabbaus liegt. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahme ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten und entsprechend zu berücksichtigen. Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau wird auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen hingewiesen. Unmittelbar südlich des Plangebietes verläuft der Sprung von Gangelt.

Die abwassertechnische Erschließung erfolgt über den vorhandenen Kanal in der Straße ‚In der Schley‘. Die notwendigen Klärkapazitäten sind vorhanden.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

- Festsetzung einer offenen Bauweise, um das Verhältnis bebauete Fläche / unbebaute Fläche zu optimieren

- Hinweis innerhalb des Bebauungsplanes, dass Maßnahmen, die das Niederschlagswasser beeinträchtigen, zu unterlassen sind
- Hinweis innerhalb des Bebauungsplanes, dass nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahme ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten ist.
- Hinweis innerhalb des Bebauungsplanes auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende Bodenbewegungen im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau.

#### **2.1.4 Schutzgüter Luft und Klima**

##### *Situationsbeschreibung*

Östlich des Plangebietes schließt sich die zusammenhängende unbebaute Fläche des Naherholungsgebietes Wurmatal an. Diese Fläche bildet eine deutliche Zäsur innerhalb der Stadtstruktur und verbindet durch einen 200 - 400 m breiten Korridor den nördlichen mit dem südlichen Landschaftsraum. Aufgrund dieser Verbindung zeichnet sich die Fläche des Naherholungsgebietes durch ein Freilandklima mit einem Potential für die Kaltluftbildung aus. Die Engstelle befindet sich im Bereich der Wurmatalbrücke und wird insbesondere durch die Bebauung an der Marienstraße gebildet. Aufgrund der Hauptwindrichtung aus West / Südwest kommt dem Naherholungsgebiet insgesamt nur eine geringe Bedeutung als Austauschgebiet zu.

##### *Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen*

Der Korridor des Naherholungsgebietes wird heute durch die Bebauung an der Marienstraße eingeengt. Durch eine zukünftige zweite Baureihe im Bereich der Straße ‚In der Schley‘ erfolgt keine weitere Einengung dieses Korridors. Vielmehr kann davon ausgegangen werden, dass die Luftbewegungen durch die zukünftige Bebauung kanalisiert werden. Insgesamt ist aufgrund der geringen Dichte der zukünftigen Bebauung nicht zu erwarten, dass die klimatische Situation in den angrenzenden Wohngebieten negativ beeinflusst wird. Somit ist insgesamt nicht von erheblichen Auswirkungen auf das Mikroklima auszugehen.

Zur Reduktion der Schadstoffbelastung durch zukünftige Heizungsanlagen in den Privathäusern sollten die Bauvorhaben so geplant werden, dass der Energiebedarf minimiert wird. Zur Energiedeckung ist vorrangig die Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen anzustreben.

##### *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

- Festsetzung einer offenen Bauweise und einer teilweisen Abstufung der Bebauung Richtung Naherholungsgebiet
- Eingrünung des Plangebietes Richtung Norden und Osten
- Deckung des Energiebedarfs durch Nutzung regenerativer Energien durch den Einbau von Solarkollektoren, photovoltaischen Anlagen und Wärmepumpen.

### 2.1.5 Schutzgut Landschaft / Ortsbild

#### *Situationsbeschreibung*

Das heutige Ortsbild wird auf der Westseite des Naherholungsgebietes Wurmtal durch die einreihige, teilweise in sich homogene Bebauung entlang der langgezogenen Kurve der Straße ‚In der Schley‘ geprägt. Die Gebäudefassaden sind hier komplett zum Naturraum ausgerichtet. Diese einreihige Bebauung geht im südlichen Abschnitt des Straßenverlaufs in eine zweireihige Bebauung über, so dass hier die Gebäuderückseiten vom Naturraum aus wahrgenommen werden.

#### *Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen*

Durch das Bauvorhaben wird der Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Richtung Osten verschoben. Diese Verschiebung führt aber zu keiner Einengung des heutigen Freiraums, sondern zu einer Arrondierung der heutigen Ecksituation, die durch die Bebauung an den Straßen ‚In der Schley‘ und der Marienstraße entstanden ist.

Durch die zweireihige Bebauung werden auch im südlichen Abschnitt der Straße ‚In der Schley‘ die Gebäudefassaden zum Naturraum des Wurmtales ausgerichtet sein. Die geplante Bebauung orientiert sich an der Höhe und der Kubatur der Bestandsbebauung und soll in sich homogen gestaltet werden.

Durch die mit Sträuchern zu bepflanzenden privaten Grünflächen am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereichs wird ein verträglicher Übergang zwischen Bebauung und Naturraum geschaffen.

#### *Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung oder zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen*

- Festsetzung einer offenen Bauweise
- Festsetzung der maximalen Gebäudehöhen in Anlehnung an den Bestand
- Begrenzung der überbaubaren Flächen in Anlehnung an den Bestand
- Festsetzung einer homogenen Dachgestaltung zur Schaffung eines einheitlichen Ortsbildes
- Festsetzung einer privaten Grünfläche mit anzupflanzenden Sträuchern.

### 2.1.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

#### *Situationsbeschreibung*

Im Bereich des Wurmtals wurden 1992 Grundmauern eines römischen Badehauses gefunden. Des Weiteren verläuft durch die Stadt Übach-Palenberg die ehemalige römische Heerstraße ‚Via Belgica‘. Aufgrund dieser Tatsachen ist nicht ausgeschlossen, dass im östlichen Teil des Plangebietes entsprechende Bodenfunde gemacht werden könnten.

### *Beurteilung der Planungsein- und -auswirkungen*

Innerhalb des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden sind.

#### **2.1.7 Erneuerbare Energien**

Die Energie- und Wärmeversorgung ist rein konventionell vorgesehen. Festsetzungen zur Bevorzugung bestimmter Energie- oder Wärmeversorgungsarten sind nicht beabsichtigt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes unterstützen jedoch durch die Flachdachfestsetzung und der Möglichkeit, durch Fotovoltaikanlagen die festgesetzten Gebäudehöhen zu überschreiten, den Einsatz regenerativer Energien.

Zur Deckung des Energiebedarfs sollte zusätzlich die Nutzung von Wärmepumpen angestrebt werden.

#### **2.1.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Die aus methodischen Gründen schutzgutbezogene Vorgehensweise der Untersuchung betrifft ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Wechselwirkungen, die über die bereits bei den einzelnen Schutzgütern berücksichtigten Funktionszusammenhänge hinausgehen, ergeben sich nicht.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen wurden im Rahmen der einzelnen Schutzgüter beschrieben. Eine Verstärkung der Auswirkungen durch sich gegenseitig in negativer Weise beeinflussende Wirkungen ist nicht zu erwarten.

#### **2.1.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen**

Bei der vorgesehenen Bebauung handelt es sich um ein Allgemeines Wohngebiet mit der zugehörigen Erschließung. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die zukünftigen Bewohner des Wohngebietes oder auf bestehende Wohnsituationen durch Folgen des zukünftigen Wohngebietes absehbar.

Aufgrund der nicht hochwertigen Ausgangssituation des Vegetationsbestandes im zu bewertenden östlichen Teil des Plangebietes ist durch die zukünftige Bebauung nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Pflanzen auszugehen. Besonders oder streng geschützte Tierarten sind von den Neubauvorhaben nicht betroffen.

Durch die zusätzliche Versiegelung liegen negative Umwelteinwirkungen vor, die aufgrund der bereits anthropogenen Überformung des Bodens und der insgesamt geringen Flächeninanspruchnahme

nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser führen.

Die Bebauung wird trotz ihrer Lage unmittelbar am Freiflächenkorridor des Naherholungsgebietes Wurmatal die Schutzgüter Luft und Klima nicht beeinflussen. Durch die Anordnung der Gebäude und das homogene Erscheinungsbild wird das Ortsbild aufgewertet.

## **2.2 Entwicklungsprognosen**

### **2.2.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 117 ‚In der Schley‘ sind voraussichtlich die vorgenannten Umweltauswirkungen verbunden. Durch die beschriebenen Kompensationsmaßnahmen können die negativen Umweltauswirkungen minimiert werden, so dass keine wesentlichen Risiken für die Schutzgüter zu erwarten sind. Unter Berücksichtigung und Realisierung der genannten Maßnahmen entstehen nach derzeitigem Kenntnisstand keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen.

### **2.2.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung**

Bei Verzicht auf die Entwicklung eines Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit, die Bestandsbebauung aufwendig zu sanieren oder hier nach § 34 BauGB eine Neubebauung vorzusehen. In beiden Fällen würde das unwirtschaftliche Verhältnis von Grundstücksgrößen zu möglicher Bebauung bestehen bleiben. Damit würde die Chance vertan werden, diesen zentralen innerstädtischen Standort entsprechend seiner heutigen Funktion aufzuwerten und in unmittelbarer Nähe zum Bahnhofpunkt und zu Naherholungsmöglichkeiten hochwertigen Wohnraum zu schaffen.

Die Nichtrealisierung des Baugebietes würde aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnungen innerhalb der Stadt Übach-Palenberg zu einer anderweitigen, in der Gesamtheit voraussichtlich ungünstigeren Lage einer zukünftigen Wohnbebauung in entsprechender Wohnungsanzahl führen. Eine anderweitige Flächeninanspruchnahme hätte voraussichtlich größere Auswirkungen auf die Schutzgüter.

## **2.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **2.3.1 Standort**

Aufgrund des schlechten Zustandes der Bausubstanz innerhalb des Plangebietes und der unzulänglichen Energieeffizienz stellt sich die Frage eines alternativen Standortes nicht. Sowohl unter städtebaulichen als auch unter wirtschaftlichen Aspekten ist eine Verdichtung des Standortes sinnvoll.

### **2.3.2 Planinhalt**

Im Zuge des städtebaulichen Vorentwurfes wurden verschiedene Konzepte erstellt, die bezüglich der Dichte und der Bauweise Ähnlichkeiten, bezüglich der Gebäudestellung aber Unterschiede aufwiesen.

Mit dem vorliegenden Rechtsplan wurde diejenige Variante weiterentwickelt, die die höchste Wohnqualität erwarten lässt und die sich städtebaulich am besten in das Ortsbild einfügt bzw. das Ortsbild aufwertet.

## **3. Zusätzliche Angaben**

### **3.1 Grundlagen und technische Verfahren**

Zur Beurteilung der Umweltbelange wurde auf folgende Gutachten und Stellungnahmen zurückgegriffen:

- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 117 ‚In der Schley‘, Dipl. Ing. H. Schollmeyer, Geilenkirchen, September 2016
- Vorprüfung der Artenschutzbelange, Stufe I, Wohngebiet In der Schley, Büro für Umweltplanung, Dipl. Biol. U. Haese, Stolberg, August 2015
- Baugrunderkundung und hydrogeologische Untersuchung, Neubau von 7 Mehrfamilienhäusern in Übach-Palenberg ‚In der Schley‘, Büro für Ingenieur- und Hydrogeologie, Dipl. Geol. R. Eckardt, Aachen, August 2016

### **3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Der Zeitpunkt der 1. Überprüfung der Realisierung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird innerhalb des Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger geklärt. Innerhalb der Umweltprüfung haben sich keine Hinweise ergeben, dass sich innerhalb der Planrealisierung Umweltfolgen ergeben könnten, die im Umweltbericht nicht erfasst wurden.

### **3.3 Zusammenfassung**

Das Bebauungsplanverfahren dient der sinnvollen Nutzung und Verdichtung bereits bebauter Flächen. Voraussetzung für den Neubau ist der Abriss der Bestandsgebäude, die in einem schlechten baulichen Zustand sind und eine unzulängliche Energieeffizienz aufweisen.

Aufgrund der Verdichtung werden durch den Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Diese Eingriffe werden unter Berücksichtigung eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes bewertet. Der daraus resultierende Ausgleich kann zum Teil innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Realisierung des notwendigen externen Ausgleichs wird vertraglich geregelt.

Als wichtigste Ausgleichsmaßnahme gelten die privaten Grünflächen entlang des nördlichen und östlichen Randes des Plangebietes. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung einzelner Umweltauswirkungen werden bezogen auf die jeweiligen Schutzgüter im Umweltbericht aufgeführt.

Die genannten Maßnahmen führen zum Ausgleich der Umweltauswirkungen, so dass nach Realisierung in der Gesamtheit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu erwarten sind.