

Weidenstr.
VEP 5

Stadt Übach-Palenberg
Der Stadtdirektor
A 10

Übach-Palenberg, den 01.02.1996

An alle
Mitglieder des Rates

der Stadt Übach-Palenberg
=====

Sitzung des Haupt- und Finanzausschusses am 06.02.1996
Sitzung des Rates am 13.02.1996

Sehr geehrte Damen und Herren!

Wie bereits in der Sitzungsvorlage zu TOP 13 angekündigt, reiche ich als Anlage die Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 -Weidenstraße- nach.

Außerdem wurde der Durchführungsvertrag noch in vier Punkten geändert. Die ergänzenden Erläuterungen dazu habe ich ebenfalls als Anlage beigelegt.

Mit freundlichen Grüßen


Schmitz-Kröll



Roemerstraße B 221

ÜBACH-PALENBERG - BOSCHELN
VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN
Nr. 5 "WEIDENSTRASSE"

Investor: HC Projektentwicklungs GmbH
 Tempelhofer Straße 12, 52068 Aachen
 Tel: 0241 / 96 89 8-0 Fax: 0241 / 96 896-66

Planer: Planungsbüro
 Prof. Kuhn* - Prof. Meurer - Dipl.-Ing. Danne
 52064 Aachen, Johanniterstraße 17
 Tel.: 0241 / 2 58 18 Fax: 0241 / 2 09 05

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN ZUM VORHABEN UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "NR. 5 WEIDENSTRASSE"

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Das Plangebiet soll als "allgemeines Wohngebiet" (WA) ausgewiesen werden. Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO sind nicht zulässig.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Grundflächenzahl : GRZ 0,4
Geschoßflächenzahl GFZ 0,8
Zahl der Vollgeschosse: II als Höchstmaß

3. BAUWEISE

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise festgesetzt § 22 (1) BauNVO.

Es sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen vorgesehen.

4. PFLANZUNGEN GEMÄSS GRÜNORDNERISCHER FESTSETZUNGEN

Festsetzungen innerhalb des Plangebietes

Innerhalb des Plangebietes sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

Pflanzung einer 2-3 reihigen, 5,00 m breiten Feldhecke aus Gehölzen der Pflanzenliste an der östl. Plangebietsgrenze als Ortsrandeingrünung.

Erhalt und Sicherung des Baumbestandes an der Weidenstraße. Der nördliche Bereich der Fläche ist als extensive Obstwiese zu entwickeln. Die Fläche ist mit geschnittenen Hecken einzufassen und der Obstbaumbestand ist zu ergänzen.

Anlage einer Obstwiese als Abschirmung zum Gehöft im Südwesten. Die Wiese ist zum Baugebiet durch geschnittene Hecken und zum Gehöft durch eine 2-3 reihige freiwachsende Feldhecke abzapflanzen.

Pflanzung von mindestens 25 Laubbaum-Hochstämmen aus Linde oder Eiche in Straßen und Platzbereichen. Die Pflanzscheiben müssen eine Mindestgröße von 2,00 x 2,00 m besitzen.

Einfriedung der Privatgrundstücke zu öffentlichen Flächen mit Schmitthecken. Die Hecken müssen eine Mindesthöhe von 80 cm besitzen. Innerhalb einzelner Wohnstraßen und entlang der "Hauptstraße" sollten nur Hecken einer Art verwendet werden, um ein einheitliches Bild zu erhalten.

Sind Abgrenzungen zwischen den einzelnen Grundstücken vorgesehen, so sind diese ebenfalls als geschnittene Hecken anzulegen.

Für die Pflanzenauswahl ist die Pflanzenliste im Anhang bindend.

Die obigen Maßnahmen sind nach § 9 (1) 20 o. 25 BauGB festzusetzen und im V + E Plan entsprechend darzustellen.

Ausführung von Stellflächen und Einfahrten in wasserdurchlässigem Material.

Festsetzungen außerhalb des Plangebietes (Ausgleichsmaßnahmen)

Für den Ausgleich des Wertedefizites zwischen Planung und Bestand steht im Südwesten von Übach-Palenberg, Ortsteil Windhausen, ein Grundstück mit einer Größe von 1.403 m² zur Verfügung. Auf dem Grundstück (Flur 32, Parzelle 56) sind folgende Maßnahmen durchzuführen (vergl. Karte 707/6):

- Pflanzung von mindestens 27 Obstbaum-Hochstämmen (Stammhöhe 180 cm), Pflanzabstand ca. 10 m. Die Pflanzung ist aus einer Reihenpflanzung zu entwickeln. Es sind nach Möglichkeit alte, ortstypische Obstsorten zu verwenden.
- Abpflanzung der Parzelle zu den Nachbargrundstücken durch eine geschnittene Hainbuchenhecke. Höhe der Hecke mind. 120 cm, Pflanzabstand in der Hecke 3 Stck./lfd.
- Entwicklung einer extensiven Wiese durch Ansaat und extensive Pflege (1-2 schürige Mahd/Jahr).

Empfehlungen für den Privatbereich

Folgende Maßnahmen werden nicht festgesetzt, sollten den Grundstückseigentümern jedoch zur Durchführung empfohlen werden:

Verwendung überwiegend einheimischer oder naturnaher Laub- und Blüthengehölze, Verzicht auf Koniferen.

Wandbegrünung z.B. (Garagen u. Giebelwände) aus Efeu, Wilder Wein, Kletterhortensie oder Clematis.

Extensive Begrünung von Flachdächern (Garagen)

Pflanzabstand und Pflanzengröße

Im Bereich der freiwachsenden Hecken und Strauchgruppen beträgt der Pflanzabstand 1,50 m. Bäume 1. Ordnung sind im Abstand von mindestens 6,0 m und Bäume 2. Ordnung von mindestens 4,0 m zu pflanzen.

Die Mindestpflanzgröße bei Sträuchern ist 2 x v.o.B. 60 - 100 (alt. leichte Str. 1 x v.o.B. 100-120 cm) und bei Bäumen StB 3 x v.m.B. 14-16 (Straßenbäume Hst. 3 x v.m.B. 18-20) Obstbäume sind als Hochstämmen, Stammhöhe 180 cm zu pflanzen.

Bei allen Pflanzmaßnahmen sind die Regelungen des Nachbarschaftsrechtes zu beachten.

Pflege

Für die Pflege der einzelnen Elemente gilt folgendes:

Freiwachsende Hecken und Strauchgruppen sind regelmäßig zu kontrollieren, dabei sind abgestorbene Pflanzen oder Pflanzenteile zu entfernen und ggfs. zu ersetzen. Feld-

hecken sind ca. alle 10 Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen um Überalterung vorzubeugen.

Schnitthecken sind mind. einmal pro Jahr zu schneiden

Wildkrautflächen sind einmal pro Jahr zu mähen, um sie von Gehölzaufwuchs frei zu halten. Bei hoher Dominanz von Brennesseln oder Disteln ist ggfl. häufiger zu mähen.

Obstbäume sind zu pflegen und es ist in regelmäßigen Abständen ein Erhaltungs- und Pflegeschnitt durchzuführen.

Zeitlicher Ablauf

Die Herrichtung der Kompensationsflächen soll parallel zur Bebauung des Plangebietes durchgeführt werden und muß spätestens ein Jahr nach Beendigung der Baumaßnahme abgeschlossen sein.

5. GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN

Zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Nr. 5 Weidenstraße" in der Stadt Übach-Palenberg gem. § 9 (4) BauGB in Verbindung mit § 81 BauO NW

Dachform

Im Plangebiet sind alle Hauptgebäude mit Satteldächern zu errichten. Sie sind gemäß der im V.E.P. dargestellten Hauptfirstrichtung auszurichten.

Die Dachneigungen können zwischen 33° und 45° variieren.

Dachgauben

Die Dachgauben dürfen in ihrer Breite 2/3 der Gesamtbreite des Gebäudes nicht überschreiten.

Materialien

die Gebäude sind zwingend mit Fassaden in Verblendstein zu errichten.

6 FESTLEGUNG EINES GEHRECHTES

Flächen mit nachrichtlich übernommenen Gehrechten sind nördlich des Plangebietes, als Verbindung zur Römerstraße, dargestellt.

7. SCHALLTECHNISCHE MASSNAHMEN.

Die vom landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetrieb Wynands und dem Schreinereibetrieb Hilgers schalltechnisch zu erwartende Immissionsbelastungen liegen bei ungünstigen Bedingungen in Höhe der Orientierungswerte für städtebauliche Planungen bzw. in Höhe der Richtwerte der TA-Lärm.

Es sind keine besonderen Maßnahmen erforderlich (s. Gutachten des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. F.J. Kals).

EMPFEHLUNGEN FÜR DEN SCHALLSCHUTZ

Auszug aus dem Gutachten des Ingenieurbüros Dipl.-Ing. F.J. Kals:
Zur Gewährung der in Verbindung mit der Gebietsausweisung erwarteten Wohnruhe, gelten die Grundlagen in dieser Untersuchung. Dies gilt insbesondere dahingehend, daß beim Befahren des rückwärtigen Grundstückes zum Bauernhof von einer angemessenen, verhaltenen Fahrweise ausgegangen werden kann und die zum Plangebiet ausgerichteten Tore der Hallen bei lärmintensiven Arbeiten in den Hallen geschlossen bleiben und unnötige Fahrzeugbewegungen auf dem Hof vermieden werden. Die Ein- und Ausfahrten sollten maximal 16 Fahrzeugbewegungen / Tag nicht übersteigen. Ein Rangieren auf dem Hof von mehr als 10 Minuten / Tag ist zu vermeiden.

An dem ungünstigst gelegenen, hier untersuchten geplanten Wohnhaus, sollte auf Fenster in der westlichen Giebelseite mit Ausrichtung zum Bauernhof verzichtet werden .

ERLÄUTERUNG ZUM VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN Nr. 5 IN ÜBACH - PALENBERG - BOSCHELN "WEIDENSTRASSE"

- LAGE IM RAUM** Das Planungsgebiet liegt im Südwesten am Rand der geschlossenen Ortschaft Boscheln der Stadt Übach-Palenberg
- GRÖSSE** Das Planungsgebiet hat eine Größe von 3,6.ha
- ANZAHL** Es ist beabsichtigt 113 Hauseinheiten zu errichten. Das entspricht einer Dichte von ca. 33 HE/ha.
- ERSCHLIESSUNG** Die vorhandenen Straßen, Weidenstraße und Knappenstraße, die an die Roermonder Straße angebunden sind, werden mit Hilfe einer Schleifenerschliessung kurz geschlossen. Von der Schleife aus werden einzelne Höfe über kurze Stiche angebunden. Bei der Erschließung handelt es sich um reinen Anliegerverkehr. Es wird eine 30 km-Zone vorgeschlagen!
- HAUSTYPEN** Es sollen ca. 4 verschiedene Haustypen als Doppelhäuser und gereihte Häuser gebaut werden.
- STÄDTEBAULICHE
ORDNUNG** Die Doppelhäuser sind raumbildend angeordnet, so daß sie einen Hof formen, der nicht nur Erschließungsraum ist, sondern auch Gemeinschaftsbereich zum Begegnen sein kann und vor allen Dingen das Kinderspiel zuläßt.
Befestigt werden sollen diese Räume mit Betonsteinpflaster.
Die Fläche ist so groß bemessen, daß Ver- und Entsorgungsfahrzeuge wenden können. Jeder dieser Hofräume erhält einen markanten Baum als Solitär.
Die zu den öffentlichen Flächen angrenzenden Einfriedungen sollen mit Hecken aus einheimischen Hölzern abgepflanzt werden.

Beabsichtigt ist, die einzelnen Hausgruppen um die Höfe abschnittsweise in unterschiedlicher Gestaltung, d.h. unterschiedliche Materialien und Farbgebung, auszuführen, um einerseits eine Monotonie zu verhindern und andererseits eine bessere Orientierung zu erreichen.

GRÜNRÄUME

Im Norden des Planungsgebietes wird ein größerer zusammenhängender Grünraum vorgeschlagen, der zum Teil Baumbestand erhält und die Mitte bilden soll für raumbegleitende gereimte Hauseinheiten. Es ist daran gedacht, dieser dichtesten Wohnform zusätzlichen Erholungsraum zuzuordnen und vor allen Dingen für die Kinder ausreichend Spielbereiche zu schaffen. Die vorhandene Kegelbahn soll gestalterisch mit einbezogen werden, indem am Kopfende angelehnte Dächer geplant sind, die Unterschlupf zum Kinderspiel zulassen.

Außerdem ist hier eine Wegeverbindung zur Römerstraße vorgeschlagen.

Als Anbindung an den nördlich gelegenen Kindergarten, so daß eine Verbindung an der stark befahrenen Roermonder Straße nicht erforderlich wird.

AUSFÜHRUNG

Die Anordnung der Bebauung läßt eine abschnittsweise Verwirklichung zu. Die Maßnahme kann in 3 - 4 Bauabschnitten ausgeführt werden. Das entspricht einer Bauzeit von ca. 2 - 3 Jahren.

ÖKOBILANZ

Hecken und Baumpflanzungen, zum Teil offenporige Beläge, sowie Rasenfugenpflaster für öffentliche Stellplätze, die Grünfläche im Norden des Gebietes und ein 5 m breiter Streifen im Osten des Plangebietes als Abschluß zur Landschaft, der auch mit Sträuchern, Hecken und Bäumen bepflanzt wird, sorgen für einen Teil des Ausgleiches der versiegelten Flächen, den anderen Teil trägt eine 1.403 m² große Streuobstwiese im Südwesten von Übach-Palenberg.

ÜBACH-PALENBERG - BOSCHELN

BEGRÜNDUNG FÜR DEN VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN "NR. 5 WEIDENSTRASSE"

gem. § 7 BauGB-MaßnG. in der Fassung des Investitionserleichterungs und Wohnbaulandgesetz vom 28.04.1993

ALLGEMEINES

An der Ostseite der Roermonder Straße (L221) entstand in den 30er Jahren dieses Jahrhunderts eine ungeordnete Straßenbebauung, die in den Jahren nach 1950 auch in die Tiefe an der Weiden- und Knappenstraße sowie der Römerstraße durch den Bau von freistehenden Einfamilienhäusern ohne räumlichen Zusammenhang ergänzt wurde.

1. ERFORDERNISSE DER PLANAUFSTELLUNG

Die Gemeinde Übach-Palenberg besitzt einen erhöhten Bedarf an Wohnbebauung. Der mit dem Investor abgestimmte Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 5 "Weidenstraße" soll einen Teil des Bedarfes decken. Durch die Planung ist eine städtebauliche Ordnung gewährleistet.

Die geplante Satzung über den V.E.P. ist auf einen alsbaldigen Vollzug angelegt.

2. EINFÜGEN IN DIE BAULEITPLANUNG DER GEMEINDE, IN DIE ÜBERÖRTLICHE PLANUNG UND RAUMORDNUNG.

Für das Plangebiet besteht kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan ist das Gebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Durch die geplante Bebauung soll dem "dringenden Wohnbedarf" im kostengünstigen und flächensparenden Bauen in Übach-Palenberg entsprochen werden. Der V.E.P. wurde aus dem GEP entwickelt. Der FNP soll angepaßt werden.

Das Baugebiet wird als "allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Durch den Entwurf soll eine neue Wegeverbindung zwischen Weiden- und Knappenstraße geschaffen werden. Die Neubebauung in Form von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern mit 113 Wohneinheiten soll das Gebiet zu einem städtebaulich geschlossenen Bereich entwickeln und die Ortslage schließen.

Nutzungsrechte sowie Bodendenkmäler wurden bei der Ermittlung nicht festgestellt.

Bergbau unter dem Plangebiet

Nach Mitteilung des EBV - Bergschadenabteilung - vom 17.05.1995 sind im Plangebiet keine Anpassungs und Sicherungsmaßnahmen gegen Bergschäden erforderlich. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB unterbleibt daher.

3. BESTAND IM INNEN- UND AUSSENBEREICH DES PLANGEBIETES

Das Plangebiet liegt am südlichen Ortsrand von Boscheln. Nach Norden, Westen und Süden schließen sich Siedlungsbereiche an.

Im Südwesten des Plangebietes grenzen der landwirtschaftliche Nebenerwerbsbetrieb Wynands und der Schreinereibetrieb Hilgers an das Plangebiet an.

Ca. 50 m westlich des Plangebietes verläuft die Roermonder Straße (B221).

Die Gesamtfläche des Gebietes beträgt ca. 3,7 ha.

4. BODENORDNUNGSRECHTLICHE MASSNAHME

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich, da das Gebiet im wesentlichen einem Eigentümer gehört.

Vorhandene Gemeinbedarfseinrichtungen liegen in Fußwegentfernung.

5. ÖFFENTLICHE INFRASTRUKTUR

Verkehrsflächen, Erschließungsanlagen, ÖPNV

Die direkte Anbindung an das geplante Neubaugebiet erfolgt über die Weiden- und Knappenstraße.

Die innere Erschließung des Plangebietes übernehmen eine Wohnsammelstraße und von dieser abzweigende Wohnstichstraßen. Die Sammelstraße wird in Asphalt, die Stiche in Verbundpflaster ausgeführt. Der Ausbau mit "Tempo 30-Regelung" erfolgt durch entsprechende Verkehrszeichen.

Einrichtungen des öffentlichen Nahverkehrs liegen auf der Roermonder Straße in Fußwegentfernung.

Entwässerung

Das anfallende Oberflächenwasser muß aus versickerungstechnischen und wirtschaftlichen Gründen der Kanalisation zugeführt werden.

6. BAULICHE NUTZUNG

Die Ausweisung des Plangebietes erfolgt als "allgemeines Wohngebiet" (WA).

Im inneren des Plangebietes soll eine zweigeschossige Neubebauung entstehen.

Das Konzept sieht sowohl Doppelhäuser als auch Häusergruppen vor.

7. ÖKOLOGISCHER AUSGLEICH

Mit folgenden Maßnahmen sollen durch die Baumaßnahmen entstandene Veränderungen ausgeglichen werden. Entlang der östlichen Plangebietsgrenze ist eine 5,0 m breite Feldhecke als Ortsrandeingrünung vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes ist eine Begrünung der Straßen und Platzbereiche mit Laubbaum-Hochstämmen aus Eiche und Linde geplant. Eine Einfriedung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen

Flächen erfolgt durch Schnitthecken. Gleiches gilt auch für Abgrenzungen zu den einzelnen Grundstücken, sofern hier Abgrenzungen vorgesehen sind.

Im nördlichen Teil soll eine Grünfläche entstehen.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, an der Weidenstraße, ist eine Obstwiese zu entwickeln, die mit geschnittenen Hecken eingefasst wird. An der südwestlichen Grenze des Plangebietes ist die Neuanlage einer Obstwiese geplant. Diese wird zum Baugebiet durch eine geschnittene Hecke und zum Gehöft durch eine 2-3 reihige freiwachsende Feldhecke abgepflanzt.

Des weiteren wird im Südwesten von Übach-Palenberg, Ortsteil Windhausen, eine 1.403 m² große Streuobstwiese angelegt.

8. KOSTENSCHÄTZUNG

Die Stadt Übach-Palenberg hat am, mit dem Investor einen Erschließungsvertrag abgeschlossen. Für die Stadt entstehen somit keine Erschließungskosten. Der Investor hat am 16.05.1995 das Büro Kühn-Meurer-Danke mit der Planung des Vorhaben- und Erschließungsplanes "Nr. 5 Weidenstraße" der Stadt Übach-Palenberg beauftragt.