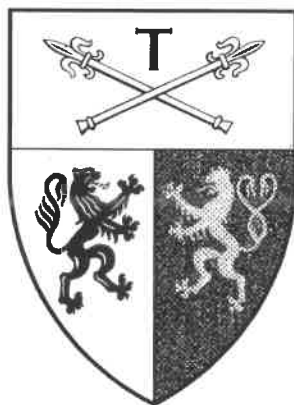


# Stadt Übach-Palenberg



Begründung  
zum

**Bebauungsplan**

**Nr. 102**

**- Wohnpark Rimburg 3 -**

### Berichtigung

Auf Seite 8, Punkt 16 (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen), 2. Absatz wurde der Wert von 1,1 ha in **0,1 ha** geändert. Es handelt sich um einen Übertragungsfehler vom Landschaftspflegerischen Begleitplan in den Bebauungsplan und die Begründung.

**BEGRÜNDUNG**  
**ZUM**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 102**  
**ÜBACH-PALENBERG „WOHNPARK RIMBURG III“**

**1. LAGE, GRÖSSE UND UMGRENZUNG DES PLANGEBIETES**

Der Bereich des Bebauungsplanes befindet sich im Westen der Stadt Übach-Palenberg zwischen den Zentren der Ortsteile Übach und Palenberg. Das circa 1,0 ha große Grundstück (Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 9) wird im Norden von der Maastrichter Straße und im Südwesten vom Bebauungsplan Nr. 100 begrenzt. Südlich wird es von einem Schul- und Kindergartenkomplex eingefaßt. Im Osten grenzen bestehende Wohnbauflächen an. Die genaue Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes Nr. 102 zu entnehmen.

**2. ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG**

Übach-Palenberg besitzt einen erhöhten Bedarf an kostengünstigem Wohnungsbau. Der Bebauungsplan soll kurzfristig einen Teil des Bedarfes decken. Die Neubebauung in Form von Doppel- und Reihenhäusern soll das Gebiet zu einem städtebaulich geschlossenen Bereich entwickeln.

Weiterhin soll der Bebauungsplan eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Einklang mit den Zielen des Rahmenplanes gewährleisten.

Durch die Einheit der Gebäude, der Umgrenzungen (Heckenanpflanzungen) und der Erschließungsanlage soll ein attraktiver, städtebaulich gefaßter Bereich entstehen, der zu einem hohen Maß an Identifikation der Bewohner mit ihrem Quartier führt.

Folgende Ziele werden umgesetzt:

- umweltverträgliche Verdichtung in homogener, I bis II geschossiger Bauweise der Reihen-, Doppel- und Einzelhäuser
- gute Erreichbarkeit örtlicher Einrichtungen
- gute Erreichbarkeit der ÖPNV Haltestellen
- Sicherstellung von Lärmschutzmaßnahmen
- Regenwasserversickerung
- gestalterisch homogener und städtebaulich gefaßter Bereich mit Identifikationswert
- Ausbau der inneren Verkehrsfläche als Mischfläche, um auch den Möglichkeiten des Spieles und Aufenthaltes gerecht zu werden
- Errichtung eines Kinderspielplatzes

### **3. EINFÜGEN IN DIE BAULEITPLANUNG**

Für das Plangebiet existiert kein rechtsgültiger Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan (FNP-Änderung Nr.11) ist das Gebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der GEP stellt das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich da.

Das Gebiet liegt im Bereich eines im Rahmen von Voruntersuchungen erarbeiteten Rahmenplanes und entspricht den Zielen der Rahmenplanung.

### **4. BESTAND INNERHALB DES PLANGEBIETES**

Im zu beplanenden Gebiet befinden sich zwei Wohngebäude. Es wird von versiegelten Flächen in Form von Wirtschafts- und Fußwegen durchschnitten / eingefaßt.

Beim Plangebiet handelt es sich größtenteils um landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Bodendenkmäler wurden bei der bisherigen Ermittlung nicht festgestellt.

Bodendenkmalfunde sind jedoch nicht auszuschließen. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde und dem Rheinischen Landesamt für Bodendenkmalpflege zu melden.

#### **4.1 BESTAND AUSSERHALB DES PLANGEBIETES**

Im Norden, auf der gegenüberliegenden Seite der Maastrichter Straße, schließt eine 4 bis 8 geschossige Zeilenbebauung mit Wohnnutzung an. Im Süden befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft ein Kindergarten- und Schulkomplex mit großflächiger Raumstruktur und einer 1 bis 3- geschossigen Höhenentwicklung. Östlich wird das Gebiet durch einen Kirchenbau, westlich durch die sich entwickelnde Bebauung des Wohnparkes Rimburg 1 eingefasst.

#### **5. BODENORDNENDE MASSNAHMEN**

Es sind keine bodenordnende Maßnahmen erforderlich.

##### **5.1 TOPOGRAPHIE**

Das Gelände fällt nach Osten, zu einer Mulde hin, leicht ab. Hier sinkt das Gelände von 116.00 auf 114.50 ü.NN (Mulde) ab. Im Westen variieren die Höhen von 115.00 bis 116.50 ü.NN.

##### **5.2 GESCHICHTLICHE ENTWICKLUNG**

Das Plangebiet wurde im vergangenen Jahrhundert, wie historische Karten zeigen (Tranchot - v. Müffling, 1803 - 1820 und preußische Uraufnahme von 1846), vergleichbar dem heutigen Zustand, landwirtschaftlich genutzt. Die nördliche Gebietsgrenze wurde auch damals durch die Maastrichter Straße definiert. In der näheren Umgebung des Plangebietes sind archäologische Funde, insbesondere aus der Römerzeit, bekannt.

**6. INFRASTRUKTUR**

In ca. 1 - bis 1.5 km Entfernung liegen die Zentren von Übach und Palenberg. Hier befinden sich Versorgungseinrichtungen des täglichen Bedarfes. Direkt im Anschluß an das Plangebiet befinden sich ein Schulzentrum mit Sportflächen, Kindergärten sowie eine Kirche.

**7. ÖPNV**

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet ist im Kreuzungsbereich Maastrichter Straße / Merksteiner Straße eine Haltestelle des ÖPNV geplant. Eine weitere Haltestelle befindet sich an der Comeniusstraße.

**8. ART DER BAULICHEN NUTZUNG**

Das Plangebiet wird. nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 sind nicht zulässig.

**9. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,4 und Geschoßflächenzahl von 0,8 des Allgemeinen Wohngebietes entspricht den Vorschriften des § 17 BauNVO. Die Geschoßflächenzahl von 0,8 wurde mit Rücksicht auf das angrenzende Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 100 festgesetzt.

Das Höchstmaß der Vollgeschosse entspricht mit zwei Geschossen (II) der geplanten Bebauung des Bebauungsplanes Nr. 100 und gewährleistet somit ein gleichmäßiges Erscheinungsbild beider Plangebiete.

**10. FLÄCHEN FÜR GARAGEN UND STELLPLÄTZE**

Alle Garagen sind auf den Grundstücken der jeweiligen Wohneinheiten geplant. Zusätzlich befindet sich auf jedem Grundstück ein weiterer Stellplatz vor der Garage.

Im öffentlichen Straßenraum sind insgesamt 7 Stellplätze angeordnet.

## **11. GRÜNFLÄCHEN / ÖFFENTLICHE GRÜNFLÄCHEN / FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**

Um ein gleichartiges und ruhiges Erscheinungsbild des Baugebietes zu erreichen, werden, wo Einfriedungen geplant sind, Hecken gepflanzt, die die Abgrenzung der privaten Gärten zum Straßenraum darstellen.

Die öffentliche Grünfläche wird mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt.

Weiterhin ist entlang der Maastrichter Straße ein Lärmschutzmaßnahme vorgesehen, deren Fläche mit heimischen und standortgerechten Gehölzen bepflanzt wird.

Im Plangebiet werden folgende Maßnahmen umgesetzt:

Privatmaßnahme:

- Bei Abgrenzungen zum öffentlichen Straßenraum: Heckenanpflanzungen.

Öffentliche Maßnahmen:

- Parallel zur Maastrichter Straße (Lärmschutzmaßnahme) eine Bepflanzung mit heimischen und standortgerechten Gehölzen
- Bepflanzung des Randbereiches der Versickerungsmulde mit heimischen und standortgerechten Gehölzen
- Anpflanzung von mindestens einem heimischen Laubbaum im öffentlichen Straßenraum.

## **12. VER- UND ENTSORGUNG DES PLANGEBIETES**

### **Entwässerung:**

Die Entwässerung ist im Trennsystem vorgesehen. Die Oberflächenwasser der Straßenflächen und der bebauten Flächen werden einer noch zu schaffenden Versickerungsmulde zugeführt. Das anstehende Wasser wird hier versickert bzw. verdunstet.

Die Berechnungen des Gutachtens der GfL, Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, 59387 Ascheberg, Bultenstraße 10, zeigen, daß selbst ein 50-jähriges Regenereignis dem Becken problemlos zugeführt werden kann.

### **Energieversorgung:**

Die Primär-Energieversorgung wird durch die örtlich zuständigen Versorgungsträger gewährleistet.

## **13. ALTLASTEN**

Beim Plangebiet handelt es sich um ein maßgeblich landwirtschaftlich genutztes Gebiet. Kontaminierungen sind nicht vorhanden.

## **14. KENNZEICHNUNGEN / NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN / HINWEISE**

1. Flächen für den Bergbau (§ 9 Abs. 5 BauGB): Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

### **HINWEISE**

2. Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 nach DIN 4149.
3. Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.

4. Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die ausführende Baufirma zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (DschG vom 20.06.1989) dem Rheinischen Landesamt, Amt für Boden und Denkmalpflege, unmittelbar zu melden.

## 15. IMMISSIONEN IM PLANGEBIET

Für das Plangebiet wurde ein Schallschutzgutachten (5.0.3/643/98 vom 7.9.98) durch den RWTÜV erstellt.

Hieraus der Punkt 6:

### *Minderungsmaßnahmen*

Der bei der Berechnung berücksichtigte Lärmschutzwall mit einer Höhe von 2,5m dient neben dem Schutz der Räume im Erdgeschoß in erster Linie dem Schutz der Freiflächen an den im nördlichen Bereich liegenden Wohnhäusern.

Da die höchsten Belastungen im Obergeschoß der Nordfassade der geplanten Häuser zu erwarten sind, kann ein angemessener Schallschutz an diesen Häusern durch Verzicht auf Fenster zu schutzbedürftigen Räumen und/oder Einbau von Schallschutzfenstern erreicht werden. Falls der Verzicht auf Fenster in der Nordfassade nicht möglich ist, sollte ausreichender Schallschutz durch den Einbau von Schallschutzfenstern sichergestellt werden. An allen Fassaden sind Fenster der Schallschutzklasse 2 ausreichend. Die heutzutage aus Gründen der Energieeinsparung eingebauten Fenster mit Isolierverglasung und umlaufender Dichtung erfüllen in aller Regel die Anforderungen dieser Schallschutzklasse. Danach wird bereits bei Einbau handelsüblicher Fenster ein ausreichender Schallschutz erreicht.

Schallschutzfenster sind nur dann wirksam, wenn sie geschlossen sind. Eine ausreichende Lüftung läßt sich tagsüber durch Stoßlüftung, d.h. durch kurzzeitiges Öffnen der Fenster, erreichen. Für Schlafraumfenster ist dies aus naheliegenden Gründen nicht zumutbar; hier kann zum Luftaustausch eine Dauerlüftung vorgesehen werden. Der Einbau von schallgedämpften Lüftungszuführungen sollte daher dem Bauherren empfohlen werden, wenn der Beurteilungspegel für die Nachtzeit größer als 45 dB(A) ist und eine ausreichende Lüftung der Schlafräume nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann.

## **16. AUSGLEICHS- UND ERSATZMASSNAHMEN**

Aufgrund der gewünschten starken Verdichtung der Bebauung ist es nicht möglich, die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vollständig innerhalb des Bebauungsplanbereiches zu erbringen. Um eine 100%-ige Kompensation zu erlangen, ist eine weitere Fläche zu einer Ersatz-/ Ausgleichsfläche zu entwickeln. Der Gesamtflächenwert des Bebauungsplan-Entwurfes im Plangebiet beträgt 11.935. Dem stehen 16.260 als Gesamtflächenwert des Ausgangszustandes des Plangebietes gegenüber. Daraus resultiert ein Defizit des Bebauungsplan-Entwurfes gegenüber dem Ausgangszustand des Plangebietes in Höhe von 4.325 Punkten.

(Zum Ausgleich im Plangebiet s. Punkt 12).

Die zum vollständigen notwendigen Ausgleich des Eingriffes erforderlichen Maßnahmen werden auf einer Fläche von ca. 0,1 ha an anderer Stelle im Stadtgebiet durch geeignete Maßnahmen realisiert.

Ein Bestandteil des Bebauungsplanes Nr.102 ist der Landschaftspflegerische Fachbeitrag.

**17. FLÄCHENBILANZ**

|                                                 |                          |        |
|-------------------------------------------------|--------------------------|--------|
| Straßenverkehrsflächen                          | ca. 1.950 m <sup>2</sup> | 20,35% |
| Grünflächen                                     | ca. 700 m <sup>2</sup>   | 7,3%   |
| Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft | ca. 630 m <sup>2</sup>   | 6,58%  |
| Wohnbaufläche                                   | ca. 6.300 m <sup>2</sup> | 65,76% |
| Gesamtfläche                                    | ca. 9.580 m <sup>2</sup> |        |

Übach-Palenberg, den 18.09.2000

Stadt Übach-Palenberg  
Der Bürgermeister
