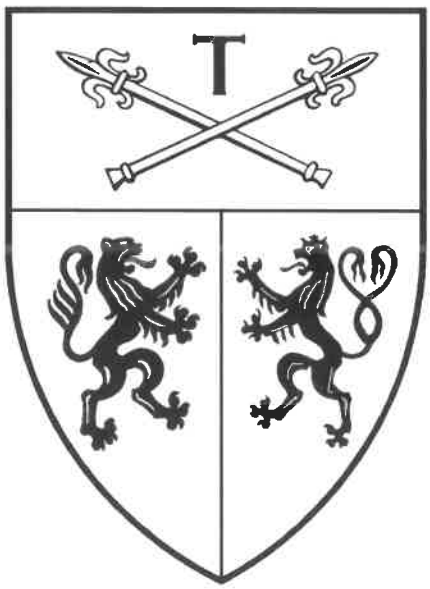
Stadt Übach - Palenberg



Begründung und Umweltbericht zum

Bebauungsplan Nr. 98

– Wurmbenden –

11/2007

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 98 – Wurmbenden - gem. § 2 a BauGB

1. Allgemeines

1.1 Verfahren

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat am 19.06.2007 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 98 – Wurmbenden - gefasst.
Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand im der Zeit vom 10.08.2007 bis 11.09.2007 statt. Die Behörden wurden in der Zeit 14.08.2007 bis 17.09.2007 gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt.
Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes gem. § 3 Abs. 2 fand in der Zeit vom 10.10.2007 bis 12.11.2007 statt. Parallel wurde die Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

1.2 Lage und Größe des Plangebietes

Der Bereich des Bebauungsplans liegt im Ortsteil Windhausen der Stadt Übach-Palenberg. Er liegt unmittelbar am Ortseingang im Dreieck In der Schley/Windhausener Straße und umfasst mehrere Flurstücke.

Die Gesamtgröße des Bebauungsplan-Bereiches beträgt 2,40 ha.

1.3 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 98 – Wurmbenden - umfasst die Flurstücke Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 32, Flurstücke 58, 59 tw., 176, 376, 384, 385, 386, 404-411, 414-422, 425 und 426.

Er überlagert damit den seit dem 02.01.2003 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 - Windhausen-Süd -.

1.4 Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung/Planungsvorgaben

Der Gebietsentwicklungsplan, Teilabschnitt Region Aachen, stellt für den Bebauungsplan-Bereich 'Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich' mit Überlagerungen der Freiraumfunktion 'Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung' dar.

Der Landschaftsplan I/2 "Teverener Heide" umgrenzt die Fläche der hier ehemals vorhandenen Firma Colorific Monofil GmbH zusammen mit dem nordwestlich gelegenen Einfamilienhaus als 'Ortslagenabgrenzung (Satzung nach § 34 BauGB bzw. § 4 Abs. 2a BauGB - Maßnahmengesetz)'. Im Süden und Westen direkt angrenzend ist Landschaftsschutzgebiet dargestellt.

Das im Parallelverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 94 Windhausen-Süd eingeleitete Verfahren zur 22. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde im Jahr 2002 eingestellt. Daher stellt der Flächennutzungsplan im Be-

reich des Plangebietes trotz der Ausweisung im bislang rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 94 Windhausen-Süd als Allgemeines Wohngebiet (WA) ein Mischgebiet (MI) dar. Bisher als Flächen für den Wald ausgewiesene Flächen werden zukünftig als Wohnbaufläche und Flächen für die Landwirtschaft als Flächen für den Wald ausgewiesen. Aufgrund der gegenüber dem ursprünglichen Bebauungsplan Nr. 94 Windhausen-Süd hinzugekommenen Flächen und der geänderten Ausweisung, ist nun eine Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Landesplanerische Bedenken gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes wurden seitens der Bezirksregierung Köln nicht erhoben.

2. Bestand außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet wird im Norden von der Windhausener Straße und einer Wohnbaufläche, die sich über gesamt Windhausen erstreckt begrenzt. Im Osten grenzt das Plangebiet an die Straße „In der Schley" dahinter liegt der Ortsteil Zweibrüggen und das Wurmtal. Westlich liegt eine Waldfläche, die zum Plangebiet hin durch einen Wirtschaftsweg (Eigentümerin: Stadt Übach-Palenberg) begrenzt wird. Südlich an das Plangebiet schließt sich eine Fläche für die Landwirtschaft an.

3. Städtebauliche Konzeption im Plangebiet

Der seit dem 02.01.2003 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 94 - Windhausen-Süd - soll um 1,76 ha erweitert werden. Die bestehende Planung soll durch die Erweiterungsfläche städtebaulich aufgewertet werden.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 94 - Windhausen-Süd - sah eine relativ kleinteilige Grundstücksaufteilung seitens des Investors vor. Trotz intensiver Vermarktungsanstrengungen war es dem Investor nicht gelungen, die Grundstücke entsprechend zu veräußern. Eine Bebauung ist bisher nicht vorhanden. Auch die Erschließungsanlagen gemäß dem Erschließungsvertrag zwischen dem Investor und der Stadt Übach-Palenberg sind bisher nur rudimentär vorhanden. Ein neuer Investor möchte die Fläche übernehmen. Das Grundkonzept wurde insgesamt überarbeitet. Es sollen nun großzügigere Grundstücke angeboten werden, die überwiegend für eine Einzelhausbebauung vorgesehen sind. Dadurch würde sich das Baugebiet insgesamt besser in das Ortsbild des Stadtteils Windhausen einfügen.

Ohne zusätzliche Aufwendungen für die Erschließung kann eine zusätzliche Bauzeile westlich der im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 94 - Windhausen-Süd - vorgesehenen Zuwegung zum Baugebiet entstehen. Das planerische Konzept sieht aufgrund des Überganges in den Freiraum ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser für diesen Bereich vor.

4. Landschaftsplanerische Konzeption im Plangebiet

Die Bedürfnisse des Landschaftsschutzes unterliegen in diesem Umfeld besonderer Würdigung. Um die Vernetzung von Biotopen zu fördern und das Landschaftsbild aufzuwerten, soll das Baugebiet südlich und westlich mit

Streuobstwiesen eingefasst werden. Während die südlich der Wohnbaufläche gelegene Streuobstwiese als eine öffentliche Grünfläche ausgewiesen wird, die auch gleichzeitig als Fläche für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen ist, wird die westlich der Wohnbaufläche gelegene Streuobstwiese als eine private Grünfläche ausgewiesen, die durch die Eigentümer entsprechend anzulegen und dauerhaft zu erhalten ist. Diese ökologische Aufwertung der Flächen in Form von Streuobstwiesen stellt gleichzeitig einen Übergang von den privaten Grünflächen zum Wald dar.
Südlich des Baugebietes schließt sich eine Fläche für den Wald an, die die vorhandenen Waldflächen mit dem Wurmtal ökologisch verbinden soll. Dazwischen befindet sich noch eine landwirtschaftliche Fläche. Die dargestellte Waldfläche entspricht der Festsetzung 4.5-19 des Landschaftsplanes Teverener Heide I/2. und ist entsprechend der Vorgabe des Landschaftsplanes anzulegen. Die Umsetzung erfolgt nach Erwerb der Fläche durch die öffentliche Hand. Bis zu diesem Zeitpunkt ist die Fortführung der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung zulässig. (gem. § 9 Abs. 2 BauGB).
Südlich der Waldfläche wird Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.
Diese geplanten Maßnahmen haben nicht nur den Charakter einer Eingrünung des Baugebietes, sondern es wird eine hochwertige ökologische Verbindung der vorhandenen Waldflächen mit dem Wurmtal entstehen. Der Nutzen für Natur und Landschaft ist durch die Ausweisung der neuen Waldfläche und des Streuobstwiesengürtels als Teil eines durchgängigen Biotopverbundsystems deutlich höher anzusetzen als der Verlust der für die Wohnbauerweiterung benötigten Pferdewiese (Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 32, Flurstück 376), westlich der Zuwegung zum Baugebiet.
Durch die geplante Waldfläche wird zudem eine klare Abgrenzung zwischen den Stadtteilen Windhausen und Marienberg manifestiert.

Um der Gefahr durch Windwurf/Windbruch sowie dem Herabfallen von Totästen entgegenzuwirken, wird der Abstand zwischen dem angrenzenden Waldstück und der geplanten Bebauung im Minimalfall 12 m betragen.
Um eine zusätzliche Gefährdung zu vermeiden wurde mit dem Regionalforstamt Rureifel-Jülicher Börde folgendes vereinbart:
Im Grenzbereich zwischen den Privatgrundstücken und der Waldfläche, die sich im Eigentum der Stadt Übach-Palenberg befindet, soll eine Entwicklung des Waldrandes stattfinden, d.h. Bäume die eine Gefährdung darstellen werden entfernt und eine niedrig wachsende Vegetation aufgebaut.
Bezüglich der Grenze zu einer privaten Waldparzelle werden die Eigentümer darauf hingewiesen, der Verkehrssicherungspflicht nachzukommen und Bäume, die eine Gefahr darstellen zu entfernen und durch waldbewirtschaftende Maßnahmen eine zukünftige Gefährdung auszuschließen.

5. Topographie

Das Plangebiet befindet sich in einer sanften, zum Wurmtal hin abfallenden, Hanglage.

6. Bauleitplanung/Planungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht notwendig. Die Flächen, die bislang der Windhausener Immobilien GmbH gehören, sollen von einem neuen Investor übernommen werden, der ein anderes Konzept mit großzügigeren Grundstückszuschnitten verwirklichen möchte. Daher wird es zu einer neuen Parzellierung im Rahmen der Wohnbaufläche kommen. Die Wegeparzellen verbleiben im Besitz der Stadt Übach-Palenberg, so dass alle Grundstücke im Bereich des Bebauungsplanes erreichbar bleiben.

6.2 Erschließung

Der Bebauungsplan greift das bisherige Konzept des Bebauungsplanes Nr. 94 - Windhausen-Süd - auf. Die im Rohbau (Kiesplanum) vorhandene Erschließungsstraße erschließt die gesamte Wohnbaufläche. Hieran gliedern sich zwei Stichstraßen an, die die Grundstücke östlich der Erschließungsstraße erschließen.

6.3 Art der Baulichen Nutzung

Die Wohnbauflächen werden nach § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauGB sind nicht zulässig.

6.4 Maß der Baulichen Nutzung

Die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,35 und Geschossflächenzahl von 0,7 des Allgemeinen Wohngebietes entspricht den Vorschriften des § 17 Abs. 1 BauNVO und sollen den dörflichen Charakter mit einer aufgelockerten Bebauung betonen.

6.5 Höhe baulicher Anlagen

Das Höchstmaß der Vollgeschosse entspricht mit zwei Geschossen (II) einer üblichen Wohnbebauung und passt sich an die vorhandene ein- und zweigeschossige Bebauung an der Windhausener Straße an. Außerdem wird der Erdgeschossfußboden auf 0,50 m über Verkehrsfläche festgesetzt. Durch die Beschränkung soll die geplante Bebauung gegenüber der Umgebung nicht überdimensioniert werden und der Charakter des Ortsbildes von Windhausen gewahrt bleiben.

6.6 Überbaubare Grundstücksfläche

Generell weisen die Baufenster Tiefen von 14 m auf. Das westlich der Erschließungsstraße gelegene Baufenster erhält im rückwärtigen Bereich eine Erweiterungsfläche in einer Tiefe von 4 m für I-geschossige Anbauten.

6.7 Flächen für Garagen und Stellplätze

Es soll verhindert werden, dass auch im hinteren Ruhebereich Garagen und Carports gebaut werden, um möglichen Ruhestörungen etwa durch Heimwerkerarbeiten entgegen zu wirken.

Daher sind Garagen und Carports nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze auf Zufahrten (vorgelagerte Stellplätze) sind von dieser Festsetzung ausgeschlossen.

Vor jeder/m Garage/Carport muss ein Stauraum von mind. 5,00 m zwischen dem Abschluss der Gebäudehülle und der Straßenbegrenzungslinie eingehalten werden (vorgelagerte Stellplätze).

6.8 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

6.8.1 Entwässerung

Grundsätzlich ist entsprechend den Vorgaben des § 51 a Landeswassergesetz das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, vor Ort zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten.

Gemäß der Aussagen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 98 Wurmbenden bzw. zur 33. Änderung des Flächennutzungsplanes (S. 12) ist aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse im Plangebiet eine dezentrale Versickerung des Niederschlagswassers nicht bzw. nur bedingt möglich. Eine zentrale Versickerung ist aufgrund der Bodenverhältnisse ebenfalls nur sehr bedingt möglich (siehe Seite 14 Umweltbericht). Die vorliegenden Bodenverhältnisse lassen eine wirtschaftliche Versickerung des Niederschlagswassers nicht zu.

Im Zuge der Umsetzung der Vorgaben des Bebauungsplanes Nr. 94 Windhausen-Süd, ist der Bau Erschließungsanlagen im Plangebiet bereits weit fortgeschritten. Im rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 94 Windhausen-Süd war eine Mischwasserkanalisation vorgesehen, die auch bereits gebaut wurde. Insofern ist es vor diesem Hintergrund als absolut unwirtschaftlich zu betrachten, wenn nun für die neu hinzukommende überbaubare Fläche von 1.224 m² ein Trennsystem gebaut würde.

Es ist zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

6.8.2 Energieversorgung

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

7. Altlasten

Im nord-östlichen Bereich des Bebauungsplanes war eine Näherei vorhanden, die im Jahr 2004 abgebrochen wurde.
Anhaltspunkte für mögliche Altlasten waren aufgrund der dort durchgeführten Tätigkeiten nicht gegeben. Kleinräumige lokale Verunreinigungen des Bodens sind jedoch bei ehemaligen Industrie- und Gewerbeanlagen nie ganz auszuschließen.

Daher ist das bei Aushubarbeiten eventuell anfallende und mit Schadstoffen belastete Material, z. B. visuell auffälliger oder verdächtig riechender Boden, von anderem Boden/Bauschutt zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen. Werden derartige Materialien vorgefunden, so ist der Landrat Heinsberg - Untere Bodenschutzbehörde - darüber zu informieren und der Untersuchungsumfang sowie der Beseitigungs-/Verwertungsweg mit ihm abzustimmen. Die Aushubmengen sind dabei zu dokumentieren.
Auf die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung BGBl. I S. 1488) vom 17. Juni 2002 in der zurzeit gültigen Fassung wird hingewiesen.

8. Grundwassermessstelle

Im Plangebiet ist eine Grundwasserentnahmestelle vorhanden, die über eine Eintragung im Grundbuch gesichert ist.
Im Bebauungsplan wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht eingetragen, so dass der Eigentümer der Grundwasserentnahmestelle diese weiterhin nutzen kann. Der Bereich der Grundwasserentnahmestelle liegt außerhalb der überbaubaren Fläche und kann entsprechend nicht mit festen Bauwerken überbaut werden, da die Grundwasserentnahmestelle jederzeit zugänglich sein muss.

9. Hinweise

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 3 nach DIN 4149

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.
Bei der Errichtung von unterirdischen Bauwerken (Keller) sind entsprechende Maßnahmen gegen drückendes Wasser vorzusehen.

Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die bauausführende Baufirma zu verpflichten, auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß Denkmalschutzgesetz dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Endenicher Str. 133 unmittelbar zu melden.

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

9.1 Humose Böden

Die Bodenkarte des Landes NRW Blatt L 5102 weist im gesamten Plangebiet Böden aus, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, 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.

10. Ausgleichsmaßnahmen – Grünordnerische Festsetzungen

Ein Landschaftspflegerischer Begleitplan wurde durch den Landschaftsarchitekten Schollmeyer erstellt. Erforderlich Ausgleichsmaßnahmen und grünordnerische Festsetzungen wurden entwickelt. Der Landschaftspflegerischer Begleitplan ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

Im Bebauungsplan sind die Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet unter „Textliche Festsetzungen Teil B“ zu finden.

10.1 Ausgleichsflächen

Die erforderlichen Ausgleichsflächen sind im Bebauungsplan festgelegt. Die Ausgestaltung der Ausgleichflächen ist dem Landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

Übach-Palenberg, im November 2007

Schmitz-Kröll
Bürgermeister