STADT ÜBACH-PALENBERG

BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 53

- Dionysiusstraße -

4. Änderung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

BEGRÜNDUNG
zur 4. Änderung
Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB
BEBAUUNGSPLAN NR. 53
- Dionysiusstraße -

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.2 Verfahren

1.3 Lage des Plangebiets

1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

2. Inhalte der Bebauungsplanänderung

2.1 Städtebauliches Konzept

2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung
2.2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
2.2.2.2 Gebäudehöhe
2.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen
2.2.4 Erschließung und Verkehrsflächen

3. Ausgleichsmaßnahmen

4. Hinweise

1. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes, soll ein weiteres Baugrundstück im Quartier der Erschließung zugeführt werden.
Die Stadt Übach-Palenberg ist weiterhin dringend auf die Schaffung von Wohnraum angewiesen.
Den Vorgaben des § 1 a Abs. 2 BauGB folgend soll dabei die Innenentwicklung Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiraumflächen haben. Daher ist die Nachverdichtung von bestehenden Quartieren ein probates Mittel zur Befriedigung der Nachfrage nach Bauland.

1.2 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB ist zulässig, wenn es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Es wird lediglich ein Grundstücksteil in den Bebauungsplan einbezogen und eine überbaubare Fläche ausgewiesen, um eine Nachverdichtung zu ermöglichen. Durch die planungsrechtliche Änderung eines Fußweges in eine Mischverkehrsfläche, kann die Erschließung gesichert werden. Ein Ausbau der Straße ist nicht erforderlich. Damit sind die Voraussetzungen zur Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 3 erfüllt. Ebenso wird die Voraussetzung eingehalten, dass die zulässige Grundfläche innerhalb des Plangebiets 20.000 m² nicht übersteigt.
Der vorliegende Bebauungsplan steht auch nicht in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche über 20.000 m² erreicht werden könnte.
Außerdem werden mit der Änderung keine Vorhaben ermöglicht, die zu einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung und Landesrecht führen.
Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.

Das vereinfachte Verfahren soll gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 1 zur Anwendung kommen.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im Änderungsverfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 a Abs. 1 und § 10 a Abs. 1 BauGB abgesehen. Eine Betroffenheit von um-

weltrelevanten Themen wird nicht gesehen.

1.3 Lage des Plangebiets

Das Plangebiet liegt zwischen der Straße In d'r Gang und der Rölkenstraße im Stadtteil Übach, welches vornehmlich durch Wohnnutzung in aufgelockerter Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist. Das Wohnquartier wird im Norden durch die Dionysiusstraße, im Westen durch die Adolfstraße, im Süden durch die Conneallee und im Osten bzw. Südosten durch die Rölkenstraße begrenzt. Verkehrlich und technisch ist das Gebiet über die Dionysiusstraße sowie die Adolfstraße erschlossen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 16, Nr. 1822 und 1789.

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

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 Siedlungsbereich (ASB)" dar.

Flächennutzungsplan

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Wohnbaufläche dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist zukünftig nicht erforderlich.

Bebauungsplan

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 53 – Dionysiusstraße - wurde am 02.01.2002 rechtskräftig. Die 2. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes wurde im Jahr 2003 rechtskräftig. Die 3. vereinfachte Änderung erfolgte im Jahr 2017 und wurde am 20.12.2017 rechtskräftig.

2. Inhalte der Bebauungsplanänderung

2.1 Städtebauliches Konzept

Im Jahr 2013 wurde für das betroffene Grundstück eine Bauvoranfrage gestellt und positiv beschieden. Die Bauvoranfrage sah die Teilung eines Grundstücks an der Rölkenstraße vor. Grundsätzlich lag das Vorhabengrundstück im unbeplanten Innenbereich gem. § 34 BauGB, grenzte aber an die Straße In d'r Gang, die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 53 – Dionysiusstraße - liegt. Die Erschließung sollte über die-

se Straße erfolgen. Grundsätzlich wurde die Fläche als bebaubar beurteilt. Eine mögliche Bebauung sollte sich an der Ausweisung des Bebauungsplanes orientieren, da sie sich nahtlos an die bestehende Bebauung gem. § 30 BauGB anschließen sollte.
Da kein Bauantrag gestellt wurde und die Bauvoranfrage nicht verlängert wurde, war sie zwischenzeitlich erloschen.
Nun soll das Konzept grundsätzlich wieder aufgegriffen werden. Es wird allerdings nun angestrebt, die Fläche in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Art und Maß der baulichen Nutzung sowie überbaubare Flächen sollen sich an der Wohnnutzung und der Nachbarbebauung orientieren.
Daher soll eine Bebauung nur in Form einer I-geschossigen Bebauung, die sich an die Trauf- und Firsthöhen der Nachbarhäuser angleicht und eine Grundflächenzahl von 0,4 nicht überschreitet, zulässig sein.

2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Plangebiet wird ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.
Dieses Quartier dient vorwiegend dem Wohnen. Es soll eine entsprechende Nachverdichtungsmöglichkeit geschaffen werden.
Zwar ist in den angrenzenden Flächen ein Dorfgebiet (MD) ausgewiesen, dies hing aber mit einer landwirtschaftlichen Hofstelle in der näheren Umgebung zusammen. Zukünftig soll hier allerdings keine landwirtschaftliche Nutzung mehr stattfinden. Die landwirtschaftliche Hofstelle in der Rölkenstraße 12 wurde zwischenzeitlich aufgegeben, so dass keine Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten sind. Langfristig sollten auch die übrigen Dorfgebiete des Bebauungsplanes entsprechend der heutigen Nutzung in Allgemeine Wohngebiete umgewandelt werden.

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Obergrenzen im Bereich der Nachbarbebauung liegen für die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 0,5. Dieses Maß der baulichen Nutzung soll aufgegriffen werden, damit sich neue Gebäude, die durch die Nachverdichtung entstehen, auch harmonisch in den Bestand einfügen und nicht als Fremdkörper wirken.

2.2.2.2. Gebäudehöhe

Die Gebäudehöhe für die Nachbarbebauung im rechtskräftigen Bebauungsplan ist maximal I-geschossig. Das Maß für die Fläche, auf der eine Neubebauung ermöglicht wird, wird durch die Nachbarbebauung vorgegeben, damit auch hier ein Einfügen der Gebäude in den Bestand möglich ist. Daher wird die maximal zulässige Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss festgesetzt. Ein weiteres Geschoss, das kein Vollgeschoss sein darf, ist möglich.
Die Traufhöhe wird mit 4,50 m angesetzt. Die Firsthöhe mit 8,50 m. Dies sind für Neubaugebiete übliche Maße. Das benachbarte Wohnhaus In d'r Gang 14 weist eine Firsthöhe von 8,29 m auf.
Die maximale Traufhöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden und der Höhe der Schnittkante zwischen den Außenflächen des Daches und der Außenwand. Die maximale Firsthöhe ergibt sich aus der Differenz zwischen der Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden und dem obersten Dachabschluss.
Bezugshöhe der Trauf- und Firsthöhen ist die maximale Höhe der Oberkante Erdgeschossfußboden, die generell auf maximal 0,50 m über Bezugspunkt festgesetzt wird. Der Bezugspunkt ist die Höhe der Verkehrsfläche in der Mitte der Erschließungsseite des Baugrundstückes.

2.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der Lage im Bestand wird für die Nachverdichtungsfläche festgesetzt, dass lediglich Einzelhäuser zulässig sind. Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung sichergestellt. Dies entspricht der vorhandenen Bebauung.

Die vordere Baugrenze wird gegenüber der Straßenbegrenzungslinie 3,00 m zurückversetzt. Die hintere Baugrenze begrenzt das Baufenster nach insgesamt 14,00 m. Eine Überschreitung für Terrassenüberdachungen und Wintergärten ist nicht möglich und muss bei der Planung eines Gebäudes berücksichtigt werden. Dies geschieht um einen Abstand von der südlichen Grundstücksgrenze einzuhalten.

2.2.4 Erschließung und Verkehrsflächen

Das Grundstück soll über die Straße In d'r Gang erschlossen werden. Es handelt sich um eine Mischverkehrsfläche, die in einen Fußweg übergeht. Zwischen der Mischverkehrsfläche und dem Fußweg ist derzeit ein Poller vorhanden. Dieser Poller soll weiter in Richtung Osten, zur Rölkenstraße, versetzt werden. Durch das Zurücksetzen des Pollers um ca. 10,00 m und die Zurücknahme der Ausweisung „Zweckbestimmung

Fußgängerbereich“ kann das Grundstück zukünftig über die Straße In d’r Gang angefahren werden und ist damit erschlossen.

Ein Hausanschluss an den Mischwasserkanal ist zurzeit für das Grundstück nicht vorhanden, kann aber hergestellt werden. Ggf. sind hierfür Dienstbarkeiten (Leitungsrechte) über Nachbargrundstücke erforderlich.

3. Ausgleichsmaßnahmen

Da das beschleunigte Verfahren gem. § 13 a BauGB angewandt wird, sind Ausgleichsmaßnahmen aufgrund § 13 a Abs. 2 Nr. 4 nicht erforderlich.

4. Hinweise

Erdbebenzone
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.

Grundwasserspiegel
2.1 Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.
2.2 Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau wird auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen hingewiesen.

Bodendenkmäler
Bei dem Errichten baulicher Anlagen ist die auszuführende 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 11.03.1980) der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege (Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45 in 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425 / 9030-199), unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeit ist abzuwarten. Auf die §§ 15 und 16 DSchG wird hingewiesen.

Geräuschimmissionen
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraft-

werken hat unter Beachtung des Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Übach-Palenberg, 20.05.2019

Jungnitsch
Bürgermeister