

# **STADT ÜBACH-PALENBERG**



## **BEGRÜNDUNG**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 127**

#### **- Otto-von-Hubach-Straße -**

im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB

## **BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 127 - Otto-von-Hubach-Straße -**

- 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 Höchstzahl der Wohneinheiten
    - 2.2.4 Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
    - 2.2.5 Stellplätze und Garagen
    - 2.2.6 Nebenanlagen
    - 2.2.7 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. Umweltbelange**
  - 5.1 Ausgleichsmaßnahmen
  - 5.2 Artenschutzbelange
  - 5.3 Immissionsschutz
  - 5.4 Wasser- und Bodenschutz
  - 5.5 Umweltbericht
- 6. Sonstige Hinweise**
- 7. Kosten und Finanzierung**
- 8. Flächenbilanz**

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

### **1.1 Verfahren**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um Außenbereichsflächen am Ortsrand von Palenberg, die sich an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil anschließen. Durch den Bebauungsplan soll die Zulässigkeit von Wohnbauflächen begründet werden. Somit kann der Bebauungsplan gemäß § 13b BauGB entwickelt werden. Voraussetzungen sind, dass das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes vor dem 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet wurde und dass der Satzungsbeschluss bis zum 31. Dezember 2021 gefasst wird. Der Aufstellungsbeschluss erfolgte am 18. September 2019.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 sowie die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. gem. § 1 und § 2 Plansicherstellungsgesetz (PlanSiG) erfolgten in der Zeit vom 18.06.2020 bis einschließlich 20.07.2020. Der Satzungsbeschluss erfolgte am 08.10.2020.

Aufgrund der Größe des Plangebietes von ca. 12.500 m<sup>2</sup> kann die überbaubare Fläche bei einer Grundflächenzahl von 0,4 maximal 5.000 m<sup>2</sup> betragen. Somit kann der Grenzwert von 10.000 m<sup>2</sup> überbaubarer Flächen, bis zu dem ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13b BauGB durchgeführt werden kann, nicht überschritten werden. Auch werden durch das Baugebiet keine ausgewiesenen Schutzgebiete beeinträchtigt. Entsprechend der Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB verzichtet werden. Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt.

Aufgrund des beschleunigten Verfahrens kann der Flächennutzungsplan ohne eigenes Verfahren an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

### **1.2 Lage des Plangebiets und Bestandssituation**

#### *Räumlicher Geltungsbereich*

Das Plangebiet umfasst teilweise die Flurstücke 98 (Rimburger Acker), Flur 53, Gemarkung Übach-Palenberg, und 734 (Auf'm Krätzbüsch), Flur 52, Gemarkung Übach-Palenberg. Es wird im Nordosten durch die öffentliche Verkehrsfläche der Otto-von-Hubach-Straße (Flurstück 1050, Flur 9), im Südosten durch die seitliche Grenze des Flurstückes 73 begrenzt. Die nordwestliche Grenze bildet der bestehende Grünzug auf dem Flurstück 766 entlang der rückwärtigen Grundstücke an der Straße ‚Am Schlosswald‘. Die südwestliche Grenze des Plangebietes verläuft ca. 34 m parallel zur heutigen Verkehrsfläche der Otto-von-Hubach-Straße. Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 1,2 ha.

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

#### *Lage und Umgebung*

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am südlichen Ortsrand von Palenberg an der Otto-von-Hubach-Straße gegenüber der

im Norden gelegenen Willy-Brandt-Gesamtschule.

Die Flächen des Plangebietes dienen heute als intensiv genutzte landwirtschaftliche Nutzflächen.

Durch die Otto-von-Hubach-Straße ist das Plangebiet bereits erschlossen. Im Nordwesten und Südosten schließen sich Einfamilienhausgebiete an. Das nordwestlich angrenzende Baugebiet ‚Schlosswald‘ ist in den 2000er Jahren entstanden und besteht im Wesentlichen aus freistehenden Einfamilienhäusern. Die Bebauung im Südosten ist in den 1990er Jahre entstanden. Auch diese Wohnbebauung besteht aus freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhaushälften. Im Norden der Otto-von-Hubach-Straße befindet sich das ausgedehnte Schulgelände der Willy-Brandt-Gesamtschule, der städtischen Realschule und des Carolus-Magnus-Gymnasiums. Die Schulgebäude mit den Sporthallen sind charakteristische Bauten der 1970er Jahre. Zwischen Schulgebäude und Otto-von-Hubach-Straße befindet sich in geringer Tieflage die Stellplatzanlage des Schulzentrums mit ca. 165 Stellplätzen. Innerhalb des Schulzentrums oder im Pädagogischen Zentrum finden in sehr begrenztem Umfang einzelne Musikkonzerte oder sonstige Veranstaltungen mit höherem Besucheraufkommen statt.

Die Flächen südwestlich der Otto-von-Hubach-Straße werden als Acker intensiv landwirtschaftlich genutzt und weisen keinerlei Gehölzstrukturen auf. Das Plangebiet fällt von Nordwesten und Südosten um ca. 1,10 m ab.

Nordwestlich des Geltungsbereiches verläuft entlang der Gärten der Straßen ‚Am Schlosswald‘ und ‚Rimburger Allee‘ ein Fuß- und Radweg, der in einen schmalen Grünzug integriert ist. Dieser Weg führt zum Schloss Rimburg und zur Wurm. Damit sind die naturnahen Freiräume des Wurmtales gut zu erreichen. In etwa 550 m Entfernung verläuft südwestlich des Plangebietes die Landstraße 47, die Palenberg mit Merkstein verbindet.

#### *Verkehrliche und technische Erschließung*

Das Plangebiet ist über die Otto-von-Hubach-Straße an die innerörtlichen Hauptverkehrsstraßen angebunden. Die Otto-von-Hubach-Straße weist auf Höhe des Plangebietes nur auf der nördlichen Seite einen ausreichend breiten Gehweg auf. Auf der Südseite enden die Gehwege heute jeweils auf Höhe der angrenzenden Bestandsbebauung.

Die Haltestellen ‚Schulzentrum‘, und ‚Sportzentrum‘, die von den Buslinien 289, 431, 433, SB1, ÜP1 des Aachener Verkehrsverbundes bedient werden, liegen in einer Entfernung von 385 bzw. 525 m zum Plangebiet und stellen Verbindungen nach Alsdorf, Baesweiler, Geilenkirchen und zum Busbahnhof, dem zentralen Umsteigepunkt zum Schienenpersonennahverkehr, her. Sie verkehren Wochentags halbstündlich bis stündlich.

Der Bahnhof ‚Übach-Palenberg‘ an der Strecke Aachen Hbf - Mönchengladbach Hbf, ist ca. 1500 m vom Plangebiet entfernt. Die hier halbstündlich verkehrenden Züge stellen eine schnelle Verbindung zum Oberzentrum Aachen sowie über Mönchengladbach in die Metropolregion Rhein-Ruhr dar.

Innerhalb der Otto-von-Hubach-Straße verläuft ein Schmutzwasser-

kanal, an den angebunden werden kann. Im Bereich ‚Am Schlosswald‘ befindet sich ein Regenwasserversickerungsbecken an der Merksteiner Straße, in das eingeleitet werden könnte.

#### *Soziale und sonstige Infrastruktureinrichtungen*

An der Straße ‚Am Wasserturm‘ befindet sich der zentrale Versorgungsbereich von Übach mit verschiedenen Supermärkten und einem Einkaufszentrum. Das Zentrum Palenbergs ist ca. 1,4 km entfernt. Hier befindet sich auch die Gemeinschaftsgrundschule Palenberg. Die Gemeinschaftshauptschule, die Willy-Brandt-Gesamtschule, das Carolus-Magnus-Gymnasium und die Städtische Realschule liegen direkt gegenüber dem Plangebiet.

Nächstgelegene Kindergärten sind die Johanniter-Kindertagesstätte in rund 260 m Entfernung und der Kindergarten der Arbeiterwohlfahrt in einer Entfernung von rund 340 m.

In ca. 290 m Entfernung liegt der Spielplatz ‚Am Rimburger Acker‘. Der Spielplatz am Bucksberg ist ca. 640 m entfernt. Im Bereich der Sporthallen befinden sich außerdem eine Streetball-Anlage, ein Skaterplatz und ein Bolzplatz hinter einem Lärmschutzwall.

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

Innerhalb der Stadt Übach-Palenberg besteht nach wie vor ein hoher Bedarf an Wohnraum. So konstatiert das Wohnraumförderungsprogramm des Landes NRW 2018-2022 mit Runderlass vom 15.02.2018 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung sowohl für den Mietwohnraum als auch den Eigentumswohnraum in Übach-Palenberg ein überdurchschnittliches Bedarfsniveau. Gemäß Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg, InWIS Forschung & Beratung GmbH, April 2019, wird ein Bedarf an Einfamilienhäusern bis 2030 von 406 ermittelt, der Bedarf an Mietwohnungen bis 2030 wird auf 473 und der Bedarf an Eigentumswohnungen auf 46 prognostiziert.

Von besonderem öffentlichem Interesse der Stadt Übach-Palenberg ist es, attraktive Wohnlagen für alle Generationen zu schaffen. Durch die geringe Distanz zum Bahnhofpunkt ‚Übach-Palenberg‘ ist das Oberzentrum Aachen als Hochschul-, Universitäts- und Forschungsstandort gut autofrei zu erreichen. So kann ein attraktives Angebot von Wohnraum 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 die Otto-von-Hubach-Straße beiderseits bebaut und die angrenzenden Wohngebiete arrondiert werden. Damit soll an diesem Standort eine geordnete städtebauliche Entwicklung sichergestellt werden.

### **1.4 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen**

#### *Regionalplan*

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Re-

gion Aachen, stellt das Plangebiet als ‚Allgemeinen Siedlungsbe-  
reich‘ dar.

#### *Flächennutzungsplan*

Der heute gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Übach-Palenberg stellt den Geltungsbereich als landwirtschaftliche Nutzfläche dar. Aufgrund des beschleunigten Verfahrens kann der Flächennutzungsplan ohne eigenes Verfahren an die Festsetzungen des Bebauungsplanes angepasst werden.

#### *Landschaftsplan*

Das Plangebiet liegt innerhalb des Landschaftsplanes I/2 ‚Tevereener Heide‘, Stand Juni 2017. Der Landschaftsplan formuliert für den betroffenen Bereich das Entwicklungsziel 2 ‚Anreicherung 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.

## **2. Inhalte des Bebauungsplanes**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Planungsziel ist die Schaffung eines attraktiven Wohngebietes für alle Generationen in günstiger Entfernung zu den Infrastruktureinrichtungen und zu den Naherholungsmöglichkeiten.

Leitidee des städtebaulichen Konzeptes ist die zeitgemäße Fortführung der nordwestlich und südöstlich angrenzenden Bestandsbebauung. Deshalb sieht das städtebauliche Konzept eine straßenbegleitende Bebauung der Otto-von-Hubach-Straße vorrangig mit Einfamilienhäusern in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor.

Mit dem vorliegenden Bebauungsplan soll zudem die Möglichkeit geschaffen werden, die südwestlich angrenzenden Flächen bei Bedarf zu Bauland zu entwickeln. Deshalb sind innerhalb des Plangebietes zwei querende Straßenanschlüsse vorgesehen, die aufgrund ihrer Lage und Verteilung eine sinnvolle Erschließung der rückwärtigen Flächen ermöglichen. Die Optimierung der Lage dieser Straßenanschlüsse wurde anhand von städtebaulichen Rahmenkonzepten überprüft. Der südöstliche Straßenanschluss soll dabei die Hauptanbindung darstellen und wird deshalb in einer Breite von 20,00 m festgesetzt. Die Einmündung in die Otto-von-Hubach-Straße soll durch zwei beidseitig geplante Mehrfamilienhäuser betont werden, so dass aus der Ferne bereits die Lage der Haupterschließungsstraße erkennbar sein wird. Die Hauptzufahrt wird gegenüber der Stellplatzanlage des Schulzentrums angeordnet und weist zu den beiden Stellplatzzufahrten nahezu gleiche Abstände auf.

Die Otto-von-Hubach-Straße wird auf gesamter Länge des Plangebietes verbreitert, so dass hier auf der Plangebietsseite ein 2,00 m

breiter Gehweg angelegt werden kann.

## **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 östlich 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 Lage des Plangebietes gerecht zu werden, wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl (GRZ) innerhalb des WA 1 mit 0,35 festgesetzt. Um die Bedeutung der zukünftigen Haupterschließungsstraße eines potenziellen südwestlich angrenzenden Baugebietes zu symbolisieren, wird für die beiden angrenzenden Wohngebiete WA 2 eine GRZ von 0,4 normiert. Die Grundflächenzahl darf in allen Baugebieten gemäß § 19 BauNVO um 50 % durch Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten überschritten werden.

Zur Harmonisierung und Begrenzung der zukünftigen Gebäudehöhen sollen maximale Gebäudehöhen sowie maximale First- und Traufhöhen festgesetzt werden. Dabei entsprechen die festgesetzten Höhen einer zweigeschossigen Bebauung. Im Bereich des WA 1 werden zur Harmonisierung der zukünftigen Bebauung sowohl Mindest- als auch Maximalhöhen der Traufhöhen festgesetzt.

Im Bereich des WA 2 sind gemäß örtlicher Bauvorschrift unter 9.1.2 nur Flachdächer zulässig. Deswegen werden hier Gebäudehöhen festgesetzt. Die Gebäudehöhe  $GH_1$  bezieht sich dabei auf die Höhe des Daches des obersten Vollgeschosses, die Gebäudehöhe  $GH_2$  auf die Höhe des Daches eines möglichen Staffelgeschosses, das kein Vollgeschoss sein darf. Die Gebäudehöhe  $GH_2$  darf durch vorgegebene technische Anlagen um maximal 2,00 m überschritten werden. Voraussetzung ist, dass die entsprechenden Anlagen um 3,00 m von der äußeren Gebäudekante des Staffelgeschosses zurückrücken.

Die Bezugshöhen werden durch die endausgebaute Otto-von-Hubach-Straße vorgegeben und sind jeweils für die Mitte der Baugrundstücke durch die Interpolation benachbarter Höhenpunkte zu ermitteln. Die Höhenpunkte wurden aufgemessen und innerhalb der Verkehrsfläche punktuell angegeben.

### **2.2.3 Höchstzahl der Wohneinheiten**

Zur Sicherstellung einer kalkulierbaren Dichte und der entsprechenden Einwohnerzahl wird die Zahl der Wohneinheiten innerhalb des WA 1 je Hauseinheit auf maximal zwei Wohneinheiten beschränkt. Diese Festsetzung verhindert eine übermäßige Verdichtung des Plangebiets und dient dem beabsichtigten Charakter eines Wohngebietes für junge Familien. Für die beiden Mehrfamilienhäuser innerhalb des WA 2 werden entsprechend der Planungsabsicht einer dominanten Bebauung maximal 8 Wohneinheiten zugelassen.

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

Entsprechend dem Ziel, sich an der Bestandsbebauung nordwestlich und südöstlich des Plangebietes zu orientieren, wird für das Baugebiet insgesamt eine offene Bauweise festgesetzt. Innerhalb des WA 1 wird die offene Bauweise auf Einzel- und Doppelhäuser reduziert. Aufgrund der geringen Größe des WA 2 wird hier auf eine Konkretisierung der offenen Bauweise verzichtet. Die Planung des städtebaulichen Vorentwurfes wird relativ eng mit Baugrenzen umfahren. Innerhalb des WA 2 werden zu den öffentlichen Verkehrsflächen hin Baulinien festgesetzt. Grund hierfür ist die besondere Betonung der Einmündungssituation und die damit verbundene wichtige Gebäudestellung der angrenzenden Bebauung.

Die überbaubaren Flächen werden in einem Abstand von vorrangig 5,00 m parallel zu den Verkehrsflächen angeordnet. Die Tiefe der überbaubaren Flächen wird differenziert. Die Baufenster innerhalb des WA 1 werden mit einer Tiefe von 14,00 m festgesetzt. Innerhalb des WA 2 sind die Baufenster in einer Tiefe von 16,00 m vorgesehen. Damit wird die für Mehrfamilienhäuser nötige Tiefe bzw. der dafür notwendige Spielraum hinreichend berücksichtigt.

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

Die Vorgartenbereiche sind mindestens zu 50 % als Grünflächen mit standortgerechter Bepflanzung anzulegen. Damit soll die Dominanz versiegelter Flächen und insbesondere von Steinschüttungen vermieden und ein grünteilprägliches Erscheinungsbild unterstützt werden.

Um aufgrund der engen Fassung der überbaubaren Flächen einen gewissen Spielraum in der Stellung der baulichen Anlagen zu ermöglichen, dürfen die rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten, Balkone, Altane, Terrassen, Terrassenüberdachungen, Stellplätze, Carports und Garagen bis zu 2,00 m überschritten werden.

### **2.2.5 Stellplätze und Garagen**

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sind innerhalb des WA 1 Stellplätze, Carports und Gara-

gen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, außerhalb der überbaubaren Flächen zwischen den seitlichen Verlängerungen der vorderen und hinteren Baugrenzen und bis zu 2,00 m hinter den hinteren Baugrenzen zulässig. Stellplätze sind hier auch im Bereich der Vorgärten gestattet.

Im WA 2 sind Garagen und Carports generell ausgeschlossen, um die Erschließung von dominanten und versiegelten Garagenhöfen zu vermeiden. Die Lage von Stellplätzen wird innerhalb des WA 2 nicht eingeschränkt. Außerdem werden hier auch Tiefgaragen zugelassen.

### **2.2.6 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 im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

### **2.2.7 Grünordnung**

Zur Durchgrünung des Quartiers und des öffentlichen Straßenraums wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen die Anpflanzung von 8 Laubbäumen festgesetzt. Um die Baumscheiben ebenfalls attraktiv zu gestalten, ist zudem eine Unterpflanzung der Bäume vorgesehen. Es wird vorgeschlagen, 6 Laubbäume innerhalb der vorgesehenen Hauptanbindung und 2 Laubbäume in der untergeordneten Straßenanbindung zu pflanzen.

Zusätzlich wird im nordöstlichen Randbereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Mit dieser Grünfläche wird eine sinnvolle Anbindung des bestehenden Fuß- und Radweges an die Otto-von-Hubach-Straße ermöglicht und ein unvorteilhafter Zuschnitt des südwestlich angrenzenden Grundstücks vermieden. Innerhalb der Grünfläche kann eine entsprechende Fuß- und Radweganbindung angelegt 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 Dachlandschaft wird eine Bebauung innerhalb des WA 1 generell mit geneigtem Dach mit einer Neigung zwischen 25° bis 35° vorgeschrieben. Zusätzlich wird die Firstrichtung vorgegeben, um ein harmonisches Erscheinungsbild sicherzustellen. Bezüglich Farbe der Dacheindeckung werden nicht glänzende Dachziegel festgesetzt. Innerhalb des WA 2 im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird generell das Flachdach vorgeschrieben. Dies soll städtebaulich den besonderen Charakter der Planstraße 1 verdeutlichen und die Torsituation der Bebauung hervorheben. Bei Doppelhäusern wird eine einheitliche Trauf- und Firsthöhe sowie eine einheitliche Fassadengestaltung festgesetzt, um ein harmonisches Erscheinungsbild herzustellen.

### **3. Erschließung**

#### **3.1 Verkehrsflächen**

Das zukünftige Wohngebiet wird durch die Otto-von-Hubach-Straße erschlossen. Zur möglichen Anbindung zukünftiger Baugebiete werden zwei querende Stichstraßen in einer Breite von 20,00 m (Planstraße 1) und 8,00 m (Planstraße 2) vorgesehen. Die Planstraße 1 ist als Haupteerschließung mit einem großzügigen Straßenquerschnitt, der einen separaten Radweg ermöglichen würde, geplant. Die Planstraße 2 ist demgegenüber untergeordnet und soll im Mischungsprinzip ausgebaut werden.

Zudem wird der Gehweg der Otto-von-Hubach-Straße um ca. 0,95 m erweitert. Damit kann der Gehweg in ganzer Länge auf 2,00 m Breite erweitert werden. 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.

#### **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 in rückwärtigen Grundstücksteilen zu gewährleisten. Der Abstand zwischen Verkehrsfläche und Garagen- oder Carportzufahrt beträgt mindestens 5,00 m, so dass hier ein zusätzlicher Stellplatz vor der Garage oder dem Carport möglich ist. Bei der Ermittlung der notwendigen Stellplätze ist der entsprechende Hinweis unter B.3. ‚Stellplatznachweis‘ zu berücksichtigen.

Die für Besucher notwendigen öffentlichen Parkplätze können in entsprechender Anzahl im Bereich der Otto-von-Hubach-Straße sowie im Bereich der beiden Planstraßen nachgewiesen werden.

### **4. Technische Infrastruktur**

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

Die Versorgung mit Wasser, Energie, Telekommunikation und Abfallentsorgung ist durch die bereits bestehende Erschließung durch die Otto-von-Hubach-Straße mit sämtlichen Versorgungsleitungen etc. gesichert.

#### **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.

Im April 2019 wurde durch das Ingenieurbüro Achten und Jansen, Aachen eine Entwässerungsstudie für das Plangebiet durchgeführt. Ergebnis dieser Studie ist, dass eine Entwässerung in Richtung Rimburger Allee und damit ein Anschluss an das vorhandene Trennsystem möglich ist. Die Niederschlagswässer können dadurch in das Regenversickerungsbecken ‚Am Schlosswald‘ an der Merksteiner Straße eingeleitet werden und dort versickern. Die Leistungsfähigkeit des Regenversickerungsbeckens wurde im Verlauf des Jahres 2019 überprüft und ausreichend freie Kapazitäten festgestellt. Gemäß dem Ergebnis der Studie werden die Niederschlagswässer über den Regenwasserkanal der Otto-von-Hubach-Straße durch das Trennsystem ‚Rimburger Allee‘ abgeleitet und damit in das Regenversickerungsbecken ‚Am Schlosswald‘ eingeleitet.

Falls südwestlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zukünftig ein Baugebiet erschlossen wird, ist die Anlage eines neuen Regenversickerungsbeckens notwendig, da das RVB ‚Am Schlosswald‘ die zusätzlichen Wässer nicht mehr aufnehmen könnte. Für diese weitere Entwicklung wird ein Umschluss des Regenwasserkanals an dieses Versickerungsbecken erfolgen, da das neue Becken zudem deutlich näher am Plangebiet liegen würde.

Die Schmutzwässer werden über den Schmutzwasserkanal der Otto-von-Hubach-Straße ebenfalls über das Trennsystem ‚Rimburger Allee‘ abgeleitet und im weiteren Verlauf der RÜB Wurmtal zugeführt.

Sowohl Schmutz- als auch Niederschlagswässer können den Kanälen über das natürliche Gefälle zugeführt werden.

## **5. Umweltbelange**

### **5.1 Ausgleichsmaßnahmen**

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung entfällt, da aufgrund des beschleunigten Verfahrens Eingriffe, die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten.

### **5.2 Artenschutzbelange**

Im Oktober 2019 wurde eine Vorprüfung der Artenschutzbelange (Stufe I) durch Dipl. Biol. U. Haese, Büro für Umweltplanung, Stolberg (Rhd.) durchgeführt.

Ergebnis der Vorprüfung ist, dass fast alle 26 vom Landesumweltamt vorgegebenen planungsrelevanten Tierarten des Kartenblattes 5002/4 innerhalb des Geltungsbereiches nicht vorkommen können. Lediglich die Feldlerche wäre im Falle einer Erweiterung des Baugebietes betroffen. Durch die Bebauung des Straßenrandes gehen aufgrund der Vorbelastung durch die Straße nicht direkt Brutreviere verloren, jedoch reicht die Störwirkung durch die Neubebauung künftig weiter in das freie Gelände hinein. Zunächst besteht jedoch

kein weiterer Untersuchungs- und Kompensationsbedarf, da man auf intensiv bewirtschafteten Feldern von einer Siedlungsdichte von einem Brutpaar je 10 Hektar ausgeht. Da das Plangebiet jedoch unter 3 Hektar groß ist, stellt es keine diesbezüglich relevante Größenordnung dar. Bei einer künftigen Weiterentwicklung des Siedlungsgebietes muss die Feldlerche jedoch näher betrachtet werden.

Es wird empfohlen Außenbeleuchtungen aus unauffälligen Natriumdampflampen oder Lampen in LED-Technologie mit sehr engem Lichtspektrum im gelblichen, langwelligen Bereich vorzusehen. Die Störwirkung von Licht kann durch Optimierung des Abstrahlwinkels und Leistungsreduzierung gemildert werden.

Die erforderliche Baufeldfreimachung ist im Zeitraum vom 01.10. bis 29.02. außerhalb der gesetzlich geregelten Vogelbrutzeit vorzunehmen.

### 5.3 Immissionsschutz

Gegenüber des Plangebietes an der Otto-von-Hubach-Straße befindet sich der Parkplatz des Schulzentrums und des Pädagogischen Zentrums. Im Pädagogischen Zentrum (PZ) und der Sporthalle finden in sehr begrenztem Umfang Musikkonzerte oder sonstige Veranstaltungen mit höherem Besucheraufkommen im Jahresverlauf statt. Da die Auswirkungen aus dem Parkplatz mit rund 166 Stellplätzen in unmittelbarer Nähe zum geplanten Baugebiet bei diesen Sonderveranstaltungen, die ggf. auch nach 22 Uhr in die Nachtzeit hineinragen, bisher nicht abgeschätzt werden konnten, wurden diese im Rahmen einer Stellungnahme durch das Büro IBK Schallimmissionsschutz, Alsdorf Mai 2020 untersucht.

Ergebnis der Stellungnahme ist, dass von dem Parkplatz des Schulzentrums Schallemissionen ausgehen.

An den zum Parkplatz orientierten (Nord-) Fassaden der geplanten Gebäude werden bei einer Komplettäumung aller 166 Stellplätze mit Besucherabgang und gebündelt stattfindenden Ausfahrten Beurteilungspegel zur Nachtzeit (lauteste Nachtstunde) zwischen 52 und 54 dB(A) erwartet. Damit wird der Immissionsrichtwert für seltene Ereignisse nach RdErl. Freizeitlärm NRW innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes (WA) von 50 dB(A) überschritten, die zumutbare Obergrenze von 55 dB(A) allerdings noch unterschritten. Gleichermaßen stellt sich die Situation bei der Beurteilung von kurzzeitigen Geräuschspitzen aus den Einzelereignissen des Türenschnalzens an Pkw dar. Hier werden Immissionspegel von 61 bis 64 dB(A) erwartet. Im Rahmen seltener Ereignisse ist ein Beurteilungsintervall von 60 bis 65 dB(A) hinzuzuziehen.

Es bestehen aus gutachterlicher Sicht keine erheblichen Bedenken, wenn durch den Bebauungsplan Nr. 127 südlich der Otto-von-Hubach-Straße Baurecht für ein schutzbedürftiges Baugebiet mit der Gebietsausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) geschaffen werden soll. Die im RdErl. Freizeitlärm NRW genannten Immissionsrichtwerte sind insgesamt nicht abschließend und die genannten Höchstwerte sind nicht erreicht. Ebenso könnten Immis-

sionen von der zuständigen Behörde als „unvermeidbar“ oder auch „zumutbar“ eingestuft werden, wenn beispielsweise lokal geeignete Ausweichstandorte fehlen, oder auch von einer sozialen Adäquanz und Akzeptanz für die jeweilige Sonderveranstaltung auszugehen ist. Bei einer Abwägung könnten - insbesondere auch in vorhandenen städtebaulichen Strukturen im Sinne einer Gemengelage unter dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme - auch die Möglichkeiten des passiven Lärmschutzes berücksichtigt werden.

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen und im Sinne des vorbeugenden Immissionsschutzes sind solche Regelungen jedoch nur bedingt ratsam und ggf. auch angreifbar durch Anwohner, die in dieses städtebauliche Umfeld hineinziehen und die bisherige Situation nicht kennen. Um mögliche Verbesserungsmaßnahmen in die weitere Abwägung einstellen zu können, wurde im Rahmen einer durchgeführten Teilpegelanalyse festgestellt, dass die vorderen, direkt von der Otto-von-Hubach-Straße anfahrbaren Stellplätze (~ 28 Stück), aufgrund der Nähe zu den Immissionsorten sowohl im Rahmen der Mittelwertbildung als auch insbesondere bei den kurzzeitigen Geräuschspitzen (Türenschlagen Pkw) den Immissionspegel mitbestimmen. In einem Variantenrechengang wurden im Modell diese Stellplätze entfernt und demzufolge keine Frequentierungen nach 22.00 Uhr bei Veranstaltungsende hier berücksichtigt. Die insgesamt zur Verfügung stehende Stellplatzanzahl verringert sich demnach von rund 166 auf 138, verteilt auf die etwas weiter entfernt vom Plangebiet liegenden Flächen.

Je nach Lage der Immissionsorte im Plangebiet können somit die Beaufschlagungen im Rahmen der Mittelwertbildung um rund 3 dB(A) und bei kurzzeitigen Geräuschspitzen um 2-3 dB(A) gemindert werden. Durch eine entsprechende Beschilderung in der Örtlichkeit, dass die rund 28 Stellplätze entlang der Nordseite der Otto-von-Hubach-Straße nicht bei Veranstaltungen, die über den Tagzeitraum hinaus bis nach 22.00 Uhr andauern, genutzt werden dürfen, können die zuvor beschriebenen Verbesserungsmaßnahmen erreicht werden.

Sehr seltene Sonderveranstaltungen wie beispielsweise Kirmes, Karneval oder sonstige durch die Gemeinde organisierte Gemeinschafts- und Traditionsveranstaltungen unterliegen den erforderlichen Ausnahmeregelungen des Landes-Immissionsschutzgesetzes (§§ 9 und 10 LImSchG).

Derartige Veranstaltungen bedürfen einer ordnungsbehördlichen Ausnahmegenehmigung, es wird abschließend auf die Regelungen im Landes-Immissionsschutzgesetz sowie auf den Leitfadens zur umweltgerechten Durchführung von Volksfesten und ähnlichen Traditionsveranstaltungen vom 17.12.2009 des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen verwiesen.

#### **5.4 Wasser- und Bodenschutz**

Durch die Entwicklung des Bebauungsplanes besteht die Möglichkeit, ca. 7.291 m<sup>2</sup> Fläche zu versiegeln. Die daraus resultierenden negativen Auswirkungen werden teilweise dadurch gemindert, dass

das Niederschlagswasser dem nahegelegenen Versickerungsbecken ‚Am Schlosswald‘ zugeleitet wird, die Vorgärten zu 50 % zu begrünen sind und insgesamt 8 Laubbäume im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt werden.

Im Plangebiet liegt nach der Bodenkarte des geologischen Dienstes NRW lehmig-schluffige Parabraunerde ohne Grundwasser und Staunässe vor. Die Böden sind fruchtbar und haben eine sehr hohe Funktionserfüllung als Regelungs- und Pufferfunktion sowie eine natürliche Bodenfruchtbarkeit.

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Innerhalb des Plangebietes verläuft evtl. die geologische Störung ‚Carolus-Sprung‘. Der genaue Verlauf ist nicht bekannt.

## **5.5 Umweltbericht**

Der Bebauungsplan Nr. 127 ‚Otto-von-Hubach-Straße‘ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13b BauGB aufgestellt. Die zulässige überbaubare Grundfläche gemäß § 19 Abs. 3 BauNVO beträgt maximal 3.961 m<sup>2</sup> und liegt damit erheblich unter dem Grenzwert von 10.000 m<sup>2</sup>. Daher kann von der Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen werden. Die Erstellung einer Ausgleichsbilanzierung im Rahmen eines Landschaftspflegerischen Fachbeitrags ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die Notwendigkeit, die von der Planung berührten Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB nach den allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und sachgerecht gegeneinander abzuwägen, bleibt hiervon unberührt.

## **6. 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 Sumpfungsmaßnahme ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände und daraus resultierende Bodenbewegungen sind bei Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen.

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Carolus Magnus“ sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Hofstadt-Trennstück“.

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.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen ist.

Sofern ein Eigentümer Geothermie nutzen möchte, ist für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

## 7. Kosten und Finanzierung

Die Kosten und Finanzierung für Planung und Erschließung übernimmt die Stadt Übach-Palenberg als Erschließungsträger.

## 8. Flächenbilanz

• <b>Plangebiet</b>	(100,0 %)	<b>12.438 m<sup>2</sup></b>
• <b>Wohngebiet</b>	(88,7 %)	<b>11.033 m<sup>2</sup></b>
• <b>Verkehrsflächen</b>	(10,9 %)	<b>1.350 m<sup>2</sup></b>
• <b>Öffentliche Grünflächen</b>	(0,4 %)	<b>55 m<sup>2</sup></b>
• <b>Wohneinheiten</b>		<b>ca. 33</b>
- in Einfamilienhäusern		17
- in Mehrfamilienhäusern (2 x 8)		16

Übach-Palenberg, den 09.10.2020



  
Jungnitsch  
Bürgermeister