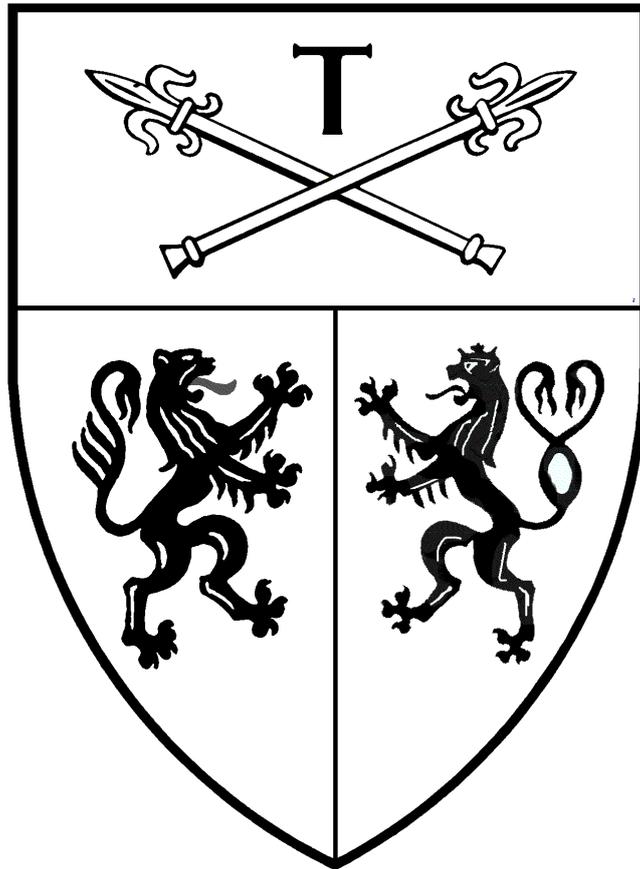


STADT ÜBACH-PALENBERG



BEGRÜNDUNG

BEBAUUNGSPLAN NR. 36

- Roermonder Straße Nord -

3. vereinfachte Änderung

**BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN
Nr. 36 – Roermonder Straße Nord -
3. vereinfachte Änderung**

- 1. Verfahren**
- 2. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele**
 - 2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung
 - 2.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation
 - 2.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen
- 3. Inhalte der Bebauungsplanänderung**
 - 3.1 Städtebauliches Konzept
 - 3.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen
 - 3.2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 3.2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 3.2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl
 - 3.2.2.2. Vollgeschosse
 - 3.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
- 4. Artenschutzbelange**
- 5. Hinweise**

1. Verfahren

Der Bebauungsplan soll dahingehend geändert werden, dass auf einem Grundstück am Rosenweg zur Realisierung eines Bauvorhabens die Bauweise insoweit angepasst wird, dass zukünftig Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Die Baugrenze wird im Hinblick auf die Planung angepasst und bis zur Straßenbegrenzungslinie ausgewiesen. Die vorgeschriebene Dachform soll entfallen.

Die Grundzüge der Planung des Bebauungsplanes Nr. 36 – Roermonder Straße Nord – werden durch die Planung nicht berührt. Das grundsätzliche Konzept einer durchgrüneten Siedlungsbebauung bleibt erhalten. Von daher ist ein vereinfachtes Änderungsverfahren möglich.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird im vereinfachten Änderungsverfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung des Bebauungsplanes soll in der Sitzung des Rates der Stadt Übach-Palenberg am 24.06.2021 gefasst werden.

Anschließend erfolgt die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden sowie den sonstigen Trägern öffentlicher Belange

2. Erfordernis der Planung und allgemeine städtebauliche Ziele

2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Nachfrage nach Baugrundstücken in Übach-Palenberg ist zurzeit ungebrochen. Die Innenentwicklung hat nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes NRW Vorrang vor der Entwicklung von Neubauflächen im Außenbereich.

Unter Berücksichtigung dieses Ziels der Landesplanung sollen auch verstärkt Baulücken identifiziert und geschlossen werden.

Die Eigentümer möchten zwischen Rosenweg und Roermonder Straße Ihr Grundstück baulich nutzen.

Es bestehen entsprechende Baurechte seit dem Jahr 1998, in dem der Bebauungsplan Nr. 36 Roermonder Straße Nord in Kraft getreten ist.

Während das umliegende Quartier mit einem Projekt zum flächensparenden Bauen mit Doppel- und Reihenhäusern im Jahr 2000 durch einen Projektinvestor bebaut wurde, ist eine bauliche Nutzung der Grundstücke, die von der Roermonder Straße bis zum Rosenweg trotz bestehender Baurechte bislang nicht erfolgt.

Einer der Eigentümer möchte nun eines der Grundstücke teilen und eine Bebauung mit einem generationenübergreifenden Projekt vornehmen.

Die Fläche ist über den Rosenweg erschlossen. Der Bebauungsplan weist ein entsprechendes Baufenster aus.

Entgegen der Festsetzung möchte die Eigentümer nicht ein Doppelhaus, sondern ein Einzelhaus errichten. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist dies möglich, aber die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes lassen lediglich Doppelhäuser zu. Daher soll der Bebauungsplan angepasst werden.

Der entscheidende Vorteil der Zulässigkeit von Einzel- und Doppelhäusern läge darin, dass keine umfangreiche Bodenordnung für die geplante Bebauung erforderlich wäre. Leider scheitern viele Projekte zur Schließung von Baulücken daran, dass Eigentümer nicht bereit sind, Flächen zu veräußern. Dies wäre hier nicht erforderlich. Jeder Eigentümer könnte auf seinem Grundstück bauen, ohne dass er auf den Zukauf von Flächen von Nachbarn angewiesen wäre.

Die Stadt wird dazu die Flächen direkt am Rosenweg veräußern, um den dringend benötigten Wohnraum schaffen zu können.

Es könnte wie von den Antragstellern angedacht, ein freistehendes Einfamilienhaus geplant werden. Nördlich des Flurstücks 1029 könnte auf den Flurstücken 407, 409, 725 ein Doppelhaus durch den Eigentümer errichtet werden, mit idealen Breiten der Doppelhaushälften von 8,00 m. Daran anschließend wäre ein versetztes Doppelhaus auf den Flurstücken 403 und 405 möglich.

Neben der Änderung der Bauweise ist auch die Anpassung der Baugrenzen für das geplante Vorhaben erforderlich. Die Baugrenzen werden so angepasst, dass diese identisch mit der Straßenbegrenzungslinie sind. Die Abstandsfläche des Gebäudes könnte bis zur Mitte der öffentlichen Verkehrsfläche geplant werden. Durch diese Ausnutzung wird potentiell Bauland besser ausgenutzt. Städtebaulich ist diese Bebauung direkt an der seitlichen Erschließung absolut vertretbar, da vor dem geplanten Gebäude noch eine Vorgartenfläche zum Rosenweg verbleiben wird.

Auf die Vorgabe einer Dachneigung kann aus städtebaulicher Sicht verzichtet werden.

Insgesamt ist die Initiative sehr zu begrüßen, da bestehende Potentiale im Innenbereich genutzt werden und ausgewiesenes Bauland bebaut wird, um den Wohnraumbedarf der Bevölkerung zu decken.

2.2 Lage des Plangebiets / Bestandssituation

Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Boscheln im Rosenweg.

Es handelt sich um eine Teilfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 36 Roermonder Straße Nord.

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

Lage und Umgebung

Die Fläche liegt im Bebauungsplan Nr. 36 Roermonder Straße Nord.

Der Bebauungsplan wurde im Jahr 1998 rechtskräftig.

Die Flächen des Bebauungsplanes liegen westlich der Roermonder Straße.

Während entlang der Roermonder Straße eine sehr heterogene Art der Wohn-Bebauung durchmischt mit Einzelhandels- und gewerblicher Nutzung sowie Gastronomie aus verschiedenen Epochen vorzufinden ist, haben die Bereiche westlich davon einen stark einheitlich geprägten Charakter.

Das Quartier ist von Norden nach Süden über die Blumenstraße erschlossen. Auf der westlichen Seite der Blumenstraße prägen Mehrfamilienhäuser in Zeilenbebauung das Bild.

Auf der östlichen Seite der Blumenstraße wurde in den 1960er Jahren ein erster Abschnitt mit gleich gestalteten Siedlungshäusern am Asternweg, Begonienweg, Erikaweg, Irisweg und Nelkenweg errichtet.

In den 2000er Jahren wurden durch einen Projektentwickler Reihen- und Doppelhäuser am Rosenweg, Fliederweg und Tulpenweg in flächensparender Bauweise errichtet.

Das Projekt hatte das Ziel, einem möglichst großen Teil der Bevölkerung den Zugang zu Wohneigentum durch kosten- und flächensparende Bauweise zu ermöglichen. Dadurch entstand eine vergleichsweise städtebaulich hohe Dichte mit einer eher reduzierten Infrastruktur, um die Erschließungskosten möglichst gering zu halten.

Weitere geplante Abschnitte, die bis heute durch den Bebauungsplan vorgegeben sind, wurden nicht mehr realisiert, da sie nicht dem heutigen Trend im Bereich der Einfamilienhausbebauung in Übach-Palenberg entsprechen und dafür derzeit keine Nachfrage besteht.

Der Trend geht derzeit eher in die Richtung einer großzügigen Erschließung mit aufgelockerter Bebauung und vergleichsweise größeren Grundstücken.

Dies spiegelt sich auch in der Bauweise wieder, die derzeit eher weniger eine Bebauung ohne Grenzabstand als eine Bebauung mit Einzelhäusern und entsprechenden Grenzabständen vorsieht.

Verkehrliche und technische Erschließung

Der Änderungsbereich liegt zwischen der Roermonder Straße im Osten und dem Rosenweg im Westen und ist über diese beiden Straßen erschlossen.

Die technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes ist über das bestehende Leitungsnetz sichergestellt.

Das Niederschlagswassers sowie das Schmutzwasser werden in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet.

Das Quartier ist über die Linien 21, 430 433 des Aachener Verkehrsverbundes gut an den ÖPNV angebunden. Mehrere Haltestellen liegen in fußläufiger Entfernung.

Soziale Infrastruktureinrichtungen, Dienstleistung, Einzelhandel

Innerhalb eines Radius von 500 m Luftlinie vom Standort befinden sich zwei Kindergärten, eine Grundschule mit OGS, Einrichtungen der Nahversorgung, eine Filiale der Sparkasse und andere Einrichtungen von Einzelhandel, Dienstleistung und Gastronomie sowie Sport- und Spielanlagen. Die Versorgung des Quartiers ist somit als gut bis sehr gut zu bezeichnen.

2.3 Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Regionalplan

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 das Plangebiet als ‚Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)‘ dar.

Flächennutzungsplan

Der heute gültige Flächennutzungsplan der Stadt Übach-Palenberg stellt die Flächen der Bebauungsplanänderung bereits als Wohnbaufläche dar.

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 36 Roermonder Straße Nord ist seit dem 17.12.1998 rechtskräftig. Im Laufe der Jahre wurde der Bebauungsplan einmal geändert.

Die Fläche ist im Bebauungsplan bereits als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Das Maß der baulichen Nutzung ist im Bereich des Rosenweges mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Zulässig ist derzeit eine zweigeschossige Bebauung in offener Bauweise in Form von Doppelhäusern mit einer Dachneigung von 33-45 Grad. Es sind höchstens 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. Die Baugrenzen haben einen Abstand von 3,0 bzw. 4,5 m zur öffentlichen Erschließungsfläche.

Der östliche Bereich an der Roermonder Straße wird wegen der Grundstücksverhältnisse zwar in den Änderungsbereich einbezogen, die Festsetzungen des Bebauungsplanes bleiben jedoch unverändert.

3. Inhalte der Bebauungsplanänderung

3.1 Städtebauliches Konzept

Auf den Flurstücken 1029 tw., 1030 und 1031 tw. In der Flur 6 soll ein freistehendes Einfamilienhaus errichtet werden. Das Grundstück 1029

soll geteilt werden. Die Bebauung an der Roermonder Straße bleibt unverändert. Das geplante Haus soll direkt am bestehenden Wendehammer im Bereich des derzeit vorhandenen Gartens errichtet werden und fügt sich in die nähere Umgebung ein. Es wird eine bestehende Baulücke im Innenbereich mit bestehenden Baurechten genutzt, daher ist die Planung sehr zu begrüßen.

3.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen

3.2.1 Art der baulichen Nutzung

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes ist ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Es wird keine Änderung vorgenommen.

Die Beschränkung der Zahl von zwei Wohnungen pro Wohngebäude wird beibehalten.

3.2.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 0,8, jeweils als Höchstmaß gem. § 17 BauNVO, werden unverändert beibehalten.

3.2.2.2. Vollgeschosse

Auch die zweigeschossige Bauweise wird beibehalten und nicht geändert.

3.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Im Änderungsbereich am südlichen Wendehammer des Rosenweges soll die Baugrenze bis an die Straßenbegrenzungslinie festgesetzt werden. Die erforderliche Abstandsfläche des geplanten Gebäudes kann bis zur Mitte der öffentlichen Erschließung geplant werden.

Zum westlich gelegenen Rosenweg verbleibt ein Abstand von 4,50 m zwischen der Baugrenze und der Straßenbegrenzungslinie. In diesem Bereich befindet sich zukünftig der Vorgarten des geplanten Hauses. Das Baufenster hat eine Tiefe von 14,00 m.

Die offene Bauweise bleibt weiterhin festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt werden, dass Einzelhäuser oder Doppelhäuser, zulässig sind. Das eröffnet die Möglichkeit, auch ein freistehendes Einzelhaus mit entsprechendem Grenzabstand zu errichten. Diese Festsetzung ermöglicht den Eigentümern auch ohne Grunderwerb von den benachbarten Flächen auf den eigenen Grundstücksflächen ein Gebäude zu errichten. Die Stadt wird die Flächen entlang des westlichen gelegenen Rosenweges verkaufen, damit die Erschließung gesichert ist.

Es sind aber auch Doppelhäuser ohne Grenzabstand zulässig und lassen den Eigentümern alle Wahlmöglichkeiten.

Die vorgeschriebene Dachneigung wird aufgehoben, so dass nicht nur Satteldächer zulässig sind.

4. Artenschutzbelange

Artenschutzbelange sind aufgrund der Planung nicht berührt. Die Verbotstatbestände sind nicht betroffen. Es werden keine Flächen bebaut, die für nach dem Artenschutz schützenswerte Tiere oder Pflanzen Habitate darstellen würden. Die Fläche besitzt keinen Wert als Biotop. Es handelt sich um einen Hausgarten.

Der Bauherr hat zudem die Vorgaben aus den Handlungsempfehlungen des Landes NRW zum „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben“ von 2011 zu beachten.

5. Sonstige 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

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge der Absenkung des Grundwasserspiegels im Zuge des Braunkohleabbaus. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten.

Im Zusammenhang mit dem ehemaligen Steinkohlebergbau wird auf den Grubenwasseranstieg und daraus resultierende mögliche Bodenbewegungen hingewiesen.

Bodendenkmäler

Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden.

Recyclingbaustoffe:

Sollen bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Wärmepumpen:

Sollte die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beabsichtigt sein, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Geräuschimmissionen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken 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, 19.05.2021

Walther
Bürgermeister