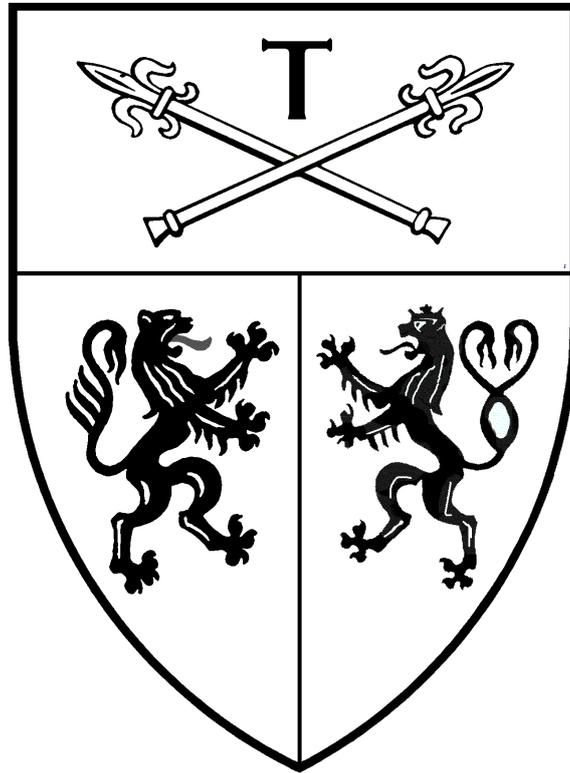


# STADT ÜBACH-PALENBERG



**ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG**  
zur  
**4. Änderung**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 77**  
**- Nützenberg -**

## 1. Verfahrensablauf

Aufstellungsbeschluss	06.07.2017
Früh. Beteiligung der Öffentlichkeit/Behörden	11.03.2019-12.04.2019
Offenlagebeschluss	10.10.2019
Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes	11.11.2019-12.12.2019
Satzungsbeschluss	13.02.2020
Öffentliche Bekanntmachung	18.03.2020
Rechtskraft	18.03.2020

## 2. Ziel der Bebauungsplanänderung

Ab 2015 wurde im Bereich der Einmündung der Beggendorfer Straße in den Straßenzug Quäckergracht/Burgstraße eine Wohnanlage gebaut. Dafür wurden nicht mehr zeitgemäße Gebäude abgebrochen. Die Wohnanlage bietet in direkter Nähe zur Innenstadt barrierefreien Wohnraum, der höchsten Ansprüchen der Anwohner aber auch architektonisch genügt.

Jetzt soll das städtische Grundstück, das sich derzeit noch als Wiesenfläche darstellt, für eine städtebauliche Fortführung der Bebauung in Anlehnung an diese Wohnanlage genutzt werden.

Ursprünglich war diese Fläche im Bebauungsplan als Grünanlage ausgewiesen. Im Laufe der Jahrzehnte hat die Qualität der Grünanlage aber deutlich abgenommen. Städtebaulich kann auch hier davon gesprochen werden, dass das Potential dieser Lage im Hinblick auf einen attraktiven Stadtkern bislang nicht ausreichend genutzt wurde. Durch das Schließen dieser Baulücke und einer dann geschlossenen Blockrandbebauung in Richtung Rathausplatz, wird die Urbanität der Lage deutlich hervorheben.

Einen weiteren Überplanungsbedarf erfährt der Bebauungsplan durch die umfangreichen Festsetzungen von Kerngebieten (MK), die durch die Planungen Prof. Dr. Machtemes entwickelt wurden. Ursprüngliche Absicht war es vermutlich, die Innenstadt mit Dienstleistungen und Einzelhandel in diese Randzonen auszudehnen. Diese Idee hat sich aber in der Realität nicht umsetzen lassen. Durch die Festsetzung eines MK ist eine Nutzung der Erdgeschosses mit Wohnungen nicht zulässig. Dies widerspricht aber den derzeitigen und auch möglichen zukünftigen sinnvollen Nutzungen. Andere Nutzungsformen, als solche, die auch in einem Allgemeinen Wohngebiet (WA) oder Mischgebiet (MI) zulässig wären, sind hier nicht vorstellbar. Daher müssen die Kerngebietsfestsetzungen aufgehoben werden.

Zurzeit ist die o.g. städtische Fläche im Bebauungsplan als Grünfläche ausgewiesen. Diese Festsetzung steht einer baulichen Nutzung entgegen.

Der bestehende Bebauungsplan soll im Bereich der Grünfläche aufgehoben werden, damit eine Situation gem. § 34 BauGB entsteht. Die Wohnanlage an der Beggendorfer Straße ist dann prägend für eine städtebauliche Fortführung und setzt die Kriterien für das Einfügegebot.

Der Vorteil gegenüber einem Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen liegt in der größeren Flexibilität einer Genehmigung gem. § 34 BauGB, z.B. wenn im Planungsprozess Änderungen am Gebäudeentwurf vorge-

nommen werden, der Bebauungsplan aber bereits Festsetzungen macht, die dann eine Realisierung des Objektes ohne Befreiungen nicht mehr zulässt.

Daher soll der Bebauungsplan mit seinen Festsetzungen für den gesamten Bereich zwischen Talstraße, Am Nützenberg, Beggendorfer Straße und Burgstraße aufgehoben werden. So entsteht auch mehr Flexibilität für die anderen Grundstückseigentümer in diesem Quartier.

Wie bereits beschrieben haben sich die übrigen Flächen im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung nicht im Sinne der hier festgesetzten Kerngebiete entwickelt. Eine ehemalige Gaststätte wurde vor einigen Jahren geschlossen. Ansonsten ist lediglich Wohnbebauung mit teilweise recht altem Bestand vorhanden. Eine andere Entwicklung als zu einem überwiegend von Wohnungen geprägten Bereich ist nicht zu erwarten und auch nicht wünschenswert.

### **3. Berücksichtigung der Umweltbelange**

Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Artenschutzbelange sind aufgrund der Planung nicht berührt. Es werden lediglich planungsrechtliche Festsetzungen aufgehoben.

Bei einer Bebauung der Wiesenfläche sind die Vorgaben des Artenschutzes zu beachten.

### **4. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Weder im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit noch der öffentlichen Auslegung wurden Stellungnahmen gegen die Änderung des Bebauungsplanes vorgetragen.

### **5. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

#### Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden von der Bezirksregierung Arnsberg Hinweise bezüglich möglicher Einwirkungen im Zuge des ehemaligen Steinkohlebergbaus und des Braunkohleabbaus im Plangebiet gemacht. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Dadurch kann es zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen. Ein Hinweis, dass die Änderungen der Grundwasserflurabstände und daraus resultierende Bodenbewegungen bei Planung der einzelnen Bauvorhaben zu berücksichtigen sind, wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Ebenso wurde durch die RWE Power AG ein Hinweis auf humose Böden im Bereich der Bebauungsplanänderung gegeben. Auch hierzu erfolgte ein Hinweis im Bebauungsplan.

Der Kreis Heinsberg – Untere Wasserbehörde - wies darauf hin, dass beim Einsatz von Recycling Baustoffen eine Genehmigung einzuholen ist. Das Gesundheitsamt des Kreises Heinsberg gab den allgemeinen Hinweis, dass die Immissionsgrenzwerte der TA Lärm und TA Luft einzuhalten sind.

Die Brandschutzdienststelle des Kreises Heinsberg hat verschiedene Empfehlungen zum Brandschutz gegeben, die aber teilweise erst im Baugenehmigungsverfahren relevant werden oder aber die Löschwasserversorgung im Bestand sichergestellt ist.

Der Wasserverband Eifel-Rur hat um eine Einschätzung der Hochwas-

sergefährdung gebeten. Es handelt sich zunächst nur um die Teil-Aufhebung eines Bebauungsplanes. Ein konkretes Bauvorhaben muss alle gesetzlichen Vorgaben beachten. Dazu zählt auch, dass gem. § 44 des Landeswassergesetzes NRW das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten. Ein Hinweis dazu ist im Teil-Aufhebungsplan erfolgt. Sollte aufgrund der Bodenverhältnisse eine Versickerung nicht möglich sein, so wird das Abwasser und das Niederschlagswasser in den städtischen Mischwasserkanal eingeleitet. Die Fläche ist im Generalentwässerungsplan bereits als bebaut berücksichtigt.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat mitgeteilt, dass weder jetzt noch zukünftig aus dieser Planung Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz oder ggfls. erforderlich werdende Maßnahmen bzgl. der Schadstoffausbreitung geltend gemacht werden. Die nächste klassifizierte Straße im Bereich der Teil-Aufhebung des Bebauungsplanes ist die L 225 Friedrich-Ebert-Straße, die sich in ca. 130 m Luftliniendistanz hinter diversen anderen Gebäuden befindet, die entsprechend abschirmend wirken. Insofern wird hier keine Betroffenheit gesehen.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege hat auf die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes hingewiesen. Diese Hinweise sind auch in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Der Erftverband teilte mit, dass die Grundwasseroberfläche im Bereich des Bebauungsplans im oberen Grundwasserstockwerk durch den Braunkohletagebau abgesenkt ist. Vor Beginn der Sumpfungsmaßnahmen wurden flurnahe Grundwasserstände gemessen. Im Bebauungsplan zur Teil-Aufhebung wird auf die Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohletagebau hingewiesen.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hat hingewiesen, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten dürfen, ansonsten sind in jedem Einzelfall die Planungsunterlagen zur Prüfung zuzuleiten. Dies ist im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens sicher zu stellen.

#### Öffentliche Auslegung bzw. Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg teilte mit, dass es in dem Plangebiet einen Hersteller von Bekleidung gegeben hat. Einen Altlastenverdacht gibt es allerdings nicht. Bei einem Abbruch des bestehenden Gebäudes und einer möglichen Neu-Bebauung der Fläche gem. § 34 BauGB, wäre die Fläche auf belastetes Erdreich zu untersuchen und eine fachgerechte Entsorgung durch den Eigentümer erforderlich.

Der Erftverband teilte erneut mit, dass die Grundwasseroberfläche im Bereich des Bebauungsplans im oberen Grundwasserstockwerk durch den Braunkohletagebau abgesenkt ist. Vor Beginn der Sumpfungsmaßnahmen wurden flurnahe Grundwasserstände gemessen. Im Bebauungsplan zur Teil-Aufhebung wird auf die Auswirkungen der Grundwasserabsenkungen durch den Braunkohletagebau hingewiesen.

Auch der Landesbetrieb Straßenbau NRW wiederholt seine Information aus der frühzeitigen Beteiligung im Hinblick auf fehlende Ansprüche zum Lärmschutz und zur Schadstoffausbreitung verursacht durch die nördlich verlaufende L 225.

Auch die Bundeswehr weist erneut darauf hin, dass sie bei Planungen von Gebäuden von mehr als 30 m im Baugenehmigungsverfahren beteiligt werden möchte.

Die Kreispolizeibehörde möchte, sofern eine konkrete Verkehrsraumgestaltung inklusive Beschilderung und/ oder angepasste Verkehrsführungen vorgesehen werden, in der Planungsphase beteiligt werden. Es handelt sich zunächst nur um die Teil-Aufhebung eines Bebauungsplanes. Bei einer möglichen Bebauung der Wiesenfläche gem. § 34 BauGB wird eine Abstimmung mit Polizei und Ordnungsamt erfolgen, wenn es Auswirkungen auf das Verkehrsgeschehen gibt.

In beiden Beteiligungsverfahren bitten die betroffenen Versorgungsträger um weitere Beteiligung im Planverfahren.

Weitere Details sind der Begründung und dem Umweltbericht zu entnehmen.