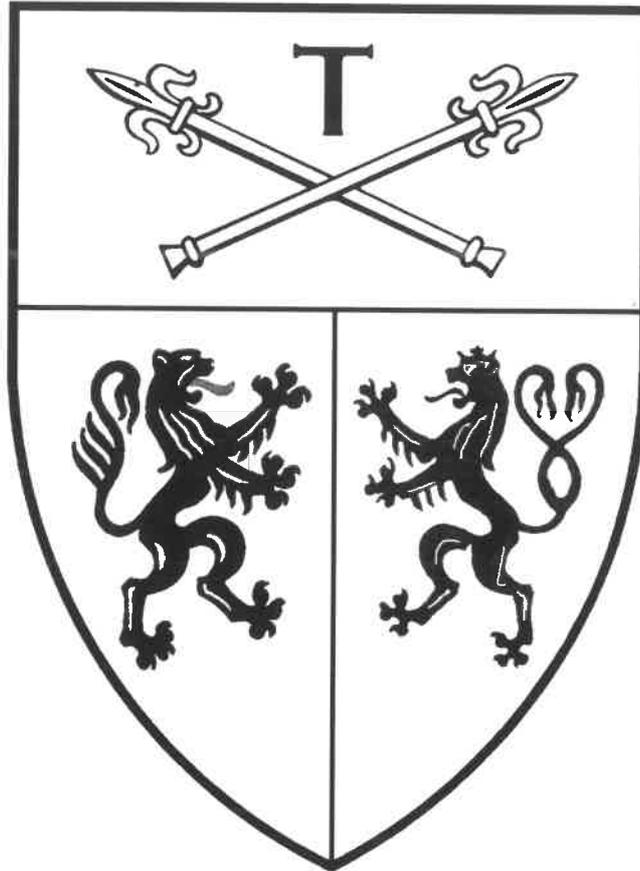


# STADT ÜBACH-PALENBERG



## BEGRÜNDUNG

### BEBAUUNGSPLAN NR. 17

- Geilenkirchener Straße-

#### 1. Änderung

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB

**BEGRÜNDUNG**  
**zur 1. Änderung**  
**Im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 17**  
**- Geilenkirchener Straße -**

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

1.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

1.2 Verfahren

1.3 Überarbeiteter Entwurf des Bebauungsplanes

1.4 Lage des Plangebiets

1.5 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 Zahl der Vollgeschosse/Dachform

2.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen

2.2.4 Erschließung und Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Garagen

**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 eine Baulücke geschlossen werden und der Bau von Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus ermöglicht 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 durch die Schließung von Baulücken ein wichtiger Baustein einer flächensparenden Siedlungsentwicklung.

### **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.

Ziel des Verfahrens ist es, den Bebauungsplan so zu ändern, dass eine geplante Mehrfamilienhausbebauung auf dem betroffenen Grundstück realisiert werden kann und damit eine Baulücke geschlossen werden kann.

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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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.

Die Beteiligung von Öffentlichkeit und Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fand in der Zeit vom 16.02.2021 bis 17.03.2021 statt. Aufgrund der eingegangenen Stellungnahmen war der Entwurf nochmal zu überarbeiten. Der überarbeitete Entwurf wurde daher erneut gemäß § 4a Abs. 3 BauGB verkürzt in der Zeit vom 20.09.2022 bis 07.10.2022 öffentlich ausgelegt. Der Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Übach-Palenberg erfolgte am 23.11.2022.

### **1.3 Überarbeiteter Entwurf des Bebauungsplanes**

Im Rahmen der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hat das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland mitgeteilt, dass mit der Realisierung der Planung eine Beeinträchtigung bodendenkmalpflegerischer Belange verbunden wäre. Daher war eine Sachverhaltsermittlung zur Aufklärung, ob sich im Plangebiete erhaltenswerte archäologische Substanz befindet, durchzuführen.

Nach der erforderlichen Untersuchung wurde vom Amt für Bodendenkmalpflege mitgeteilt, dass keine Bedenken mehr gegen die Weiterführung der Bauleitplanung bestehen.

Aus Sicht des LVR-Amtes für Denkmalpflege im Rheinland waren denkmalrechtliche Belange betroffen, weil die in direkter Nachbarschaft gelegene Hofanlage Geilenkirchener Straße 74 gem. § 3 DSchG NRW als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen ist. Der durch die zu schaffenden Baurechte mögliche Neubau darf zu keiner Beeinträchtigung des Denkmals führen. Der Entwurf für die geplante Bebauung auf Grundlage des Bebauungsplanes wurde mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland abgestimmt und modifiziert. Gegen den Bebauungsplan bestanden daher aus Sicht der Denkmalpflege keine Bedenken mehr. Das mögliche Bauvorhaben bedarf jedoch einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. § 9 DSchG NRW.

Durch die Abstimmung des Entwurfs des Neubaus mit dem LVR-Amt für Denkmalpflege im Rheinland bedurfte es einer Umplanung in Teilbereichen. Anstelle von seitlichen Balkonen auf der südlichen Seite des Gebäudes zum Denkmal hin, wurde gewünscht, das Gebäude in Richtung Osten, zur Gartenseite hin, etwas zu vergrößern. Daher wurde hier die Baugrenze um 4,00 m in Richtung Osten angepasst und das Baufenster so vergrößert.

Da sich in der denkmalrechtlichen geschützten Hofanlage ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb befindet, wurde seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde des Kreises Heinsberg darauf hingewiesen, dass es in den Erntezeiten zeitweise zu erhöhten Lärmemissionen durch die Nutzung landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Maschinen kommen kann.

Die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg hat

darauf hingewiesen, dass zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden das Befahren, Baustofflagerung, etc. auf die zu überbauenden Flächen zu beschränken ist. Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu schützen.

Aus wasserwirtschaftlicher Sicht hat die Untere Wasserbehörde Bedenken gegen die Änderung des Bebauungsplanes angemeldet. Gemäß § 44 Landeswassergesetz NRW (LWG) ist Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, nach Maßgabe des § 55 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes zu beseitigen. Das Niederschlagswasser ist daher zu versickern, zu verrieseln oder in ein Gewässer einzuleiten. Die Beseitigung des Niederschlagswassers betrifft letztendlich die nachgelagerte Ebene der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung und ist dort zu regeln.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit die Zufahrt nur rechts-rein und rechts-raus zugestimmt werden kann. Auch diese Regelung betrifft das konkrete Bauvorhaben und ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festzusetzen.

Alle weiteren Stellungnahmen werden im Rahmen des geplanten Satzungsbeschlusses nach der erneuten Beteiligung gem. § 1 BauGB abgewogen.

#### **1.4 Lage des Plangebiets**

Das Plangebiet liegt an der Geilenkirchener Straße im Stadtteil Frelenberg.

Das Quartier ist geprägt durch eine heterogene Straßenrandbebauung entlang der Landesstraße (L) 47 in typischer Bauweise für ein Straßendorf. Die gemischte Bebauung war ehemals durchsetzt mit landwirtschaftlichen Betrieben.

Neben dem Änderungsbereich befindet sich noch ein aktiver landwirtschaftlicher Betrieb.

Das Plangebiet liegt im Kreuzungsbereich der L 47 mit der Kreisstraße (K) 3, die nach Geilenkirchen-Teveren führt.

In geringer Entfernung befindet sich ein Bahnübergang der Bahnlinie Aachen-Mönchengladbach. Dahinter führt eine Brücke der K 3 über die Wurm.

Das Plangebiet umfasst lediglich das Flurstück Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 63, Nr. 2456.

Es handelt sich um ein bislang unbebautes Grundstück in Form einer Baulücke, auf dem aber seit vielen Jahren Baurechte bestehen.

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

## **1.5 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 Bebauungsplan Nr. 17 Geilenkirchener Straße ist seit dem Jahr 1972 rechtskräftig und weist für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer zwingenden 3-geschossigen Bebauung, einem Flachdach, einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Geschossflächenzahl von 1,0 sowie einer Baulinie in Flucht des Nachbarhauses aus.

## **2. Inhalte der Bebauungsplanänderung**

### **2.1 Städtebauliches Konzept**

Im Kreuzungsbereich der Geilenkirchener Straße (L 47)/Teverenstraße (K 3) soll ein Mehrfamilienhaus auf dem bislang unbebauten Grundstück errichtet werden.

Die Bebauung soll sich an dem Bestand auf dem benachbarten nördlichen Grundstück Geilenkirchener Straße 84 (Flur 63, Flurstück 2453) orientieren. Die Tiefe des Gebäudes, die Dachform und die Fassadenflucht sind dabei maßgeblich.

Ursprünglich sollten Stellplätze und Garagen wohl über das o.g. Nachbargrundstück erreichbar sein. Es existiert aber kein über das Grundbuch oder Baulasten gesichertes Wegerecht.

Außerdem befindet sich auf dem südlichen Nachbargrundstück Geilenkirchener Straße 74 (Flur 63, Flurstück 2453) ein landwirtschaftlicher Hof, der zu der gemeinsamen Grenze Fensteröffnungen aufweist. Bei dem Hof handelt es sich um ein in die Denkmalliste eingetragenes Denkmal.

Auch die einzige Zufahrt zu dem Gelände in diesem Kurvenbereich der L 47 befindet sich nach Abstimmung mit Straßen NRW direkt neben dem landwirtschaftlichen Hof.

Daher soll die Zufahrt über das städtische Grundstück (Flur 63, Flurstück 2455) zum Plangebiet an dieser Stelle erfolgen. Durch die Zufahrt zum rückwärtigen Grundstücksteil, auf dem dann die erforderlichen Stellplätze und Garagen errichtet werden sollen, können entsprechende Abstandsflächen (6,0 m) zu den Fensteröffnungen des landwirtschaftlichen Hofes einge-

halten werden. Diese Fenster müssen daher nicht geschlossen werden.

## **2.2 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

### **2.2.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Festsetzung des Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) bleibt unverändert.

Dieses Quartier dient vorwiegend dem Wohnen. Es soll eine bestehende Baulücke mit einem Mehrfamilienhaus geschlossen werden.

Zwar befindet sich in direkter Nachbarschaft eine landwirtschaftliche Hofstelle allerdings wird lediglich Ackerbau und keine Viehzucht betrieben, so dass keine Konflikte hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten sind.

### **2.2.2 Maß der baulichen Nutzung**

#### **2.2.2.1 Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl**

Die Obergrenzen im Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplanes liegen für die Grundflächenzahl (GRZ) bei 0,4 und für die Geschossflächenzahl (GFZ) bei 1,0. Dieses Maß der baulichen Nutzung soll nicht geändert werden.

#### **2.2.2.2. Zahl der Vollgeschosse/Dachform**

Auch die Gebäudehöhe soll in etwa beibehalten werden. In Anlehnung an die Gebäudehöhe des bestehenden Nachbarhauses bleibt es bei einer zwingenden III-Geschossigkeit, damit sich das Neubauvorhaben harmonisch in das Straßenbild einfügt. Absolute Gebäudehöhen als Höchstmaß werden nicht vorgegeben.

Nach Abstimmung des Entwurfs mit dem Amt für Denkmalpflege soll das neue Gebäude die Gebäudehöhe des unter Denkmalschutz stehenden landwirtschaftlichen Hofes „respektieren“.

Außerdem soll auch die benachbarte Dachform beibehalten werden, daher bleibt es auch bei dem festgesetzten Flachdach.

### **2.2.3 Bauweise, Überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß der Lage im Bestand bleibt es bei einer geschlossenen Bauweise, so dass an das benachbarte nördlich gelegene Mehrfamilienhaus ohne Abstandflächen anzubauen ist.

Zur Straße hin wird auch weiterhin eine Baulinie festgesetzt, damit eine einheitliche Bauflucht entsteht und der Straßenraum durch die Straßenrandbebauung entsprechend geprägt wird.

Die hintere Baugrenze wird in Anlehnung an das nördliche Nachbargebäude teilweise mit einer Tiefe von 14,00 m zur vorderen Baulinie festgesetzt. Im südlichen Bereich wird das Baufenster auf eine Tiefe von 18,00 m erweitert. Da aufgrund der Abstimmung des Entwurfs mit dem Amt für Denkmalpflege auf Balkone an der süd-westlichen Ecke des geplanten Gebäudes verzichtet wurde, wurde die überbaubare Fläche nach hinten, in Richtung Osten etwas vergrößert, um die Grundrissgestaltung optimieren zu können. Diese Tiefe lässt genug Gestaltungsspielraum beim Entwurf des Gebäudes und dem Zugschnitt der Wohnungen.

Die seitliche Baugrenze nach Süden, zum landwirtschaftlichen Hof Geilenkirchener Straße 74, wird um 6,00 m gegenüber der Grundstücksgrenze zurückversetzt. Dadurch kann in diesem Bereich der erforderlichen Abstandsflächen die Zufahrt, die in diesem Bereich nach Abstimmung mit Straßen NRW liegen muss, angelegt werden.

Durch diesen Abstand können die Fensteröffnungen des landwirtschaftlichen Hofes an der Grundstücksgrenze erhalten bleiben und müssen nicht geschlossen werden. Hierfür sind entsprechende Baulasten zu übernehmen.

Der Abstand ist auch im Hinblick auf die denkmalrechtlichen Belange im Zusammenhang mit dem landwirtschaftlichen Hof als ausreichend zu betrachten.

#### **2.2.4 Erschließung und Flächen für Gemeinschaftsstellplätze und Garagen**

Das Grundstück wird über die Geilenkirchener Straße erschlossen. Südlich des geplanten Gebäudes ist durch die Ausweisung der Baugrenzen eine Zufahrt zum rückwärtigen Grundstück vorgesehen. Die Zufahrt zur L 47 wurde an dieser Stelle mit dem Landesbetrieb Straßenbau abgestimmt.

Der Landesbetrieb Straßenbau NRW hat darauf hingewiesen, dass aus Gründen der Verkehrssicherheit die Zufahrt nur rechts-rein und rechts-raus zugestimmt werden kann.

Auf dem rückwärtigen Grundstücksteilen können in Anlehnung an die Nutzung des Nachbarhauses Geilenkirchener Straße 84 Gemeinschaftsstellplätze bzw. Garagen errichtet werden.

### **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 geo-

logischen 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 Sumpfungmaßnahmen 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.

#### Denkmalschutz

Die in direkter Nachbarschaft gelegene Hofanlage Geilenkirchener Straße 74 ist gem. § 3 DSchG NRW als Baudenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Durch einen Neubau darf es nicht zu einer Beeinträchtigung des Denkmals kommen. Das mögliche Neubauvorhaben bedarf daher einer denkmalrechtlichen Erlaubnis gem. § 9 DSchG NRW.

#### Geräuschemissionen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI ([www.lai-immissionsschutz.de](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

In den Erntezeiten kann es zeitweise zu erhöhten Lärmemissionen durch die Nutzung landwirtschaftlicher Fahrzeuge und Maschinen aufgrund des benachbarten landwirtschaftlichen Hofes kommen.

#### Bodenschutz

Zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden ist das Befah-

ren, Baustofflagerung, etc. auf die zu überbauenden Flächen zu beschränken. Vorhandener Mutterboden ist gem. § 202 BauGB unter Berücksichtigung der DIN 18915 und der DIN 19731 zu schützen.

#### Zufahrt

Aus Gründen der Verkehrssicherheit ist die Zufahrt zum Grundstück nur rechts-rein und rechts-raus möglich. Die konkrete Regelung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Übach-Palenberg, 07.12.2022



  
Walther  
Bürgermeister