

Begründung zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 – Carlstraße-Süd - gem. § 2 a BauGB

Räumlicher Geltungsbereich:

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 10 Flurstücke: 262, 804 tw., 1252 tw., 1253, 1254, 1553 tw.

Verfahren und Rechtsgrundlagen:

Der Rat der Stadt Übach-Palenberg hat in seiner Sitzung am 10.02.2009 den Aufstellungsbeschluss zur 7. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 – Carlstraße-Süd - gem. § 13 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018) in der z. Zt. gültigen Fassung gefasst.

Der von der Aufstellung des Bebauungsplanes betroffenen Öffentlichkeit und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 17.03.2009 bzw. 13.03.2009 bis 20.04.2009 Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Inhalt der Änderung

Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Der Antragsteller, der Schwimmverband Nordrhein-Westfalen e. V. beabsichtigt, auf der zum Teil als Parkanlage sowie als Sauna mit Außenbereich genutzten Fläche die Schwimmsportschule „Willy Isenberg“ zeitnah zu erweitern.

Ziel der Erweiterung ist es, die Funktionen wie die des Sportlerrestaurants, der Küche mit Nebenräumen und Anlieferung, den Saunabereich mit Außenbereich im bestehenden Gebäude neu zu strukturieren und durch den neu gewonnenen Raum an die aktuellen Vorschriften anzupassen.

Insgesamt wird der gut genutzte Standort durch diese Baumaßnahme gestärkt.

Entwurfs- und Nutzungskonzept

Der Erweiterungsbau schließt als eingeschossiger Baukörper mit einem Flachdach an die bestehende Gebäuderückseite von der Schwimmhalle und den Umkleiden an. Er ist aufgeteilt in den vier wesentlichen Nutzungsbereichen Lichthof, Sportlerrestaurant, Küche und Nebenräume und Sauna, die nach ihrem Verwendungszweck angebunden sind.

Planungsrecht

Für die geplante Erweiterung ist eine Änderung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erforderlich. Es sind lediglich der Schwimmverband Nordrhein-Westfalen e. V. und die Stadt Übach-Palenberg als Nachbar von der Planung betroffen.

Das geplante Vorhaben überschreitet die vorhandene Baugrenze in nord-östliche Richtung. Die überbaubare Fläche wird nach den Vorgaben des Bauherren erweitert. Auf der Erweiterungsfläche wird eine I-geschossige Bebauung zugelassen.

Die Erweiterung ist auf einer bislang städtischen Grünfläche mit Baumbestand geplant. Der Bauherr muss für die Erweiterung städtische Flächen erwerben.

Zwar wird gemäß § 13 Abs. 3 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, für die entfallenen Bäume ist jedoch ein Ausgleich erforderlich.

Der Ausgleich von 4.500 Öko-Punkten erfolgt durch die Anpflanzung von 10 einheimischen Hochstämmen (3xv., StU 18-20 cm) als Ergänzung des Baumbestandes entlang des Weges durch die Grünanlage im rückwärtigen Bereich der Schwimmsportschule (Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 10, Flurstück 1553) sowie von 15 Obsthochstämmen entlang des Weges zum Scheidtbusch (Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 5, Flurstück 32).

Grundwasserpegel und Rohrleitung einer Grundwasserreinigungsanlage

Aufgrund der internen Stellungnahme des Tiefbauamtes und der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde im Rahmen der Beteiligung der Behörden gem. § 13 Abs. 2 wurde die überbaubare Fläche gegenüber dem Planentwurf dahingehend verkleinert, dass ein Grundwasserpegel und eine Rohrleitung der Grundwasserreinigungsanlage außerhalb der Baugrenzen liegen. Die Änderung des Planentwurfes wurde mit dem Architekten des Schwimmsportverbandes NRW abgestimmt.

Im Bebauungsplan wurde zusätzlich zur Sicherung des Grundwasserpegels und der Rohrleitung der Grundwasserreinigungsanlage ein Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt Übach-Palenberg eingetragen.

Aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung wurde auf eine erneute Beteiligung verzichtet.

Altlastenverdachtsfläche

In dem Bebauungsplanbereich befindet sich die Altlast-Verdachtsfläche 5002/31, Übach-Palenberg Nr. 17. Auf dem ehemaligen Zechengelände wurden umfangreiche Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Unter anderem wurden zwei Oberflächenabdichtungen eingebaut sowie mehrere Grundwassermessstellen abgeteuft. Daher sind bei Baumaßnahmen bzw. Erdarbeiten folgende Auflagen zu beachten:

1. Die o.g. Grundwasserbeobachtungspegel und Grundwasserbrunnen dürfen weder beschädigt noch entfernt werden. Die Zufahrt zu den Pegeln muss gewährleistet sein. Dies wird durch das im Bebauungsplan eingetragene Leitungsrecht gesichert.
2. Spielplätze und andere Aufenthaltsflächen für Kinder und Heranwachsende dürfen nicht angelegt werden.
3. Das Niederschlagswasser darf nicht konzentriert versickert werden.
4. Das bei Aushubarbeiten anfallende und mit Schadstoffen belastete Material, z.B. visuell auffälliger oder verdächtig riechender Boden, ist von anderem Boden/Bauschutt zu trennen und einer ordnungsgemäßen Verwertung/Beseitigung zuzuführen. Werden derartige Materialien vorgefunden, so ist der Landrat Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde – darüber zu informieren und der Untersuchungsumfang sowie der Beseitigungs-/Verwertungsweg abzustimmen. Die Aushubmengen sind dabei zu dokumentieren. Auf die Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (Nachweisverordnung BGBl. I S. 1488) vom 17. Juni 2002 in der zurzeit gültigen Fassung wird hingewiesen.

Hinweise

Das Plangebiet liegt in Erdbebenzone 3 nach DIN 4149.

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher Einwirkungen infolge Absenkung des Grundwasserspiegels beim Abbau von Braunkohle.

Bei der Errichtung von unterirdischen Bauwerken (Keller) sind entsprechende Maßnahmen gegen drückendes Wasser vorzusehen.

Fläche für den Bergbau (§ 9 Abs. 5 BauGB): Unter der Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes geht der Bergbau um.

Gemäß § 13 Abs. 3 wird 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.

Übach-Palenberg, im Mai 2009

Stadt Übach-Palenberg
Schmitz-Kröll
Bürgermeister