

Begründung

3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 – Carolus-Magnus-Straße -

(gem. § 9 Abs. 8 Baugesetzbuch - BauGB)

Räumlicher Geltungsbereich:

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 10 Flurstücke: 1468, 1469, 1470, 1471, 1472, 1475, 1476, 1477, 1478, 1479, 1480, 1483, 1489, und 16/10 tw.

Inhalt der Änderung

Die 7. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 – Carolus-Magnus-Straße – wurde im Jahr 1999 zur Verknüpfung der Carolus-Magnus-Straße mit dem Gewerbegebiet „Am Wasserturm“ umgesetzt. Dazu wurden Bauflächen zur Erstellung einer Ladenzeile entlang der Friedrich-Ebert-Straße, parallel zur Carolus-Magnus-Straße, ausgewiesen.

Als wesentliches Element einer Verknüpfung der beiden Einkaufsbereiche war eine Fußwegverbindung geplant, die beginnend an der Friedrich-Ebert-Straße zwischen den Hausnummern 119 (Sport Hintzen) und 121 (Cloots Datentechnik) hindurch führt und zwischen den Hausnummern 36 und 38 in die Carolus-Magnus-Straße mündet.

Um den Charakter einer Passage zu erzeugen, sollen durch die 8. Änderung des Bebauungsplanes die Baufenster hinter der Bebauung an der Friedrich-Ebert-Straße in den Bereich der ehemals vorgesehenen Planstraße B (Verbindung zwischen dem Arndtweg und dem Fichteweg) erweitert werden.

Die Planstraße B wird aus Sicht der Verwaltung nicht mehr als durchgängige Verbindung benötigt, da die Anlieferung der Geschäfte an der Friedrich-Ebert-Straße von der Planstraße A aus gesichert ist, während die Geschäfte entlang der Carolus-Magnus-Straße auch von dieser angedient werden. Die Volksbank/Raiffeisenbank an der Friedrich-Ebert-Straße besitzt bereits auf einer Teilfläche der Planstraße B eine Abfahrt zu ihrer Tiefgarage. Die Erweiterungsfläche hinter den Hausnummern 121 (Cloots Datentechnik) und 123 (Elektro Dose) ist jedoch auf eine Tiefe von 3,50 m beschränkt, so dass eine Zufahrtmöglichkeit zu den Hausnummern 40 und 42 in der Carolus-Magnus-Straße über den Fichteweg weiterhin gewährleistet ist.

Durch die Erweiterung der Baufenster besteht für die Geschäfte an der Friedrich-Ebert-Straße eine Vergrößerungsmöglichkeit. Eine Wohnnutzung in den Erweiterungsflächen ist ausgeschlossen. Hier ist allein eine gewerbliche Nutzung möglich. Durch die Ausweisung von Baulinien entlang der Fußwegverbindung besteht die Verpflichtung eines Bauherren, auf die Baulinien zu bauen. Damit entsteht räumlich eine Passage. In den Gebäudeteilen entlang der Passage sollen Schaufensterfronten angelegt werden. Dazu wird fest gesetzt, dass 70 % der der Verkehrsfläche der Passage zugewandten Gebäudefront mit Schaufenstern versehen werden müssen.

Das Sportgeschäft Hintzen plant bereits eine solche Erweiterung mit der Anlage von Schaufensterfronten.

Durch dieses Bauvorhaben würde bereits der erste Abschnitt der Passage entstehen. Der Durchstich zur Carolus-Magnus-Straße soll in Zukunft mit den Eigentümern der Häuser Nr. 36 und 38 diskutiert werden.

Im Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 Carolus-Magnus-Straße sind Anfang der 90er Jahre umfangreiche Arbeiten zur Sanierung der ehemaligen Kokerei Carolus Magnus durchgeführt worden. Unter anderem sind im südwestlichen Teil des Bebauungsplanbereiches dekontaminierte Bodenmassen wiedereingebaut sowie eine Tonabdichtung eingebaut worden.

Bei Baumaßnahmen ist darauf zu achten, dass die Tonabdichtung nicht beschädigt wird und die dekontaminierten Bodenmassen nicht umgelagert werden.

Sollte bei Aushubarbeiten mit Schadstoffen belastetes Material, z.B. visuell auffälliger oder verdächtig riechender Boden, vorgefunden werden, ist dieses 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 z.Zt. gültigen Fassung wird hingewiesen.

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.

Das Bergamt Düren weist darauf hin, dass das Plangebiet im Bereich braunkohlebergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung befindet.

Übach-Palenberg, den 11.08.2006

Stadt Übach-Palenberg
Schmitz-Kröll
Bürgermeister