

Begründung und Umweltbericht zur 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 – Carlstraße-Süd - gem. § 2 a BauGB

A. Begründung

Räumlicher Geltungsbereich:

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 10 Flurstücke: 1416, 1417, 1493, 1501, 1502, 1503, 1504, 1505, 1506, 1507, 1508, 1509, 1525, 1533, 1535, 1536, 1545, 1546, 1554, 1555

Inhalt der Änderung

Das Bebauungsplanänderungsverfahren betrifft drei Teilbereiche.

Waschkaue/Carolus-Magnus-Centrum für Umwelttechnologie (CMC)

Die Umbau- und Sanierungsarbeiten der ehemaligen Waschkaue neigen sich dem Ende zu. Ab dem 15.12.2006 soll neben der Möglichkeit der beruflichen Weiterbildung im Gebäude auch kulturelle Veranstaltungen wie Konzerte, Theater, Kabarett, Comedy, Tanzveranstaltungen, Ausstellungen, Seminare und Kongresse statt finden. Im CMC finden ebenfalls sporadisch kulturelle Veranstaltungen statt.

Diese Veranstaltungen sind aber gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes derzeit ausgeschlossen. Daher soll folgende Festsetzung geändert werden:

„Nicht zulässige Nutzungen in den Gewerbegebieten

Gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO werden folgende Nutzungen nicht zugelassen

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche Zwecke mit Ausnahme der Sozibereiche der zulässigen gewerblichen Betriebe.“

Der vorgenannte Satz wird ergänzt um folgende Formulierung:

„Ausgenommen von dieser Festsetzung bleiben die Flurstücke 1417, 1502 (ehemalige Waschkaue) und 1505 (CMC) in der Flur 10, Gemarkung Übach-Palenberg.“

Wendehammer/Zufahrt Schlafhorst

Zur Anlage des Zugangs zur Waschkaue mussten Teilbereiche des öffentlichen Straßenraumes an die Arbeiterwohlfahrt veräußert werden. Auf dem ehemaligen Wendehammer wird eine Rampeanlage errichtet, die den Zugang zur Waschkaue ermöglicht. Die Festsetzung Straßenverkehrsfläche wird geändert in Gewerbegebiet GE 0. Die Baugrenzen werden so angepasst, dass die Rampeanlage innerhalb der überbaubaren Fläche liegt. Gleichzeitig muss sichergestellt werden, dass eine Zufahrt zum südlichen Teil des Gebäudekomplexes der Firma Schlafhorst auch weiterhin gegeben ist und zwar unabhängig von der Zufahrt Carlstraße. Daher ist eine Erschließung neben der derzeit vorhandenen Rettungswache des Kreises Heinsberg durch die zurzeit im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gebaut worden. Die Fläche wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Dies hat zur Konsequenz, dass eine Neuberechnung des erforderlichen Ausgleichs für Eingriffe in Natur und Landschaft erforderlich ist.

Ausweisung einer zusätzlichen Parkmöglichkeit in den Schachtschutzbereichen

Im Jahr 2002 wurden die Schachtschutzbereiche rund um die Schächte 1 und 2 der ehemaligen Schachanlage Carolus-Magnus durch das Bergamt Düren von 100 m auf 60 m redu-

ziert. Innerhalb dieses 60 m Radius ist eine bautechnische Nutzung allerdings weiterhin ausgeschlossen, d.h. gegen die Bebauung durch Gebäude bestehen Bedenken in Bezug auf die Standfestigkeit. Dies wird auch durch eine neue Untersuchung aus 2006 bestätigt.

Die derzeitige Brachfläche soll dauerhaft einer Nutzung zugeführt werden. Da es zur Zeit unwahrscheinlich erscheint, dass die Schachtschutzbereiche überhaupt aufgehoben werden können und eine Bebauung mit Gebäuden in Zukunft möglich werden wird, soll auf dem Flurstück 1533 in der Flur 10 eine Verkehrsfläche mit Zweckbestimmung Öffentliche Parkfläche ausgewiesen werden. Eine Nutzung der Parkplatzfläche z.B. für größere Fest- oder Zirkuszeltel kann aufgrund der neuen Erkenntnisse aus dem „Bericht zur Überprüfung der Abmessungen sowie der Möglichkeiten einer Nutzung der Schachtschutzzonen der Schächte Carolus Magnus I und II in Übach-Palenberg“, Ingenieurbüro Heitfeld-Schetelig GmbH, Aachen, Dezember 2006, nur außerhalb der Schachtschutzbereiche, also jenseits eines 60 m Radius um die Schächte, stattfinden.

Das Gutachten kommt weiterhin zu dem Schluss, dass eine Nutzung im Radius von 25 m rund um die Schächte dauerhaft ausgeschlossen ist. Eine temporäre Nutzung, z.B. als Parkplatz, ist in einem Radius zwischen 25 und 60 m um die Schächte möglich. Darüber hinaus werden verschiedene Sicherungsmaßnahmen angeregt so z.B. der Aufbau zusätzlicher Warneinrichtungen, die Anlage einer dauerhaften Zaunanlage rund um die Schächte, um ein unbeabsichtigtes Betreten zu verhindern, die Verlegung des nord-westlich des Schachtes 2 gelegenen Fußweges, etc. Eine Zufahrt zur Firma Schlafhorst ist möglich. Die Schachtschutzbereiche können derzeit nicht unter einen Radius von 60 m reduziert werden. Eine Bebauung scheidet daher derzeit aus.

Hinweise

Das Bergamt Düren hat daraufhingewiesen, dass das Plangebiet im Bereich braunkohlenbergbaubedingter, großflächiger Grundwasserbeeinflussung liegt.

Das Plangebiet liegt gem. DIN 4149 in Erdbebenzone 3.

B. Umweltbericht

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

1. Beschreibung und Bewertung der Umwelt

1.1 Schutzgut Mensch

Die ehemalige Waschkaue der Grube Carolus-Magnus wird derzeit mit erheblichem finanziellen Aufwand an öffentlichen Fördermitteln einer neuen Nutzung zugeführt. Neben einem Qualifizierungszentrum sollen in dem Gebäude größere Veranstaltungen kultureller Art stattfinden.

Der Bereich, in dem die Zufahrt zur Firma Schlafhorst liegt, befindet sich in einer Fläche, die für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen ist. Die Zufahrt liegt neben einem zur fußläufigen Erschließung des gesamten Geländes liegenden Weges, der häufig zur Naherholung genutzt wird. Der Weg wird von der Erschließungsmaßnahme nicht tangiert.

Der geplante Parkplatzbereich ist Teil einer im Ursprungsbebauungsplan für Gewerbeansiedlung vorgesehenen Fläche.

1.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Das Plangebiet weist im Bereich des ehemaligen Zechengeländes offene Sukzessionsflächen und vereinzelte Gehölzbestände auf. Die an der Grenze zum Grundstück der Firma Schlafhorst befindliche Strauchreihe besteht überwiegend aus heimischen Gehölzen und stellt somit insbesondere einen Lebensraum für die ortstypischen Vogelarten dar.

Zwischen der Straße „Am Wasserturm“ und dem parallel zum Übach verlaufenden Fuß- und Radweg befindet sich eine Brachfläche. Durch Einbringung von Bodenmassen wurden im westlichen Bereich dieser Fläche die Standortbedingungen so verändert, dass sie für eine artenreiche Fauna und Flora kaum mehr Voraussetzungen bieten. Der östliche Teil der Brachfläche ist hingegen gekennzeichnet durch weitgehend vegetationsfreien Schotterboden mit jahreszeitlich bedingten großflächigen Wasserflächen, die der Kreuzkröte noch als Laichgewässer dienen.

Nach der Rechtskraft des BP 71 wurden bereits in 2003 entsprechende Ersatzbiotope für die Kreuzkröte entlang des Fuß- und Radweges parallel zum Übach und zur Grundstücksgrenze Schlafhorst angelegt.

1.3 Schutzgut Boden und Wasser

Die Böden im Bereich des Bebauungsplanes wurden in großem Maßstab im Zuge der Sanierung der ehemaligen Bergwerksfläche saniert oder ausgetauscht. Der natürliche Bodenaufbau ist vermutlich nicht mehr vorhanden.

1.4 Schutzgut Klima/Luft/Landschaftsbild

Die Region steht überwiegend unter dem Einfluss maritimer Luftmassen, die vom Atlantik her über das nordwestliche Europa hinweg ziehen und die lokale Witterung beeinflussen. Als typische Kennzeichen für das hiesige Klima stehen die milden Winter und die teilweise mäßig warmen Sommer. Die jährliche Niederschlagsmenge beträgt durchschnittlich ca. 750 mm.

Das Lokalklima ist überwiegend durch anthropogene Nutzung beeinflusst. Bis auf die östlich der Fläche gelegene Bergehalde mit ihren Freiflächen sind die übrigen Bereiche durchweg mit Wohngebäuden, Gewerbe- sowie Einzelhandelsflächen bebaut bzw. in größerem Maßstab versiegelt, was zu einem üblichen urbanen Kleinklima bzw. Landschaftsbild führt.

Im bisherigen Entwurf des Bebauungsplanes war die Fläche, auf der der Parkplatz entstehen soll, als Gewerbegebiet vorgesehen. Die Zufahrt zum Firmengelände Schlafhorst verläuft durch einen Bereich, der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen ist. Hier waren entsprechende Anpflanzungen vorgenommen worden.

1.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Planungsbereich ist das ehemalige Verwaltungsgebäude Carolus-Magnus, heute CMC, als eingetragenes Denkmal vorhanden. Außerdem befindet sich am Fuße der Bergehalde der ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Wasserturm der Grube Carolus-Magnus. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Durch die Sanierung der Flächen bzw. die jahrzehntelange bergbauliche Tätigkeit wurde der Bodenaufbau verändert und eventuell vorhandene Bodendenkmäler komplett zerstört.

2 Umweltauswirkungen des Vorhabens

2.1 Schutzgut Mensch

2.1.1 Immissionsschutz

Der Bereich, in dem zukünftig kulturelle Veranstaltungen zugelassen werden sollen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet (GE 0) ausgewiesen. Unter Berücksichtigung dieser Festsetzung in Verbindung mit dem Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft des Landes NRW vom 21.03.1990 (Mbl. NW 1990 Seite 504) sind auch heute schon bestimmte Lärmemissionen zulässig.

Im Rahmen des Umbaus der Waschkäue wurde eine schallimmissionstechnische Begutachtung des Gebäudes vorgenommen. Diese Begutachtung macht deutliche Vorgaben, welche Maßnahmen der Bauherr im Zuge des Umbaus am Gebäude zu treffen hat, um eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung auszuschließen. Die Erkenntnisse der Begutachtung sind im Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.

2.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Die Zulassung von kulturellen Veranstaltungen hat keinerlei Einfluss auf Pflanzen und Tiere. Die Zufahrt zur Firma Schlafhorst befindet im Bereich, der für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen ist. Hier ist eine Berechnung eines möglicherweise erforderlichen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft vorzunehmen.

Die nun für einen Parkplatz vorgesehene Gewerbefläche hätte zu einem Großteil bebaut und versiegelt werden können. Durch die Aufhebung dieser Festsetzung und die geplanten Baumpflanzungen im Bereich des Parkplatzes wird die Situation zumindest für die Flora verbessert werden. Außerdem sind gegenüber der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 71 die Eingrünungen des Parkplatzes wieder wesentlich breiter dimensioniert als die Eingrünung der ehemaligen Gewerbefläche. Letztendlich kommt es so in der Ausgleichsbilanzierung zu einer Verbesserung der Situation für Natur und Landschaft.

Der derzeit entstandene Naturraum ist gemäß Bundesnaturschutzgesetz nicht beachtlich, da bereits ein Ausgleich für den ursprünglichen Bebauungsplan mit der Festsetzung Gewerbegebiet berechnet wurde und entsprechende Maßnahmen im Landschaftspflegerischen Begleitplan entwickelt wurden.

2.3 Schutzgut Boden und Wasser

Auf der ehemals für Gewerbeflächen vorgesehenen Fläche soll zukünftig ein Parkplatz entstehen. Gemäß den Festsetzungen im rechtskräftigen Bebauungsplan darf das Niederschlagswasser nicht versickert werden. Im Einzelfall ist durch die Untere Wasserbehörde zu

prüfen, in welcher Form den Vorschriften des § 51 a Landeswassergesetz im Hinblick auf ein konkretes Vorhaben genüge getan werden kann. Dies würde auch z.B. für die Anlage des geplanten öffentlichen Parkplatzes gelten.

2.4 Schutzgut Klima/Luft/Landschaftsbild

Anstelle der derzeit vorhandenen Ruderalflächen tritt ein Parkplatz. Nach dem rechtskräftigen Bebauungsplan hätten jedoch auch Gewerbebauten entstehen können. Insofern kann nicht von einer Verschlechterung des Landschaftsbildes gesprochen werden. Klima und Luft werden gegenüber einer Gewerbegebietsausweisung nicht stärker belastet.

Für die Zufahrt wird ein bisher mit Pflanzen besetzter Bereich, der als Grünpuffer zum Firmengelände Schlafhorst dienen sollte, teilweise versiegelt.

2.5 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Beeinträchtigungen auf Kulturgüter sind nicht zu erwarten.

2.6 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Eventuelle Lärmemissionen, die durch die kulturellen Veranstaltungen entstehen, müssen den gesetzlichen Richtlinien entsprechen. Es darf nicht zu Überschreitungen der Richtwerte kommen.

Durch die Anlage des Parkplatzes werden zwar derzeitige Ruderalflächen zumindest teilweise versiegelt, diese wurden aber bereits in den Ausgleichsberechnung zum rechtskräftigen Bebauungsplan berücksichtigt. Durch die Auflockerung des Parkplatzes mit Baumpflanzungen wird die Situation gegenüber einer vollversiegelten Gewerbeflächen eher verbessert. Der Zufahrtsbereich zur Firma Schlafhorst ist als Straße ausgebaut. Die bisherigen Freiflächen werden komplett versiegelt.

3 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Auf dem geplanten Parkplatz sind Baumpflanzungen vorgesehen. Der notwendige Ausgleich für die Zufahrtstraße zur Firma Schlafhorst wird berechnet und durchgeführt.

4. Zusammenfassung

Die Stadt Übach-Palenberg hat im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 71 – Carlstraße-Süd – eine zusätzliche Zufahrt zur Firma Schlafhorst angelegt. Die geplante Zufahrt befindet sich auf Flächen, die ursprünglich für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen waren. Eine sinnvolle Erschließung dieses Grundstücks ist nur über diese Fläche möglich. Der erforderliche Eingriff wird so gering wie möglich gehalten und ansonsten ausgeglichen.

Auf einer bisher im Bebauungsplan festgesetzten Gewerbefläche im Einzugsbereich der Schächte des ehemaligen Bergwerks Carolus-Magnus soll ein Parkplatz entstehen. Durch Baumpflanzungen zwischen den Parkständen und einen breiten Grünstreifen, der den Parkplatz einfassen soll, wird die Situation für die Umwelt gegenüber der ursprünglich ausgewiesenen Gewerbefläche verbessert. Die zwischenzeitlich entstandene Ruderalfläche muss der neuen Planung weichen. Ein Ausgleich für die Fläche war bereits im ursprünglichen Bebauungsplan berechnet worden und entsprechende Maßnahmen festgesetzt worden.

Die Erweiterung der textlichen Festsetzungen, die auch kulturelle Veranstaltungen in Waschkaue und CMC ermöglicht, hat keinen Einfluss auf Umwelt und Natur. Eventuelle Lärmemissionen sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu klären.

Insgesamt kann festgestellt werden, dass die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt so gering wie möglich gehalten werden und ein Ausgleich für den erforderlichen Eingriff möglich ist.

Übach-Palenberg, im August 2007

Stadt Übach-Palenberg
Schmitz-Kröll
Bürgermeister