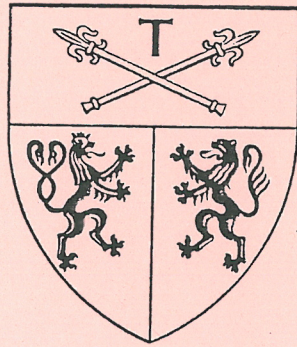


STADT ÜBACH PALENBERG



BEBAUUNGSPLAN NR.: 40

Kirchfeld

1. Änderung

Post·u. Kirchstraße

Begründung

STADT ÜBACH PALENBERG

BEBAUUNGSPLAN NR.: 40

Kirchfeld

1. Änderung Post-u. Kirchstraße

Begründung

1. Aufstellung des Bebauungsplanes

Der vom Rat am 10.11.1981 aufgestellte Bebauungsplan 40 - Kirchfeld wurde am 08.06.1984 durch den Regierungspräsidenten genehmigt und ist seit dem 03.08.1986 in Geltung.

2. Von der Änderung betroffene Grundstücke

Gebiet zwischen Post-, Kirch- und Aachener Straße,
Flur 46,
Flurstücke 2/2, 4, 5, 121, 124-130, 132-134, 185-187, 381,
385, 441, 452 und 453.

3. Anlaß der Änderung

Die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes lassen in der Mitte des Gebietes nur einen winkelförmigen Baukörper zu, der über eine Tiefgarage errichtet werden soll. Über einen Teil der Tiefgarage war öffentliches Grün mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Kinderspielplatz festgesetzt.

Die anderen überbaubaren Flächen haben nur eine geringe Tiefe und sind somit nur für kleine Läden geeignet.

Bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde als ein Entwicklungsziel die Stärkung der beiden Einkaufszentren (Übach und Palenberg) herausgestellt.

Eine Stärkung bzw. Fortentwicklung des Einkaufszentrums Palenberg ist nur möglich, wenn das Angebot in leistungsfähigen Einzelhandelsbetrieben erweitert und verbessert wird.

Dabei kann auf "Einkaufsmagnete" wie SB-Märkte nicht verzichtet werden.

Hierfür ist eine größere überbaubare Fläche erforderlich, die im Plangebiet bereitgestellt werden kann. Damit wird auch einer Aussiedlung von Großraumbetrieben im Randgebiet entgegengewirkt.

Die Tiefgarage ist in Bau und Unterhaltung kostenintensiv. Die nötigen Parkplätze können ebenerdig angelegt werden.

Obwohl die Hauptzufahrt von der Poststraße aus vorgesehen ist, soll durch Öffnung zur Kirchstraße und zur Aachener Straße eine Verbindung zu dem vorhandenen Geschäftsviertel hergestellt werden.

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage/Kinderspielplatz hat inmitten einer 2-3 geschossigen Bebauung

kaum eine Erholungsfunktion. Die in zumutbarer Entfernung liegenden Erholungs- und Spieleinrichtungen Bersitten und Wurmtal sind hierfür bestens geeignet.

Die ringförmige Erschließungsstraße ist als Mischfläche gedacht. Die angrenzende Bebauung soll im Erdgeschoß kleinere Läden aufnehmen. Obergeschosse sind für Büroräume, ggf. für Wohnungen vorgesehen.

4. Neue Festsetzungen

Die Art der baulichen Nutzung (Kerngebiet-MK) und die Grundzüge der bisherigen Planung (2-3 geschossige Bauweise, ringförmige Erschließungsstraße mit Zufahrt von der Poststraße sowie Parkmöglichkeiten) werden nicht geändert.

Bedeutende Festsetzungen des Änderungsplanes sind:

- a) Zentrale Baufläche
- b) ringförmige Erschließungsstraße, an die Poststraße angeschlossen
- c) Parkplatz
- d) Verbindungswege zur Kirch- und Aachener Straße.

5. Maßnahmen, die zur Verwirklichung erforderlich sind

Es wird eine private Neuordnung der Grenzen durchgeführt.

6. Kosten

Durch die Änderung werden keine höheren Kosten entstehen als im Bebauungsplan 40 veranschlagt. Den hohen Kosten des überbauten Parkplatzes stehen die Mehrkosten für breitere Zufahrten und die ebenerdigen Parkplätze gegenüber.

Übach-Palenberg, den 10. Februar 1987

Müller
Der Bürgermeister

gehört zur Verfügung
vom 3. Mai 1988
Az. 35.2.12-5511-2010/88
Der Regierungspräsident
im Auftrag:
[Signature]