

Begründung

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 91 – Bahnhofsumfeld -

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

Räumlicher Geltungsbereich:

Gemarkung Übach-Palenberg, Flur 46, Flurstücke Nr. 57/22, 57/92, 57/93, 560, 561 tw., 350 tw.

Inhalt der Änderung

Die PLUS-Warenhandelsgesellschaft strebt an, den derzeitigen Standort ihres Lebensmittelmarktes im Straßendreieck Alte Aachener Straße/Aachener Straße/ Wurmthalbrücke zu verlegen. Neuer Standort soll die Fläche angrenzend am Park & Ride-Parkplatz an der Bahnhofstraße sein.

Um dem Vorhaben planungsrechtliche Grundlagen zu geben, muss der Bebauungsplan Nr. 91 – Bahnhofsumfeld - geändert werden.

Die festgesetzte Planstraße entfällt. Ebenso wird die ursprünglich für eine Wohnbebauung geplante Lärmschutzzone zur Bahnstrecke Aachen-Düsseldorf nicht mehr benötigt, da es sich beim geplanten PLUS-Markt um eine wesentlich weniger schallsensible Maßnahme handelt. Die Festsetzung „Allgemeines Wohnen“ (WA) wird in „Mischgebiet“ (MI) geändert. Die Geschossigkeit wird von II zwingenden Geschossen auf I reduziert. Die Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,4 wird auf 0,6 erhöht.

Das Baufenster wird verlagert und auf eine erforderliche Größe von 32x55 m für den PLUS-Markt geändert. Die Baugrenzen werden so fest gesetzt, dass sich allseitig eine ca. 1 m breite Toleranzfläche um das geplante PLUS-Gebäude legt.

Die textlichen Festsetzungen Teil B sehen derzeit für den Änderungsbereich unter den Punkten M 1.1 und M 1.2 verschiedene durchzuführenden Maßnahmen vor, die der Vermeidung und Verminderung sowie zum Ausgleich entstehender Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft dienen. Es wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt, der die notwendige Kompensationsmaßnahmen gegenüber den ursprünglichen Festsetzungen nachweist.

Auf Kosten des Investors werden neue P+R-Parkplätze geschaffen.

Die Einfahrtsituation zum zukünftigen PLUS-Markt wird mit dem zuständigen Straßenbau- lastträger und der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt.

Auf dem Gelände des PLUS-Marktes wurde zudem ein Standort für Altglascontainer fest gesetzt.

Übach-Palenberg, den 05.03.04

Stadt Übach-Palenberg
Der Bürgermeister