

6. Änderung des Bebauungsplanes 73 - "Carolus-Magnus-Straße"

Begründung

Zur 6. Änderung des gültigen Bebauungsplanes mit der Ausweisung Kerngebiet, Wohnbaufläche und Verkehrsfläche

1. Derzeitige rechtliche städtebauliche Situation

Die Änderung des Bebauungsplanes umfaßt die Grundstücke des Innenbereiches zwischen Robert-Koch-Straße, Richard-Wagner-Straße und Carolus-Magnus-Straße des seit dem 17.03.1982 rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Ein Teil des Innenbereiches wurde bereits einmal geändert (2. Änderung) und mit der Veröffentlichung am 21.12.1988 rechtsgültig. Die genehmigte Fläche wurde mit dem Planzeichen St=Stellfläche ausgewiesen.

Der Geltungsbereich der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 setzt sich zusammen aus den Grundstücken 236/64, 493 tw. 567, 860, 861 und 862 und wird begrenzt in nördlicher Richtung von den Grundstücken der Carolus-Magnus-Straße 64/2 und 562, in östlicher Richtung von den Grundstücken der Robert-Koch-Straße mit den Parzellen 231/68, 242/70, 348/67, 349/67, 554, 656, 657 und 878, in südlicher Richtung von den Grundstücken der Anton-Bruckner-Straße mit den Parzellen 464, 488 und 489 und in westlicher Richtung von den Grundstücken mit den Parzellen Nr. 493, 494, 495, 496 und 884.

Die dem Plangebiet angrenzenden Grundstücke sind allseitig zu den Straßen bebaut und zwar die der Robert-Koch-Straße, der Anton-Bruckner-Straße und der Richard-Wagner-Straße fast ausschließlich mit Wohnhäusern, an der Carolus-Magnus-Straße mit Geschäftslokalen im Erdgeschoß und darüberliegenden Wohnungen.

Planziele

Das Plangebiet an der Carolus-Magnus-Straße ist als Kerngebiet ausgewiesen und soll 4 geschossig bebaut werden; allerdings soll es nur an der rechten Seite an die Nachbargrenze anschließen. Im Erdgeschoß soll es mit Geschäftslokalen und in den darüberliegenden 3 Geschossen mit Wohnungen ausgestattet werden.

Die linke Seite des Grundstückes soll für die Stichstraße zum Innenbereich in voller Höhe von der Bebauung freigehalten werden. Im Innenbereich des Plangebietes selbst, das von einer ca. 6,0 m breiten verkehrsberuhigt ausgebauten Stichstraße erschlossen werden soll, sind im geplanten allgemeinen Wohngebiet (WA) 7 Doppelhäuser mit zusammen 14 Wohnungen vorgesehen. Die geplanten Häuser sollen max. mit 2 Geschossen errichtet werden und Satteldächer mit ~ 32° Neigung erhalten.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes soll der erhöhten Nachfrage nach Grundstücken mit der Bebauung von Einzel- oder Doppelhäusern Rechnung getragen werden.

Hinter dem zu planenden Gebäude an der Carolus-Magnus-Straße steigt das Gelände nach Süden schnell um etwa 5-6 m an und liegt größtenteils brach bzw. ist als Wiese genutzt. Die Erschließung des innenliegenden Plangebietes soll, wie bereits erwähnt, von der Carolus-Magnus-Straße aus erfolgen und zwar entlang der östlichen Grenze der Parzelle 862.

Über die grundsätzliche Möglichkeit der Versickerung liegt ein Gutachten vor. Dementsprechend ist das Regenwasser der privaten, neu zu erschließenden Flächen zu versickern. Die Versickerung erfolgt durch Mulden-Rigolen-Systeme, deren Anlage auf dem Grundstück mit dem späteren Eigentümer abgestimmt wird.

Bei dem als MK-Gebiet ausgewiesenen Gebiet handelt es sich um eine bereits früher bebaute Fläche, die von den verschiedenen Entwässerungsplanungen der Stadt Übach-Palenberg erfaßt ist, und auf der wegen der hohen Baudichte keine offene Sickeranlage angelegt werden kann.

Aufgrund der hohen Baudichte im Gebiet besteht die Möglichkeit, für das Straßenwasser eine geeignete Versickerungsanlage mit technisch-wirtschaftlich vernünftigem Aufwand herzustellen. Es wird daher als Minimierungsmaßnahme vorgesehen, die nicht ständig befahrene Verkehrsfläche wasserdurchlässig zu pflastern. Für die ständig befahrene Verkehrsfläche wird eine herkömmliche Pflasterung vorgesehen, weil über die Dauerhaftigkeit wasserdurchlässig befestigter Verkehrsflächen über relativ gering durchlässigen Untergründen derzeit noch keine Langzeiterfahrungen vorliegen.