

STADT HEINSBERG



Begründung zum Entwurfsbeschluss der
2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39
„Waldenrath – Kirchstraße / Huckstraße“
im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgaben

1.1 Lage und Größe des Plangebietes, Geltungsbereich

1.2 Flächennutzungsplan

1.3 Landschaftsplan

1.4 Vorhandene Situation

2. Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

2.2 Erschließung

2.3 Bebauung

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

4. Umweltbelange / Artenschutz

4.1 Potentielle artenschutzrechtliche Konflikte

5. Altlasten

1. Vorgaben

1.1 Lage und Größe des Änderungsbereichs

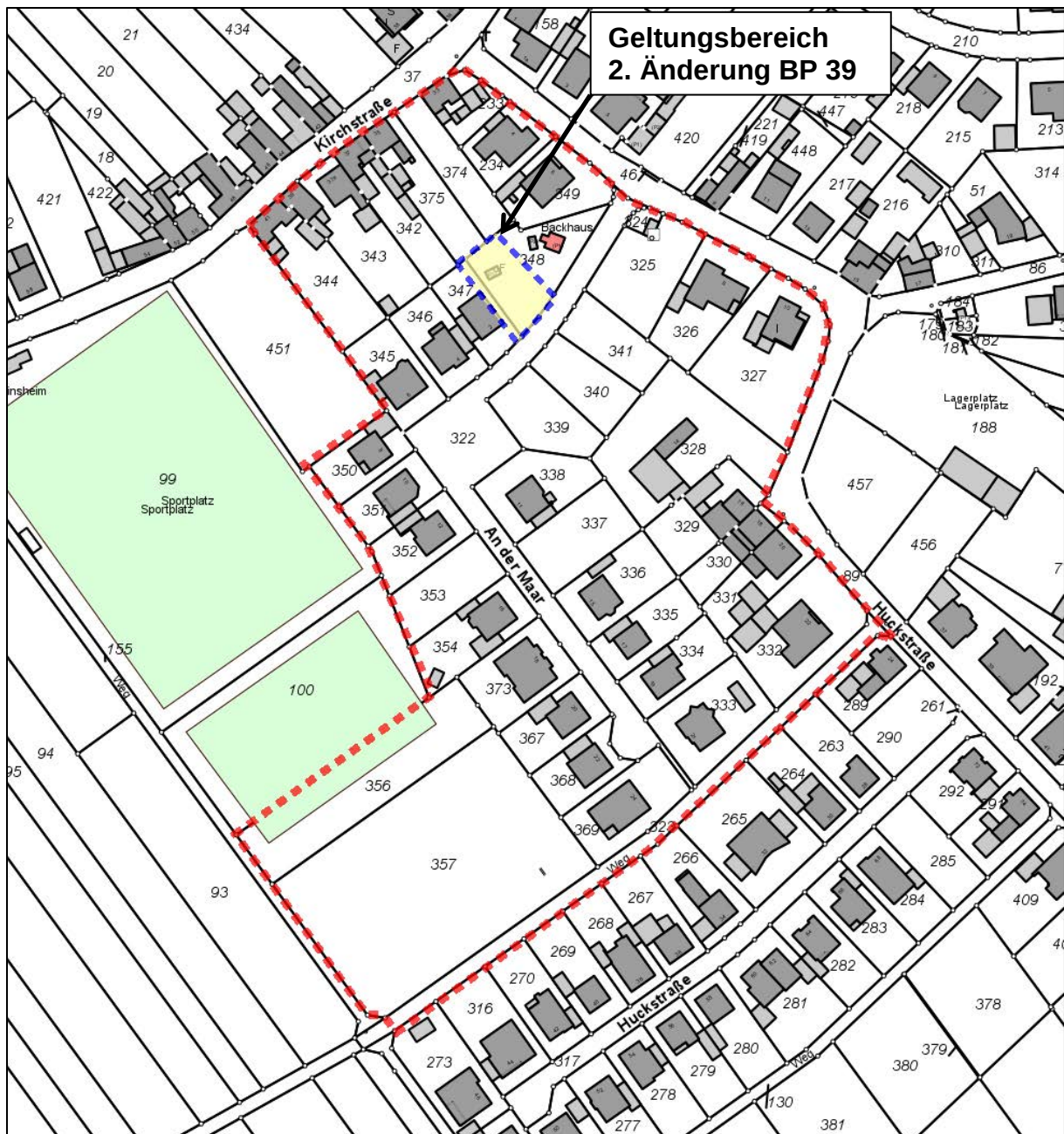
Der Änderungsbereich der Zweiten Änderung umfasst eine ca. 520 m² große Teilfläche der festgesetzten Grünfläche an der Straße „An der Maar“ (Waldenrath, Flur 12, Flurstück 348). Die vorgenannte städtische Grünfläche, auf der ein „Backhaus“ steht, wird in der derzeitigen Größe nicht benötigt und soll für eine bauliche Erweiterung des südwestlich angrenzenden Wohnhauses zur Verfügung gestellt werden.

Im Rahmen der Zweiten Änderung des Bebauungsplanes soll eine sinnvolle Nachverdichtung im Bereich der vorgenannten Fläche erfolgen. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, da der Änderungsbereich mit insgesamt ca. 520 m² den gesetzlichen Schwellenwert von 20.000 m² unterschreitet und durch die Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und durch die Änderung keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das heißt unter anderem, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. Des Weiteren wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Mit der Ausweisung der zusätzlichen Baufläche im Rahmen der Zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfüllt.

Die genaue Abgrenzung des Änderungsbereichs ist der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.



1.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 „Waldenrath – Kirchstraße / Huckstraße“ gemischte Baufläche dar.

1.3 Landschaftsplan

Die Fläche unterliegt keiner landschaftsplanerischen Festsetzung.

1.4 Vorhandene Situation

Auf dem Flurstück Nr. 348 befindet sich im nördlichen Bereich ein „Backhaus“, welches allseitig von Gehölzen umstanden ist. Auf der südlichen Teilfläche, des Änderungsbereichs befinden sich eine Eiche sowie eine Buche und mehrere Großsträucher. Im hinteren Bereich befindet sich eine Rasenfläche mit Tümpel.

2. Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Bebauungsplan Nr. 39 wurde ein ca. 840 m² großer Bereich als Grünfläche ausgewiesen. Auf dieser Fläche befindet sich ein „Backhaus“. Die städtische Grünfläche wird nur teilweise genutzt und der südliche Bereich ist eher verwildert. Aus diesem Grunde soll eine südliche Teilfläche als Baufläche zur Erweiterung des auf dem angrenzenden Flurstück befindlichen Wohnhauses umgewandelt werden.

Ein ca. 16 m breiter Grundstücksteil soll an den angrenzenden Eigentümer zur Erweiterung des bestehenden Wohnhauses veräußert werden. Zur Wiederherstellung und Abgrenzung der Grünfläche wird eine Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt.

2.2 Erschließung

Die Fläche wird über die Straße „An der Maar“ erschlossen.

2.3 Bebauung

Im Änderungsbereich ist, wie in den angrenzenden Bauflächen, eine zweigeschossige Bebauung mit geneigtem Dach zulässig.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Änderungsbereich wird in das angrenzende Mischgebiet gem. § 6 BauNVO (in der Fassung der ursprünglichen Baunutzungsverordnung von 1977) einbezogen. Die festgesetzten Werte der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) 0,8 werden übernommen.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Gebäude darf maximal 0,60 m über der Bordsteinoberkante liegen. Dieses Höhenmaß bezieht sich auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des Grundstücks liegt.

4. Umweltbelange / Artenschutz

Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 im beschleunigten Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Auch die Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in Verbindung mit § 13a Abs. 4 BauGB nicht anzuwenden.

Jedoch ist bei der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens das notwendige Abwägungsmaterial gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln. In diesem Zusammenhang wurde ein stadtökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 durchgeführt.

Auf Grund des Eingriffes in die bestehende Grünfläche wird zur Wiederherstellung des Ortsbildes und zur Abgrenzung des Umfeldes des „Backhauses“ eine Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Des Weiteren ist im Vorgartenbereich des neu geschaffenen Baugrundstückes ein schmalkroniger Laubbaum anzupflanzen. Schotter- und Kiesflächen dürfen einen Flächenanteil von 20% des Vorgartens bzw. 10% des Gartens nicht überschreiten. Es soll eine flächige Bodenbedeckung mit Pflanzen entstehen.

4.1 Potentielle artenschutzrechtliche Konflikte

Die Artenschutzprüfung der Stufe 1 (Büro Straube, Januar 2019) hat Maßnahmen ermittelt, die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte beachtet werden müssen. Die nachfolgend aufgeführten Vermeidungsmaßnahmen werden in den textlichen Festsetzungen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 aufgenommen:

M 1: Bauzeitenregelung zum Schutz von Fledermäusen und Vögeln vor Tötungen und vor Störungen zur Fortpflanzungszeit

M 2: Schutz gefundener Vogelbruten und Fledermäuse

M 3: Beleuchtung der Baustellen und Neubauten

M 4: Maßnahmen im Rahmen der Neubauten zur Vermeidung von Tierfallen.

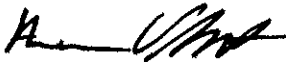
Die näheren Einzelheiten zu den o.g. Maßnahmen sind der artenschutzrechtlichen Prüfung (Seite 15 ff.) zu entnehmen.

5. Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Heinsberg, den 15.05.2019

Stadt Heinsberg
Der Bürgermeister
Auf Anordnung



A. van Vliet
Dipl.-Ing. Bauassessor + Stadtplaner