STADT HEINSBERG

Begründung zum Entwurfsbeschluss der

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62

„Am Hallenbad“

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 Ersten Änderung des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 3.780 m² große Fläche, die derzeit als Verkehrsanlage mit der Zweckbestimmung Parkplatz festgesetzt ist.

Der Änderungsbereich grenzt im Norden an die Schafhausener Straße. Östlich und südlich wird der Änderungsbereich von Bäumen umrahmt. Des Weiteren schließt sich im Süden eine im Bebauungsplan festgesetzte Ausgleichsfläche an, die nicht verändert werden soll. Im Westen befindet sich der Bushaltepunkt an der Schafhausener Straße.

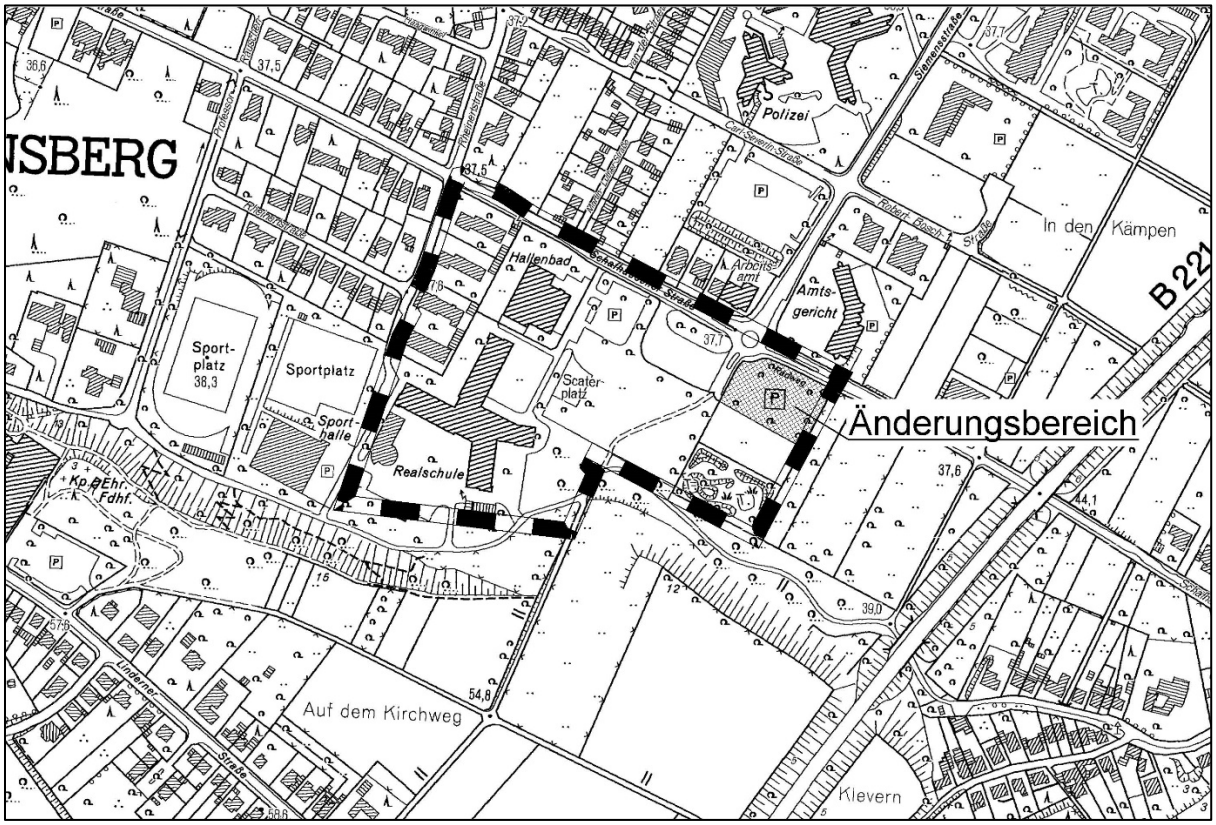
Auf Grund des Bedarfes an Kindertagesstätten in Heinsberg soll der vorgenannte Parkplatz in eine Fläche für Gemeinbedarf geändert werden, so dass dort eine fünfgruppige Einrichtung entstehen kann.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt werden, da der Änderungsbereich mit insgesamt ca. 3.780 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 als Gemeinbedarfsfläche im Rahmen der Ersten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 werden die Voraussetzungen des § 13 a Abs. 2 Nr. 3 BauGB erfüllt, so dass eine zeitnahe Realisierung der Maßnahme ermöglicht werden kann.

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



1.2 Flächennutzungsplan

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Am Hallenbad“ Fläche für den Gemeinbedarf dar. Somit ist die beabsichtigte Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

1.3 Landschaftsplan

Die Fläche unterliegt keiner landschaftsplanerischen Festsetzung.

1.4 Vorhandene Situation

Die Fläche ist als Parkplatz mit befestigten Fahrbahnen in Pflasterbauweise, Stellplätzen in Schotterrasen sowie einzelnen Pflanzbeeten teilweise mit Bäumen angelegt. Auf der Ostseite befinden sich Baumstrukturen, die größtenteils erhalten werden

sollen. Die auf der Südseite befindlichen Baumstrukturen werden teilweise zur Errichtung des Baukörpers und der Außenanlagen entfernt werden müssen.

2. Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen der Ersten Änderung des Bebauungsplanes soll am Standort der heutigen Verkehrsfläche eine Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Kindertagesstätte entwickelt werden.

Nach dem aktuellen Kindertagesstätten-Bedarfsplan für den Zeitraum 2020 – 2024 der Stadt Heinsberg ist eine deutliche Steigerung der Anzahl der Kinder zu verzeichnen, die einen Anspruch auf Betreuung haben werden. Insbesondere im Bereich der Innenstadt ist ein erhöhter Bedarf an Betreuungsplätzen zu erwarten. Die vorhandenen Einrichtungen, hauptsächlich in städtischer Trägerschaft, können nicht mehr erweitert werden, so dass kurzfristig ein zusätzliches Angebot in Heinsberg errichtet werden muss. Bei der Standortsuche hat sich die Fläche des heutigen Parkplatzes an der Schafhausener Straße, gegenüber des Amtsgerichts, ergeben. Auf der städtischen Liegenschaft soll eine fünfgruppige Kindertagesstätte errichtet werden.

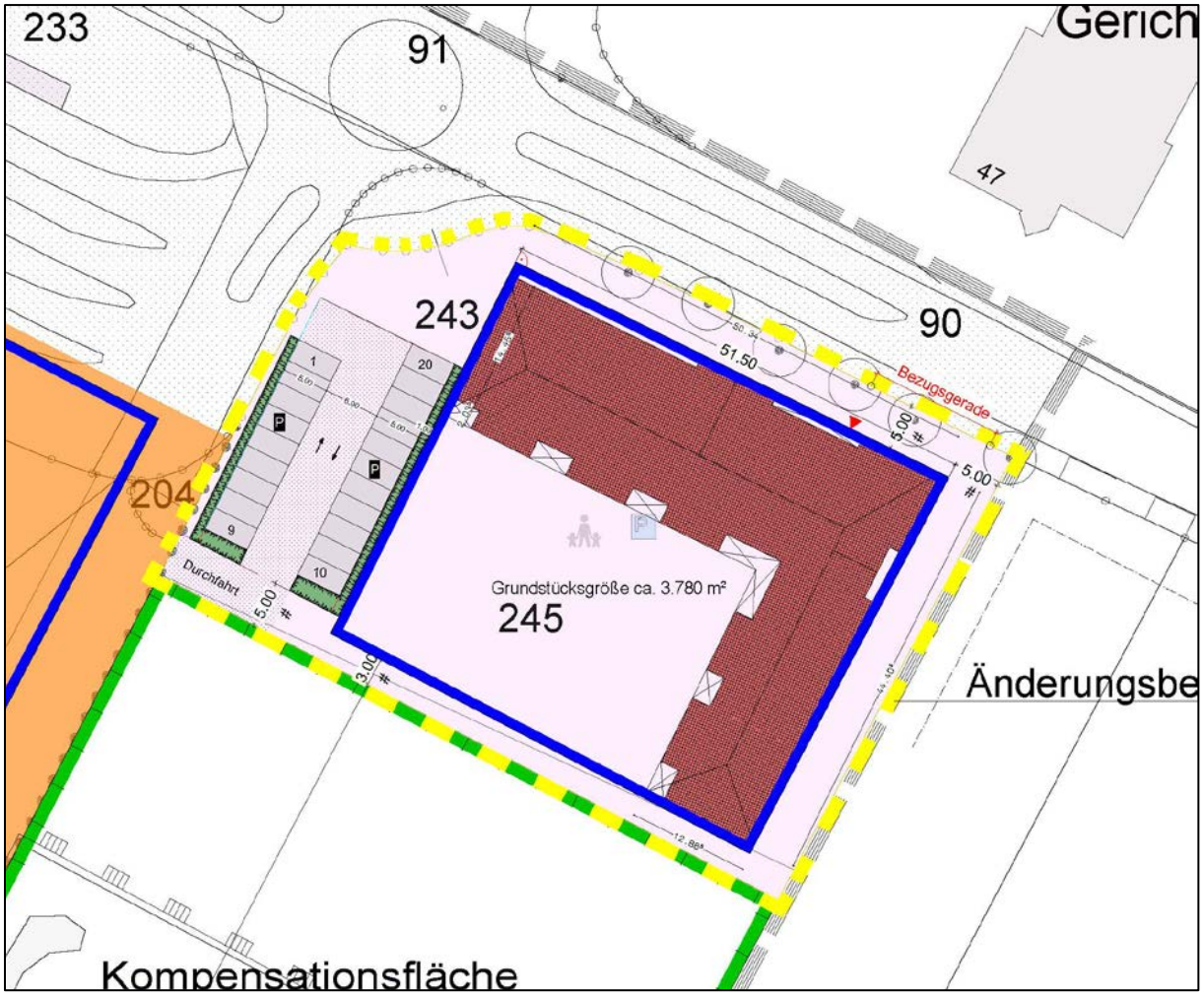
Seinerzeit wurde der Parkplatz mit dem erhöhten Bedarf möglicher Freizeitnutzungen, die planungsrechtlich im Plangebiet sowie im angrenzenden Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 56 „In den Klevern“ angesiedelt werden könnten, begründet. Auf Grund der aktuellen Entwicklung und Bebauung im näheren Umfeld und eines damit einhergehenden geringeren Stellplatzschlüssels, kann auf diesen Parkplatz verzichtet werden. Im näheren Umfeld stehen ausreichend Flächenpotenziale zur Errichtung von Stellplätzen zur Verfügung. Des Weiteren sollen auf der an den Busbahnhof angrenzenden städtischen Fläche eine Verbindungsfahrbahn zwischen dem Parkplatz am Hallenbad und dem Kreisverkehr hergestellt werden. Es wird geprüft, ob auf der an den Bushaltepunkt angrenzenden Baufläche zusätzliche Stellplätze bis zu einer baulichen Inanspruchnahme angelegt werden können. Eine notwendige Wendefläche für die Gelenkbusse ist dabei freizuhalten.

2.2 Erschließung

Die notwendigen Stellplätze der Kindertagesstätte können über eine vorhandene Zufahrt zum Kreisverkehr unmittelbar angebunden werden.

2.3 Bebauung

Im Änderungsbereich ist eine ca. 3.780 m² große Gemeinbedarfsfläche zur Errichtung einer fünfgruppigen Kindertagesstätte geplant.



3. Planinhalt

3.1 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.5 BauGB)

Als Art der der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet Fläche für Gemeinbedarf mit der besonderen Zweckbestimmung „Kindertagestätte“ gemäß § 9 Absatz 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V. m. § 16 BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl definiert. Obergrenzen für Gemeinbedarfsflächen sind in der BauNVO nicht aufgeführt. Mit einer GRZ von

0,6 setzt der Bebauungsplan ein Maß fest, das sich an der baulichen Nutzung in Sondergebieten orientiert. Hieraus ergibt sich eine baulich nutzbare Fläche von bis zu 2.268 m². Damit orientiert sich der Bebauungsplan am Flächenbedarf der projektierten Kindertagesstätte.
Die Höhe der baulichen Anlage bemisst sich nach der Zahl der Vollgeschosse und wird als eingeschossig festgesetzt. Dies entspricht den Vorgaben für den Kindertagesstättenbau an eine ebenerdige Bauweise.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V. m. § 23 BauNVO)
Die überbaubare Grundstücksfläche bestimmt sich durch die Festsetzung von Baugrenzen. Die Baugrenzen sichern einen ausreichenden Abstand zur Bepflanzung. Die Festlegung des Baufensters orientiert sich an den Abmessungen der projektierten Kindertagesstätte.

3.4 Umgrenzung von Flächen für Stellplätze

(§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB i.V. m. § 12 BauNVO)

Auf der westlichen Grundstückseite, angrenzend an die Zuwegung an den Kreisverkehr ist eine Fläche zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze für die Kindertagesstätte vorgesehen. In diesem Bereich können ca. 20 Stellplätze untergebracht werden.

4. Umweltbelange / Artenschutz

Im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 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 nicht anzuwenden.

Bei der Baufeldräumung ist zu beachten, dass zum Schutz von Vogelbruten und von Wochenstubenquartieren von Fledermäusen in Höhlenbäumen Rodungen nur vom 1.10. bis 28.2. durchgeführt werden dürfen. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Fällung der Bäume und der Rodung von Sträuchern eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden. Bei der Rodung ist auf

Baumhöhlen und Spalten zu achten, in denen sich Tiere, v.a. Fledermäuse verstecken können. Dazu sind Stämme und Starkäste vor dem Zerteilen am Boden nochmals auf vorher nicht erkennbare Höhlen zu untersuchen. Dabei ist auf leise Rufe von versteckten Tieren zu achten. Sofern Höhlungen gefunden werden, sollten die Stämme und Äste vor dem Zerteilen mind. eine Nacht liegen bleiben, damit versteckte Tiere in Ruhe aufwachen und das Quartier wechseln können. Größere Höhlungen sind zu dokumentieren und als potentielle Fledermausquartiere im Verhältnis 2:1 durch Ersatz-Lebensstätten (Fledermauskästen) zu ersetzen, von Fledermäusen genutzte Höhlungen im Verhältnis 5:1 (MKUNLV 2013).
Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Es sind der Kreis Heinsberg (Untere Naturschutzbehörde) und zur Bergung ein Fledermausexperte zu verständigen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

5. Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

Heinsberg, den 15.05.2020

Stadt Heinsberg
Der Bürgermeister
Auf Anordnung

A. van Vliet
Dipl.-Ing. Bauassessor Stadtplaner