

BEGRÜNDUNG
Zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39
„Mühlenberg“



Gemeinde Waldfeucht – Ortslage Braunsrath



Inhalt

1	AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL.....	2
2	LAGE DES PLANGEBITES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH.....	2
3	PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN.....	3
3.1	Regionalplan	3
3.2	Flächennutzungsplan	4
3.3	Bisheriger Planinhalt	5
3.4	Landschaftsplan	5
3.5	Schutzgebiete.....	5
4	PLANUNGSKONZEPT	5
4.1	Nutzungs- und Gestaltungskonzept	6
4.2	Erschließungskonzept.....	6
4.3	Ver- und Entsorgung	6
4.4	Immissionsschutz	6
4.5	Altlasten	7
5	PLANÄNDERUNG	7
6	HINWEISE.....	7
7	AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	9
7.1	Umweltauswirkungen	9
7.2	Nachbarschaftliche Belange.....	10
8	KOSTEN.....	10
9	PLANDATEN	10
10	VERFAHREN	10

1 AUSGANGSSITUATION / PLANUNGSZIEL

Der Bebauungsplan Nr. 39 „Mühlenberg“ setzt für den überwiegenden Teil seines Geltungsbereiches ein „Allgemeines Wohngebiet“ fest. Da an der Clemensstraße kleinere Betriebe ansässig sind, wurde für die Bereiche entlang dieser Straße die Festsetzung „Mischgebiet“ getroffen. Hierdurch können bestehende Betriebe planungsrechtlich abgesichert werden. Ferner wird die Ansiedlung weiterer Gewerbebetriebe gefördert, wodurch potenzielle Synergien, z.B. durch einen gemeinsamen Kundenverkehr und damit eine funktionale Sicherung des Bestandes zu erwarten sind.

Entgegen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 39 „Mühlenberg“ sind diese funktionalen Zusammenhänge nicht nur auf die Bereiche entlang der Clemensstraße beschränkt, sondern betreffen darüber hinaus einen Bereich zwischen der Clemensstraße und einem Fußweg im Süden des Plangebietes. Diese Bereiche werden entgegen den begründeten Absichten des Bebauungsplanes als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Ferner verhindern auch die festgesetzten Baugrenzen, dass die entsprechenden Grundstücke angemessen durch Gewerbebetriebe genutzt werden können.

Die beschriebenen Bereiche würden sich aus unterschiedlichen Gründen für die geplante Nutzung besonders eignen. Zum einen könnten sie direkt über die L 228 erschlossen werden. Hierdurch wären gute Voraussetzungen für die Erreichbarkeit gewerblicher Nutzungen gegeben und die potenziellen, zusätzlichen Kundenströme würden zu keiner Belastung der bestehenden Wohngebiete führen. Andererseits stellt der verfahrensgegenständliche Bereich, aus Richtung der Stadt Heinsberg kommend, den Ortseingang der Ortslage Braunsrath dar. Durch eine markante gewerbliche Bebauung, welche diese Eingangssituation markiert, könnte der Ortseingang städtebaulich aufgewertet werden.

In diesem Zusammenhang ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 erforderlich. Es besteht ein Planungserfordernis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB.

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung sollen die bestehenden zeichnerischen Festsetzungen geändert werden. Ziel der Planung ist es, in dem südlichen Plangebiet, zwischen der Clemensstraße und einem festgesetzten Fußweg, eine gewerbliche Nutzung zu ermöglichen. Zu diesem Zweck sollen sowohl das bestehende Mischgebiet, als auch die bestehenden Baugrenzen innerhalb dieses Teils des Plangebietes erweitert werden.

2 LAGE DES PLANGEBIETES UND RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Das Gemeindegebiet Waldfeucht gehört dem Kreis Heinsberg, Nordrhein-Westfalen, an und erstreckt sich über eine Fläche von ca. 30,27 km². Die Bevölkerungszahl der Gemeinde beläuft sich auf ca. 9.100 Einwohner¹. Die Gemeinde umfasst die Ortschaften Bocket, Braunsrath, Brüggelchen, Frilinghoven, Haaren, Hontem, Löcken, Obspringen, Schöndorf, Selsten und Waldfeucht. Diese werden von den Gemeinden Gangelt, Selfkant sowie von der Stadt Heinsberg umgeben, die ebenfalls alle dem Kreis Heinsberg angehören.

Die Gemeinde Waldfeucht bildet mit den Gemeinden Selfkant und Gangelt den westlichsten Punkt der Bundesrepublik Deutschland, in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Niederlanden. Über eine Länge von ca. 10 km bildet die Gemeindegrenze Waldfeuchts zugleich die Landesgrenze zwischen den Niederlanden und Deutschland.

Das Plangebiet befindet sich in der Ortslage Braunsrath und umfasst die Flächen Gemarkung Braunsrath (4576), Flur 15, Flurstücke 35, 243 und 208 teilweise. Zunächst wurden mit den Flurstücken 35 und 243 diejenigen Flurstücke vollständig in den Änderungsbereich aufgenommen, welche durch die Änderung des Gebietstypen und/ oder der Baugrenzen betroffen sind. Ferner wurden Teile des Flurstücks 208 in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, da sie klarstellend als „Verkehrsfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt werden sollen.

¹ Stand 2013 gem. der Landesdatenbank NRW

Innerhalb des südlichen Teiles des Plangebietes befinden sich zwei Vierkanthöfe, wovon der westliche der beiden Höfe (Landstraße 33) als Baudenkmal in die Denkmalliste der Gemeinde Waldfeucht aufgenommen wurde. Die verkehrliche Erschließung dieses Hofes erfolgt über die westlich angrenzende Clemensstraße. Der östliche Hof ist derzeit ungenutzt und ist über die südlich gelegene Landstraße erschlossen. Die nördlichen Teile des Plangebietes sind mit vereinzelt Nebenanlagen bebaut.

Das Umfeld des Plangebietes ist insbesondere durch Siedlungsnutzungen geprägt. In nahezu allen Richtungen befinden sich kleinteilig bebaute Wohnsiedlungsbereiche, die von einzelnen Hofgebäuden aufgelockert werden. Hiervon ausgenommen sind die östlich angrenzenden Flächen. Diese werden in dem Bebauungsplan Nr. 39 „Mühlenberg“ zwar als „Allgemeine Wohngebiete“ festgesetzt, sind derzeit jedoch unbebaut.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt insbesondere über die südlich angrenzende Landstraße sowie im Westen über die Clemensstraße. Im Norden und Nordosten befindet sich die Straße Mühlenberg und im Osten grenzt ein Fußweg an das Plangebiet an.



Abbildung 1: Luftbild des Plangebietes; Quelle: TIM Online NRW

3 PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

3.1 Regionalplan

Innerhalb des Regionalplanes für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen werden die verfahrensgegenständlichen Flächen, wie auch die gesamte Ortslage Braunsrath, als „Allgemeiner Freiraum und Agrarbereich“ (AFAB) dargestellt. Für die südlich angrenzende Landstraße wird die Darstellung „Straßen für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr“ getroffen.

Die Darstellung als AFAB hat weder ein allgemeines Bauverbot zur Folge noch wird die weitere Entwicklung der entsprechenden Ortschaften im Rahmen der Bauleitplanung verhindert. Vielmehr kann es zur Sicherung der städtebaulichen

Ordnung und für eine örtlich bedingte, angemessene Entwicklung dörflich geprägter Ortschaften erforderlich sein, im Flächennutzungsplan entsprechende Bauflächen bzw. Baugebiete darzustellen und daraus Bebauungspläne zu entwickeln.² Die Planung steht den Zielen des Regionalplanes somit nicht entgegen.

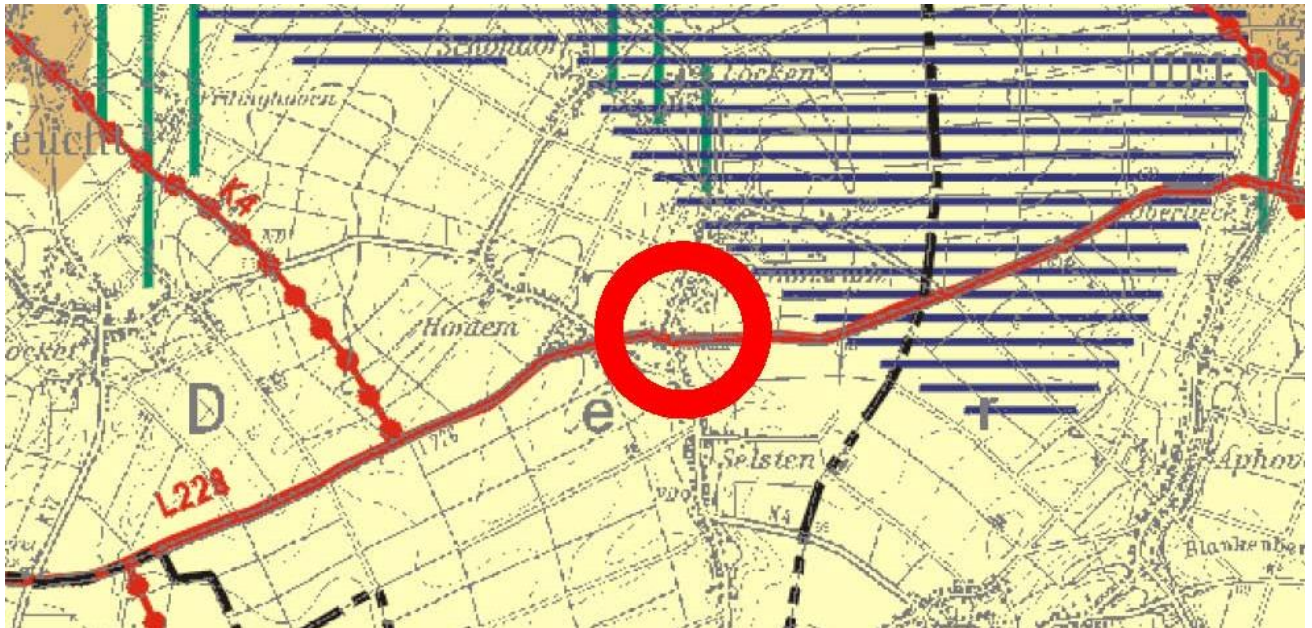


Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln

3.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Auszug aus dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan der Gemeinde Waldfeucht stellt den verfahrensgegenständlichen Änderungsbe-
reich bereits als „Gemischte Bauflächen“ dar. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist demnach nicht erforderlich.

² Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln - Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 45

Vielmehr bestätigt der Flächennutzungsplan die in diesem Verfahren vertretene Auffassung, dass das Flurstück 243 funktional und erschließungstechnisch den Bereichen an der Clemensstraße zuzuordnen ist.

3.3 Bisheriger Planinhalt

Der gegenwärtig rechtswirksame Bebauungsplan Nr. 39 „Mühlenberg“ setzt für den Änderungsbereich der 2. Änderung zeichnerisch folgendes fest:

- Allgemeines Wohngebiet bzw. Mischgebiet
- Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß
- Eine Grundflächenzahl von 0,4
- Eine Geschossflächenzahl von 0,8
- Einzel- und Doppelhausbebauung als Bauweise in dem Allgemeinen Wohngebiet
- Offene Bauweise in dem Mischgebiet
- Überbaubare Grundstücksflächen, welche durch Baugrenzen definiert werden
- Private Grünflächen
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen

3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Landschaftsplanes III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“, jedoch innerhalb eines Bereiches, für den keine Festsetzungen getroffen werden. Demnach kommt es bei Umsetzung der Planung zu keinen Konflikten mit den Festsetzungen des Landschaftsplanes.

3.5 Schutzgebiete

Zur Bewertung der in dem Umfeld des Plangebietes vorhandenen Schutzgebiete wird auf den Dienst „NRW Umweltdaten vor Ort“ des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen. Gemäß dieser Datenbank sind schutzwürdige Biotope im Sinne des Biotopkatasters NRW, europäische Vogelschutzgebiete (§ 10 Abs. 6 BNatSchG), Natura-2000-Gebiete (§ 10 Abs. 8 BNatSchG), Naturschutzgebiete (§ 23 BNatSchG), Nationalparks (§ 2 BNatSchG), Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete (§§ 25 und 26 BNatSchG) oder geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG) innerhalb des Plangebietes sowie dessen Umfeld nicht vorhanden und somit durch die Planung nicht betroffen.

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in der Zone III B des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 30.07.1992 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Heinsberg-Kirchhoven. Danach ist die Verwendung von Recyclingmaterialien (z.B. Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand, LD (Stahlwerks)-Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingmaterial/ aufbereiteter Bauschutt) verboten. Auf Antrag bei dem Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserschutzbehörde – kann eine Befreiung von diesen Verboten im Einzelfall erteilt werden, sodass keine grundsätzlichen Konflikte zwischen dem Wasserschutzgebiet und der Planung erkennbar sind.

4 PLANUNGSKONZEPT

4.1 Nutzungs- und Gestaltungskonzept

Das Nutzungs- und Gestaltungskonzept orientiert sich an der bestehenden Bebauung. Dementsprechend sollen Baugrenzen festgesetzt werden, die eine Bebauung in Richtung der Landstraße und der Clemensstraße ermöglichen. Durch eine solche Bebauung können der Ortseingang der Ortslage Braunsrath städtebaulich betont und das natürlich gewachsene Ortsbild erhalten werden.

Die Nutzungsstruktur soll auch die Errichtung und den Betrieb von Gewerbebetrieben ermöglichen, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dementsprechend soll innerhalb des gesamten Änderungsbereiches ein „Mischgebiet“ festgesetzt werden. Aufgrund der Lage an gut erschlossenen Straßen sowie der prominenten Lage am Ortseingang, bieten sich die verfahrensgegenständlichen Flächen, die bislang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt waren, auch für die Errichtung von Gewerbebetrieben an.

4.2 Erschließungskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Landstraße und die Clemensstraße. Durch die geplante Erschließung wird eine direkte Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz ermöglicht und das Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Wohngebieten reduziert. Insgesamt dient die geplante Erschließung insbesondere der Förderung gesunder Wohnverhältnisse.

4.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung erfolgt entsprechend des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 39 „Mühlenberg“. Demgemäß soll das anfallende Niederschlagswasser dezentral innerhalb der privaten Grundstückflächen versickert werden. Die Entsorgung des Schmutzwassers sowie die Versorgung des Plangebietes erfolgt über Anschlüsse an das bestehende Netz.

4.4 Immissionsschutz

Innerhalb des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 39 „Mühlenberg“ wird entlang der südlichen Grenze des Plangebietes eine „Private Grünfläche“ festgesetzt. Diese dient gemäß den Ausführungen zum Bebauungsplan der Errichtung einer evtl. erforderlichen Lärmschutzmaßnahme. Hierdurch sollen die nördlich gelegenen „Allgemeinen Wohngebiete“ vor möglichen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte, hervorgerufen durch den Verkehr der Landstraße, geschützt werden.

In dem Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes wird die „Private Grünfläche“ aufgehoben und als „Mischgebiet“ festgesetzt. Ferner werden die Baugrenzen in einer solchen Weise festgesetzt, dass sie einen Gebäuderiegel entlang der Landstraße ermöglichen. Durch die Errichtung eines Gebäuderiegels kann die nördlich gelegene Wohnbebauung von den Immissionen der Landstraße zumindest teilweise abgeschirmt werden. Zudem wird durch die Festsetzung eines „Mischgebietes“ verhindert, dass die „Allgemeinen Wohngebiete“ näher an die Landstraße, welche den maßgeblichen Immissionsort darstellt, heranrücken.

Insgesamt liegen – auch unter Berücksichtigung der vorliegenden Erfahrungswerte innerhalb des Plangebietes – keine Hinweise vor, die zu der Annahme führen, dass zulässige Immissionsrichtwerte durch die Planung überschritten werden können, weshalb die Festsetzung der „Privaten Grünfläche“ aufgegeben wird.

4.5 Altlasten

Innerhalb des Plangebietes liegen gemäß der Stellungnahme des Kreises Heinsberg vom 20.04.2016 keine Hinweise auf Altlasten-Verdachtsflächen vor.

5 PLANÄNDERUNG

Mit der vorliegenden Bebauungsplanänderung soll die Fläche Gemarkung Braunsrath, Flur 15, Flurstück 243 als „Mischgebiet“ festgesetzt werden, da die Fläche vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, dienen soll.

Ferner sollen die Baugrenzen in dem Änderungsbereich in einer solchen Art angepasst werden, dass sie zu der nördlichen Grenze des Flurstückes 243 einen Abstand von 10 m sowie zu der L 228 keinen Abstand einhalten.

Als Anlass der Planung wird in der Begründung zu dem Bebauungsplan Nr. 39 „Mühlenberg“ die Schaffung von neuem Bauland angegeben. Eine Konkretisierung, um welches Bauland es sich hierbei handeln soll, erfolgt nicht. Die 2. Änderung steht diesem Anlass nicht entgegen.

Aus Gründen der Klarstellung wird ferner der bestehende Fußweg im Osten des Plangebietes als „Verkehrsfläche“ mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

6 HINWEISE

Da der erforderliche ökologische Ausgleich nicht zur Gänze in dem Plangebiet erbracht werden kann, sind externe Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Die Höhe des ökologischen Ausgleichs wurde durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Mühlenberg“ ermittelt.

Externe Ausgleichsmaßnahmen

Das durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Mühlenberg“ entstehende ökologische Defizit in Höhe von 352 Ökopunkten wird über die bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen „Im Brüch-schen“, Gemarkung Haaren, Flur 29, Flurstück 18 erbracht.

Aufgrund weiterer Erkenntnisse aus der frühzeitigen Beteiligung werden zusätzlich nachfolgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

Wasserschutzgebiet

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt in der Zone III B des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 30.07.1992 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Heinsberg-Kirchhoven. Danach ist die Verwendung von Recyclingmaterialien (z.B. Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand, LD (Stahlwerks-)Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingmaterial / aufbereiteter Bauschutt) verboten. Auf Antrag bei dem Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserschutzbehörde – kann eine Befreiung von diesen Verboten im Einzelfall erteilt werden.

Das Anwenden von in Wasserschutzgebieten nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln (wie z.B. nach der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) sowie das unsachgemäße Anwenden zugelassener Mittel ist verboten.

Das Versickern von Niederschlagswasser ist nur über die belebte Bodenzone möglich. Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Im Übrigen sind die Verbotstatbestände des § 4 Abs. 2 der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Bergbau

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Braunsrath 1“ sowie über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Heinsberg“ ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWEIMH, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Braunsrath 1“ ist die RWE Power Aktiengesellschaft, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Inhaberin der Erlaubnis „Rheinland“ ist die Wintershall Holding GmbH, Friedrich-Ebert-Straße 160 in 34119 Kassel.

Ausweislich den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im Bereich der Planmaßnahme kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen.

Sümpfungsmaßnahmen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2012 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist in den nächsten Jahren nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Erdbebengefährdung

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein-Westfalen, 1: 350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in der geologischen Untergrundklasse S zuzuordnen.

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten, insbesondere gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“, zu berücksichtigen ist.

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch noch nicht bauaufsichtlich eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, können jedoch als Stand der Technik angesehen und sollten entsprechend berücksichtigt werden. Dies betrifft insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 "Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte.

Werbeanlagen

Werbeanlagen jeglicher Art, also auch Fahnen, Hinweisschilder etc., innerhalb der Werbeverbotszonen und mit Wirkung zu den freien Strecken klassifizierter Straßen, vorliegend der L 228, sind grundsätzlich verboten und bedürfen in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung (§ 9 Abs. 6 FStrG bzw. § 28 StrWG NW).

Lärmimmissionen

Der Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes grenzt in Teilen an die L 228. Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus diesen Planungen Ansprüche auf aktiven und/oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden.

Baudenkmäler

Innerhalb der „Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles), die dem Denkmalschutz unterliegen“ befindet sich das Gebäude Landstr. 33, eine vierflügelige Backsteinhofanlage, die in Teil A der Denkmalliste der Gemeinde Waldfeucht als Baudenkmal eingetragen ist. Sämtliche Maßnahmen an diesem in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Baudenkmal sowie in dessen engerer Umgebung bedürfen gemäß § 9 DSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und sind mit den zuständigen Denkmalbehörden abzustimmen.

Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger

Erfolgen Abbrucharbeiten an der oder Baustellenerschließungen über die L228, so sind diese frühzeitig mit der zuständigen Straßenmeisterei des Kreises Heinsberg abzustimmen.

7 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

7.1 Umweltauswirkungen

Im Süden des Änderungsbereiches befindet sich eine private Grünfläche. Diese Grünfläche wäre gem. der bestehenden Festsetzungen vollständig unversiegelt und verfügt über eine Fläche von 294 m². Im Rahmen der 2. Änderung des Bebauungsplanes soll diese Fläche als „Mischgebiet“ festgesetzt werden. Für dieses wird eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Gem. § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche durch Nebenanlagen um bis zu 50 von Hundert überschritten werden, sodass die ehemaligen Grünflächen nach der Änderung bis zu 60 % versiegelt werden dürfen. Insgesamt entstehen durch die Planung also maximal ca. 176 m² an zusätzlichen versiegelten Flächen.

Der bestehende Bebauungsplan trifft für die privaten Grünflächen keine Pflanzbindungen. Gem. der „Bewertung von Biotoptypen für die Eingriffsregelung in NRW“, Ausgabe September 2008, herausgegeben von der Landesregierung Nordrhein-Westfalen (LANUV NRW 2008) ist demnach von „Zier- und Nutzgarten ohne bzw. mit überwiegend fremdländischen Gehölzen“ (HJ, ka4) auszugehen, für den ein ökologischer Wert von 2 Ökopunkten/m² vorgegeben wird. Vollständig versiegelte Flächen (VF0) erhalten einen Wertansatz von 0 Ökopunkten/m², sodass durch die Planung ein Defizit von 2 Ökopunkten/m² verursacht wird. Durch die Planung entsteht somit ein ökologisches Defizit von insgesamt 352 Ökopunkten.

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg soll dieses durch die Planung entstehende ökologische Defizit in Höhe von 352 Ökopunkten über die bereits durchgeführten Ausgleichsmaßnahmen auf den Flächen „Im Brüchsch“, Gemarkung Haaren, Flur 29, Flurstück 18 erbracht werden.

Die Eingriffe in dem bestehenden „Mischgebiet“ und „Allgemeinen Wohngebiet“ gelten als bereits ausgeglichen, da die bisher festgesetzte Grundflächenzahl von der Änderung unberührt bleibt. Durch die Änderung der Baugrenzen kommt es demnach zu einer Verschiebung der Versiegelung, nicht jedoch zu einer Erhöhung.

Ferner entstehen durch den Verzicht auf die private Grünfläche keine Eingriffe in ökologisch wertvolle Landschaftsstrukturen, da der von der Aufhebung betroffene Bereich derzeit fast vollständig versiegelt ist.

Durch den Verzicht auf die bisher festgesetzte Grünfläche ist zudem keine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Auf der dem Änderungsbereich gegenüberliegenden Straßenseite der L 228 befindet sich bereits heute weitere Bebauung, sodass durch die Planung keine Eingriffe in den Ortsrand entstehen. Vielmehr ist durch die Planung eine städtebauliche Aufwertung zu erwarten, da die Errichtung eines markanten Gebäudes an dem Ortseingang ermöglicht wird. Da sich die betroffenen Flächen in öffentlichem Eigentum befinden, sind hinreichende Steuerungsmöglichkeiten bei der späteren Bebauung gegeben.

7.2 Nachbarschaftliche Belange

Nachbarschaftliche Belange werden durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht beeinträchtigt und bodenrechtliche Spannungen werden nicht ausgelöst. Das Flurstück 243 ist bereits heute bis an seine westliche Grenze bebaut, sodass die bestehende bauliche Situation in Richtung des hier angrenzenden Grundstücks nicht erheblich verändert wird.

Im Norden des Plangebietes werden die Baugrenzen mit einem Abstand von 10 m an die bestehenden Grundstücksgrenzen herangeführt. Es ist davon auszugehen, dass bei einem solchen Abstand keine erheblichen Beeinträchtigungen nachbarschaftlicher Belange entstehen werden. Das bauordnungsrechtliche Mindestmaß von 3 m wird durch diese Festsetzung deutlich überschritten. In dem Fall der bestehenden Baugrenzen werden bereits heute keine Grenzabstände eingehalten, sodass die Verschiebung der Baugrenzen nur einen untergeordneten Teil der nördlichen Plangebietsgrenze betrifft.

8 KOSTEN

Durch das Vorhaben entstehen Planungskosten, die von der Gemeinde Waldfeucht vollständig übernommen werden.

9 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Mühlenberg“ ca. 5.718 m²

Bestand

Mischgebiet..... ca. 3.362 m²

Allgemeines Wohngebiet..... ca. 2.062 m²

Private Grünfläche..... ca. 294 m²

Planung

Mischgebiet..... ca. 5.718 m²

10 VERFAHREN

Es wird beabsichtigt, das Bauleitplanverfahren im Normalverfahren (mit frühzeitiger Beteiligung und Offenlage) durchzuführen. Ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13 BauGB entfällt, da die Gebietstypen geändert werden und somit die Grundzüge der Planung berührt werden könnten.

Diese Begründung ist Bestandteil des Beschlusses mit dem der Rat der Gemeinde Waldfeucht am.....
die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Mühlenberg“ als Satzung beschlossen hat.