



Bebauungsplan Nr. 2 „Brügelweg“
6. vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB
- Schlehenweg -

Stand September 2003

Inhaltsverzeichnis

1. ÄNDERUNGSBEREICH	3
2. PLANUNGSANLASS / ZIELE DER PLANUNG	3
3. STÄDTEBAULICHE SITUATION	3
4. INHALT DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG	4
5. STÄDTEBAULICHE BELANGE	4
5.1 SPIELPLATZ / KOSTEN	4
5.2 NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG	4
5.3 VER- UND ENTSORGUNG	4
5.4 ALTLASTEN	5
5.5 KAMPFMITTELRÄUMDIENST	5
5.6 BODENDENKMALPFLEGE.....	5

1. ÄNDERUNGSBEREICH

Bei dem ca. 740 m² großen Bereich der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2 „Brügelweg“ handelt es sich um den Spielplatz am Schlehenweg, nahe dem Hülsenweg.

2. PLANUNGSANLASS / ZIELE DER PLANUNG

Die Stadt Heiligenhaus hat in den letzten Jahren erhebliche Bevölkerungsverluste hinnehmen müssen. Der Rückgang der Bevölkerung ist im Wesentlichen auf eine negative Wanderungsbilanz zurückzuführen, d. h. es verlassen mehr Menschen die Stadt, als von außen hinzuziehen. Diese Tatsache wiegt umso schwerer, als eine Wanderungsmotivuntersuchung gezeigt hat, dass es sich bei den Haushalten, die Heiligenhaus verlassen haben, um verhältnismäßig einkommensstarke, gut ausgebildete Personengruppen handelt. Gründe hierfür liegen vor allen Dingen darin, dass in der Stadt Heiligenhaus nur wenige Bauflächen für den individuellen Wohnungsbau zur Verfügung stehen.

Ein aktives Baulandmanagement, das dieser Entwicklung entgegensteuert, spielt daher eine immer größere Rolle. Zu diesem Zweck hat die Stadt Heiligenhaus einen Baulandbeschluss gefaßt, in dem die Mobilisierung von Bauland als ein vorrangiges Ziel genannt wird.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung Überlegungen angestellt, wie städtische Baulandflächen, die bisher anderen Nutzungen unterliegen, bedarfsgerecht verwertet werden können. Diese Flächen werden für öffentliche Einrichtungen nicht mehr benötigt und können demnach einer der Umgebungsbebauung angepaßten Wohnnutzung zugeführt werden. Desweiteren sind diese Flächen überwiegend erschlossen und verursachen daher keine zusätzlichen Kosten. Diese Grundstücke unterstützen die Innenentwicklung, so dass dem Flächenverbrauch im Außenbereich entgegen gewirkt wird.

In Verwaltung und Fachausschüssen wurde eine Liste der in Frage kommenden städtischen Grundstücke, die für bauliche Zwecke aktiviert werden könnten, diskutiert. Eine der positiv beschiedenen Flächen ist der Standort des Spielplatzes am Schlehenweg. Hier soll die Möglichkeit der Errichtung eines eingeschossigen Wohngebäudes geschaffen werden. Der hier vorhandene Spielplatz soll auf die südwestlich benachbarte Freifläche verlegt werden.

Die genannte Fläche liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2 „Brügelweg“ und ist als Allgemeines Wohngebiet, jedoch ohne überbaubare Fläche festgesetzt. Um die oben genannten Planungsabsichten zu verwirklichen, soll eine entsprechende Änderung dieser Festsetzungen durchgeführt werden. Da hierdurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, wird diese Änderung entsprechend § 13 BauGB „Vereinfachtes Verfahren“ vorgenommen.

3. STÄDTEBAULICHE SITUATION

Die derzeitige Spielplatzfläche ist durch Büsche und Bäume stark eingegrünt und nicht einsehbar. Auf der Sandspielfläche steht ein Spielgerät mit Rutsche. In den südlichen Randbereichen befindet sich eine Böschung, die zu den angrenzenden dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern ansteigt.

Die nördlich angrenzenden Siedlungsbereiche sind durch Einfamilienhäuser bzw. einem Doppelhaus geprägt.

4. INHALT DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

In dem seit dem 03.07.1962 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2 „Brügelweg“ ist der Änderungsbereich als Wohngebiet festgesetzt, in dem geplante Garagen gekennzeichnet wurden. Entsprechend dem Ziel einer Bebauung mit einem Wohnhaus wird die Fläche als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, in dem ein Gebäude mit maximal einem Vollgeschoss errichtet werden kann.

In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird die bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen, nach der nur Satteldächer mit einer Neigung von 25-30° zulässig sind.

5. STÄDTEBAULICHE BELANGE

5.1 Spielplatz / Kosten

Der zur Zeit auf der Fläche vorhandene Spielplatz wird auf die südwestlich benachbarte Freifläche verlegt, so dass die Versorgung des Gebietes gewahrt bleibt. Die Kosten für die Verlagerung des Spielplatzes, inklusive der Herstellung der Fläche, die Umsetzung des Spielgerätes und eine Möblierung (Sitzbank) wird mit 7.000 € ohne MWSt veranschlagt.

5.2 Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltverträglichkeitsprüfung

Da der Änderungsbereich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2 „Brügelweg“ bereits als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt ist, folglich Eingriffe in Natur und Landschaft bereits vor dieser Planänderung erfolgt sind bzw. zulässig waren, ist ein Ausgleich nicht erforderlich (§ 1a Nr. 3 Satz 4 BauGB).

Aufgrund der geringen Größe des Änderungsbereiches ist eine Umweltverträglichkeitsprüfung nicht notwendig. Aus diesem Grund wird auch kein Umweltbericht im Sinne des § 2a BauGB erstellt.

5.3 Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist generell durch Anschluss an die vorhandenen Versorgungsnetze sichergestellt.

Gemäß § 51a LWG ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist. Ein Kanalanschluss befindet sich im Schlehenweg.

Die Versorgung mit elektrischer Energie ist aus der vorhandenen Ortsnetzstation Hülsenweg 5 gesichert. Sollten Umlegungen bzw. Sicherheitsmaßnahmen gegenüber den vorhandenen 1 kV-Leitungen erforderlich sein, so regelt sich die Übernahme der Kosten nach den bestehenden Rechtsverhältnissen.

Hinsichtlich der Versorgung mit Telekommunikation muss das Leitungsnetz erweitert werden. Einen kostengünstigen oberirdischen Linienausbau behält sich die Deutsche Telekom vor. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumassnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass bei Realisierung des Bebauungsplanes, Beginn und Ablauf der Maßnahmen der Deutschen Telekom AG, Niederlassung Siegen, so früh wie möglich, mindestens 3 Monate vorher, schriftlich angezeigt werden.

5.4 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Mettmann sind innerhalb des Plangebietes keine Altlasten gekennzeichnet.

5.5 Kampfmittelräumdienst

Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5.6 Bodendenkmalpflege

Es wird mitgeteilt, dass konkrete Hinweise auf Bodendenkmäler nicht vorliegen. Zu berücksichtigen ist allerdings, dass systematische Prospektionsmaßnahmen zur Ermittlung des archäologischen Potentials in diesem Bereich bisher nicht durchgeführt wurden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist deshalb nicht auszuschließen. Auf die Bestimmungen der §§ 15 „Entdeckung von Bodendenkmälern“ und 16 „Verhalten bei der Entdeckung von Bodendenkmälern“ Denkmalschutzgesetz NW ist zu verweisen. Beim Auftreten der archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Overath, zu informieren; die Fundstelle ist zunächst unverändert zu erhalten.

Aufgestellt:
Heiligenhaus, 16.09.03

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag

gez. Flügge
Fachbereichsleiter