



Bebauungsplan Nr. 9 „Unterilp“
6. vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB
- Moselstraße -

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	NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE, UMWELTVERTRÄGLICHKEITSPRÜFUNG.....	4
5.2	VER- UND ENTSORGUNG.....	4
5.3	ALTLASTEN.....	5
5.4	KAMPFMITTELRÄUMDIENST.....	5
5.5	BODENDENKMALPFLEGE	5

1. ÄNDERUNGSBEREICH

Der ca. 1.660 m² große Bereich der 6. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Unterilp“ befindet sich an der Moselstraße, oberhalb der Gemeinschaftsgrundschule. Es handelt sich um die Freifläche des ehemaligen Schulpavillons.

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 ehemaligen Schulpavillon an der Moselstraße. Hier soll die Möglichkeit der Errichtung von ca. 5 Wohneinheiten z. B. in einem Doppelhaus und einer Dreiergruppe geschaffen werden.

Die Fläche Moselstraße liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 9 „Unterilp“ und ist als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, auf dem jedoch keine überbaubare Fläche gekennzeichnet ist. 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

Nach dem Abbruch des ehemaligen Schulpavillons ist die Freifläche brachgefallen. Die zum Teil mit Schottern bedeckte und teilweise mit Wiese bewachsene Fläche ist im Westen, Norden und Osten durch Bäume und Büsche eingefasst. Die Fläche hat einen starken Geländeanstieg von Osten nach Westen. Die Moselstraße liegt etwas tiefer, so dass eine südlich gelegene Treppe auf die Fläche führte. Diese ist heute noch vorhanden, jedoch aufgrund baulicher Mängel gesperrt.

Neben dem ein- bis zweigeschossigen südlich angrenzenden Gebäude der Gemeinschaftsgrundschule schließt westlich des Enzweges eine eingeschossige Reihenhausbau-

bauung an. Nördlich befindet sich ein gepflasterter Garagenhof und östlich der Moselstraße befindet sich ein viergeschossiges Mehrfamilienhaus.

4. INHALT DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

Im bisher rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 9 „Unterilp“ ist der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, jedoch ohne überbaubare Fläche. Diese wird in der Planänderung durch Baugrenzen bestimmt, die ein großes Baufenster festlegen, so dass die Stellung der Gebäude variabel bleibt. Die Erschließung kann so wahlweise von der Moselstraße als auch vom Enzweg erfolgen.

Entsprechend der angrenzenden Reihenhausbauung wird die Zahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Die Grundflächenzahl wird auf 0,4 und die Geschossflächenzahl ebenfalls auf 0,4 begrenzt.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird die bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen, nach der nur Flachdächer mit einer Neigung von maximal 12° zulässig sind.

5. STÄDTEBAULICHE BELANGE

5.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltverträglichkeitsprüfung

Da der Änderungsbereich innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 9 „Unterilp“ 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).

Die Fläche war bereits bebaut und ist in Teilen immer noch verdichtet (Schotter), so dass ihr nur eine sehr geringe Bedeutung für Natur und Landschaft zugesprochen werden kann. Eingriffe in Natur und Landschaft, d. h. erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind daher nicht zu erwarten.

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

5.2 Ver- und Entsorgung

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

Sowohl innerhalb des Enzweges als auch der Moselstraße liegt ein Abwasserkanal. Es wird darauf hingewiesen, dass beidseitig ein Schutzstreifen von drei Metern einzuhalten ist.

Die Versorgung mit elektrischer Energie der geplanten Bebauung ist aus der vorhandenen Ortsnetzstation Moselstraße 69 gesichert. Sollten Umlegungen bzw. Sicherheitsmaßnahmen gegenüber der vorhandenen 1 kV-Leitungen erforderlich sein, so regelt sich die Übernahme der Kosten nach den bestehenden Rechtsverhältnissen.

Bezüglich des Telekommunikationsnetzes muss für die Versorgung des Plangebietes 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.

5.3 Altlasten

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

5.4 Kampfmittelräumdienst

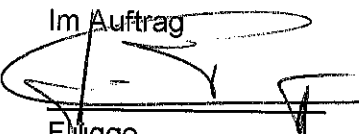
Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen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

5.5 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 wird verwiesen. 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



Flügge
Fachbereichsleiter