



Bebauungsplan Nr. 56 „Heide“

4. vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB

- Konrad-Adenauer-Ring -

Stand November 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 ÄLTLASTEN	5
5.4 KAMPFMITTELRÄUMDIENST	5
5.5 BODENDENKMALPFLEGE	5

1. ÄNDERUNGSBEREICH

Bei dem ca. 1.000 m² großen Bereich der 4. vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 56 „Heide“ handelt es sich um den Spielplatz zwischen Konrad-Adenauer-Ring und Heinrich-Lübke-Straße.

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 Spielplatz zwischen Konrad-Adenauer-Ring und Heinrich Lübke-Straße. Hier soll die Möglichkeit der Errichtung eines eingeschossigen Doppelhauses geschaffen werden.

Die genannte Fläche liegt innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 56 „Heide“ und ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz – Typ C - festgesetzt. Spielbereiche des Typ C haben laut Runderlass des Innenministers vom 31.07.74 „Hinweise für die Planung von Spielplätzen“ Versorgungsfunktion für einen Wohnblock oder eine Hausgruppe. In der östlich angrenzenden Reihenhausbebauung wird dieser Bedarf in den Gärten der Häuser gedeckt und für die westlich angrenzenden Wohnblöcke befindet sich direkt auf der gegenüberliegenden Straßenseite ein Spielplatz.

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

Der Spielplatz ist in weiten Teilen gepflastert und hat nur einen kleinen Sandspielbereich. Trotz der guten Eingründung in den Randbereichen durch Büsche und Bäume ist er als Aufenthaltsbereich eher unattraktiv.

Erschlossen wird die Fläche zum einen durch den Konrad-Adenauer-Ring; hier befindet sich eine Bushaltestelle mit Busbucht und Wartehäuschen. Zum anderen führen Fußwege aus der umliegenden Reihenhausbauung (Heinrich-Lübke-Straße, Hans-Böckler-Weg) zum Spielplatz.

4. INHALT DER VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

In dem seit dem 01.12.1977 rechtsverbindlichen Bebauungsplan 56 „Heide“ ist der Änderungsbereich zum Teil als Verkehrsfläche und im südöstlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz – Typ C - festgesetzt.

Entsprechend den oben genannten Zielsetzungen wird der Änderungsbereich als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, auf dem ein Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen errichtet werden kann. In Anlehnung an die umgebende Bebauung wird die bauordnungsrechtliche Festsetzung getroffen, nach der nur Dächer mit einer Neigung von 15-48° zulässig sind.

Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist so gewählt, das die Wegebeziehungen mit den randlichen Grünstrukturen erhalten bleiben und die Bushaltestelle nicht berührt wird.

5. STÄDTEBAULICHE BELANGE

5.1 Naturschutz und Landschaftspflege, Umweltverträglichkeitsprüfung

Aufgrund der Festsetzung als Grün- bzw. Verkehrsfläche bestand für das Plangebiet keine Bebauungsmöglichkeit. Da die Fläche jedoch in den Siedlungsraum eingebettet ist und die randlichen Grünstrukturen erhalten bleiben können, sind Eingriffe, d. h. erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft bei einer Umsetzung der Planungsziele 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 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.

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.

Die Versorgung mit elektrischer Energie der künftigen Bebauung wird mit der vorhandenen Ortsnetzstation Konrad-Adenauer-Ring 79 gesichert. Im Plangebiet sind Niederspannungsleitungen vorhanden. Sollten Umlegungen bzw. Sicherheitsmaßnahmen gegenüber

den vorhandenen Leitungen erforderlich sein, so regelt sich die Übernahme der Kosten nach den bestehenden Rechtsverhältnissen.

5.3 Altlasten

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

5.4 Kampfmittelräumdienst

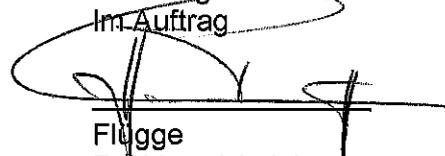
Die Luftbildauswertung des Kampfmittelräumdienstes war negativ. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen 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 archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt Heiligenhaus oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Overath, zu informieren; die Fundstelle ist zunächst unverändert zu erhalten.

Aufgestellt:
Heiligenhaus, den 12.01.04

Stadt Heiligenhaus
Der Bürgermeister
Im Auftrag



Flügge
Fachbereichsleiter