

Begründung - Entwurf

Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage und Größe des Plangebietes**
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Verfahren nach § 13 a BauGB**
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1 Private Verkehrsfläche**
 - 4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**
 - 4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt**
 - 4.4 Entwässerung / Textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**
- 5. Umwelt und Naturschutz**
 - 5.1 Eingriff in Natur und Landschaft**
 - 5.2 Belange des Umweltschutzes - Umweltprüfung**
 - 5.3 Artenschutz**
- 6. Kosten**

Begründung - Entwurf

1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Bebauungsplangebiet Nr. 34 befindet sich im Stadtkern von Geilenkirchen. Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung liegt östlich der Wurm am nördlichen Ende der Straße In der Au. Die Größe des Plangebietes beträgt 765 m².

Für die beiden Grundstücke Gemarkung Geilenkirchen, Flur 33, Parzellen 628 und 629 trifft der Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Geilenkirchen derzeit die Festsetzung „Öffentliche Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“.

2. Ziel und Zweck der Planung

Der einstige Kinderspielplatz wurde vor längerer Zeit aufgegeben und die Spielgeräte entfernt. Seitdem liegen die beiden Grundstücke im Prinzip brach.

Die beiden Grundstücke könnten nun einer anderen Nutzung zugeführt werden. In dem Gebäude Herzog-Wilhelm-Straße 16-18 ist derzeit die Agentur für Arbeit untergebracht. Das vorgenannte Gebäude soll baulich erweitert werden.

Es soll zusätzlicher Büroraum für die Agentur für Arbeit und auch für das Jobcenter, welches derzeit noch im Rathaus untergebracht ist, geschaffen werden. Diese bauliche Erweiterung löst einen zusätzlichen Stellplatzbedarf aus. Auf dem heute vorhandenen Grundstück können keinerlei zusätzliche Stellplätze geschaffen werden.

Der Stellplatzbedarf könnte u. a. auf diesen beiden Grundstücken, auf denen ca. 24 Stellplätze entstehen könnten, befriedigt werden.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Wiedernutzbarmachung der heute brach liegenden Fläche zu begrüßen. Die Fläche ist seit der Aufgabe des Spielplatzes eine recht verwahrloste Wiese, umgeben mit einigen Sträuchern. Es kommt immer wieder zur Ansammlung von wildem Müll und anderen Verunreinigungen. Eine Wiedernutzbarmachung wäre somit städtebaulich äußerst wünschenswert.

3. Verfahren nach § 13 a BauGB

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB geändert, da es sich um einen sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt. Der Plan ermöglicht die sinnvolle Wiedernutzbarmachung einer brach liegenden Fläche, s. o..

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes von nur 765 m² können die in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Schwellenwerte, bei denen dieses Verfahren noch anwendbar ist, nicht überschritten werden.

Die Bebauungsplanänderung wird nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründen, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplanes

4.1 Private Verkehrsfläche

Auf der gesamten Fläche wird die Festsetzung „private Verkehrsfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkplatz“ getroffen. Die Anordnung der einzelnen Stellplätze kann und soll im Bebauungsplan nicht geregelt werden.

Es können ca. 24 Stellplätze entstehen.

Das Baugesetzbuch lässt die Festsetzung sowohl öffentlicher als auch privater Verkehrsfläche zu, jeweils mit unterschiedlicher Zweckbestimmung je nach Nutzungsabsicht.

Da der Parkplatz nur von Mitarbeitern der Agentur für Arbeit und deren Gästen genutzt werden soll - dies soll durch eine Beschilderung sichergestellt werden - und die Grundstücke in private Hand (Bauherr der Erweiterung des Arbeitsamtes) veräußert werden sollen, ist hier einzig die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche sinnvoll.

4.2 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Entlang des Wurmweges ist auf einer Breite von 0,8 m eine „Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ festgesetzt, die mit einer einheimischen Hecke bepflanzt werden soll. Die Festsetzung überlagert die Festsetzung „private Verkehrsfläche“.

Aus städtebaulicher Sicht ist die Eingrünung des Stellplatzes erforderlich. Vom Wurmauenpark über die Fußgängerbrücke kommend, oder auch über den Wurmweg herankommend, würde sich ein Stellplatz mit zahlreichen Autos und ggf. einer Einfriedigung aus Metall o. ä. optisch sehr nachteilig darstellen.

4.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze ist auf einer Breite von ca. 20,0 m von der Wurm aus betrachtet ein Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Dies dient zum einem dem Schutz der Fußgänger, die die Wurm über die Fußgängerbrücke überqueren wollen, zum anderen wird die Belästigung der Anwohner durch ein- und ausfahrende Autos geringer gehalten.

Die örtlichen Verhältnisse sind an dieser Stelle sehr beengt, so dass eine Ein- oder Ausfahrt des Parkplatzes an dieser Stelle nicht verträglich wäre.

4.4 Entwässerung / Textliche Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Hinsichtlich der Ausführung der künftigen Parkplatzanlage ist festgesetzt, dass die Befestigung der gesamten Fläche einschließlich Ober- und Unterbau wasserdurchlässig herzustellen ist.

Dies stellt sicher, dass kein Eingriff in den Wasserhaushalt erfolgt und wie bisher das Niederschlagswasser auf der Fläche verbleibt bzw. diffus versickert. Im Ergebnis wird sich hinsichtlich der Niederschlagswasserbeseitigung im Vergleich zu heute kein Unterschied ergeben.

Dies ist aus folgenden Gründen erforderlich:

Wegen der Höhenlage der vorhandenen Mischwasserkanalisation ist bei einer Ableitung weiterer Wassermengen mit einem höheren Einstau in der Kanalisation und damit möglichem Rückstau in tiefer liegende Flächenbereiche des vorhandenen Rewe-Marktes zu rechnen.

Weiterhin würde die Aufnahme weiterer Niederschlagswässer in die Kanalisation zu einer Verschärfung der Hochwassersituation an der Einleitungsstelle des RÜB Alte Poststraße in die Wurm führen. Schmutzwasser wird zwar nicht anfallen, für das Niederschlagswasser ist jedoch eine Regelung zu treffen.

Durch die Flächenversickerung wird sich keine negative Veränderung der Abflusssituation im Sinne des Hochwasserschutzes ergeben.

Außerdem ist seitens der Bauherrschaft eine Ausführung des Vorhabens dergestalt gewünscht, dass die Fläche zwar befestigt, aber nicht versiegelt werden soll.

Die Gestaltung müsste in Rasengittersteinen bzw. Schotter/Split mit entsprechendem Wasseraufnahmefähigen Unterbau erfolgen, was der Planung des Bauherrn ohnehin entgegen kommt.

Überdies steht die Planung somit auch in Einklang mit § 51 a Landeswassergesetz, wonach das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach 1996 erstmalig bebaut werden, auf den Grundstücken selbst versickert, verrieselt oder in ein ortsnahes Gewässer eingeleitet werden muss.

5. Umwelt und Naturschutz

5.1 Eingriff in Natur und Landschaft

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB in den Fällen des § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Der Bebauungsplan ist gemäß § 13 a Abs. 1 Satz 3 BauGB der Fallgruppe nach § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB zuzuordnen, da er weder eine zulässige Grundfläche noch eine Größe der Grundfläche festsetzt; es ist die Größe der voraussichtlich versiegelten Fläche maßgeblich.

Im Ergebnis gilt ein Eingriff, sofern er nicht ohnehin bereits zum Zeitpunkt der Aufstellung der Bebauungsplanänderung zulässig gewesen ist, als bereits erfolgt oder zulässig.

5.2 Belange des Umweltschutzes - Umweltprüfung

Eine Umweltprüfung ist nach § 13 a Abs. 2 Nr. 1 in Verbindung mit § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB nicht erforderlich.

Dennoch wurden im Rahmen der Abwägung die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Im Ergebnis werden diese Belange nicht erheblich beeinträchtigt.

Zwar werden einige Pflanzen beseitigt werden, die z.B. Lebensraum von Insekten sein könnten. Allerdings handelt es sich nicht um eine besonders wertvolle Fläche, die geschützt oder schützenswert wäre, sondern um eine brachgefallene Fläche, die durch dort vorhandene Eisenbahnschwellen u. U. sogar belastet ist. Diese Eisenbahnschwellen werden im Zuge der Parkplatzerrichtung beseitigt, so dass sich in dieser Hinsicht sogar eine Verbesserung für die Umwelt ergeben dürfte. Das Gleiche gilt für die in Zukunft vermiedene Anhäufung von wildem Müll.

Angesichts dessen und des Standortes mitten im Stadtzentrum sowie der geringen Größe des Plangebietes im Verhältnis zu seiner großen Bedeutung für das Vorhaben zur Schaffung von dringend benötigten Stellplätzen für die Erweiterung der Agentur für Arbeit ist die Beseitigung der ehemaligen Spielplatzfläche auch im Hinblick auf die Belange des Umweltschutzes vertretbar.

5.3 Artenschutz

Im Rahmen der Bauleitplanung ist eine sog. Artenschutzprüfung durchzuführen. Dies ergibt sich aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). Das Artenschutzrecht gilt unmittelbar.

Im Zusammenhang mit der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben sind für die europäisch geschützten FFH-Anhang IV-Arten und die europäisch geschützten Vogelarten die in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Zugriffsverbote zu beachten.

Es ist gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Vorhaben in diesem Zusammenhang sind nach § 15 BNatSchG i.V.m. §§ 4 ff Landschaftsgesetz zulässige Eingriffe in Natur und Landschaft sowie nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben (§§ 30, 33, 34, 35 BauGB).

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG ergeben sich u. a. bei der Bauleitplanung und der Genehmigung von Vorhaben die folgenden Sonderregelungen: Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, liegt kein Verstoß gegen die Zugriffsverbote Nr. 1, 3 und 4 vor.

Aus dem Bereich Artenschutz ist eine Fläche für alle Arten von Bedeutung, die an die vorhandenen Lebensräume gebunden sind.

Vor Ort sind jedoch ohnehin keine konkreten Arten kartiert worden. Dies hat die Recherche, insbesondere in dem Fachinformationssystem „@LINFOS“ des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV), ergeben. Auch ansonsten gibt es keinen Anhaltspunkt für das Vorkommen besonders oder streng geschützter Arten.

Somit werden die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 34 der Stadt Geilenkirchen nicht verletzt.

6. Kosten

Im Zusammenhang mit der Realisierung der Planung entstehen der Stadt Geilenkirchen keine Kosten.

Geilenkirchen, 25.06.2012
Der Bürgermeister
i. V.

Hausmann
I. Beigeordneter