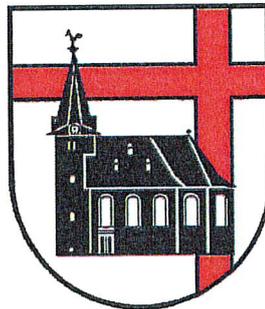
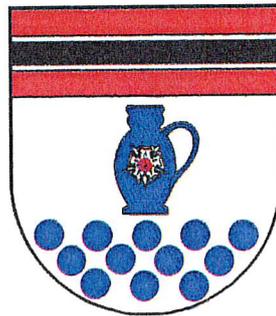


Verbandsgemeinde Wirges

Ortsgemeinde Helferskirchen



2. Änderung des Bebauungsplanes

„Heidegarten“

der Ortsgemeinde Helferskirchen

A. Begründung

I. Anlass der Planänderung

Der Ortsgemeinderat Helferskirchen hat kürzlich beschlossen, das Flurstück 317 in Flur 6 zu veräußern. Bei dieser Parzelle handelt es sich um den bisherigen Spielplatz in der Straße Heidegarten, der aufgrund seiner Sanierungsbedürftigkeit zurückgebaut werden soll. Es ist geplant, als Ersatz einen neuen Kinderspielplatz an anderer Stelle zu errichten. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heidegarten“.

Die Fläche soll einer Bebaubarkeit mit einem Einfamilienwohnhaus zugeführt werden. Außerdem soll das bestehende Flurstück 316 in Flur 6 teilweise in dieses Vorhaben eingebunden werden. Auf dieser Fläche befindet sich eine Trafostation des Energieversorgers. Der Käufer des ehemaligen Spielplatzes steht mit dem Eigentümer über einen teilweisen Erwerb in Verhandlung. Daher ist es notwendig, den Bebauungsplan auch für diesen Bereich zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplanes führt zur Bereitstellung eines zusätzlichen Baugrundstückes im Innenbereich des Ortes.

Im Zuge der Abwicklung des Grundstückskaufvertrages soll zwischen den Flurstücken 317 und 318 ein drei Meter breiter Fußweg herausgemessen werden. Hierdurch soll die fußläufige Erreichbarkeit des Gehweges, der parallel hinter dem Heidegarten verläuft, sichergestellt werden. Im Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes wird auch der gemeindliche Weg entsprechend ausgewiesen.

II. Verfahren

Gemäß § 13 Abs. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) kann die Änderung eines Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren erfolgen, sofern die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Der Bebauungsplan „Heidegarten“ wurde am 14.10.1983 durch den Ortsgemeinderat Helferskirchen als Satzung beschlossen, die bisher erfolgte 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde am 29.05.1992 beschlossen.

Die zusätzliche Bebaubarkeit des nicht mehr genutzten Spielplatzes berührt die Grundzüge der Planung nicht, da der planerische Grundgedanke nicht verändert wird. Das dem ursprünglichen Bebauungsplan zugrunde liegende Konzept, nämlich den Bedarf und die Nachfrage an Baugrundstücken zu decken und die städtebauliche Entwicklung zu sichern, wird durch die weitere Bebaubarkeit nicht verändert. Der Kinderspielplatz wird nicht mehr genutzt, und soll daher an anderer Stelle in der Ortslage neu errichtet werden.

Die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes werden modifiziert übernommen. Darüber hinaus erfolgt lediglich die Ausweisung einer überbaubaren Fläche.

Die Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 1 BauGB besteht nicht.

Eine Beeinträchtigung nach § 13 Abs. 1 Nr. 2 BauGB der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter ist nicht zu erwarten. Hierbei handelt es sich um Schutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Solche Gebiete sind jedoch im Planbereich nicht festgesetzt, sodass eine etwaige Beeinträchtigung nicht zu befürchten ist.

Es entsteht ein neues Baugrundstück, wobei der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten wird, da der überplante Bereich bereits in Anspruch genommen wurde.

Hinsichtlich der Versiegelung von neuen Flächen bleibt festzuhalten, dass bereits durch die Ausweisung des Kinderspielplatzes im ursprünglichen Bebauungsplan eine Vorbelastung besteht. Es kommt somit nicht zu einer zusätzlichen Versiegelung von Flächen. Je nach Bebauung ist sogar mit einer geringeren Versiegelung als zuvor zu rechnen. Der Kinderspielplatz wurde bereits in dem ursprünglichen Bebauungsplan dargestellt, sodass ab diesem Zeitpunkt mit einer Versiegelung zu rechnen war. Entsprechende Ausgleichsflächen werden somit nicht bereitgestellt.

Es findet somit das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 1 1. Alt. BauGB Anwendung.

Verbandsgemeindeverwaltung Wirges
-Fachbereich 3 / Bauverwaltung-

Aufgestellt:
Wirges, 15. Oktober 2010

Dennis Ströder