

Stadt Heimbach

Bebauungsplan Nr. D 3

„Missionshaus“

7. Änderung

im beschleunigten Verfahren
gem. § 13a Baugesetzbuch

(„Bebauungsplan(-Änderung) der Innenentwicklung“)

-
- **Begründung gemäß §§ 2a und 9 Abs. 8 BauGB**
(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)
-

Stand: Endfassung, Dez. 2022

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Heimbach

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40

Begründung zur 7. Änderung des Bebauungsplanes

(Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1. Aufstellungsbeschluss, Abgrenzung, Lage des Änderungsbereichs

Die Stadtvertretung der Stadt Heimbach hat in ihrer Sitzung vom 19.05.2022 die Aufstellung einer 7. Änderung des Bebauungsplanes (BPlan) Nr. D3 „Missionshaus“ beschlossen. Am 29.09.2022 wurde über den Entwurf zur Änderung beraten und der Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Behördenbeteiligung gem. §§ 3 (2) bzw. 4 (2) Baugesetzbuch (BauGB) gefasst. Die Abwicklung soll als sog. „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im „Beschleunigten Verfahren“ gemäß § 13a BauGB erfolgen.

Der Geltungsbereich der Änderung umfasst die Flurstücke Gemarkung Heimbach, Flur 1, Nrn. 272 u. 273, mit einer Flächengröße von rd. 8.800 qm. Die Abgrenzung des Änderungsbereiches ist in der Planzeichnung durch eine Signatur gemäß Planzeichenverordnung (PlanZV) gekennzeichnet.

Der Änderungsbereich liegt oberhalb des Rurtals und der „Hasenfelder Straße“ (L 218), die von Heimbach nach Hasenfeld führt (s. Übersichtskarte auf der Planzeichnung). Die Zufahrt zu dem ehemaligen Missionshaus-Gelände „Haus Schönblick“ erfolgt von der Erschließungsstraße „Schönblick“ über ein Wegerecht auf dem Flurstück Nr. 306. Nördlich angrenzend befindet sich ein Einzelhandelsmarkt, östlich die Hasenfelder Straße und der Abhang zur Rur, südlich zwei Gebäude im planungsrechtlichen Außenbereich, süd-westlich das Friedhofsgelände (4. Änderung BPlan, tlw. noch landwirtschaftlich genutzt) und westlich Einzelhausbebauung an der Straße „Schönblick“. Das Gelände steigt von NO nach SW um rd. 15 m an, von ca. 218 auf 233 m ü NN.

2. Ziel und Zweck des Planverfahrens

Der alte Bebauungsplan von 1973 zeigte im Bereich des Missionshauses ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) mit flächendeckender überbaubarer Grundstücksfläche, überlagert mit einer Gemeinbedarfssignatur für kirchliche Zwecke, das Missionshaus selbst IV-geschossig, der gesamte übrige Bereich II-geschossig.

Überplanung einer nördlichen Teilfläche (Fl.-St. 285) erfolgte mit der 3. Änderung 1997/98 für ein Sondergebiet Einzelhandel, und südwestlich durch die 4. Änderung 1998 (Friedhof und WA-Gebiet).

Der aktuell anstehende Änderungsbereich soll nun abgewandelte planungsrechtliche Festlegungen erhalten, um südlich und westlich des ehemaligen „Missionshauses“ (inzw. ein Privatgebäude) ein Pflegewohnheim (1. Bauabschnitt) und ein Gebäude für Tagespflege und altengerechtes, betreutes Wohnen (2. BA) errichten zu können. Die Tagespflege soll Platz für 12 Gäste bieten, das Betreute Wohnen 13 Wohnungen. Für das Pflegewohnheim sind 6 Gruppen mit insges. 80 Plätzen vorgesehen.

Das bestehende „Haus Schönblick“ (Haus-Nr. 5) wird baulich und eigentumsrechtlich in das Bauprojekt nicht einbezogen. Es soll baulich unverändert und aus städtebaulicher Sicht als dominantes Solitargebäude erhalten bleiben (in Teilfläche „WA1“ in der Planzeichnung). Die Flächen für den Vorhabenträger im Süden und Westen werden aus dem Gelände herausparzelliert. Abgerissen wird dort ein ehemaliges Neben-/Wirtschaftsgebäude südwestlich, um Platz für den Pflegeheimneubau zu schaffen (Teilfläche „WA2“). In der nordwestlichen Teilfläche „WA3“ muss ein kleiner überdachter Sitzplatz (im Kataster nicht dargestellt)

abgebaut werden, ansonsten ist diese Teilfläche bisher frei; dorthin kommen Tagespflege und Betreutes Wohnen.

Zur Realisierung dieser Zielsetzungen ist es erforderlich, die Darstellung der überbaubaren Grundstücksflächen und die Parameter der Nutzungsschablonen auf der Planzeichnung zu ändern. Die bisherigen Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. D3 „Missionshaus“, einschließlich dessen voraufgegangener Änderungen und Ergänzungen, können im Prinzip weiter fortgelten, jedenfalls soweit sie jetzt nicht durch einige neue textliche Festsetzungen und Hinweise ersetzt, ergänzt oder geändert werden. Diese sind Bestandteil der aktuellen Änderung als Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung.

Die Fortentwicklung des Planungsrechts steht, vor dem Hintergrund des demographischen Wandels und dem anerkannt bestehenden Bedarf an einer solchen Einrichtung, auch im Interesse der Stadt insgesamt. Die zentralörtliche Funktion wird gestärkt und Arbeitsplätze im Pflegebereich geschaffen bzw. erhalten.

3. Planungsrechtliche Rahmenbedingungen

Im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heimbach liegt dem BPlan-Geltungsbereich, und damit dem Änderungsbereich, eine Darstellung als „Wohnbaufläche (W)“, überlagert mit Gemeinbedarfssymbolen, zugrunde. Daraus wurde im BPlan die Baugebiets-Kategorie „Allgemeines Wohngebiet – WA“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entwickelt, überlagert mit Gemeinbedarf und Symbol für „Kirche“ – was heute allerdings überholt ist.

Die Vorhabensplanung wurde vom Architekten des Trägers mit Hrn. Prof. Jahnen als Berater der Stadt in ihren Grundzügen abgestimmt (Bildung separater Baufenster, Bezugshöhen für Oberkante Neubebauung, Dachform). Nochmalige Beteiligung von Stadt Heimbach und Prof. Jahnen erfolgt im Baugenehmigungsverfahren zu der dann fertigen Hochbauplanung.

Der Anwendungsbereich des „beschleunigten Verfahrens“ gemäß § 13a BauGB bezieht sich auf Bebauungspläne, bzw. deren Änderung oder Ergänzung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen und die eine zulässige, versiegelte Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung (BauNVO, § 19 Abs. 2) von weniger als 20.000 qm ausweisen (bzw. nach einer Vorprüfung bis weniger als 70.000 qm). Diese Voraussetzung ist bei einer Größe des Änderungsbereiches von nur rund 8.800 qm erfüllt.

Im „beschleunigten Verfahren“ dürfen keine Vorhaben begründet werden, die der Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen oder bei denen Planungspflichten hinsichtlich Störfallbetrieben zu beachten sind. Ferner dürfen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Schutzgütern nach § 1, Abs. 6, Nr. 7 Buchstabe b BauGB bestehen (Natura 2000-Gebiete; siehe dazu unten, Kap. 6). Da diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann das beschleunigte Verfahren nach den Bestimmungen des § 13a BauGB durchgeführt werden, d.h., mit einer Handhabung in etwa analog zu den Beteiligungsvorschriften des § 13, Abs. 2 u. 3 BauGB („vereinfachtes Verfahren“). Es ist keine förmliche Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB, in Gestalt eines sog. „Umweltberichts“, erforderlich, ferner ist bei der Fallgruppe nach Abs. 1, Satz 2, Nr. 1, wie hier gegeben, kein Ausgleich für entstehende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erbringen.

Im Sinne einer nachhaltigen, flächensparenden Bodennutzung und der Einbindung in den Siedlungszusammenhang ist die Umorganisation und Nachverdichtung von bereits ausgewiesenen Bauflächen dennoch gegenüber einer Ausweisung von Neuflächen am Ortsrand vorzuziehen. Umsetzbare Standortalternativen sind in Heimbach keine zu erkennen.

4. Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

Die Baugebiets-Kategorie „Allgemeines Wohngebiet – WA“ nach § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) schließt unter Abs. 2 Nr. 3 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke mit ein, und deckt (zumal i.V.m. der „Klarstellung“ unter § 3 Abs. 4 BauNVO) die geplante Pflegeeinrichtung mit ab.

Das ehem. „Missionshaus“ / „Haus Schönblick“ war früher schon als planungsrechtlich separate Teilfläche mit Hilfe einer sog. „Knotenlinien-Signatur“ und höherer Geschossigkeit abgegrenzt. Diese Untergliederung bleibt auch bei der jetzigen Änderung bestehen (Teilfläche „WA1“). Bauliche Änderungen sind am Bestandsgebäude nicht vorgesehen. In die BPlan-Änderung einbezogen ist die Teilfläche, weil die ehemals umlaufende, vollflächige Baugrenz-Signatur abgelöst werden soll durch jeweils separate Baufelder für die beiden Neubauten. Daher muss auch für das Bestandsgebäude eine neue, eigene überbaubare Grundstücksteilfläche gebildet und dargestellt werden. Die Baugrenze wird hier recht nah um den bestehenden Gebäudekörper herum gezogen, da dieser als freistehender, das Gelände oberhalb der Rur prägender Solitär weiterhin erhalten und sichtbar bleiben soll, zumindest aus östlicher Richtung, von Heimbach aus.

Die Parameter für das zulässige Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse „VG“, Grundflächenzahl „GRZ“, Geschossflächenzahl „GFZ“) bleiben hier unverändert. Umgestellt wird lediglich noch die Bauweise von früher „geschlossen“ (g) auf die nun angemessenere offene Bauweise (o) gem. § 22 (2) BauNVO (Abmessungen Baufenster liegen unter 50 m).

Relevant geändert werden allerdings die Parameter für die neu herauszuteilenden Flächen „WA2“ Pflegewohnhaus im Südwesten und „WA3“ Tagespflege und Betreutes Wohnen im Nordwesten:

- WA2: - max. IV Vollgeschosse zulässig, statt bisher II
- Beschränkung der GFZ auf 0,8 soll wegfallen (stattdessen gilt dann §17 BauNVO in der aktuellen Fassung mit einem Orientierungswert i.H.v. 1,2)
 - Einführung einer max. zulässigen Gebäudehöhe, hier bei 244,0 m ü NHN (nach Abstimmung Architekt mit Prof. Jahn abgeleitet von der Höhe des unteren Mansarddachteils am Haus Schönblick)
 - Flachdach „FD“ als Dachform (gestalterische Festsetzung gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V. m. § 89 Abs. 2 BauO NRW; gemäß Abstimmung Architekt mit Prof. Jahn).

Das Baufenster im WA2 soll auch der Unterbringung eines Garagengeschosses („Tiefgarage“) für die erforderlichen Kfz-Stellplätze dienen und ist daher größer geschnitten als es für die aufstehenden Gebäudewände erforderlich wäre. Wenn diese Garage nach der Detailplanung des Vorhabens tief genug im Gelände sitzt, um planungsrechtlich kein Vollgeschoss zu werden, reduziert sich deren Zahl im späteren Baugenehmigungsverfahren von zulässig IV auf tatsächlich III.

- WA3: - max. III Vollgeschosse zulässig, statt bisher II
- offene Bauweise, statt geschlossene, entsprechend dem separaten Baufenster mit einer Länge unter 50 m
 - Beschränkung der GFZ auf 0,8 soll wegfallen (stattdessen gilt dann §17 BauNVO, Orientierungswert 1,2)
 - Max. zulässige Gebäudehöhe von 238,5 m ü NHN (abgeleitet von Unterkante Fensterreihe im IV. Vollgeschoss des Haus Schönblick, gemäß Abstimmung)
 - Flachdach „FD“ als Dachform (gestalterische Festsetzung, wie oben).

Die Flachdächer sind als Gründächer zu gestalten oder mit einer Photovoltaikanlage oder beidem zu versehen – als gestalterische Festsetzung nach BauO, entsprechend dem Anspruch an eine zeitgemäße, klimagerechtere Planung.

Ziel bei der Festlegung der vorstehenden Nutzungsparameter (i.V. mit der Baugrenze für die überbaubare Fläche) ist zum einen die Umsetzbarkeit des erforderlichen Bauvolumens und Raumprogramms für ein Pflegewohnheim unter den bestehenden Richtlinien für eine solche Einrichtung; zum anderen die Limitierung der neuen Baukörper auf ein (noch) verträgliches Maß und ein Absetzen gegenüber dem Altbestand:

Das Pflegewohnhaus soll gem. der in Vorbereitung befindlichen Hochbauplanung eine Höhe der Attika von ca. 243 m über NHN haben. Dem steht gegenüber die Firsthöhe des bisherigen, abzureißenden Nebengebäudes von 241,2 m, also eine Erhöhung um 1,8 m. Die Attika des Gebäudes Tagespflege / Betreutes Wohnen wird entsprechend der Geländeneigung und der geringeren Geschosshöhe erheblich tiefer liegen, bei etwa 238 m ü NHN. Die Firsthöhen der beiden Walmdächer des Missionshauses betragen demgegenüber rd. 248 m und 249,7 m ü NHN, überragen also die Neubauten immer noch deutlich.

In den Festsetzungen sind noch folgende Sonderbestimmungen enthalten:

-Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen in den Baugebietsteilen WA2 und WA3 dürfen für technische Aufbauten (z.B. Aufzüge) bzw. für Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie und Wärmepumpen um maximal 1,50 m überschritten werden - resultierend aus den Flachdachkonstruktionen.

Evtl. Schallquellen auf den Dächern, oder an anderen hoch gelegenen Bauteilen, sind bei Bedarf gegenüber schutzwürdigen Bebauungen im Baugebiets-Umfeld abzuschirmen, um Schallschutz für diese zu gewährleisten.

-Gemäß §19 (4) Satz 3 BauNVO darf die zulässige Grundfläche in den Baugebietsteilen WA² und WA³ durch Garagen, Stellplätze und Zufahrten sowie durch Nebenanlagen und bauliche Anlagen unter der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 überschritten werden. Eine weitere Überschreitung in geringfügigem Ausmaß kann ausnahmsweise zugelassen werden unter den Voraussetzungen von §19 (4) Satz 4 BauNVO.

Die Maßzahlen für Grundflächenzahl (GRZ), zulässige Grundfläche gem. §19 (4) BauNVO („GRZ 2“) und Geschossflächenzahl (GFZ) sind für die Baugebietsteile WA² und WA³ von der dort insgesamt zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche zu berechnen (nicht jeweils getrennt für die Teilflächen).

Vertretbar sind die erhöhten Werte für Bebauungsumfang und –höhe vor dem Planungsziel, auf der zur Verfügung stehenden begrenzten Grundfläche die Rahmenbedingungen für eine dem Allgemeinwohl dienende Einrichtung zu schaffen, die ansonsten anderweitig in Heimbach nicht umsetzbar war/ist. Die Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken, des Maßes der baulichen Nutzung und der Bestimmungen für Pflegeeinrichtungen ist Angelegenheit der Hochbauplanung im anschließenden Baugenehmigungsverfahren.

5. Schallschutz

Unmittelbar nach Nordwesten grenzt das Betriebsgelände eines Lebensmittel-Vollversorgers an. Getrennt durch die Hasenfelder Straße befindet sich in gleicher Richtung in einem Abstand von etwa 100 m ein Lebensmittel-Discounter. Zu deren Einwirkungen auf den Änderungsbereich wurde eine Schallimmissionsprognose veranlasst (SWA Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH, Aachen, Sept. 2022). Grundlage bilden

hierbei die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung in Verbindung mit den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm -TA Lärm (2017)-, nähere Ausführungen siehe im Gutachten. Die festgestellte Belastung ist unter dem Aspekt gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beurteilen und zu regeln.

Beurteilung der Lärmverhältnisse durch das Gutachten (S. 16): *„Mit Ausnahme der Nordwestfassaden des Gebäudes (...) zur Aufnahme von Tagespflege und Betreutes Wohnen (Planbereich WA3) ist den Prognoseergebnissen (...) zufolge künftig eine zulässige Lärmsituation im Plangebiet aus den Einwirkungen des (...) Markt und (...) Markt gegeben. An allen übrigen Aufpunkten unterschreiten die Prognoseergebnisse den geltenden Immissionsrichtwert-Tagzeit nach TA Lärm (17) von tags 55 dB(A). An der Nordfassade des (...) Markt befinden sich die notwendigen Kühl- und Kälteanlagen mit einem uneingeschränkten Betrieb zur Tagzeit und Nachtzeit. Die Kühl- und Kälteanlagen des (...) Markt sind an der Westfassade aufgestellt. Die Auswirkungen dieser Anlagen auf das Plangebiet wurden geprüft und sind (...) in beiden Beurteilungsräumen absolut ohne Bedeutung. Somit ist auch zur Nachtzeit eine zulässige Lärmsituation im Plangebiet gegeben.*

Eine lärmtechnische Zulässigkeit ist nicht nur hinsichtlich der Mittelwertbildung gegeben, sondern gleichermaßen bezüglich der Immissionsmaximalpegel. Besondere Geräuschspitzen, welche den Richtwert zur Tagzeit um mehr als 30 dB(A), zur Nachtzeit um mehr als 20 dB(A) überschreiten, sind bei den gegebenen Ausbreitungsverhältnissen auszuschließen.“

An den Nordwestfassaden des nächstgelegenen Baufelds WA3 wird der Immissionsrichtwert für die Tagzeit (06:00 bis 22:00 Uhr) nach den Berechnungsergebnissen um bis zu 2 dB(A) überschritten. Gelöst wird dies, indem in der Hochbauplanung an diesen Fassaden ausschließlich Fenster von Nebenräumen (Kochen / Bad / Flur) angeordnet werden. Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen sind hier nicht geplant und können daher auch in den Textlichen Festsetzungen ausgeschlossen werden, siehe Ziffer A.2.

6. Artenschutz- und FFH-Vorprüfung

Wie bereits oben erläutert, ist bei Planverfahren nach § 13a BauGB keine förmliche Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in einem Umweltbericht erforderlich, ferner bei der Fallgruppe unter 20.000 qm versiegelter Grundfläche kein Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft. Stets zu berücksichtigen sind allerdings benachbarte Schutzgebiete mit dem Status eines Natura 2000- bzw. Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebiets sowie der Artenschutz. Daher wurden eine FFH- und eine Artenschutz-Vorprüfung durchgeführt, die der BPlan-Änderung als Anlagen beigefügt sind (PE Becker GmbH, Kall, Aug./Sept. 2022). Einzelheiten zu den Untersuchungen und ihren Ergebnissen sind den Fachbeiträgen selbst zu entnehmen.

Die südlich und östlich benachbarten beiden FFH-Gebiete Nrn. DE-5304-301 bzw. -303 sind in der Planzeichnung mit ihren Begrenzungen nachrichtlich dargestellt. Beeinträchtigungen durch Bau und Betrieb der Pflegeeinrichtung drohen nicht, insoweit besteht Schutzgebietsverträglichkeit. Eher zur Klarstellung, weil außerhalb gelegen, wird in der Vorprüfung auf das Verbot von Eingriffen in die geschützten Lebensraumtypen der FFH-Gebiete hingewiesen (aufgenommen auch in die Hinweise zur BPlan-Änderung, Ziffer C.1.).

Aus der Artenschutz- und der FFH-Vorprüfung resultieren zum Einbau in die BPlan-Änderung sechs Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die bauliche Umsetzungsphase, s. Festsetzungen Ziffer A.3.

Relevant sind v.a. eine Bauzeitenbeschränkung für die Baufeldfreimachung (außerhalb der Vogelbrutzeit; oder ansonsten nochmalige Begutachtung und Regelung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Kreises - UNB), Horst- und Höhlenbaumkontrolle bei Entfernung von Gehölzen, fachkundige Begleitung von Abrissarbeiten und eine sog. „Worst-Case-Lösung“ für ein (auch per Artenschutzprüfung der Stufe II (ASP II)) nicht ausschließbares, potentiell Vorkommen von Mauereidechse und/oder Schlingnatter: Dazu muss, um einem evtl. Tötungstatbestand vorzubeugen, vor anstehender Baumaßnahme ein Reptilienzaun um das Baufeld aufgebaut werden. Innerhalb des Reptilienzauns werden dann sog. Reptilienpappen ausgelegt, um potentiell vorkommende Tiere abzufangen und aus dem Baufeld zu entfernen. Dies hat innerhalb des Aktivitätszeitraums der Tiere vor Baubeginn zu erfolgen (s. Festsetzung A.3., V5). Als Ersatz für entfallende Versteckplätze müssen zwei Gesteinsaufschüttungen aus grobem Steinmaterial, mind. 1m hoch, angelegt werden (V6).

7. Erschließung, Ver- und Entsorgung

Die verkehrstechnische Zufahrt erfolgt über die Erschließungsstraße „Schönblick“ und ein im Grundbuch eingetragenes Wegerecht auf dem Flurstück Nr. 306 -vgl. Eintrag in der Planzeichnung zur 4. BPlan-Änderung-.

In Relation zum Gesamtgebiet „Schönblick“ wird die gepl. Einrichtung für die Pflege von Senioren, überwiegend ohne eigene Fahrzeuge, bzgl. des Verkehrsaufkommens nicht erheblich ins Gewicht fallen. Sowohl der Baugebietstyp „WA“ als auch die Verkehrsanlagen sind dafür ausgelegt, auch diese kleinere Einrichtung und einige Mietwohnungen für betreute Ältere aufzunehmen. Die Fahrten für die Tagespflege erfolgen morgens hin und abends zurück, also jedenfalls außerhalb der schutzbedürftigeren Nachtzeiten. Eine ausreichende Anzahl an Stellplätzen ist vom Planer der Bauvorhaben auf dem privaten Baugrundstück einzurichten.

Ver- und Entsorgung sind durch die vorhandenen Anlagen und die Möglichkeit zu deren Ergänzung grundsätzlich gewährleistet. Bereits vorhandene Versorgungsanlagen, Leitungen und deren Schutzstreifen sind von den Ausführenden bei den späteren Bauarbeiten zu beachten (oder zu verlegen). Die Detailplanung für evtl. neue Leitungsverläufe erfolgt in der sich noch anschließenden Ausbauplanung des Architekten. Auf dem Wegerechtsstreifen der 4. BPlan-Änderung liegt seitdem gleichzeitig auch ein im Grundbuch einzutragendes Leitungsrecht. Bei Bedarf müssten nach der endgültigen Planung sämtlicher Leitungsverläufe noch weitere im Grundbuch eingetragen werden (Regelung außerhalb BP-Verfahren).

Die Beseitigung von Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt über vorhandene Anschlussleitungen am Nordrand des Änderungsbereiches hinunter zu der Trennkanalisation in der Hasenfelder Straße. Eine Versickerung des Niederschlagswassers scheidet aufgrund der Untergrundverhältnisse aus.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist im Rahmen des sich noch anschließenden Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen, dto. ein Brandschutzkonzept, mit den erforderlichen Zufahrten, Aufstell- und Bewegungskflächen für die Feuerwehr.

8. Bodenordnung, Kosten

Die grundlegenden Vereinbarungen zum Eigentumsübergang der Vorhabensflächen stehen: Kaufangebot der bisherigen Eigentümerin liegt dem Träger vor. Die Grundstücksteilung wird nach der BPlan-Änderung beurkundet. Gleichzeitig geht das bestehende Wegerecht auch

auf die neue Eigentumspartei über. Erforderliche Leitungsrechte werden ergänzt. Eine weitergehende Bodenordnung nach den Bestimmungen des BauGB fällt nicht an.

Zusätzliche Regelungen könnten bei Bedarf per (städtebaulichen) Vertrag zwischen Stadt und Träger noch getroffen werden.

Die Kosten für die Vorbereitung und Umsetzung der beiden Bauvorhaben entfallen auf deren Träger.

9. Sonstige Bestimmungen und Hinweise

Hinweis zu Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereichs der BPlan-Änderung:

In die Lebensraumtypen 9180 „Schlucht- und Hangmischwälder“ und 91E0 „Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder“ östlich und südöstlich des Änderungsbereichs (in den Fauna-Flora-Habitat-(FFH)-Gebieten Nrn. DE-5304-301 bzw. -303, siehe FFH-Vorprüfung) darf nicht eingegriffen werden – weder durch Befahren, noch durch Lagerung von Material. Vor allem die Rodung von Gehölzen ist in diesen Bereichen unzulässig.

Hinweis zum Artenschutz im Plangebiet:

Verwendung insektenfreundlicher Leuchtmittel (LED, Natriumdampflampen) und Lampenkoffer wird empfohlen.

Weitere Hinweise:

Für die Erkundung und Untersuchung des Baugrunds sowie Entwurf und Bemessung geotechnischer Bauwerke sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (DIN EN 1997-1 u. -2, DIN 1054, DIN 4020, u.a.) anzuwenden.

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2, Untergrundklasse R, gemäß der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006). Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005).“ Die in der DIN 4149 genannten bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bebauung im Änderungsbereich –unter Berücksichtigung der Bedeutungskategorie des Bauwerks- zu beachten.

Bei allen Bodenarbeiten sind die Vorgaben der DIN 19731 und der DIN 18915 zu berücksichtigen. Der Oberboden ist vor Beginn der Erdarbeiten entsprechend der DIN 18915 Blatt 2 abzuschleppen und auf Flächen für Vegetationsentwicklung wiederaufzubringen. Zur Erhaltung der Bodenfruchtbarkeit und zum Schutz vor Erosion sind die Oberbodenmieten spätestens nach 6 Wochen mit geeignetem Saatgut (Luzerne oder andere stark wurzelnde Leguminosen) einzusäen. Nach Möglichkeit sind zumindest die obersten 30 cm des Bodenprofils wieder auf dem Baugrundstück einzubringen.

Unbelasteter Erdaushub ist nach Möglichkeit einer Wiederverwendung zuzuführen. Eine Deponierung ist nur in begründeten Ausnahmefällen zulässig.

Unvermeidbare Belastungen des Bodens (Verdichtung, Vermischung mit Fremdstoffen) sind nach Beendigung der Baumaßnahme zu beseitigen. Die Bauarbeiten sind so durchzuführen, dass eine Verschmutzung des Bodens ausgeschlossen bleibt.

Während der Bauphase sind alle zu erhaltenden Gehölze gemäß der DIN 18920 (oder analog RAS-LG 4) in ihrem Kronen-, Stamm- und Wurzelbereich zu schützen.

Sollten im Zuge der Baumaßnahmen vor Ort schädliche Bodenveränderungen festgestellt werden, ist die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Düren unverzüglich zu informieren.

Liegen im Zusammenhang mit Bodeneingriffen Hinweise und Erkenntnisse über Schadstoffbelastungen des Bodenaushubs oder der sonstigen Bauabfälle vor, so sind diese Abfälle bei den Bauarbeiten getrennt von den unbelasteten Materialien zu halten und in Abstimmung mit der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde zu untersuchen und zu entsorgen.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde und/oder –befunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Land NRW (Denkmalschutzgesetz – DSchG NRW) vom 13.04.2022, in der z.Zt. geltenden Fassung, dem LVR - Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, oder der Stadt Heimbach unverzüglich zu melden. Die zur Anzeige Verpflichteten (Eigentümer / Bauherr / Leiter der Arbeiten) haben das entdeckte Bodendenkmal und die Entdeckungsstätte in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Weisung des Denkmalamtes für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die §§ 15 (Erlaubnispflichten bei Bodendenkmälern) und 16 (Entdeckung von Bodendenkmälern) des DSchG NRW sind zu beachten.

Bei einem evtl. Auffinden von Kampfmitteln (Bombenblindgängern, Munition, o.ä.) während der Erdbauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle, die zuständige Ordnungsbehörde oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc., wird eine Sicherheitsdetektion nach dem entsprechenden Merkblatt empfohlen.

Es wird empfohlen, anfallendes Niederschlagswasser aus der Dachentwässerung in einer auf dem Grundstück gelegenen Regenrückhalteeinrichtung zu sammeln und zu speichern. Überschüssiges Wasser ist durch einen Überlauf in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.

Stellplätze sollten in wasserdurchlässigen Materialien (z.B. Pflaster mit mindestens 1,0 cm breiten Fugen, wasserdurchlässiges Betonsteinpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen) ausgeführt werden.

Weitergehender Regelungsbedarf besteht auf Bebauungsplanebene nicht; planerische Details, wie z.B. Brandschutzauflagen, einzuhaltende Abstände, Stellplatznachweis, etc. sind bei der Ausführungsplanung der Vorhaben zu beachten und im Baugenehmigungsverfahren zu regeln.

Stand: Endfassung
Dez. 2022

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Heimbach

PE Becker GmbH
Kölner Str. 23-25
D-53925 Kall



info@pe-becker.de • www.pe-becker.de
Tel. +49 (0)2441 - 9990-0 • Fax +49 (0)2441 - 9990-40