

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2253) in der zur Zeit geltenden Fassung zum Bebauungsplan Nr. 56 „In den Klevern“

Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das geplante Sondergebiet, bauliche Anlagen für Verwaltungs-, Büro- und Dienstleistungszwecke, grenzt im Norden an das Bebauungsplangebiet Nr. 19 „In der Herrenheide“ mit Kreisverwaltung, Polizei, Arbeitsamt, Altenheim und Amtsgericht, im Westen an die Realschule und das Hallenbad, im Osten an den Damm der B221n mit der zugehörigen vorgelagerten Ausgleichsfläche. Im Süden schließt sich eine kleinere Waldfläche an, die zum Teil den angrenzenden Hang (Höhendifferenz ca. 15-17m) bedeckt, der eine natürliche Grenze bildet.

Das Gelände stellt sich zur Zeit als landwirtschaftlich genutzte Weide dar. Es ist mit einzelnen Gehölzen und Gehölzgruppen bestanden.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus dem Bebauungsplan M 1:500. Das Gebiet umfaßt eine Fläche von 16.660 qm.

Veranlassung zur Planung

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit, weitere Bauflächen zur Errichtung von Verwaltungs- und Bürogebäuden sowie Gebäude für Dienstleistungszwecke im Umfeld von Kreisverwaltung, Amtsgericht, Arbeitsamt und den übrigen Einrichtungen zur Stärkung des Verwaltungs- und Dienstleistungszentrums Heinsberg bereitzustellen.

Hierzu bietet sich der Planbereich an, da er an den bestehenden Bereich angrenzt. Mit der Ausweisung des Sondergebietes wird eine bisher verbliebene unbeplante Restfläche des zentralen tertiären Bereiches von Heinsberg, der durch die B 221n begrenzt wird, beplant.

Übergeordnete und sonstige Planungen und Rahmenbedingungen für das Gebiet

Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln ist der Bereich als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Heinsberg-Hückelhoven weist das Plangebiet als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung Verwaltungsbauten aus.

Landschaftsplanung

Ein rechtskräftiger Landschaftsplan liegt für das Plangebiet nicht vor. Es unterliegt jedoch dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung des Regierungspräsidenten Köln vom 05.05.1986. Die Herausnahme aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung wird beantragt.

Das Biotopkataster der LÖBF enthält keine Einträge für das Plangebiet bzw. für die direkt angrenzenden Gebiete.

Land- und Forstwirtschaft

Das Plangebiet wird derzeit als Weidefläche genutzt. Die von Südwest nach Nordost verlaufende Baumreihe mit Anschluß an den südlich angrenzenden Wald wird vom Forstamt als Wald im Sinne des Bundeswald- bzw. Landesforstgesetzes betrachtet.

Wasserwirtschaft

Das Planungsgebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Der Grundwasserstand liegt zur Zeit bei ca. 1-3m unter Flur.

Jedoch liegt das Gebiet im Einflußbereich einer Grundwasserabsenkung, bedingt durch Grundwasserentnahme in größerem Umfang durch einen Gewerbebetrieb.

Inhalt der Planung

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist gemäß § 11 (2) BauNVO als „Sondergebiet, bauliche Anlagen für Verwaltungs-, Büro- und Dienstleistungszwecke“, ausgewiesen. Hierdurch wird all jenen freien Berufsgruppen und Geschäftsleuten, die die Nähe zum Verwaltungsbereich suchen, eine Ansiedlungsmöglichkeit eröffnet. Insbesondere sind hier Angehörige freier und beratender Berufsgruppen jeglicher Art zu sehen, auch Handelsvertreter und Makler.

Darüber hinaus sind Geschäfts- und Büroräume für z.B. Banken, Versicherungen, Werbe-, Nachrichten- und Reiseagenturen zugelassen. Auch wird hierdurch Fachverbänden und Organisationen eine Ansiedlungsmöglichkeit eröffnet. Private und öffentliche Verwaltungen sind ebenfalls zugelassen, soweit sie ihre Tätigkeit büromäßig ausüben.

Ausnahmsweise können Wohnungen zugelassen werden, wenn sie für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Dienstleistungsbetriebsinhaber dienen und der Hauptnutzung zugeordnet und ihr gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.

Die festgesetzte Grundflächenzahl beträgt 0,8, die Geschößflächenzahl 1,6. Es sind maximal 5 Vollgeschosse zulässig. Diese Festsetzungen entsprechen den Festsetzungen, die für den Bereich auf der gegenüberliegenden Seite der Schafhausener Str. im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 „In der Herrenheide“ bestehen.

Zusätzlich wurde eine Höhenbeschränkung als Festsetzung aufgenommen - s. hierzu auch gesonderte Ausführungen.

Erschließung

Das Plangebiet ist durch die angrenzende Schafhausener Str. erschlossen. Diese ist eine voll ausgebaute, leistungsfähige Gemeindestraße und eine der Hauptzubringerstraßen zum Stadtkern.

Die Abwasserbeseitigung aus dem Plangebiet erfolgt mittels Hausanschlüsse an den vorhandenen Abwasserkanal in der Schafhausener Str.

Gemäß § 51a LWG vom 25.06.1995 muß Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers vor Ort ist nicht möglich, da der Mindestgrundwasserflurabstand nicht gegeben ist. Gemäß hydrogeologischem Gutachten des Ingenieurbüros Hoffmann vom 07.03.1996 wurde der Grundwasserspiegel zwischen 1,20m und 1,44m unter Gelände eingemessen. Zudem liegt das Planungsgebiet im Einflußbereich einer Grundwasserentnahmestelle. Im Falle der Einstellung der Grundwasserentnahme ist mit weiterem Grundwasseranstieg zu rechnen. Diesbezüglich wurde ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Südwestlich an das Plangebiet angrenzend verläuft zwar eine Wege- und eine Grabenparzelle, jedoch sind weder Weg noch Graben örtlich vorhanden. Eine ortsnahe Einleitung in ein Gewässer ist daher hier nicht möglich.

Daher ist vorgesehen, das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in den vorhandenen Regenwasserkanal in der Schafhausener Straße einzuleiten.

Die hydraulische Überprüfung der Regenwasserkanalisation Schafhausener Straße hat ergeben, daß die zusätzlichen Flächen aus dem Bebauungsplangebiet Nr. 56 an die vorhandene Regenwasserkanalisation angeschlossen werden können. Dies ist möglich, da den Berechnungen ursprünglich auch der Bereich zwischen den Bebauungsplänen Nr. 19 und Nr. 56 und dem Innenbereich von Schafhausen zugrunde lag. Dieser Bereich, der inzwischen von der B221n zerschnitten wird, steht jedoch nicht für eine weitere Bebauung zur Verfügung. Daher ist es möglich, im Austausch für diese Flächen die Fläche des Bebauungsplangebietes Nr. 56 anzuschließen.

Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsfestsetzungen
- Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB -

Ziel der Flächen- und Maßnahmenfestsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist es, die ökologische Situation im Baugebiet nach Maßgabe des §1 BauGB zu verbessern.

Die Maßnahmenfläche ist sowohl Ausgleichsfläche für den mit der Bebauungsplanung vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft als auch forstrechtliche Ausgleichsfläche. Bisher gehen am südwestlichen Rand des Plangebiets Wald und Grünlandstrukturen unvermittelt ineinander über. Aus diesem Grund ist hier die Entwicklung einer gestuften Waldsaumstruktur notwendig. Einem mehr oder weniger breiten, gestuften Gehölzsaum soll ein Staudensaum vorgelagert werden, der den Übergang zum angrenzenden Grünland vermittelt. Der Gehölzsaum ist aus einer Initialbepflanzung heraus unter Ausnutzung der natürlichen Selbstordnungskräfte zu entwickeln. Das angrenzende Grünland ergänzt die Habitatstrukturen des Gehölzrandes und wird zusätzlich mit landschaftstypischen Gehölzstrukturen - Kopfweiden - angereichert. Es ermöglicht zudem im Verbund mit den angrenzenden Grünlandflächen den Abfluß der nächtlichen Kaltluft.

Die Festsetzungen bezüglich wasserdurchlässiger Gestaltung und Begrünung der Sondergebietsfreiflächen dienen der Eingriffsminderung und damit dem Schutz des Bodens, der Luft und des Kleinklimas.

Höhenbeschränkung

Die neuen Baustrukturen sollen sich an die vorhandenen Strukturen anpassen und sich harmonisch in das Landschaftsbild einfügen. Daher wird die maximale Höhe der baulichen Anlagen auf die Höhe des Steilanstiegs zur Lößbörde beschränkt.

Ausschluß von Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen

Zur weiteren Eingriffsminderung werden Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Der Stadt entstehen für die Erschließung des Gebietes keine Kosten, da die Schafhausener Straße voll ausgebaut und Kanalisation vorhanden ist.

Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes:	16.660,00 qm
Sondergebietsfläche:	12.300,00 qm
Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft:	4.360,00 qm

Heinsberg, den 12.05.1997

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Knarren)
Techn. Beigeordneter

Ergänzend zur Begründung:

Von dem Niedermoorgebiet "Schafhausener Bruch", das sich ursprünglich bis zur heutigen Innenstadt zog, ist nur noch ein Fragment innerhalb des Planbereiches erhalten. Weite Bereiche sind bereits in der Vergangenheit bebaut worden, z. B. mit privaten und öffentlichen Gebäuden, einem Busbahnhof und mit einem großen Parkplatz, der unmittelbar an das Plangebiet angrenzt. Zuletzt wurde mit dem aufgeschütteten Damm der B 221 n in den betreffenden Bereich eingegriffen und die Insellage dieses Moorrestes verstärkt. Der Moorboden im Plangebiet ist durch die intensive Bewirtschaftung der vorhandenen Wiesen, die angrenzende Bebauung und nicht zuletzt durch die großflächige, industrielle Grundwasserabsenkung nachhaltig geschädigt. Der gegenwärtige Biotoptyp ist daher in seiner Ausprägung und in seinen ökologischen Funktionen nicht mit dem historischen Niedermoor zu vergleichen. Die negativen Veränderungen würden zudem auch Bestand haben, wenn die Bebauungsplanung nicht weiter betrieben würde, da die Grundwasserentnahme durch den Industriebetrieb weiter erfolgt und die Weidewirtschaft aller Voraussicht nach andauern würde. Ein Wiederanstieg des Grundwasserspiegels ließe im übrigen erhebliche Schäden an der vorhandenen Bausubstanz in weiten Bereichen von Oberbruch und Heinsberg befürchten und sollte daher schon aus diesem Grunde unbedingt unterbleiben.

Für die weitere Entwicklung Heinsbergs ist die Stärkung und der Ausbau des Verwaltungs- und Dienstleistungszentrums im Bereich der Siemensstraße dringend geboten. Die Notwendigkeit, für diese Aufgaben weitere Bauflächen bereitzustellen, ergibt sich aus den Anforderungen, die an die Stadt Heinsberg als Mittelzentrum gestellt werden. Weiterhin ist die Schaffung von Arbeitsplätzen in der strukturschwachen Region dringend erforderlich. Der Ausbau bzw. die Erweiterung des vorhandenen Verwaltungs- und Dienstleistungszentrums mit Kreisverwaltung, Polizei, Arbeitsamt, Altenheim und Amtsgericht kann nur im Planungsbereich vorgenommen werden, da im Norden das vorhandene Gewerbegebiet angrenzt, im Westen bestehende Wohnbebauung mit Hallenbad, Schulzentrum und Busbahnhof und im Osten eine Begrenzung durch den Damm der B 221 n gesetzt ist.

Somit kann eine Erweiterung nur in südlicher Richtung, also im Plangebiet, erfolgen. Zudem ist das Plangebiet durch eine voll ausgebaut, leistungsfähige Gemeindestraße, die als eine der Hauptzubringerstraßen zum Stadtkern dient, erschlossen.

Durch die Lage am stadtbildprägenden Wall der B 221 n stellt sich das Plangebiet auch optisch als unbebaute Restfläche innerhalb des Verwaltungs- und Dienstleistungszentrums dar. Aus den vorgetragenen Gründen ist das Bebauungsplangebiet mit der vorgesehenen Bebauung städtebaulich unverzichtbar.

Das Planungsgebiet liegt zur Zeit noch im Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung, jedoch wurde für das Plangebiet die Aufhebung durch die Bezirksregierung Köln in Aussicht gestellt. Neben den im Plangebiet festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden im Zuge des landschaftspflegerischen Fachbeitrages für die Erweiterung des Gewerbe- und Industriegebietes Dremmen weitere Ausgleichsmaßnahmen für den durch den Bebauungsplan Nr. 56 vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft festgesetzt.

Die Gehölzanpflanzungen auf der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft werden sich zu Wald entwickeln. Sie sind auch Ersatz für die im Bebauungsplanbereich teilweise überplante Baumreihe, die eine Verbindung mit den südlich angrenzenden Waldflächen darstellte.

Sollte zukünftig die Gehölzsaumfläche anderweitig überplant werden, so ist wieder eine entsprechende Waldersatzfläche zu schaffen.

Heinsberg, den 14.01.1998

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Kraatz)
Techn. Beigeordneter

