

## **Begründung**

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung zum Bebauungsplan Nr. 62 "Am Hallenbad".

### **1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 liegt an der Schafhausener Straße zwischen der Rheinertstraße und der B 221. Das Areal ist entlang der Rheinertstraße mit mehrgeschossigen Wohngebäuden bebaut. Unmittelbar anschließend befinden sich das Hallenbad und die Realschule. Des Weiteren ist ein Teil des Geländes durch Busbahnhof und öffentliche Verkehrsfläche (Parkplatznutzung) geprägt. An diesen Bereich schließt ein Feuchtbiotop als öffentliche Grünfläche an. Von diesen Nutzungen umgeben befindet sich im Kern des Planbereiches eine mit Schotter befestigte Fläche, die im Bedarfsfall als Parkplatz genutzt wird. Im westlichen Teil dieser Fläche liegt eine Skateboardanlage. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000.

### **2. Anlass der Planaufstellung**

Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Absicht, diesen Bereich, der dreiseitig von den Bebauungsplänen Nr. 6 "Schafhausener Straße", Nr. 19 "In der Herrenheide" und Nr. 56 "In den Klevern" umschlossen wird, einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen bzw. diese fortzusetzen.

### **3. Übergeordnete Planungen und andere Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Gebietsentwicklungsplan**

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln ist das Plangebiet als Wohnsiedlungsbereich ausgewiesen.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Heinsberg-Hückelhoven stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Hallenbad und Schule dar. Der Flächennutzungsplan des Planungsverbandes Heinsberg-Hückelhoven wird derzeit in einem Parallelverfahren für einen Teilbereich des Plangebietes in Anpassung an die beabsichtigte spätere Nutzung in Sondergebietsfläche geändert.

#### **3.3 Landschaftsplanung**

Ein rechtskräftiger Landschaftsplan besteht für den Planbereich nicht. Die überbaubaren Flächen sind von der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete nicht betroffen. Das Biotopkataster der LÖBF enthält keine ...

Einträge für das Plangebiet bzw. für die direkt angrenzenden Gebiete. Ein Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich, da bereits durch die rechtskräftige Ortslagen- und Abrundungssatzung Heinsberg eine Bebauung des Bereiches zulässig ist. Das angrenzende Biotop wird durch eine Erhaltungsfestsetzung geschützt. Die im Bebauungsplan enthaltenen Waldflächen werden als solche festgesetzt.

#### 3.4 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet. Der Grundwasserstand liegt zur Zeit bei ca. 1-3m unter Flur. Das Gebiet liegt im Einflussbereich einer Grundwasserabsenkung die durch Grundwasserentnahme eines Gewerbebetriebes erfolgt.

### 4. Inhalt der Planung

#### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden mehrere unterschiedliche Nutzungen festgesetzt.

4.1.1 Entsprechend der derzeitigen Nutzung wird der Bereich an der Rheinertstraße als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Diese Ausweisung passt sich dem festgesetzten Wohngebiet an der gegenüberliegenden Seite der Rheinertstraße (reines Wohngebiet) und dem an der Schafhausener Straße (allgemeines Wohngebiet) an. Auch die Nähe zu den Sondergebietsflächen für das Hallenbad und die Realschule sind hier unbedenklich.

4.1.2 Der Bereich des Hallenbades wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bauliche Anlagen für sportliche Zwecke" seiner Nutzung entsprechend festgesetzt.

4.1.3 Der Bereich des Realschulgeländes wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Bauliche Anlagen für schulische Zwecke" festgesetzt.

4.1.4 Die öffentlichen Verkehrsflächen für den Busbahnhof und die Parkplatzflächen werden entsprechend ausgewiesen.

4.1.5 Im Plangebiet befindet sich ein Feuchtbiotop das als öffentliche Grünfläche festgesetzt wird.

4.1.6 Das zentral im Bebauungsplangeltungsbereich befindliche Baugebiet wird gemäß § 11 (2) BauNVO als "Sondergebiet mit der Zweckbestimmung, bauliche Anlagen für Verwaltungs-, Büro- und Dienstleistungszwecke, Freizeit-, Vergnügungs- und Sportstätten" ausgewiesen. Dies soll jenen Berufsgruppen, die die Nähe zur öffentlichen Verwaltung suchen, eine Ansiedlungsmöglichkeit eröffnen. ...

Die Nähe zu Realschule, Hallenbad, Turnhalle und Sportplatz legt aber auch die Nutzung des Areals für Sport-, Freizeit- und Vergnügungsstätten nahe.

Allerdings ist bei den Nutzungen, Sport-, Freizeit- und Vergnügungsstätten durch die Bauwerksgestaltung und die Anordnung der erforderlicher Stellplätze dafür zu sorgen, dass keine unzumutbaren Belästigungen für die in der Nähe gelegenen Wohnnutzungen verursacht werden.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde jeweils ein Verkehrs- und Schallschutzgutachten erstellt. Aus den Prognosebetrachtungen sind aus verkehrlicher Sicht keine besonderen Probleme hinsichtlich der Bewältigung der Verkehrszuwächse durch die Inbetriebnahme einer Freizeiteinrichtung zu erwarten.

Das Schallschutzgutachten begutachtet sowohl den Verkehrslärm als auch den Parkplatzlärm.

Die zusätzlichen Fahrzeuge erhöhen den Verkehrslärm am Tage (06.00 - 22.00 Uhr) nicht. Im Nachtzeitraum erhöht sich der Geräuschpegel in einem Abstand von 500 m zum Sondergebiet mit der Zweckbestimmung bauliche Anlagen für Verwaltungs-, Büro- und Dienstleistungszwecke, Freizeit-, Vergnügungs- und Sportstätten um nicht mehr als 3 dB (A), was der VerkehrslärmschutzVO nicht entgegensteht.

Der Parkplatzlärm unterschreitet die Maximalwerte der TA-Lärm sowohl am Tage wie in der Nacht. Mit unzumutbaren Immissionen ist nicht zu rechnen.

#### 4.2 Erschließung

Das Plangebiet wird an die angrenzende Schafhausener Straße angebunden. Dies ist eine ausgebaute, leistungsfähige Gemeindestraße und eine der Hauptzubringerstraßen zum Stadtkern.

Laut § 51a LWG vom 25.06.1995 muss das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Gemäß Gutachten des Ingenieurbüros Dr. Dieler vom 17.06.2000 ist eine Versickerung oder Verrieselung nicht möglich, da der Mindestgrundwasserflurabstand nicht gegeben ist. Da das Planungsgebiet außerdem im Einflussbereich einer Grundwasserentnahmestelle liegt, ist mit einem weiteren Grundwasseranstieg bei Einstellung der Entnahme zu rechnen. Ein diesbezüglicher Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Da die Einleitung in ein ortsnahe Gewässer ebenfalls nicht funktioniert, besteht die Absicht, einen Anschluss an die Siemensstraße herzustellen und das Regenwasser in das Regenüberlaufbecken Valkenburger Straße einzuleiten, um so ein Rückhaltevolumen vor Einleitung in den Heinsberger Vorfluter zu schaffen.

...

#### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

- 4.3.1 Der Bereich an der Rheinertstraße ist bereits vollständig bebaut. Es wird, der Örtlichkeit entsprechend, eine dreigeschossige Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 und die Geschossflächenzahl mit 1,2 festgesetzt (siehe 4.1.1).
- 4.3.2 Im Bereich des Hallenbades wird, da die bestehenden baulichen Anlagen eine entsprechende Höhe haben, Dreigeschossigkeit festgesetzt. Die Grundflächenzahl wird mit 0,6 und die Geschossflächenzahl mit 1,0 festgesetzt (siehe 4.1.2).
- 4.3.3 Die Realschule ist dreigeschossig; die Festsetzung einer maximal dreigeschossigen Bebauung ist auch für die Zukunft ausreichend. Wegen der bei Schulen großen befestigten Außenflächen wird die Grundflächenzahl mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 1,6 festgesetzt (siehe 4.1.3).
- 4.3.4 Die Festsetzung eines Maßes der baulichen Nutzung für öffentliche Verkehrsflächen ist nicht erforderlich.
- 4.3.5 Eine bauliche Nutzung ist auf der öffentlichen Grünfläche nicht gestattet.
- 4.3.6 Die festgesetzte Dreigeschossigkeit vermittelt zwischen der im Westen und Norden vorhandenen zwei- und dreigeschossigen vorhandenen Bausubstanz und der im Osten bestehenden und noch möglichen fünfgeschossigen Bauweise. Die Grundflächenzahl wird mit 0,8 und die Geschossflächenzahl mit 2,0 festgesetzt (Fläche 4.1.6).

#### 4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen werden außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen.

#### 5. Haushaltmäßige Auswirkungen

Die Kosten für die Anbindung des Plangebietes an die Schafhausener Straße werden voraussichtlich 200.000,- DM betragen.

## 6. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes:	ca.	63.700 qm
6.0 öffentliche Verkehrsfläche (Schafhausener Straße)	ca.	4.320 qm
6.1 Allgemeines Wohngebiet	ca.	6.740 qm
6.2 Sondergebietsfläche für baul. Anlagen Hallenbad	ca.	6.640 qm
6.3 Sondergebietsfläche für baul. Anlagen Realschule	ca.	18.280 qm
6.4 Busbahnhof und Parkplätze	ca.	9.690 qm
6.5 öffentliche Grünfläche, Feuchtbiotop	ca.	5.720 qm
6.6 Sondergebietsfläche für baul. Anlagen f. Verwaltung, Büro usw.	ca.	10.180 qm
6.7 Wald	ca.	2.130 qm

Heinsberg, den 08.08.2000

Stadt Heinsberg  
Der Bürgermeister  
in Vertretung



Knarren  
Techn. Beigeordneter