

Begründung zur Satzung

des Bebauungsplanes Nr. 63 "Karken/Stiegel-Schierenkreuz"

gemäß § 9 Abs. 3 BauGB in der zurzeit geltenden Fassung

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 63 liegt an der Straße "Schierenkreuz", und wird an zwei Seiten durch die rückwärtigen Gärten der an den Straßen "Stiegel" und "Hirtstraße" gelegenen Bebauung begrenzt. Im nordwestlichen Bereich wird das Plangebiet durch einen Wirtschaftsweg (Flurstück 41) begrenzt.

Die Bebauung entlang der aufgeführten Straßen und damit das nähere Umfeld ist ein- bis zweigeschossig.

Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ergibt sich aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

2. Veranlassung zur Planung

Im Stadtgebiet Heinsberg ist in nur sehr begrenztem Umfang Entwicklungspotenzial für die Ausweisung neuen Baulandes vorhanden. Dies wird zum Anlass genommen, den oben genannten Bereich einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

3. Übergeordnete Planungen und andere Rahmenbedingungen

3.1 Gebietsentwicklungsplan

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Köln wird das Plangebiet als Agrarbereich dargestellt. Mit Verfügung vom 19.11.1999 wurde von der Bezirksregierung Köln bestätigt, dass die Planung den Zielen der Raumordnung angepasst ist.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg wird derzeit in diesem Bereich geändert und stellt das Plangebiet zukünftig als Mischbaufläche dar.

3.3 Landschaftsplanung

Ein rechtskräftiger Landschaftsplan besteht für den Planbereich nicht.

Die überbaubaren Flächen sind von der ordnungsbehördlichen Verordnung über die Landschaftsschutzgebiete nicht betroffen.

3.4 Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

4. Inhalt der Planung

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im gesamten Planbereich wird Mischgebiet festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem beabsichtigten späteren Erscheinungsbild der Siedlung und fügt sich in die vorwiegend vorhandenen Nutzungen ein.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Festlegung der Grund- und Geschossflächenzahlen in der vorgenommenen Größe trägt dem gewünschten Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes Rechnung.

Die Grundflächenzahl beträgt 0,4 und die Geschossflächenzahl 0,8. Diese Werte sind für diesen Bereich Karkens, insbesondere an der Hirtstraße, typisch.

4.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei festgelegt.

4.3 Erschließung

Die vorhandene Straße "Schierenkreuz" ist für den zu erwartenden Bedarf nicht ausreichend bemessen; sie wird um ca. 3,00 m verbreitert. Die Erschließungsstraße bleibt ohne Einschränkung für den landwirtschaftlichen Verkehr befahrbar.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über den bereits vorhandenen Kanal und eine neu zu

verlegende Teilstrecke. ...

- 3 -

4.4 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind zwischen den Straßenbegrenzungslinien und der vorderen Baugrenze unzulässig.

5. Garagen- und Stellplätze

Garagen und offene Stellplätze dürfen bis zu einer Tiefe von maximal 28,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie aus, errichtet werden.

6. Wasserversorgung

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Heinsberg angeschlossen.

7. Entwässerung

Nach einem Gutachten des Ingenieurbüros Prof. Dr.-Ing. H. Dieler & Partner, ist der anstehende Boden für eine betriebs sichere und ordnungsgemäße Versickerung des Niederschlagswassers nicht geeignet. Eine versickerungswirksame Bodenschicht wird erst ab ca. 3,50 m unter Flur erreicht. Bei dieser Tiefe kann die wasserrechtliche Forderung nach einem Mindestabstand von mehr als 1,0 m zwischen der Sohle der Versickerungsanlage und dem höchsten Grundwasserstand nicht erfüllt werden.

Die Ableitung des im Bereich der privaten und öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagswassers wird über die Mischwasserkanalisation sichergestellt.

Die Entwässerung der Grundstücke von Schierenkreuz 9 bis zur Einmündung Hirtstraße, ca. 150 m, erfolgt zunächst über die vorhandene PE-HD Leitung DN 200. Zur Entwässerung der übrigen Grundstücke ist die Kanalisation um ca. 100 m zu erweitern. ...

Da eine Versickerung des Niederschlagswassers im o. g. Bereich laut vorliegendem Bodengutachten nicht möglich ist, ist sowohl das Schmutz- und Niederschlagswasser der privaten Grundstücke als auch das im öffentlichen Bereich anfallende Niederschlagswasser dem Kanal zuzuführen. Da die vorhandene PE-HD Leitung voraussichtlich nicht mehr ausreichend sein wird, ist zu einem späteren Zeitpunkt die Verlegung eines Neukanals auf der Gesamtlänge von ca. 250 m erforderlich.

8. Stromversorgung

Für die notwendige Stromversorgung des Baugebietes sorgt das zuständige Versorgungsunternehmen, die Kreiswerke Heinsberg. Es besteht die Möglichkeit, die vorhandene Leitung in der "Hirtstraße" in die Straße "Schierenkreuz" zu verlängern.

9. Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Gebietes erfolgt wie im übrigen Stadtgebiet durch ein Privatunternehmen im Auftrag der Stadt.

10. Altablagerungen

Im Altlastenkataster des Kreises Heinsberg sind für das Plangebiet keine Verdachtsflächen eingetragen.

11. Ausgleichsmaßnahmen

In der vorliegenden Planung wird den Belangen des Umweltschutzes entsprechend Rechnung getragen, indem der Eingriff in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten wird. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung wurden festgesetzt und die überbaubaren Flächen auf das Notwendigste eingeschränkt. Dass mit dem Grund und Boden schonend umgegangen wird, wird zudem dadurch zum Ausdruck gebracht, dass alle Zufahrten, Zugänge und Stellplätze aus sickerfähigem Pflaster herzustellen sind. Auf der Grundlage eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages sind im Plangebiet alle Möglichkeiten ausgenutzt worden, um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen. Die festgesetzten Maßnahmen erzielen in ihrer Gesamtheit eine Kompensation von 93 %. Ein weiterer Ausgleich könnte nur noch außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Bei den Plangebietsflächen handelt es sich mit Ausnahme einer Obstwiese überwiegend um intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen, deren Artenvielfalt an Flora und Fauna eher gering ist. Das Landschaftsbild und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts werden durch die festgesetzten Maßnahmen im Plangebiet weitgehend wiederhergestellt, sodass ein Ankauf von Flächen außerhalb des Plangebietes unangemessen wäre.

12. Kosten

Für die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen entstehen geschätzte Kosten in Höhe von:

Straßenbaukosten	ca.	300.000,- DM
Kanalbau	ca.	<u>250.000,- DM</u>
Summe	ca.	<u>550.000,- DM</u>

Heinsberg, den 07.06.2001

Stadt Heinsberg
Der Bürgermeister
In Vertretung



Knarren
Techn. Beigeordneter