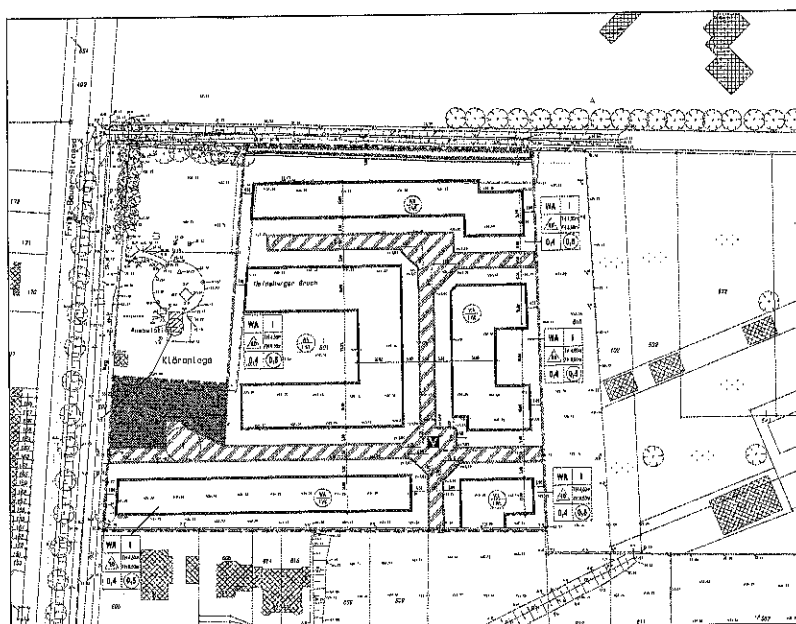


STADT HEINSBERG



BEGRÜNDUNG ZUM SATZUNGSBESCHLUSS
BEBAUUNGSPLAN NR. 65
HEINSBERG
„HEINSBERGER BRUCH“

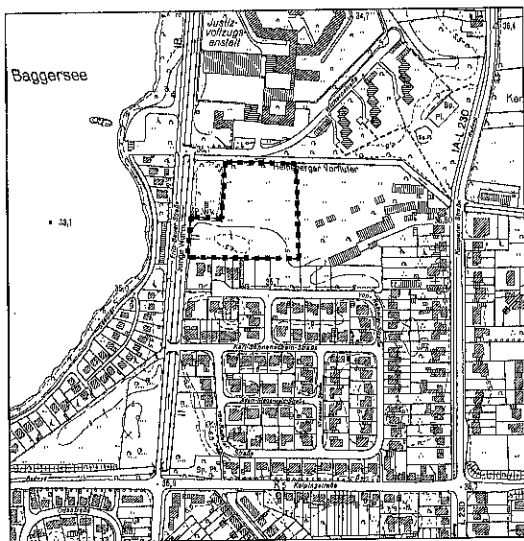
Begründung zum Satzungsbeschluss zum BP Nr. 65, ‚Heinsberger Bruch‘

1. Vorgaben

Lage und Größe des Plangebiets, Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 65 ‚Heinsberger Bruch‘ befindet sich im Norden des Stadtteils Heinsberg und umfasst die Grundstücke der Gemarkung Heinsberg, Flur 3, Flurstücke 601 und 610. Es liegt zwischen der nördlich angrenzenden JVA und dem im Süden anschließenden Wohngebiet der von-Ketteler-Straße. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 1,6 ha und wird im Westen von der Jungen Wurm und einer städtischen Fläche, auf der sich eine Pumpstation und eine Lagerfläche des städtischen Bauhofes befindet, begrenzt. Der nördliche Geltungsbereich grenzt an den Heinsberger Vorfluter. Im Osten schließen eine landwirtschaftliche Fläche und im Süden das vorhandene Wohngebiet der von-Ketteler-Straße an.

Die genaue Abgrenzung ist der beiliegenden Übersicht bzw. dem Bebauungsplanvorentwurf zu entnehmen.



Die innerhalb des Plangebietes befindlichen Grundstücksflächen sind im Eigentum der Stadt Heinsberg. Bodenordnerische Maßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplan Nr. 65 ‚Heinsberger Bruch‘ Wohnbauflächen dar.

Der Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO vor.

Die notwendige Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist damit gegeben.

Vorhandene Situation, Vegetationsbestand

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich als Intensivgrünland genutzt.

Ziel und Zweck der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr.65 – ‚Heinsberger Bruch‘ sollen an diesem Standort die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung einer Wohnbebauung geschaffen werden.

2. Planung

Allgemeine Erläuterung der Planung

Aus der Planung, die im Wesentlichen durch die innere Erschließung und die Anknüpfungspunkte an das vorhandene Straßennetz bedingt ist, wurde der vorliegende Bebauungsplanvorentwurf entwickelt.

Erschließung

Die Anbindung der inneren Erschließung an das überörtliche Straßennetz soll über die von-Ketteler-Straße erfolgen. Die Straße ist im Trennungsprinzip hergestellt und weist eine Fahrbahnbreite von 6,50 m auf und ist größtenteils beidseitig mit Gehwegen ausgestattet. Nach der Empfehlung für die Anlage von Erschließungsstraßen (EAE 85/95) ist der vorhandene Straßentyp geeignet, bis zu 1.500 Kfz in der Spitzenstunde aufzunehmen. Dieser Wert entspricht einer Verkehrsbelastung von 25 PKW in der Minute. Das heutige Verkehrsaufkommen auf der Karl-Sonnenschein-Straße beträgt in der Spitzenstunde einen PKW pro Minute. Aus dem Plangebiet ‚Heinsberger Bruch‘ ist ein Verkehrsaufkommen von 0,29 PKW in der Minute zu erwarten. Diese Werte liegen weit unterhalb der für diesen Straßentyp zulässigen Verkehrsstärke.

Die innere Erschließung des Plangebietes ‚Heinsberger Bruch‘ ist als Axialnetz konzipiert und ermöglicht eine zukünftige Erweiterung des Planungsgebietes nach Osten. Zur Erschließung der Bauflächen werden 5,50 m breite Straßen im Mischprofil vorgesehen. In den Verknüpfungsbereichen der in Ost-West-Richtung verlaufenden Stichwege mit der in Nord-Süd Richtung verlaufenden Hauptachse sind kleine Platzanlagen vorgesehen, die sich zum einem beruhigend auf den fließenden Verkehr auswirken und zum anderen zur Verbesserung des Wohnumfelds beitragen sollen. In den nordöstlichen Ecken sind Pflanzbeete vorgesehen. Im weiteren Verlauf der Erschließungsanlagen sind keine weiteren Straßenbäume vorgesehen. In den Vorgärten soll von den privaten Grundstückseigentümern mittig zwischen der Verkehrsfläche und dem Gebäude ein schmalkroniger Baum angepflanzt werden, der zur Begrünung des Straßenraumes beiträgt. Eine Pflanzung in diesem Bereich kann so leichter mit den individuellen Gebäude- und Zufahrtsplanungen auf den privaten Flächen abgestimmt werden. In der mit 5,50 m Breite optimierten Mischverkehrsfläche werden die notwendigen Trassen für die Ver- und Entsorgungsleitungen angeordnet.

Die südwestliche Stichstraße endet in einer Wendeanlage und erhält im Bereich der geplanten Grünfläche einen Anschluss an den parallel zur ‚Jungen Wurm‘ verlaufenden Fuß- und Radweg.

Die geplante Mischverkehrsfläche bedingt nach der Straßenverkehrsordnung eine Begrenzung der zulässigen Geschwindigkeit auf unter 20 Km/h. Im Plangebiet soll ein Verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) entstehen.

Bebauung

Die geplante Bebauung ist in eingeschossiger Bauweise mit geneigten Dächern in Form von Einzel- und Doppelhäusern möglich.

Es ist Ziel der Planung, die zulässige Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude / Hauseinheit auf eine Wohneinheit (WE) zu beschränken. Die Beschränkung der zulässigen Wohnungen ist begründet in der städtebaulichen Eigenart der Bebauung im Umfeld des Plangebietes sowie in dem Ziel der Planung, eine lockere Bebauung in offener Bauweise innerhalb des Plangebietes zu realisieren. Insgesamt sollen die Voraussetzungen für einen attraktiven Wohnstandort mit den dazugehörigen Freiflächen geschaffen werden.

3. Planinhalt

Art der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und fügt sich in die Nutzungsstruktur der angrenzenden Bebauung ein. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, nicht störende Gewerbebetriebe) werden gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für diese Nutzungen stehen im Heinsberger Stadtgebiet ausreichende Entwicklungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 und der Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,5 soll eine übermäßige Flächenversiegelung des Planungsgebietes, welches sich im Übergang zum Außenbereich befindet, vermeiden und einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden berücksichtigen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen bieten mit einer Bautiefe von 13,00 m bzw. 16,00 m genügend Flexibilität bezüglich der Gebäudestellung auf dem jeweiligen Grundstück, um eine optimale Ausrichtung im Hinblick auf die Nutzung solarer Energien zu ermöglichen. Ein 5,00 m tiefer Vorgarten mit einer abwechslungsreichen Bepflanzung entlang der Erschließungsflächen soll einen aufgelockerten und durchgrüntem Charakter des Gebietes unterstützen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die Trauf- und Firsthöhe geregelt. Diese Werte orientieren sich an der umgebenden Bestandsbebauung und bieten bei einem zulässigen Vollgeschoss und einem ausbaubarem Dach ausreichende Nutzungsmöglichkeiten. Der Begriff des Vollgeschosses wird in § 2 BauO NRW definiert. Aus dieser Definition ergibt sich, dass ein Geschoss mit geneigten Dachflächen ein Vollgeschoss ist, wenn über mehr als $\frac{3}{4}$ seiner Grundfläche eine Höhe von 2,30 m vorhanden ist. Bei Dachgeschossen wird die Geschosshöhe von der Oberkante Fußboden bis zur Oberkante der Dachhaut gemessen.

Die zulässigen Gebäudehöhen fügen sich in die Bestandsbebauung der Umgebung ein. Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf bis zu einem halben Meter über der Bordsteinoberkante liegen, um kleine Geländeunebenheiten ausgleichen und dem oberflächennah anstehenden Grundwasserspiegel Rechnung zu tragen.

Stellplätze und Garagen

Im Allgemeinen Wohngebiet ist es möglich, die Stellplätze als offenen Stellplatz, als Carport oder als Garage innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. in den seitlichen Abstandsflächen anzulegen. Vor den Garagen ist ein mindestens 5,00 m tiefer Stauraum vorzusehen, der als weiterer Stellplatz genutzt werden kann.

4. Ökologie und Begrünung

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. m. § 1a Bau GB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landespflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima berücksichtigen.

Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 21 BNatSchG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Zur genauen Bestimmung der Eingriffs- und Ausgleichswerte wurde für das Plangebiet ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet, der der Begründung beigelegt ist. Dieser erfasst die quantitativen und qualitativen Ausmaße der durch die Bebauung des Geländes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der Baumaßnahmen in die Struktur des vorhandenen Gesamtraumes.

Innerhalb des Plangebietes werden auf den Grundstücken keine besonderen Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt, um die individuelle Nutzbarkeit der Freiflächen nicht einzuschränken. Ein im Vorgarten anzupflanzender standortgerechter Einzelbaum soll das Erscheinungsbild des Straßenraums aufwerten und zu einer Verbesserung des Kleinklimas beitragen.

Es ergibt sich eine 27%-ige naturschutzrechtliche Kompensation innerhalb des Planungsgebietes. Das verbleibende Kompensationsdefizit in Höhe von 1,382 ha Feldgehölz auf Acker wird zum einen ortsnah auf der Fläche Flur 15, Flurstück 104 (2.240 m²) in der Gemarkung Oberbruch und der übrige Ausgleichsbedarf auf den Flächen, Flur 4, Flurstück 140 (5.580 m²) in der Gemarkung Randerath ausgeglichen.

Die für die Kompensationsmaßnahmen vorgesehen Flächen befinden sich im Eigentum der Stadt Heinsberg und sind bis zum 31.10.2005 zur landwirtschaftlichen Nutzung verpachtet. Entgegen der Stellungnahme der Landwirtschaftskammer entstehen durch die Umwandlung der o. g. Teilflächen in Kompensationsflächen auf den angrenzenden Ackerflächen keine unwirtschaftlichen Teilflächen bzw. Flächenzuschnitte. Die seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen geäußerten Bedenken bezüglich der Festlegung der Kompensationsflächen werden zurückgewiesen.

Eine Kompensationsbewertung vom 18.01.2005 ergibt, dass die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen ein Defizit von 13.786 Ökopunkten ergeben, die von dem Ökokonto der Stadt Heinsberg abgezogen werden sollen. Eine Sicherung der Ausgleichsflächen erfolgt in vertraglicher Form gegenüber der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg.

Entlang des Heinsberger Vorfluters wird ein 5,0 m breiter Uferstreifen freigehalten, an den als Abgrenzung zu den Baugrundstücken eine Heckenpflanzung festgesetzt wird.

In diesem Bereich befand sich ein Gehölzstreifen, der als Brutstätte einer Saatkrähenkolonie diente. Es handelte sich hauptsächlich um starkwüchsige Weichhölzer mit einer kurzen Lebensdauer. Ein notwendiger Schutzstreifen als Sicherheitsabstand zu den in ihrer Standfestigkeit gefährdeten Gehölzen hätte zu einer erheblichen Verkleinerung des Plangebietes geführt. Ein solcher Abstand wäre weiterhin notwendig, um eine Beeinträchtigung durch eine Saatkrähenkolonie zu vermeiden. Mit Beteiligung der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg ist eine Beseitigung der Gehölze erfolgt. Als Kompensationsmaßnahme sind in der freien Landschaft Ersatzpflanzungen, mit besonders krähenfreundlichen Baumarten, vorgesehen. In der Vergangenheit ist dieses an anderer Stelle im Stadtgebiet schon erfolgreich praktiziert worden.

Öffentliche Grünflächen

Im Westen des Plangebietes südlich der vorhandenen Pumpstation ist eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz geplant. Dieser dient einer wohnungsnahen Versorgung des Gebietes. Der Kinderspielplatz wird über die verkehrsberuhigten Straßen und einen entlang der Jungen Wurm verlaufenden Fuß- und Radweg erschlossen. Unterhalb dieser Fläche verlaufen wichtige Entsorgungsleitungen der Pumpstation, die nicht überbaut werden dürfen.

Erfordernis einer UVP / Umweltbericht

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie in Kraft getreten. Gemäß § 3a ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich und in den sonstigen Gebieten ist gem. Nr. 18.8 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 65 – ‚Heinsberger Bruch‘ beabsichtigte Bebauung erreicht bei einer GRZ von 0,4 der Baufläche insgesamt eine Grundfläche von ca. 6.461 m². Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

5. Planungsdaten

Gesamtfläche:	15.243,0 m ²	100,0 %
Verkehrsfläche:	2.095,0 m ²	13,7 %
Grünfläche (öffentl.):	744,0 m ²	4,9 %
Baugrundstücke:	12.404,0 m ²	81,4 %
Netto- Baufläche	6.461,0 m ²	42,4 %
GRZ (0,4)	2.584,0 m ²	17,0 %
GFZ (0,5)	3.230,0 m ²	21,2 %

Anzahl der Wohneinheiten bei 1 WE / Gebäude: 24 Einheiten

6. Ver- und Entsorgung

Schmutzwasser

Zur Entwässerung des Baugebietes ist eine Trennwasserkanalisation vorgesehen. Das Schmutzwasser wird über den Ortskanal der von-Ketteler-Straße der Kläranlage zugeführt.

Versickerung von Niederschlagswasser

Gemäß § 51 a LWG ist das Niederschlagswasser von den Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmal bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohles der Allgemeinheit möglich ist. Nach § 51a Abs. 4 ist von der Verpflichtung das Niederschlagswasser ausgenommen, das ohne Vermischung mit Schmutzwasser in eine vorhandene Kanalisation abgeleitet wird.

Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit bzw. die Einleitung in die Junge Wurm hat die Stadt Heinsberg ein Ingenieurbüro mit der Erstellung eines hydrologischen Gutachtens beauftragt. Dieses Gutachten hat festgestellt, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers bedingt durch den oberflächennah anstehenden Grundwasserspiegel nicht möglich ist. Eine Regenwasserkanalisation soll die anfallenden Oberflächenwässer der privaten Parzellen und der Verkehrsflächen ableiten und über einen Stauraumkanal gedrosselt in den Vorfluter der Jungen Wurm führen.

Stromversorgung

Die notwendige Stromversorgung des Plangebietes erfolgt über die NUON Heinsberg AG.

Müllentsorgung

Die Müllentsorgung erfolgt wie auch im übrigen Stadtgebiet durch einen privaten Entsorger im Auftrag der Stadt Heinsberg.

Grundwassersituation

Rammkernsondierungen, die im Rahmen eines geohydrologischen Gutachtens durchgeführt wurden, haben Grundwasserstände ermittelt, die zwischen 1,30 m und 1,40 m, unter der Geländeoberfläche liegen. Bei der Bebauung sind Maßnahmen gegen eindringendes Grundwasser zu berücksichtigen.

Altlasten

Erkenntnisse über Altlasten liegen nicht vor.

7. Gestalterische Festsetzungen

Der Bebauungsplan wirkt mit Festsetzungen gem. § 9 BauGB aus städtebaulichen Gründen auf die Art und das Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise ein. Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen lassen sich nicht aus dem BauGB ableiten, sondern können gem. § 86 BauO NW getroffen werden und gem. § 9 Abs. 4 in die Regelungen des Bebauungsplans als Festsetzung übernommen werden.

Fassaden und Materialien

Die Regelungen dienen der Schaffung eines homogenen Erscheinungsbildes. Die Auswahlmöglichkeiten und die freie Materialwahl in der Detailgestaltung eröffnen dem einzelnen Bauherren einen ausreichenden individuellen Gestaltungsspielraum.

Dachgestaltung

Gestalterisches Ziel ist die Einfügung in die ortsübliche Gestaltung und die Schaffung eines in sich homogenen Erscheinungsbildes der neuen Wohnbebauung.

Aus diesem Grund werden Dachform, Dachneigung und Dachmaterial in ihrer Ausgestaltung eingegrenzt. Die zulässige Dachneigung von 25° - 40° ermöglicht einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der Planung des Dachgeschosses.

Dachaufbauten werden in ihrer Gesamtlänge und Höhenentwicklung eingeschränkt, um die Dominanz des Hauptdaches zu stärken.

Aneinandergrenzende Doppelhaushälften sollen ein homogenes Erscheinungsbild ergeben und sind deshalb in Dachneigung, -form und -material untereinander abzustimmen.

Gestaltung der Stellplätze, Zufahrten und Einfriedungen

Die wasserdurchlässige Ausführung der Oberflächen dient dem Bodenschutz und der Durchgrünung des Plangebietes.

Ziel der Planung ist es, einen durchgrüntem Charakter des Straßenraumes zu erreichen. Als gestalterische Festsetzung soll im Vorgarten eine mindestens 50%-ige Begrünung erfolgen und eine mögliche Flächenversiegelung begrenzt werden.

Die Höhenentwicklung der Einfriedungen wird begrenzt, um den Vorgartenbereich optisch in den Straßenraum einzubeziehen.

Weitere Vorschriften bezüglich der Gestaltung der Einfriedungen dienen dem Ziel, eine positive Gesamtgestaltung zu gewährleisten, ohne die individuellen Gestaltungswünsche einzuschränken.

Heinsberg, den 01.12.2005

Stadt Heinsberg

Der Bürgermeister

Im Auftrage



Schönleber

Ltd. Stadtrechtsdirektor