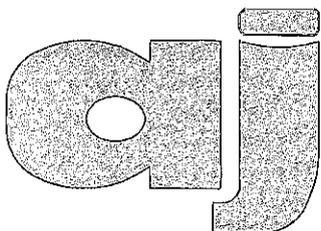


**BEBAUUNGSPLAN NR. 42**  
**"SCHLEIDENER AUE" DER STADT HEINSBERG**

**Begründung gemäß § 8 ff Baugesetzbuch  
(BauGB)**

**JUNI 2002**



INGENIEURBÜRO  
**ACHTEN U. JANSEN GMBH**

Charlottenburger Allee 11 · 52068 Aachen

Tel: 0241/96870 - 0      e-mail: [achten-jansen@t-online.de](mailto:achten-jansen@t-online.de)  
Fax: 0241/96870 - 60      Internet: [www.achten-jansen.de](http://www.achten-jansen.de)

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>1</b>	<b>Veranlassung.....</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Örtliche Situation .....</b>	<b>3</b>
2.1	Lage und Grösse.....	3.
2.2	Boden- und Wasserverhältnisse.....	4
2.3	Bodendenkmäler und archäologische Bodenfunde .....	5
<b>3</b>	<b>Planinhalt und Festsetzungen.....</b>	<b>5</b>
3.1	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen .....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung.....	5
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen und Bauweise.....	5
3.4	Verkehrliche Erschliessung und Verkehrsflächen.....	6
3.5	Infrastruktur, Ver- und Entsorgung .....	7
3.6	Entwässerung.....	7.
3.6.1	Schmutzwasser .....	7.
3.6.2	Niederschlagswasser von öffentlichen Flächen .....	7
3.6.3	Niederschlagswasser von privaten Flächen.....	8
3.7	Emissionsschutz .....	8.
<b>4</b>	<b>Auswirkungen der Planung .....</b>	<b>9</b>
<b>5</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>10</b>

## ANLAGEN

- 1 LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG MIT PLÄNEN
- 2 SCHALLTECHNISCHES GUTACHTEN
- 3 GEOTECHNISCHER BERICHT ÜBER DIE BÖDEN- UND WASSERVERHÄLTNISSE

### PLÄNE

VORHABEN- UND ERSCHLIESSUNGSPLAN	1 : 500
ÜBERSICHTSPLAN	1 : 5.000

## 1 VERANLASSUNG

Die Erschließungsgemeinschaft Schleidener Aue GbR beabsichtigt, die rückwärtigen Grundstücke zwischen der Lindener Str., der Geilenkirchener Str. und dem Brunnenweg, genannt Schleidener Aue, entsprechend den Ausweisungen des Bebauungsplanes Nr. 42 zu erschließen und als Wohnbauland zu nutzen. Zur Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen sowie zur städtebaulichen Ordnung dieses Bereiches wird der Bebauungsplan aufgestellt.

Das Ingenieurbüro Achten u. Jansen wurde mit der Erstellung des Bebauungsplanes sowie mit den Erschließungsplanungen (Entwässerung, Straßenbau und Versorgungsleitungen) beauftragt.

## 2 ÖRTLICHE SITUATION

Naturräumlich gesehen zählt das Gebiet der Schleidener Aue zur Haupteinheit Niederrheinisches Tiefland; diese wiederum gehört zur Untereinheit Geilenkirchener Lehmplatte. Hierbei handelt sich um eine ebene Hauptterrassenfläche, die mit streckenweise steilen, im Osten um 15 m hohen zerschlitzten Terrassenrändern zur Rumniederung abfällt.

Die meist um 2 m mächtige sandige Decklehmauflagerung über den Terrassenschottern hat durch die durch Bodenfließen bedingte teilweise Durchmischung mit letzteren mäßig verarmte Braunerdeböden mit mittlerem Nährstoffgehalt entstehen lassen.

Der Bodentyp im Planungsgebiet ist Parabraunerde, z. T. Pseudogley-Parabraunerde aus Löß über Sand und Geröllen der Haupt- der Mittelterrasse. Das Grundwasser steht ab ca. 4,60 m NN unter Flur am Geländetiefpunkt an.

Die Region ist geprägt durch ein gemäßigtes, atlantisches Klima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern.

Gewässer sind in unmittelbarer Nähe zum Untersuchungsraum nicht vorhanden.

### 2.1 LAGE UND GRÖSSE

Das Bebauungsplangebiet liegt zwischen den rückwärtigen Grundstücken in dem Straßen- bzw. Wegedreieck zwischen der Lindener Str. im Nordosten, der Geilenkirchener Straße im Westen und dem Brunnenweg im Süden. Das Bebauungsplangebiet hat eine Gesamtfläche von rd. 53.600 m<sup>2</sup>.

## 2.2 BODEN- UND WASSERVERHÄLTNISSE

Die Geländeform des Bauplangebietes entspricht einer sanften Talmulde, deren schwach geneigte Talsohlenachse von Südosten mit Höhen von rd. 45,0 mNN nach Nordwesten mit Höhen von rd. 43,60 mNN verläuft. An den beiden Talrändern steigt das Gelände in Richtung Lindener Str. (Nordosten) und Geilenkirchener Str. (Westen) auf rd. 51,0 mNN bzw. 47,0 mNN an.

Bezüglich der Bodenschichtung wurde ermittelt, dass in einer Dicke von 0,20 – 1,90 m Mutterboden bzw. Aufschutt (im Bereich der Straße) vorhanden ist. Darunter schließt sich eine Lössschicht in einer Dicke von 1,80 bis < 5,0 m an. Fluviatile Ablagerungen (nur örtlich) befinden sich in einer Schichtdicke von 3,30 – 4,90 m ab etwa 7,50 m bzw. < 8,00 m unter Oberkante Gelände. Ab einer Tiefe von rd. 14,0 m finden sich Terrassen, Sande und Kiese in einer Mächtigkeit von rd. 12,0 m.

Der hohe Grundwasserspiegel liegt nach den amtlichen Grundwassergleichenkarten im Rahmenplan Rur zwischen 38,0 und 39,0 mNN, d. h. am Geländetiefpunkt auf etwa 43,60 mNN besteht ein Grundwasserflurabstand von ca. 4,60 m.

Gemäß den Ausführungen des Amtes für Agrarordnung Euskirchen kam es in früheren Jahren bei starken Niederschlägen zu Oberflächenabflüssen aus der südöstlich an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Feldlage.

Nach der Umverlegung bzw. dem Neubau der B 221 mit dem dazugehörigen Regenrückhaltebecken ist diese Problematik nicht wieder aufgetreten. Nach Rücksprache mit den Anwohnern und Eigentümern der Schleidener Aue teilen diese mit, dass es auch bei den extremen Niederschlägen in diesem und im letzten Jahr zu keinen oberflächlichen Abflüssen aus der angrenzenden Feldlage gekommen ist.

Die Einzugsfläche, die für den oberflächlichen Abfluss aus dem Bereich Donselen / Schleiden in Richtung Heinsberg bzw. Bebauungsplangebiet definiert ist, wurde nach der Umverlegung der Bundesstraße B 221 von rd. 154 ha auf heute rd. 32 ha um ca. 80 % verringert. Das nunmehr deutlich verringerte Einzugsgebiet liefert trotz der in den letzten Jahren beobachteten starken Niederschläge nur noch einen Abfluss, der im Einzugsgebiet selber aufgrund der Oberflächenbeschaffenheit (nahezu unversiegelte Fläche) verbleibt und im wesentlichen hier vor Ort versickert.

Daher ist auch zukünftig damit zu rechnen, dass die in der Vergangenheit vor der Umverlegung der B 221 angefallenen oberflächlichen Abflüsse zukünftig nicht mehr in der beobachteten Form auftreten.

### **2.3 BODENDENKMÄLER UND ARCHÄOLOGISCHE BODENFUNDE**

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## **3 PLANINHALT UND FESTSETZUNGEN**

### **3.1 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

Die textlichen Festsetzungen sind in dem Bebauungsplan niedergeschrieben.

### **3.2 MAß DER BAULICHEN NUTZUNG**

Der Bebauungsplan Nr. 42 „Schleidener Aue“ wurde auf Basis des z. Zt. wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt.

Das Baugebiet dient vorwiegend dem Wohnen; es wird als allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Vorgesehen ist eine Bebauung mit 36 freistehenden Einfamilienhäusern. Das Wohngebiet passt sich durch seinen großzügigen Charakter harmonisch an die vorhandene Bebauung an.

### **3.3 ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHEN UND BAUWEISE**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baufenster abgegrenzt.

In dem Plangebiet sind 49.510 m<sup>2</sup> als Wohngebiet ausgewiesen, davon 46.582 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von 0,2 und 2.928 m<sup>2</sup> mit einer Grundflächenzahl von 0,4.

Aufgrund der Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,2 ergibt sich unter Berücksichtigung des § 19 der BauNVO für die Grundstücke folgende Flächenaufteilung: max. 30 % versiegelte Flächen und min. 70 % Gartenfläche.

Aufgrund der Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 ergibt sich unter Berücksichtigung des § 19 der BauNVO für die Grundstücke folgende Flächenaufteilung: max. 60 % versiegelte Flächen und min. 40 % Gartenfläche.

### 3.4 VERKEHRLICHE ERSCHLIESSUNG UND VERKEHRSFLÄCHEN

Die Wohnbebauung im Plangebiet wird über ein kompaktes Netz von Erschließungsstraßen erschlossen. Die verkehrliche Anbindung des neuen Wohngebiets erfolgt über die beiden Zufahrten zur Geilenkirchener Straße (L 230), zum einen über die Schleidener Aue (neben dem alten Zollamt) und zum anderen über den Brunnenweg.

Der Anschluss soll in beiden Fällen untergeordnet über ein Rundbord erfolgen. Auf ausladende Ausrundungsradien kann und muss – schon aus Gründen der beengten Platzverhältnisse - verzichtet werden.

Die Erschließungsstraßen werden durch einige Stichstraßen, an deren Ende jeweils Wendekreise ausgebaut werden, ergänzt. Die Durchfahrt zur Schleidener Aue im Norden wie auch die Verbindung der Schleidener Aue zur Lindener Straße (L 228) wird künftig unterbunden, so dass diese Verkehrsanlagen nur von Fußgängern und Radfahrern benutzt werden können.

Die Straßenbreiten variieren von 3,60 m bis 5,50 m. Insgesamt werden ca. 4.600 m<sup>2</sup> für die verkehrlichen Anlagen beansprucht. Jene für den Kfz-Verkehr zugelassene Erschließungsstraßen besitzen mit 5,50 m die notwendige Straßenbreite, damit eine sichere Begegnung Lkw/Lkw (z. B. Möbelspedition/Müllfahrzeug) ermöglicht wird. Ebenso ist die Passierbarkeit der innerhalb des Gebietes in der öffentlichen Straßenverkehrsfläche unterzubringenden Mindestanzahl an Stellplätzen gewährleistet.

Das Netz der Anliegerstraßen wird komplett als Mischverkehrsflächen ausgebildet, d. h. dass sich alle Verkehrsteilnehmer gleichberechtigt im Straßenraum bewegen dürfen. In Abstimmung mit der Stadt Heinsberg sollen die gesamten Verkehrsflächen als „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit den Verkehrszeichen 325 bzw. 326 ausgewiesen werden.

Unmittelbar vor Erreichen des Gehweges und des Radweges an der Geilenkirchener Straße sollen die Verkehrsteilnehmer bei der Ausfahrt aus dem Wohngebiet durch eine kurze Aufpflasterung zu erhöhter Aufmerksamkeit angehalten werden. Diese Maßnahme wird bei ähnlichen Verkehrssituationen im Stadtgebiet häufiger praktiziert.

Zur Auflockerung und Verkehrsberuhigung werden die Stellflächen in Kombination mit Baumbeeten wechselseitig angeordnet. Die genauen Standorte von Stellflächen und Baumbeeten werden im Bebauungsplan nicht festgelegt; die Festlegung erfolgt im Rahmen der Ausbauplanung.

Die Beleuchtung der Straßen erfolgt nach Maßgabe der Stadt Heinsberg mit repräsentativen Außenleuchten

### 3.5 INFRASTRUKTUR, VER- UND ENTSORGUNG

Durch die relative Nähe des B-Plan-Gebietes zum Ortskern von Heinsberg sind alle zur Deckung des täglichen Bedarfs notwendigen Geschäfte und Handwerksbetriebe bequem erreichbar. Die Schleidener Aue ist mit dem Auto, dem Bus, dem Fahrrad und auch fußläufig bequem erreichbar.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser, Strom und Erdgas ist, ebenso wie die Telefonversorgung, gewährleistet.

Die Entsorgung der Hausabfälle ist unproblematisch, da die Verkehrswege, ausreichend dimensioniert sind. Müllsammelplätze sind nicht erforderlich.

### 3.6 ENTWÄSSERUNG

Das Plangebiet wird gemäß den anerkannten Regeln der Technik im qualifizierten Trennsystem entwässert.

#### 3.6.1 SCHMUTZWASSER

Das Schmutzwasser wird in einem separaten Kanal DN 250 Steinzeug gefasst und an den neu gebauten Schmutzwasserkanal in der Schleidener Aue angeschlossen, der in den Hauptkanal in der Lindener Str. einmündet. Im Weiteren wird das Schmutzwasser durch das städtische Kanalnetz von Heinsberg geführt und auf der Kläranlage Kirchhoven gereinigt.

#### 3.6.2 NIEDERSCHLAGSWASSER VON ÖFFENTLICHEN FLÄCHEN

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird in einem separaten Regenwasserkanal (Nennweiten DN 300 – DN 500 Beton) gefasst und über den neu gebauten Regenwasserkanal in der Schleidener Aue abgeleitet. Die Bemessung des Regenwasserkanals erfolgte in Abstimmung mit dem StUA Aachen für eine Bemessungsregenspende  $r_{15,n=1} = 130 \text{ l/(s}\cdot\text{ha)}$ , einer Jährlichkeit  $n = 0,5$  (2-jährliches Regenereignis) und einer Bemessungsregendauer von  $T = 10 \text{ min}$ . Der Regenwasserkanal der Schleidener Aue mündet in den Regenwasserkanal der Lindener Str., der das Regenwasser im Weiteren in den bestehenden Regenwassersammler DN 1000 einleitet. Der Regenwasserkanal DN 1000 wird im Weiteren durch das Stadtgebiet geführt und mündet nach Verlassen des Stadtgebietes etwa im Bereich des Zuflusses des Liekerbaches in das Gewässer mit dem Namen "junge Wurm".

Die Querung von der Schleidener Aue unter der Lindener Str. bis zum Anschluss an den Regenwasserkanal DN 1000 muss von der Nennweite DN 300 (vorhanden) auf DN 500 vergrößert werden, um den hydraulischen Anforderungen zu entsprechen.

Das Regenwasserkanalnetz wird entsprechend den Anforderungen der Europa-Norm EN 752 dimensioniert (siehe vor).

### 3.6.3 NIEDERSCHLAGSWASSER VON PRIVATEN FLÄCHEN

Die Beseitigung des Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken ist gemäß § 51 a des Landeswassergesetzes vor Ort zu versickern, zu verriesseln oder ortsnahe in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Das bodenhydrologische Gutachten von Prof. Dieler + Partner kommt zu dem Erkenntnis, dass die Durchlässigkeit mit einem Durchlässigkeitsbeiwert von  $k_f = 5 \times 10^{-6} \text{ m/s}$  gerade an der Grenzdurchlässigkeit liegt, bei der eine betriebssichere Versickerung in technischer und wasserrechtlicher Hinsicht empfehlenswert ist. Die Versickerung ist also in dem Bauplangebiet grundsätzlich möglich (siehe Anlage: Bodengutachten).

Die Beseitigung des Niederschlagswassers erfolgt über Versickerungsmulden mit darunter liegenden Versickerungsrigolen. Die Versickerungsmulden werden entsprechend dem Arbeitsblatt ATV A 138 für ein fünfjähriges Regenereignis bemessen.

## 3.7 EMISSIONSSCHUTZ

Zur Feststellung der Immissionsbetrachtung hat das Ingenieurbüro für Schallschutz Ritterstaedt, Neuss, ein Schallgutachten erstellt.

Lärm emittiert der nahe gelegene Transformator der RWE auf dem Betriebsgelände der Kreiswerke Heinsberg. Ein 2. Trafo steht für Notfälle stand-by. Der maßgebende Emissionsrichtwert für die Nachtzeit beträgt lt. TA Lärm für Gebiete mit allgemeinem Wohnen (WA) gem. § 3 BauNVO 40 dB(A). Die frequenzabhängige Schallausbreitungsberechnung, bei der der Zuschlag für Tonhaltigkeit des Transformators gem. TA Lärm von 6 dB berücksichtigt wurde, zeigt, dass die Trafos entweder komplett eingehaust oder durch neue, fast geräuschlos arbeitende Trafos ersetzt werden müssen. Die Untersuchung der örtlichen Situation mit Beteiligung der verantwortlichen Vertretern von RWE NET vor Ort ergab, dass nur eine vollständige Einhausung des Trafos bzw. der Austausch des alten Trafos gegen einen Trafo der neueren Generation die notwendige Reduzierung des Schallpegels bringt.

Hierzu wird ein öffentlich-rechtlicher Vertrag zwischen der Erschließungsgemeinschaft Schleidener Aue GbR, RWE NET und der Stadt Heinsberg abgeschlossen mit dem Ziel, die Maßnahmen außerhalb des Bebauungsplanes vertraglich festzuschreiben.

Bei dem zuletzt geführten Verhandlungsgespräch mit RWE NET am 08.01.2002 in Siegen wurde der Austausch der beiden vorhandenen Transformatoren vereinbart.

Eine mögliche Lärmbelästigung kann im Falle von Alarmfahrten von Rettungsfahrzeugen ausgehen, die in der Rettungswache Heinsberg, Lindener Str. 9, stationiert sind. Die Fahrer von Rettungsfahrzeugen sind angehalten, insbesondere nachts das Martinshorn nur im Bedarfsfall (zur Räumung der Straße) einzusetzen. Da einerseits der Einsatzort nicht immer in der Nachbarschaft liegt und sich andererseits gerade nachts auf der Lindener Str. nur wenige, die Rettungsfahrt störende Fahrzeuge befinden, ist dann die seltene Einschaltung des Signalhorns zumutbar.

#### **4 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

Der Bebauungsplan Nr. 42 Schleidener Aue erschließt ein neues Wohngebiet im Süden der Stadt Heinsberg. Er hat das Ziel, den Mangel an Flächen für die Errichtung von großzügigem Wohnraum in Heinsberg zu mindern.

Der mit dem Vorhaben unvermeidlich verbundene Eingriff in Natur und Landschaft, wurde im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt und bewertet. Im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan FNP der Stadt Heinsberg ist ein Streifen entlang der Geilenkirchener Straße als Mischgebiet, der restliche Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Insofern ist die Frage zum grundsätzlichen Gebot, Eingriffe in die Natur zu vermeiden bzw. zu minimieren bereits im Vorfeld zu dieser Maßnahme entschieden worden. Der Eingriff wird durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen zu 100 % ausgeglichen. Zusätzlich ist im Baugebiet auf jedem Grundstück mindestens ein großkroniger Baum der Artenliste B1, (die nach 20 Jahren einen Kronendurchmesser von min. 8 m erreichen), in der Qualität Hochstamm, Stammumfang 12-14 cm, anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die detaillierten landschaftspflegerischen Maßnahmen sind in dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegt (Anlage).

Zum vollständigen Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft bietet die Erschließungsgemeinschaft Schleidener Aue GbR die Zahlung eines Ersatzgeldes an den Kreis Heinsberg an, welches im Rahmen der zukünftigen Flurbereinigung B 56 n zum Erwerb von Flächen verwendet werden soll. Da hier von einer optimalen Lage der Grundstücke ausgegangen wird, ist der Betrag für 2,15 ha Ackerfläche inklusive Bepflanzung, das heißt 4,35 €/m<sup>2</sup> anzusetzen. Der Geldbetrag beläuft sich demnach auf 93.525,00 €. Der Betrag ist binnen eines Jahres nach Beginn der Erschließungsarbeiten auf das

Konto Nr. 273 bei der Kreissparkasse Heinsberg, BLZ 312 512 20, unter Angabe des Kassenzzeichens 1.610.3500 einzuzahlen.

## 5 KOSTEN

Die Stadt Heinsberg hat mit der Erschließungsgemeinschaft Schleidener Aue GbR einen städtebaulichen Vertrag über die Ausarbeitung der städtebaulichen Planung geschlossen. Entsprechend § 4 des Vertrages erstellt der Vorhabenträger auf seine Kosten alle Unterlagen, die zur Überarbeitung des von der Stadt erstellten Bebauungsplanvorentwurfes und zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfes sowie der Bebauungsplansatzung erforderlich sind.

Der Vorhabenträger hat alle für die Erschließung notwendigen Leistungen zu erbringen und hierfür alle Kosten zu tragen. Alle öffentlichen Verkehrsflächen einschl. der notwendigen Änderungen der bestehenden Straßen und Mündungstropfeten werden vom Vorhabenträger auf dessen Kosten erstellt und später kostenlos an die Stadt übertragen. Gleiches gilt für die Kanalisation zur Abwasserableitung.

Aufgestellt: MA/wi  
Aachen, 14.06.2002



Ingenieurbüro  
Achten u. Jansen GmbH

