

B e g r ü n d u n g

= = = = =

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) zum Bebauungsplan Nr. 48 "Oberbruch - Am Birnbaum" der Stadt Heinsberg

Veranlassung der Planung (Ziele/Zwecke)

Anlaß zur Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Notwendigkeit, die große Freifläche innerhalb der vorhandenen Straßenrandbebauung, unter Einbeziehung des ehemaligen Schulgeländes, bei Berücksichtigung der städtebaulichen Dominante "Kirche", städtebaulich zu ordnen.

Das Plangebiet liegt zwischen dem Belderweg, der Straße "Am Birnbaum", der Anton-Schürkes-Straße, der Boos-Fremery-Straße und der Niethausener Straße im Stadtteil Oberbruch.

Der innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegende Bereich weist eine ringförmige Bebauung an dem Belderweg, der Straße "Am Birnbaum", der Anton-Schürkes-Straße, der Boos-Fremery-Straße und der Niethausener Straße auf. Der überwiegende Flächenanteil liegt als unbebaute, teilweise gärtnerisch genutzte Fläche innerhalb der vorgenannten Bebauung.

Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 66.000 qm.

Anlaß zur Änderung des Entwurfes

1. Änderungen im Bereich der geplanten Platzanlage

Im Zuge der Detailplanung haben sich folgende Änderungspunkte ergeben:

- a) Die Platzanlage wird um ca. 440 qm reduziert. Diese Reduzierung führt zu Kosteneinsparungen, ohne das städtebauliche Ziel einer Mittelpunktbildung im Ortskern zu beeinträchtigen.
- b) Die überbaubaren Flächen im Bereich der Platzanlage werden entsprechend angepaßt. Die Arkaden entfallen zur effektiveren Ausnutzung der überbaubaren Flächen.

2. Verlegung eines Fußweges

Zur fußläufigen Erschließung des Quartiers ist ein Weg mit Anbindung an die Niethausener Straße vorgesehen.

Um eine mögliche Beeinträchtigung der Anlieger zu vermeiden, wird der Weg nach Norden um ca. 12 m verschoben; gleichzeitig wird die bauliche Ausnutzung im Bereich der Straßenrandbebauung hier verbessert.

3. Ausschluß von Vergnügungsstätten

Für den gesamten Planbereich werden Vergnügungsstätten (z. B. Spielhallen, Discotheken, Sex-Shops usw.) ausgeschlossen.

Oberbruch ist als Nebenzentrum von Heinsberg durch eine relativ ausgewogene Mischung von Wohnungen, Geschäften, Gaststätten und Vergnügungsstätten strukturiert.

Dabei hat sich eine Vielzahl von Vergnügungsstätten an der Deichsstraße angesiedelt. Dieser Bereich liegt ca. 100 m vom Plangebiet entfernt.

Qualitatives Ziel des Bebauungsplanes, der zugleich Grundlage für die Wohnumfeldmaßnahme Ortskern Oberbruch darstellt, ist eine städtebaulich attraktive Mittelpunktbildung im Ortskern mit einer ausgewogenen Nutzungsstruktur.

Dabei ist es grundsätzliches Bestreben, die Attraktivität sowie die Angebotsqualität des dortigen Einkaufsbereiches zu steigern und die Wohnqualität zu verbessern.

Gleichzeitig ist es Ziel der Planung, ein neues attraktives zentrumnahes Wohnquartier mit der Anforderung einer hohen Wohnqualität zu schaffen.

Diese durch die Planung angestrebte Funktion und Struktur eines attraktiven Ortsmittelpunktes würde durch die Zulassung von Vergnügungsstätten und die damit verbundene Verdrängung der für das Gebiet adäquater Einzelhandelsgeschäfte gravierend gestört.

Inhalt des Planes

Folgende Festsetzungen und Maßnahmen sind u. a. vorgesehen:

1. Mischgebiet entlang der Niethausener Straße, der Boos-Fremery-Straße und teilweise der Straße "Am Birnbaum",
2. Wohnbaufläche für den übrigen Bereich,
3. Fläche für den Gemeinbedarf für das Kirchengrundstück,
4. Erschließung des Innenbereiches von der Straße "Am Birnbaum",
5. Anlegung eines Platzes mit Verlegung der Straße "Am Birnbaum" im Bereich der Einmündung der Boos-Fremery-Straße,
6. Anlegung eines Kinderspielplatzes,
7. Ausschluß von Vergnügungsstätten.

Darstellungen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen erfolgen nur nachrichtlich.

Der Flächennutzungsplan stellt den Bereich teilweise als Wohnbaufläche und als gemischte Baufläche dar.

Nach dem Gebietsentwicklungsplan ist der Bereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Bodenordnende Maßnahmen

Eine Verwirklichung der städtebaulichen Planung ist nur möglich, wenn das gesamte Plangebiet in einem Umlegungsverfahren neu geordnet wird. Es ist daher vorgesehen, ein Umlegungsverfahren gemäß § § 45 ff BauGB durchzuführen.

Auch sind im Zuge der Verwirklichung des Bebauungsplanes Erschließungsmaßnahmen nach § § 123 ff BauGB erforderlich. Als Erschließungsmaßnahmen kommen die innere Erschließung des Gebietes von der Straße "Am Birnbaum" und die Verlegung der Straße "Am Birnbaum" im Bereich der Einmündung der Boos-Fremery-Straße in Betracht.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Die voraussichtlichen Kosten zur Erschließung des Gebietes mit ca. 30 - 35 Wohneinheiten betragen

a) für den Straßen- und Wegebau (einschl. Platzgestaltung innerhalb des Baugebietes)	ca. 450.000,-- DM
b) für die Platzgestaltung an der Kirche	ca. 420.000,-- DM
c) für den Bau der Kanalisation	ca. 450.000,-- DM
Gesamtkosten:	ca. 1.320.000,-- DM

Die Kosten der Erschließung werden gemäß § § 127 ff BauGB sowie aus allgemeinen Deckungsmitteln der Stadt aufgebracht; es werden Erschließungsbeiträge nach dem Baugesetzbuch und Kanalanschlußbeiträge nach dem Kommunalabgabengesetz erhoben.

Für den Ortskern Oberbruch ist vom Regierungspräsidenten in Köln die Maßnahme "Verbesserung des Wohnumfeldes" gefördert worden. Die Förderung umfaßt auch die Kosten für die Platzgestaltung an der Kirche. Die Maßnahme ist im Haushaltsplan 1988 veranschlagt.

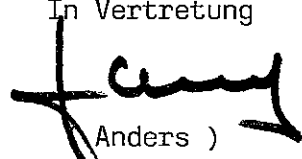
Gestalterische Festsetzungen gemäß § 81 BauO NW

Für die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen werden Festsetzungen hinsichtlich der Dachgestaltung und der Einfriedigungen getroffen.

gemäß der Verfügung
vom 08. Jan 1990
Az. 35.2.12-5201-2007/90
Der Bürgermeister


Heinsberg, den 13. Oktober 1988

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
In Vertretung

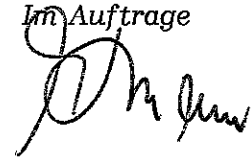

Anders)
Techn. Beigeordneter

Bescheinigung

Hiermit wird bescheinigt, daß der Bebauungsplan Nr. 48 "Oberbruch - Am Birnbaum" mit der Begründung in der Zeit vom 16. Januar 1989 bis 15. Februar 1989 offengelegen hat. Die Begründung hat dem Rat der Stadt Heinsberg bei der Beschlußfassung des Bebauungsplanes gemäß § 10 BauGB vorgelegen.

Heinsberg, den 8. August 1989

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
Im Auftrage



(Knarren)

