

Begründung

=====

gemäß § 2 (4) BauGB in Verbindung mit § 9 (8) BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (Bundesgesetzblatt I S. 2253) zur Dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. Hs 7 "Schafhausen - Sandbleckden/Mühlencamp"

Veranlassung zur Planung

Um der gestiegenen Baulandnachfrage gerecht zu werden, hat die Bebauungsplanerweiterung das Ziel, die in diesem Teilbereich nur einseitig bebaute Schafhausener Straße einer vollständigen Bebauung zuzuführen. Ein entsprechendes FNP-Änderungsverfahren wurde bereits eingeleitet. Außerdem soll durch eine Grünzone entlang der südwestlichen Grenzen der Baugrundstücke sowohl eine bessere Einbindung der späteren Wohnbebauung zur freien Feldflur als auch eine Fortführung des vorhandenen Grüngürtels erreicht werden.

Die beigelegte Übersichtskarte verdeutlicht, daß für den Stadtteil Schafhausen keine weiteren Baulandreserven zur Verfügung stehen und daß die dicht bebaute Ortslage Schafhausen weitgehend von Landschaftsschutzgebieten und landschaftlich bedeutsamen Flächen umgeben ist. Es handelt sich insbesondere um Ortsrandstrukturen, d. h. Grüngürtel aus Gärten, Obstwiesen, Weiden und Gehölzen, denen eine wichtige Funktion als Übergangsbereich zwischen bebautem und unbebautem Bereich zukommt. In Teilbereichen wird die Ortslage zudem durch einen Steilhang im Grenzbereich zweier naturräumlicher Einheiten (Geilenkirchener Lehmplatte und Heinsberger Ruraue) natürlich begrenzt. Darüber hinaus schränkt die westlich der Ortslage verlaufende B 221 n die Ausweitungsmöglichkeiten ein. Auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. Hs 7 ist nahezu vollständig bebaut. Da jedoch weiterer Bedarf an Baugrundstücken besteht, kommt der Realisierung der in Rede stehenden Erweiterung des Bebauungsplangebietes Hs 7 große Bedeutung zu.

Auch die bereits vorhandene Erschließung durch die Schafhausener Straße spricht für die geplante Schaffung von Wohnbaufläche an dieser Stelle.

Inhalt der Planung

Die Fläche südwestlich der Schafhausener Straße soll in einer Tiefe von 40 m der Wohnbebauung zugeführt werden. Zur Abgrenzung des Wohngebietes und zur Einbindung in die Landschaft ist vorgesehen, einen Grünbereich zwischen Wohnbebauung und landwirtschaftlicher Fläche festzusetzen.

...

Für den Erweiterungsbereich werden folgende Festsetzungen getroffen:

Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Maß der baulichen Nutzung: a) GRZ 0,4

b) GFZ 0,5

c) Z I

Bodenordnende Maßnahmen

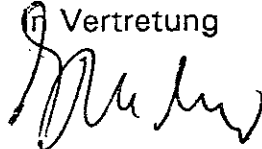
Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Haushaltsmäßige Auswirkungen

Durch die Bebauungsplanergänzung entstehen der Stadt durch Aufwendungen für die teilweise Verlegung eines Weges Kosten in Höhe von 10.000,- DM.

Heinsberg, den 14.09.1993

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
in Vertretung



(Knarren)
Techn. Beigeordneter