

Begründung

gemäß § 9 Abs. 8 BauGB vom 08.12.1986 (BGBl. I. S. 2253) in der zur Zeit geltenden Fassung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Lieck - Horster Weg/Lindenstraße/Martinusstraße"

Veranlassung der Änderung

Zur Erzielung einer optimaleren Baulandbereitstellung und zur Anpassung an die städtebauliche Entwicklung ist die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Lieck - Horster Weg/Lindenstraße/Martinusstraße" vorgesehen. Durch das parallele Verschieben der Erschließungsstraße im Bereich der direkten Angrenzung an das offene Gewässer im nordöstlichen Plangebiet in Richtung Lindenstraße können ca. 6 zusätzliche Bauparzellen geschaffen werden, da die Erschließungsstraße beidseitig anbaubar wird.

Inhalt der Änderung

Art der baulichen Nutzung:

Die Art der baulichen Nutzung wird im Plangebiet einheitlich als Mischgebiet festgesetzt.

Im Bereich der Lindenstraße befinden sich etliche gewerbliche Betriebe, Handwerksbetriebe, Ingenieurbüros und eine Bäckerei. Im Bereich der Martinusstraße befinden sich ein Baustoffhändler und ein Handwerksbetrieb.

Die Trennung von Arbeits- und Wohnstätten hat sich in den letzten Jahrzehnten als nachteilig erwiesen. Soweit Gewerbebetriebe hinsichtlich ihrer Emissionen nicht wohnverträglich, d. h. mehr als nur nicht wesentlich störend sind, ist ihre räumliche Trennung weiterhin erforderlich. Diese Betriebe gehören in ausgewiesene Gewerbe- bzw. Industriegebiete. Wohnverträgliche Gewerbebetriebe sollten jedoch mit dem allgemeinen Wohnen vermischt sein. Die Nutzungsmischung hat gegenüber Monostrukturen verschiedene städtebauliche Vorteile, vor allem die Nahversorgung der Bevölkerung. Durch die strikte Trennung von Arbeits- und Wohnstätten wurden erhebliche Verkehrsprobleme geschaffen, die Durchmischung von Wohnen und wohnverträglichen Nutzungen trägt zu einer erwünschten städtebaulichen Vielfalt und Belebung der Ortsteile bei.

Erschließung:

Der südöstliche Teil der Erschließungsstraße ist in Richtung Lindenstraße verschoben worden und der Regelquerschnitt von 7m auf 5,50 m reduziert.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz vom 25.06.1995 muß Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort versickert, verrieselt oder ortsnah in ein Gewässer eingeleitet werden, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Versickerung oder Verrieselung des Niederschlagswassers vor Ort ist nicht möglich, da der Mindestgrundwasserflurabstand nicht gegeben ist. Der freie Grundwasserspiegel liegt bei ca. 33,5 m über NN, d. h. ca. 1,5 bis 2 m unter OK-Gelände mit einer Schwankungsbreite von +/- 1 m. ...

Am nordöstlichen Rand des Plangebietes ist jedoch ein Gewässer vorhanden. Es ist vorgesehen, daß das Niederschlagswasser der Grundstücke, die nordöstlich der Erschließungsstraße liegen, direkt in den Bachlauf eingeleitet wird und das Niederschlagswasser der Grundstücke südwestlich der Erschließungsstraße in einen in der Erschließungsstraße befindlichen Kanal eingeleitet wird. Dieser Kanal verläuft über das Spielplatzgelände und leitet das Niederschlagswasser ebenfalls direkt in den Bachlauf ein.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über einen in der Erschließungsstraße neu zu verlegenden Abwasserkanal mit Anschluß an das vorhandene Kanalsystem.

Zur Entwicklung und Verbesserung des ökologischen Zustandes des Gewässers wurden textliche Festsetzungen aufgenommen. Hiernach ist es unzulässig, auf den Baugebietsflächen in einem Streifen von 3 m Breite entlang des Gewässers Nebenanlagen zu errichten. Auch ist hier der Einsatz von Herbiziden und Dünger verboten.

Höhenbegrenzung:

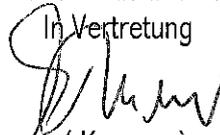
Zur Erzielung eines einheitlichen Straßenbildes werden die Gebäudehöhen durch textliche Festsetzungen, die die Dachneigung und Kniestockhöhe in Verbindung mit der Geschossigkeit festlegen, geregelt.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch die veränderte Straßenführung entstehen keine Mehrkosten.

Heinsberg, den 13.05.1997

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
In Vertretung



(Knarren)

Techn. Beigeordneter

Ergänzung zur Begründung vom 13.05.1997 zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 36
"Lieck - Horster Weg/Lindenstraße/Martinusstraße

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken scheidet aufgrund des hohen Grundwasserstandes aus.

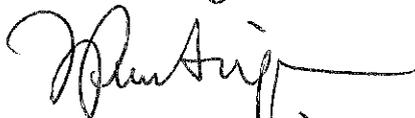
Die Untersuchungen zur Niederschlagswasserbeseitigung über den vorhandenen Graben haben ergeben, daß der Hochwasserschutz nur sichergestellt ist, wenn ein umfangreicher Gewässerausbau erfolgt oder vor Einleitung eine Rückhaltung im Plangebiet angelegt wird.

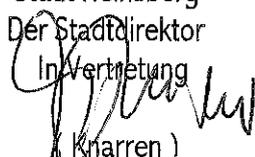
Nach überschläglichen Ermittlungen würden für den Gewässerausbau ca. 500.000,- DM benötigt und für den Bau eines Rückhaltebeckens ca. 400.000,- DM. Der Anschluß des Gebietes an die vorhandene Mischwasserkanalisation ist möglich und verursacht keine Mehrkosten.

Aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten wird daher auf die ortsnahe Beseitigung des Niederschlagswassers über den Graben verzichtet und das Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Heinsberg, den 17.08.1998

Gehört zur Verfügung
vom: 26.01.1999
Az.: 35.2.12-52-82,98
Bezirksregierung Köln
Im Auftrag


(J. Puntigam)

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Knarren)
Techn. Beigeordneter