



**Stadt Heinsberg
Bebauungsplan Nr. 19 „In der Herrenheide“
9. Änderung**

Begründung

- 1. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes**
- 2. Anlaß der Änderung**
- 3. Übergeordnete Planung**
- 4. Inhalt der Änderung**
- 5. Eingriffe in Natur und Landschaft**
- 6. Entwässerung**
- 7. Flächenbilanz**

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsgebietes

Ein Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 19 „In der Herrenheide“, der am 10.10.1979 rechtskräftig wurde, soll geändert werden.

Der ca. 2 ha umfassende Geltungsbereich dieser 9. Änderung liegt östlich der Kernstadt Heinsberg, zwischen Carl-Severing-Straße, Rheinertstraße, Oberbrucher Straße und Kreisverwaltung.

2. Anlaß der Änderung

(1) Das Änderungsgebiet ist im Westen, Norden und Süden von vorhandener ein- und zweigeschossiger Wohnbebauung umgeben. Hauptziele der städtebaulichen Planung sind das Schließen vorhandener innerstädtischer Baulücken, die Vervollständigung der vorhandenen Siedlungsstruktur und das Schaffen von Wohnraum durch Einfamilienhäuser.

(2) Um dieses Ziel schnellstmöglich erreichen zu können, betrifft die 9. Änderung vorwiegend Geschossigkeit und die Geschossflächenzahl.

Die teilweise Erhöhung der Ausnutzungswerte entspricht den Vorgaben der heute geltenden Baunutzungsverordnung für allgemeine Wohngebiete, die eine baldige Realisierung der Wohnbebauung unterstützt.

(3) Zu einer Optimierung der städtebaulichen Planung werden weitere Änderungen bzgl. des Spielplatzstandorts und gegenüber den bei Aufstellung des Bebauungsplanes allgemein geltenden Planungsvorgaben bzgl. der Breite der Verkehrsflächen und der überbaubaren Grundstücksflächen vorgenommen.

(4) Aus stadtgestalterischen Gründen werden einige Festsetzungen zur Gestaltung und Materialwahl getroffen, die eine aufeinander abgestimmte Bebauung und die Anpassung an die vorhandene Bausubstanz bezwecken.

3. Übergeordnete Planung

Der 1979 rechtsgültig gewordene Bebauungsplan Nr. 19 wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für den Geltungsbereich der 9. Änderung „Wohnbaufläche“ darstellt.

Die 9. Änderung sieht ebenfalls „Allgemeine Wohngebiete“ vor.

4. Inhalt der Änderung

Folgende Änderungen sind Gegenstand des Änderungsverfahrens:

4.1 Maß der baulichen Nutzung

(1) Im Plangebiet wird die zulässige Geschossigkeit auf II, sowie die GFZ auf 0,8 festgesetzt.

(2) Gleichzeitig werden aber zur Begrenzung der Höhenentwicklung und zur städtebaulichen Gliederung in Teilbereichen maximale Trauf- und Firsthöhen vorgegeben.

(3) Die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhen erfolgt straßenzugsweise und erreicht somit eine optimale Anpassung an den umliegenden Bestand. Entlang der Carl-Severing-Straße sowie beidseitig der Planstraße B im Inneren des Plangebietes sind max. 4,00 m Traufhöhe und max. 10,20 m Firsthöhe zugelassen.

(4) Entlang der Rheinertstraße sowie beidseitig der Planstraße A erfolgt die Festlegung der Traufhöhe auf 5,90 m, und die des Firstes auf 10,20 m.

(5) Die Festsetzung von maximal einer Wohneinheit je Gebäude gewährleistet eine Begrenzung der Einwohnerdichte.

4.2 Bauweise/ überbaubare Grundstücksflächen

(1) Angepaßt an die umliegende Bebauung soll der Grundcharakter eines aufgelockerten Einfamilienhausgebietes entstehen.

(2) Die offene Bauweise wird aus diesem Grund beschränkt auf Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen bis zu einer Länge von 18,00 bzw 25,00 Metern.

(3) Die Tiefe der überbaubaren Grundstücksflächen liegt durchschnittlich bei 15,00m. Eine aufgelockerte Straßenflucht sowie die Ausrichtung der Gebäude und Freiflächen entsprechend der Himmelsrichtung bleibt somit durchführbar.

4.3 Straßenverkehrsflächen

(1) Das System der Erschließung wird nicht verändert.

(2) Die Straßenplanung wird den heutigen Anforderungen angepaßt. Im Sinne einer kosten- und flächensparenden Erschließung werden Straßenlängen und -querschnitte reduziert.

Alle Straßen innerhalb des Plangebietes werden als Mischflächen ausgeführt.

(3) Der Straßenquerschnitt der Carl-Severing-Straße beträgt 6,00m, der Querschnitt der Planstraßen A und B 5,00m.

(4) Bei der Ausweisung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche werden beidseitig 0,25m breite Freihaltezonen berücksichtigt, so daß Breiten von 6,50 bzw. 5,50m festgesetzt werden.

4.4 Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Spielplatz

(1) Der Spielplatzstandort wird zur Vermeidung uneinsehbarer Zuwegungen, und zur Verbesserung der Erreichbarkeit an das Ende der Carl-Severing-Straße verlegt. Der möglicherweise entstehende Konflikt durch direktes Angrenzen an Gärten wird an diesem Standort minimiert.

(2) Die fußläufige Zuwegung von der Carl-Severing-Straße in Richtung Kreisverwaltung erfolgt zur Verbesserung der Sozialkontrolle über die städtische Spielplatzfläche.

5. Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist gemäß §1a Abs. 3 Satz 4 BauGB nicht erforderlich, da im Änderungsbereich bereits Baurecht besteht, somit der Eingriff bereits zulässig ist. Durch die 9. Änderung wird die zulässige bauliche Dichte nicht erhöht, die Verkehrsflächen werden reduziert.

6. Entwässerung

Gemäß Gutachten des Dipl. Geol. Michael Eckardt (Aachen) vom 24.01.1999 ist eine Versickerung des Niederschlagswassers wegen des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Geplant ist daher ein Trennsystem mit Entwässerung der Oberflächenwässer in den vorhandenen Regenwasser-Kanal in der Rheinerstraße.

7. Flächenbilanz

Wohnbaufläche	ca.	20.000 qm
Öffentliche Grünfläche incl. Spielplatz	ca.	700 qm
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca.	2.460 qm
Gesamtfläche	ca.	23.100 qm

Heinsberg, den 02.08.1999

Stadt Heinsberg
Der Stadtdirektor
In Vertretung


(Knarren)
Techn. Beigeordneter