

Begründung

zum Entwurf der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 „Heinsberg/Porselen-Rurtalstraße“

1. Veranlassung zur Änderung

Die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 „Heinsberg/Porselen-Rurtalstraße“ geschaffenen Baugrundstücke sind inzwischen alle bebaut. Um der Nachfrage nach baureifen Grundstücken zur Schaffung von Wohnbebauung in der Ortslage Porselen weiterhin nachkommen zu können, ist es erforderlich, weitere Bauflächen auszuweisen, denn die wenigen, augenscheinlich noch vorhandenen innerörtlichen Grundstücke stehen Bauwilligen tatsächlich nicht zur Verfügung.

Eine Bauflächenausweisung an anderer Stelle im Anschluss an die Ortslage Porselen wäre immer auch verbunden mit der Schaffung von zusätzlichen Erschließungsflächen. Diese sind bei der ersten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 „Heinsberg/Porselen-Rurtalstraße“ nicht erforderlich, da die vorhandene Straße „Bendenblick“ bisher nur einseitig bebaut ist und auch nur einseitig bebaut werden konnte. Insbesondere hierdurch ist eine Erweiterung dieses Gebietes sinnvoll.

Zudem ist durch den mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan verbundenen Durchführungsvertrag sichergestellt, dass über den Eigentümer die Grundstücke auch tatsächlich kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden und damit eine Reduzierung des Bauflächenbedarfes unverzüglich erfolgt.

Aus vorgenannten Gründen stellt die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 „Heinsberg/Porselen-Rurtalstraße“ ein geeignetes Instrument dar, kurzfristig Bauflächen zu schaffen.

2. Inhalt der Planung

Größe und Lage des Plangebietes

Das Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 „Heinsberg/Porselen-Rurtalstraße“ umfasst 0,37 ha. Durch die erste Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 „Heinsberg/Porselen-Rurtalstraße“ wird in nördlicher Richtung durch Umwandlung einer angrenzenden Wiesenfläche eine weitere Baufläche von 0,33 ha geschaffen.

Art der baulichen Nutzung

Die Baufläche des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 „Heinsberg/Porselen-Rurtalstraße“ ist als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO ausgewiesen. Auch der größte Teil der Fläche der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 „Heinsberg/Porselen-Rurtalstraße“ wird als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Diese Ausweisung entspricht den Nutzungen der vorhandenen Umgebungsbebauung und dem zuvor dargelegten Entwicklungsziel der Schaffung von Wohnbauland. Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3

BauNVO werden nicht zugelassen, da sie von der Größe her die gesamte Fläche oder einen großen Teil der Fläche in Anspruch nehmen würden und damit das Ziel der Planung, nämlich Schaffung von Wohnbauflächen, nicht erreicht würde.

Maß der baulichen Nutzung

Die vorgesehene Bebauung soll den Ortsrand erweitern und an der Nahtstelle zur freien Landschaft abrunden. Um diesen Übergang schonend zu gestalten, wird lediglich ein Vollgeschoss im Sinne der Landesbauordnung planungsrechtlich zugelassen.

Als weiteres Regelungsinstrument wird die Höhenbeschränkung maximale Traufhöhe von 4,50 m und maximale Firsthöhe von 7,50 m über Oberkante Erdgeschossfußboden festgesetzt. Zudem darf die Oberkante des Erdgeschossfußbodens, bezogen auf die mittlere Höhe der grundstücksseitigen Straßenbegrenzung, maximal 0,50 m über Niveau liegen.

Um einen lockeren Übergang zur freien Landschaft zu erreichen, dürfen nur Einzelhäuser errichtet werden.

Im Übrigen gewährleisten die maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die maximal zulässige Geschossflächenzahl (GRZ) von 0,6 bei der Einbeziehung von Aufenthaltsräumen einschl. der Zugänge in Nichtvollgeschossen, dass die zukünftige Bebauung in ihrer Dichte der bereits vorhandenen entspricht und sich damit in den Ortsteil Porselen einfügt. Zum Zwecke der Einfügung wurden ebenfalls die Festsetzungen zur Dachneigung und zu Dachaufbauten aus dem Festsetzungskatalog zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 17 „Heinsberg/Porselen- Rurtalstraße“ übernommen.

Aufgrund der bauleitplanerischen Vorgaben wird erreicht werden, dass ca. 6 weitere Einzelhäuser entstehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind in einer relativ großzügigen Tiefe von 14,50 m vorgesehen, so dass die Festsetzung dieser Baugrenzen die Gestaltungsfreiheiten der Bauherren erhöht. Dies ist insbesondere wichtig für die Ausrichtung des Baukörpers in Hinblick auf Belichtung und Besonnung.

Der Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche einschl. des Bereiches vor den Häusern soll kein einengendes Erscheinungsbild aufweisen. Es soll ein aufgelockerter Bau- und Wohnbereich, der Randlage des Gebietes angemessen, entstehen. Hierzu trägt die freie Fläche im Bereich der Erschließung und im Bereich zwischen den Häusern und der Erschließung wesentlich bei. Aus diesem Grunde verläuft die vordere Baugrenze in einem Abstand von 5,00 m parallel zur Erschließungsstraße, so dass an der engsten Stelle von sich gegenüberliegenden Hauswänden ein Mindestabstand von 15,50 m eingehalten wird.

Um dieses Erscheinungsbild einer aufgelockerten Bebauung zu erhalten, wurde die gemäß § 14 BauNVO grundsätzliche Zulässigkeit von Nebenanlagen für den Bereich zwischen Erschließungsstraße und vorderer Baugrenze ausgeschlossen. Des Weiteren wurde festgesetzt, dass Nebenanlagen im übrigen Bereich zur freien Landschaft hin mit geeigneten Gehölzen, mindestens bis in Höhe der Nebenanlagen eingegrünt werden, um die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten.

Garagen und Stellplätze

Unter Berücksichtigung des Planungszieles, nur Einzelhäuser zuzulassen, ist von den Grundstücksgrößen und Grundstückszuschnitten her die Unterbringung der Garagen und Stellplätze auf den privaten Grundstücken möglich.

Die textlichen Festsetzungen zu diesem Vorhaben- und Erschließungsplan sind so abgefasst, dass die Garagen und Stellplätze innerhalb der großzügig festgesetzten überbaubaren

Grundstücksflächen bzw. an den seitlichen Grundstücksgrenzen untergebracht werden können. Ein Abstellplatz für Besucher etc. wird durch den festgesetzten Stauraum von 5 m vor der Garage geschaffen. So wird die Erschließungsstraße sinnvoll von parkenden Autos entlastet. Garagenseiten und Garagenrückwände müssen einen Mindestabstand zur Straßenbegrenzungslinie von 3 m haben. Diese Festsetzung gewährleistet die Übersichtlichkeit des Straßenraumes und schnürt ihn nicht unnötig ein.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

Auf der Parzelle 9 befindet sich eine Hainbuche mit einem Kronendurchmesser von ca. 16m. Dieser Baum ist aufgrund seiner für diese Art seltenen Größe und aufgrund seines arttypischen Habitus sowie seiner guten Vitalität aus landschaftspflegerischer Sicht unbedingt zu erhalten. Er stellt aufgrund seines Habitus und der damit verbundenen Prägung ein Identifikationsmerkmal dar. Daher wird er mit einem Erhaltungsgebot geschützt. Der Kronenbereich darf in Hinblick auf eine mögliche Beeinträchtigung des Baumes nicht mit Garagen oder Nebenanlagen überbaut werden. Auch darf er im Traufbereich nicht aufgeschüttet werden, um ihn nicht zu gefährden. Zum Schutzes des Trichterbereiches vor Zufluss des Oberflächenwassers bei Starkregenereignissen ist um den Trichter eine Aufschüttung in ausreichender Höhe vorzunehmen, die gewährleistet, dass angrenzendes Oberflächenwasser nicht in den Trichter läuft. Wo dies seitlich nicht möglich ist, z.B. evtl. im 3-m-Bereich des Nachbargrundstücks, ist durch eine Aufkantung an der Grundstücksgrenze zu gewährleisten, dass kein Wasser in den Trichter läuft. Auf einen größeren seitlichen Schutzabstand wird verzichtet, da dieser die Nutzung der benachbarten Baugrundstücke übermäßig einschränken würde. Insbesondere soll die Möglichkeit der Erschließung des letzten Baugrundstückes durch eine Zufahrtsmöglichkeit erhalten bleiben.

Desweiteren wird der Trichter mittels einer Ringdrainage vor Überstauung geschützt. Zum weiteren Schutz vor Bodenbewegungen, Verfestigungen, Versiegelungen und sonstigen Beschädigungen wird eine Unterpflanzung mit standortgerechten Bodendeckern festgesetzt. Die Baugrenze hält an der westlichen Seite der Bepflanzung einen Abstand zu dieser von 3,00 m ein. An der südlichen Seite beträgt der Abstand 1,50m, um einerseits die Bepflanzung nicht zu gefährden und andererseits Gebäude zu schützen.

Als Abgrenzung der Bebauung und als Übergang zur freien Landschaft wird entlang der Rurtalstraße, der K22, und entlang der Grundstücksgrenzen zum Außenbereich entlang der Plangebietsgrenze eine Schnitthecke, alternativ eine lockere einreihige Anpflanzung von Beerenobststräuchern festgesetzt – Fläche M 2. Eine ursprünglich angedachte 5m breite Feldgehölzhecke hätte den Belangen von Natur und Landschaft eher entsprochen, würde aber aus der Sicht der Grundstücksnutzer eine geschlossene grüne Wand bedeuten, die in den relativ kleinen Gärten bedrückend wirken und den schönen Ausblick in die freie Landschaft – Bendenblick- verhindern würde. Dies wird für den Grundstücksnutzer als nicht zumutbar angesehen. Zudem sind die Grundstücke mit ihrer Gartenfläche (Ruhezone) nach Norden orientiert. Daher ist es wichtig, die Tiefe der Grundstücke für eine private Freizeitgestaltung und als Ruhezone auszunutzen, um eine Besonnung zu gewährleisten. Die Interessen der Grundstücksnutzer sind in diesem Fall stärker zu gewichten als die Belange von Natur und Landschaft. Zur Abmilderung des Interessenkonfliktes erfolgen die Bepflanzungsfestsetzungen.

Durch die Festsetzung, auf jedem Grundstück zwischen Straßenbegrenzungslinie und der vorderen Baugrenze und zwischen rückwärtiger Baugrenze und Bepflanzungsfläche einen standortgerechten Laubbaum bzw. einen Obstbaum im rückwärtigen Bereich zu pflanzen, wird weiterer Ausgleich geschaffen und die innere Durchgrünung des kleinen Baugebietes erreicht.

Öffentliche Grünfläche

Im Einmündungsbereich Rurtalstraße/Bendenblick wird eine Grünfläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie bildet zum einen die Verlängerung und den Abschluss der Anpflanzungsfläche M2 an der Rurtalstraße und zum anderen ist dadurch, dass diese Fläche als öffentliche Grünfläche festgesetzt ist, sichergestellt, dass die Verkehrssicherheit im Einmündungsbereich durch geeignete Anpflanzung und Pflege jederzeit gewährleistet ist.

Erschließung

Die gesamte öffentliche Erschließung ist vorhanden – im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 „Heinsberg/Porselen- Rurtalstraße“.

3. Auswirkungen der Planung

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan gem. § 12 BauGB ist wie der Bebauungsplan gem. § 8 BauGB aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Der Flächennutzungsplan weist zurzeit die in der ersten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 „Heinsberg/Porselen-Rurtalstraße“ als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche auf Parz. 9, Flur 2, Gemarkung Porselen, als landwirtschaftliche Fläche aus.

Um dem Baulandbedarf im besagten Bereich Genüge zu tun, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren dahingehend geändert, dass die mit der ersten Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 „Heinsberg/Porselen-Rurtalstraße“ überplante Fläche als Baufläche ausgewiesen wird. Die im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde werden durch diese geringfügige Änderung nicht berührt.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan kennzeichnet die Fläche der Parz.9, Flur 2, Gemarkung Porselen als Landschaftsschutzgebiet. Die besagte Fläche ist jedoch inzwischen aus dem Geltungsbereich der Landschaftsschutzverordnung herausgenommen worden. Auch diese Kennzeichnung wird im Flächennutzungsplanänderungsverfahren entsprechend angepasst werden.

Auf die durch die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 17 „Heinsberg/Porselen-Rurtalstraße“ zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft wird unter „Belange von Natur und Landschaft“ eingegangen.

Wasserwirtschaftliche Belange

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplangebietes befindet sich im naturräumlichen Überschwemmungsgebiet der Wurm.

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Sachlicher Teilabschnitt Vorbeugender Hochwasserschutz, Teil 2: Region Aachen, Wassereinzugsgebiet der Rur, befindet sich zurzeit im Änderungsverfahren.

In dem von der Bezirksregierung Köln vorliegenden Entwurf der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Rur zwischen der deutsch-niederländischen Grenze und der Stadt Monschau im Kreis Aachen sowie dem Entwurf der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Festsetzung des Überschwemmungsgebietes der Wurm zwischen der Stadt Heinsberg, der deutsch-niederländischen Grenze und der Stadt Aachen im Regierungsbezirk Köln ist die Parzelle 9 Flur 2, Gemarkung Porselen nicht als Überschwemmungsgebiet ausgewiesen.

Dennoch ist zu berücksichtigen, dass der Grundwasserstand für das Plangebiet 1,00 m –2,00 m unter natürlichem Gelände liegt. Dementsprechend sind im Falle von Unterkellerungen wasserdruckhaltende Abdichtungen vorzusehen.

Belange von Natur und Landschaft

Aufgrund dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes und der damit verbundenen Umwandlung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche sind Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten bzw. werden vorbereitet. Diese Eingriffe werden mit Hilfe eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages ermittelt und bewertet. Sie können aufgrund der geringen Größe des Plangebietes nicht vollständig im Plangebiet kompensiert werden. Die Heckenanpflanzungen sowie der Bepflanzungsstreifen im Bereich der Hainbuche in Verbindung mit den Einzelbaumpflanzungen stellen nur einen Teil des Ausgleichs dar. Auf der Parzelle 246- 251, Flur 7, Gemarkung Porselen, wurden bereits Anpflanzungen vorgenommen, um die Eingriffe in Natur und Landschaft voll zu kompensieren.

Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 0,33 ha. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist aufgrund der geringen Größe des Planungsgebietes nicht erforderlich. Eine artenschutzrechtliche Prüfung wurde durchgeführt und ein Umweltbericht ist erstellt worden. Die Artenschutzrechtliche Prüfung sowie der Umweltbericht sind der Begründung beigelegt.

Altlasten

Für das Plangebiet sind keine Altlasten bekannt.

Bodenordnung

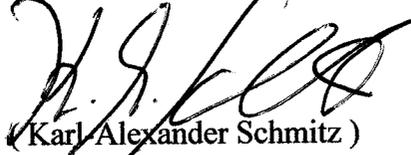
Die Grundstücksflächen, die zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes benötigt werden, sind im Eigentum des Vorhabenträgers. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht notwendig.

Flächenbilanz

- Baugebietsfläche	2.927,92 qm
- öffentliche Grünfläche	59,18 qm
- Flächen für Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern und sonstigen <u>Bepflanzungen</u>	<u>310,00 qm</u>
Gesamtfläche	3.297,01 qm

Heinsberg, den 28.05.2009

Der Entwurfsverfasser:



(Karl Alexander Schmitz)
Architekt