

Begründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan

Dremmen - Auf der Kommweide

Inhalt:

1. Räumlicher Geltungsbereich
2. Erfordernis der Planung
3. Ziele und Zwecke der Planung
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 - a) Art der baulichen Nutzung
 - b) Maß der baulichen Nutzung
 - c) Bauweise
 - d) Baugrenzen
 - e) Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO
 - f) Garagen und Stellplätze
 - g) Öffentliche Verkehrsflächen
 - h) Ausgleichsmaßnahmen
6. Ver- und Entsorgung
7. Umweltverträglichkeit
8. Altablagerungen
9. Flächenbilanz
10. Kosten und Finanzierung

1. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 0,5 ha. Die Parzellen liegen in der Gemarkung Dremmen in der Flur 18. Das Plangebiet wird im Nordwesten durch Weideflächen, im Nordosten z. T. durch die Sebastianusstraße und im Südosten durch die Wohnbebauung der Kommweidenstraße begrenzt. Im Südwesten reicht das Planungsgebiet fast bis zur Weyresstraße (Parzellen 365 und 366 einschließlich).

2. Erfordernis der Planung

Vorrangiges Ziel der Planung ist, die Voraussetzungen für die Errichtung einer an den heutigen Wohnbedürfnissen orientierten Familienheimbebauung unter Berücksichtigung ökologischer Belange zu schaffen. Die vorliegende Planung soll zur Minderung des nach wie vor bestehenden Defizits an Wohnraum beitragen.

Obgleich neben brachliegenden Baugrundstücken innerhalb der bebauten Ortslage auch kleinere zusammenhängende Teilflächen in Wohngebieten theoretisch kurzfristig einer Bebauung zugeführt werden könnten, bleibt eine zügige Bereitstellung dieser Flächen aus den unterschiedlichsten Gründen der Eigentümer aus (Vorratshaltung für Erben, späterer Eigenbedarf, mangelndes Kapital etc.).

Es gilt folglich, neben der stadtplanerischen Entwicklung gänzlich neuer Wohngebiete durch Bebauungsplanverfahren weitere sich bietende Möglichkeiten der Baulandsbereitstellung aufzugreifen. Das am 1. Mai 1993 in Kraft getretene Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz bietet die gesetzliche Grundlage, um alternativ zu den bisherigen Bebauungsplanverfahren mit einem Vorhaben- und Erschließungsplan Baurecht für bestimmte Maßnahmen zu schaffen.

Die Stadt Heinsberg nutzt diese neugeschaffene Gesetzesgrundlage, um kurzfristig einen unverzichtbaren und wichtigen Beitrag zur Reduzierung des Wohnungsdefizites zu leisten und die Auffüllung stadtnaher Siedlungsflächen voranzutreiben.

3. Ziele und Zwecke der Planung

Für einen nördlichen Randbereich des Stadtteiles Dremmen ist die Realisierung einer kleinen Wohnbebauung der zur Zeit aus mehreren kleinen Parzellen bestehenden Lager- und Brachfläche vorgesehen. Diese Bebauung soll mit ihrer Anbindung an die Sebastianusstraße das abschließende Ortsende von Dremmen Richtung Hülhoven darstellen. Es soll dort kleinteiliges Wohnen entstehen, daß für sich über die Erschließung durch eine noch zu

errichtende Stichstraße eine Einheit darstellt.

Mit der vorgesehenen Bebauung soll der auf der gegenüberliegenden gestandenen, alten Bebauung der Kommweidenstraße Rechnung getragen werden.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan, der diesen Randbereich als Wohnbaufläche ausweist, entwickelt.

5. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

a) Art der baulichen Nutzung

Der nördliche Eingangsbereich über die Sebastianusstraße dieses Stadtteiles wird westlich wie östlich durch vorhandene kleinteilige Wohnbebauungen mit freistehenden und gereihten, 1 - 2geschossigen Häusergruppen geprägt. Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist entsprechend dieser vorhandenen Situation angepaßt und weist ein allgemeines Wohngebiet (WA-Gebiet) aus. Die Nutzungsmöglichkeit richtet sich nach der BauNVO i. d. Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-gesetzes vom 22.04.1993.

b) Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl und Geschößflächenzahl

Im Planbereich sollen nur Einzel- und Doppelhäuser errichtet werden. Diese sollen sich auf Grundstücken erstrecken, die sich angepaßt an den mittlerweile knapp gewordenen Wohnraum auf etwas kleinere Grundstücke verteilen.

Aber als Einheit gesehen soll die neue Bebauung mit den gegenüberliegenden Zier- und Nutzgärten der Parzellen der Kommweidenstraße bei einer gedachten Verschmelzung der Grünflächen dem vorhandenen Erscheinungsbild von Dremmen Rechnung tragen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist eine GRZ von 0,4 und eine GFZ von 0,6 vorgesehen. Dies ermöglicht die Errichtung von ausreichend großen Anlagen, wobei die Beschränkung der GFZ auf 0,6 und die Festlegung einer eingeschossigen Bauweise dem vorhandenen Erscheinungsbild des Ortsrandes von Dremmen angepaßt ist.

Zudem werden die Rahmenwerte des § 17 BauNVO eingehalten. Bei der Geschossigkeit ist zu erwähnen, daß die Bauhöhenbegrenzung eine vom Erscheinungsbild her 1 1/2geschossige Bauweise zuläßt, die wiederum auch hierdurch den vorhandenen Charakter der alten, gestandenen Bebauung der Nachbarschaft wieder aufnimmt.

Die GFZ von 0,6 ergibt sich dadurch, daß in die Berechnungen der Geschoßflächen die Flächen der Aufenthaltsräume in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu Ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich die sie umfassenden Wände gemäß § 20 Abs. 3 BauNVO ganz eingerechnet werden.

c) Bauweise

Innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig. Dies nimmt die vorhandene Ortsbebauung der Nachbarbereiche wieder auf. Die Aufnahme von Doppelhäusern wird hierbei eingeräumt, um die Eigentumsbildung weiterer Personenkreise zu ermöglichen. Die Dachform ist auf Satteldächer begrenzt, die ebenfalls in der Nachbarbebauung wiederzufinden sind.

Die Bauweise wird als offene Bauweise vorgesehen.

d) Baugrenzen

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind aufgrund der nicht allzu großen Baugrundstücke nicht zu tief bemessen. Die angestrebte Größe entspricht jedoch auch hier wieder dem vorhandenen Bild der Nachbarbebauung.

Bezogen auf die Himmelslage der Baugrundstücke ist durch die angestrebte Bebauung eine möglichst gute Belichtung der entstehenden Baukörper gewährleistet. Die Gartenseite der Einzel- bzw. Doppelhäuser ist weitestgehend nach Süden bzw. Westen ausgerichtet.

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durchweg mit 14,00 m ausgelegt, einige Ausnahmen sind mit 11,00 und 12,00 m vorgesehen. Diese kleinen Vor- und Rücksprünge resultieren zum einen aus dem Wunsch, die neuen Planstraßen etwas aufzulockern, zum anderen daraus, mit dem Wendepplatz dem gelegentlichen LKW-Verkehr bei Umzügen oder dergleichen Rechnung zu tragen.

Zudem können die Häuser innerhalb der Grenzen frei dem individuellen Wunsch der Eigentümer gestellt werden, hier sind lediglich die Bindungen nach Dachform und Höhenlage gemäß den textlichen Festsetzungen einzuhalten.

e) Nebenanlagen

Die Errichtung von Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO ist im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht ausgeschlossen, da hier im ländlichen Bereich vielfach der Wunsch besteht, im Nutz- oder Ziergarten ein Gartenhäuschen zu errichten.

f) Garagen und Stellplätze

Unter Berücksichtigung der Zulässigkeit zur Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern ist von dem vorgesehenen Zuschnitt der Grundstücke eine Unterbringung von Garagen und Stellplätzen möglich. Neben den vorzusehenden Stellplätzen vor den Garagenbauten auf den jeweiligen Grundstücken sind auf den Planstraßen ebenfalls Stellplätze vorgesehen, um mitunter auftretende Spitzen durch Besucher und/oder Gäste aufnehmen zu können.

Für Garagenzufahrten und Stellplätze ist die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien vorgeschrieben. ...

Dadurch werden die Maßgaben des landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfüllt und die Versickerung der Niederschlagswasser auf den Flächen i. S. d. § 51 a LWG gewährleistet.

g) Öffentliche Verkehrsfläche

Die Erschließung des Baugebietes erfolgt über die Sebastianusstraße. In der Mitte der Haupteerschließung ist ein ausreichend großer Wendeplatz vorgesehen, der sowohl ein Wenden von Personenkraftwagen als auch ein Wenden von Müllfahrzeugen ermöglicht.

Damit ist sowohl für den PKW-Verkehr als auch für Ver- und Entsorgungsfahrzeuge sowie Rettungsdienste eine ausreichende Befahrbarkeit gewährleistet.

Die Gesamtbreite der Erschließung ist mit 5,00 m ausreichend dimensioniert, wobei zu erwähnen ist, daß der Geh- und Radfahrbereich bei sich entgegenkommenden Fahrzeugen ggf. mitbenutzt werden kann.

Im rückwärtigen Teil der Erschließung verjüngt sich die Zuwegung auf 3,50 m, ist im eigentlichen Sinne aber nur für die Erreichung von zwei Parzellen vorgesehen.

h) Ausgleichsmaßnahmen

Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag werden die ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten sowie Art und Umfang der Maßnahmen zur Verminderung, zum Ausgleich und zum Ersatz der Eingriffsfolgen detailliert dargestellt und bewertet.

Es werden konkrete landschaftspflegerische Planungsmaßnahmen benannt und die sich aus der Konfliktanalyse ergebenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen.

Umsetzbare Maßnahmen werden als textliche Festsetzungen in die Satzung übernommen.

Das vorhandene Kompensationsdefizit kann auf dem eng begrenzten Planungsgebiet nicht ausgeglichen werden. Eine Erweiterung des Plangebietes in das Umland scheidet aufgrund der Eigentumsverhältnisse aus.

6. Ver- und Entsorgung

Die Beseitigung des Schmutzwassers hat durch Verlegung eines entsprechenden Kanales, der an den vorhandenen Kanal der Sebastianusstraße angeschlossen wird, zu erfolgen.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist ausschließlich durch Versickerung auf den Grundstücken i. S. d. § 51 a LWG zu realisieren. Hier sind geeignete, wasserdurchlässige Materialien bei der Ausführung der befestigten Flächen zu verwenden.

Die Versickerung der Dachflächenwässer ist über die in den Zier- und Nutzgartenflächen im rückwärtigen Raum der Grundstücke anzulegenden Kiesrigolen mit ggf. zwischengeschalteten Zisternen mit Überlauf in die Rigolen zu gewährleisten.

Die Niederschlagswässer der Planstraßen sind in parallel zur Straße verlaufenden Grünstreifen mit Ausbildung als Kiesrigole zu versickern.

Zu den vorzufindenden Böden im Bereich des Plangebietes wird auf die deutsche Grundkarte von 1991 verwiesen, die in der Anlage beigelegt ist. Hier wird aufgezeigt, daß die anstehenden Böden für eine Flächenversickerung geeignet sind.

Laut Bodenschätzung sind im oberen Bereich (stark) feinsandige Löß- und Lehm Böden vorzufinden (gem. Punkt 1). Die etwa 1,00 - 1,40 m mächtigen Löß- und Lehm Böden sind ggf. durch sandigen Kies bzw. gewaschenen Kies auszutauschen, um mit der in dieser Tiefe vorhandenen Kiesschicht eine einwandfreie Versickerung der Niederschlagswasser zu gewährleisten. Der Grundwasserstand im Plangebiet liegt bei ca. 14,00 m unter vorhandenem Geländeniveau.

Die Kiesrigolen sind entweder als Mulden-Rigolenversickerung oder als Rohrrigolenversickerung auszuführen.

Die Versorgung des Planbereiches mit Trinkwasser und Strom bzw. Gas und Telefon ist durch die jeweiligen Versorgungsträger über die Anbindung an die Sebastianusstraße gesichert.

7. Umweltverträglichkeit

Die ökologische Funktion des Planungsraumes wird durch die bisherige Nutzung stark eingeschränkt. Zu berücksichtigen ist, daß bereits größere Bereiche (2355 qm) durch Verkehrsflächen und Lagerplätze versiegelt sind. Nach Realisierung der Maßnahme werden maximal 2940 qm versiegelt sein, so daß bei der Abwägung der vorhandenen Situation mit der zu schaffenden Wohnbebauung nahezu ein Gleichgewicht erreicht wird.

8. Altablagerungen

Weder der Stadt Heinsberg noch dem Kreis Heinsberg sind Altlastenverdachtsflächen oder Altablagerungen bekannt.

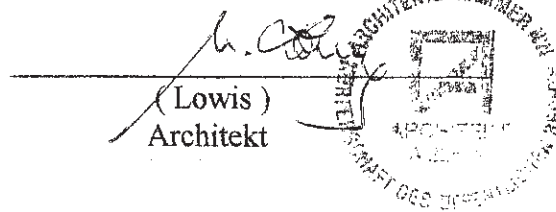
9. Flächenbilanz

a) Wohnbebauung:	1.775 qm
b) Verkehrsfläche:	1.165 qm
c) Nutz- und Ziergarten:	1.175 qm
d) Straßenrand:	105 qm
	<u>4.820 qm</u>

10. Kosten und Finanzierung

Der Stadt Heinsberg entstehen durch die Erschließung keine Kosten. Zur Sicherstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Wassenberg, den 17.11.1997


(Lowis)
Architekt

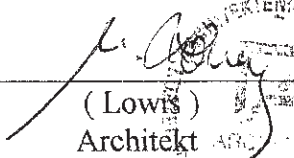
Ergänzung zur Begründung vom 17.11.1997

Ergänzend wird darauf hingewiesen, daß der jetzige Grundstücksbesitzer im Rahmen der Baureifmachung der Grundstücke seine nicht mehr benötigten Fabrikationshallen (Sargfabrik) und Nebengebäude im mittleren Bereich des Bebauungsgebietes abbricht. Die alte Siloanlage, früher als Spänebunker genutzt, wird auf Drempelhöhe der neu zu errichtenden Wohnbebauung reduziert, da die Fabrikation eingestellt wurde und somit auch eine Siloanlage nicht mehr benötigt wird. Das ansässige Bestattungsunternehmen führt mittlerweile nur noch reine Dienstleistungen im Bestattungssektor aus.

Die benachbarte Hobbytierhaltung (Pferde) auf der anderen Seite der Planstraße wird wohl kaum Immissionen im Bereich des Plangebietes verursachen, da hier lediglich ein paar Tiere in den Frühlings - und Sommermonaten ihren Auslauf erhalten. Durch die Lage der Pferdekoppel zum Erschließungsgebiet kann aufgrund der Hauptwindrichtung (Süd West) auch nicht von einer Geruchsbelästigung gesprochen werden.

Zudem kann hier bezogen auf die umliegende Wohnbebauung auf der Weyresstraße eine bisherige Konfliktfreiheit bescheinigt werden.

Wassenberg, den 20.03.1998


(Löwis)
Architekt

