Begründung

zum Beschluss

der Satzung der

Stadt Heinsberg

bezüglich des

Vorhaben- und

Erschließungsplanes

Nr. 16

Kirchhoven – Vinn

November 2003

INHALT

1. Ziel und Zweck der Planung

2. Örtliche Situation
2.1 Räumlicher Geltungsbereich
2.2 Boden- und Wasserverhältnisse

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung
4.3 Bauweise
4.4 Baugrenzen
4.5 Garagen und Stellplätze
4.6 Spielplätze
4.7 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen etc.

5. Immissionsschutz Landwirtschaft

6. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

7. Umweltbericht

8. Ver- und Entsorgung
8.1 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung
8.2 Stromversorgung
8.3 Müllentsorgung

9. Altlasten

10. Bodenordnung

11. Kosten

12. Finanzierung/Sicherung des Vorhabens

1. Ziel und Zweck der Planung

In der Ortslage Kirchhoven sind nur noch wenige Grundstücke zur Bebauung vorhanden.

Um der Nachfrage nach baureifen Grundstücken in dieser Ortslage nachkommen zu können, ist vorgesehen, das in Rede stehende Grundstück einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Für den im Nordwesten der Stadt Heinsberg gelegenen Stadtteil Kirchhoven ist durch den Abriss einer seit Jahren brach liegenden ehemaligen Gerberei und die Erschließung einiger Grundstücke mit einer neu zu errichtenden Planstraße die innerstädtische Ausweisung neuen Baulandes und damit die Schaffung neuen Wohnraumes vorgesehen.

Das am 01.01.1998 in Kraft getretene Baugesetzbuch bietet mit dem § 12 die gesetzliche Grundlage, um alternativ zu den bisherigen Vorhaben- und Planverfahren mit einem auf ein bestimmtes Vorhaben bezogenen „Vorhaben- und Erschließungsplan" Bauland zu schaffen.
Der Beschluss einer Satzung über einen solchen "Vorhaben- und Erschließungsplan" schafft Planungsrecht für ein bestimmtes Vorhaben. Hieraus resultiert auch, dass grundsätzlich nur die Flächen in die Satzung einbezogen werden sollen, für die eine planungsrechtliche Zulässigkeit geschaffen werden soll.

Nach den Vorschriften des BauGB ist die Errichtung der vorgesehenen Vorhaben in diesem Bereich derzeit nicht möglich. Im Weiteren ist zu berücksichtigen, dass auch zur Realisierung der vorgesehenen neuen Straßenverkehrsflächen die Schaffung einer planungsrechtlichen Grundlage, nämlich die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes notwendig ist.

Flächen außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes können zwar in die Satzung einbezogen werden, jedoch nur, wenn dies „für eine geordnete städtebauliche Entwicklung erforderlich ist". Die Notwendigkeit zur Einbeziehung weiterer Flächen ist hier nicht gegeben.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist für dieses Verfahren das geeignete Mittel Bauland zu schaffen, da ein Investor vorhanden ist, der Eigentümer der Flächen ist und der kurzfristig ohne langwieriges Umlegungsverfahren in der Lage ist, das Gebiet zu erschließen. Dem Vorhaben- und Erschließungsplan ist zudem der Vorrang einzuräumen, da eine Vorhaltung der Grundstücke für spätere Generationen ausgeschlossen wird. Die Bedarfsdeckung kann unverzüglich erfolgen.

2. Örtliche Situation

Das Planungsgebiet liegt in einer feuchten alluvialen Auenniederung (54 bis 29 m) unterhalb von Brachelen, die von der stark mäandrierenden Rur, der in

mehrere Arme sich gabelnden Wurm und zahlreichen kleineren Bächen durchflossen wird.
Ihr Boden wird ganz überwiegend von stark tonigen, kalkarmen Lehmen bis reinen Tonen gebildet, die 1 – 1,5 m mächtig über jungen Rurschottern liegen. In gleicher oder geringerer Tiefe liegt auch das Grundwasser, das jedoch mit den Oberflächengewässern zur Zeit des Maashochwassers sowie durch die im Maastal sich vor die Rurtalmündung legende und von der Rur in einer verengten Aue durchbrochenen Maasniederterrasse eine zeitweilige Abflusshemmung und Rückstau erfährt.
Dadurch ist die Ruraue von Natur stark vernässt und sumpfig, ohne dass es jedoch zur Bildung ausgedehnter Flachmoore gekommen wäre. Heute sorgen zahlreiche Gräben für einen regulierten Abfluss, so dass die schweren Auenböden fast überall feuchtes Grünland mit ausgedehnten Pappel- und vor allem Korbweidenkulturen tragen.

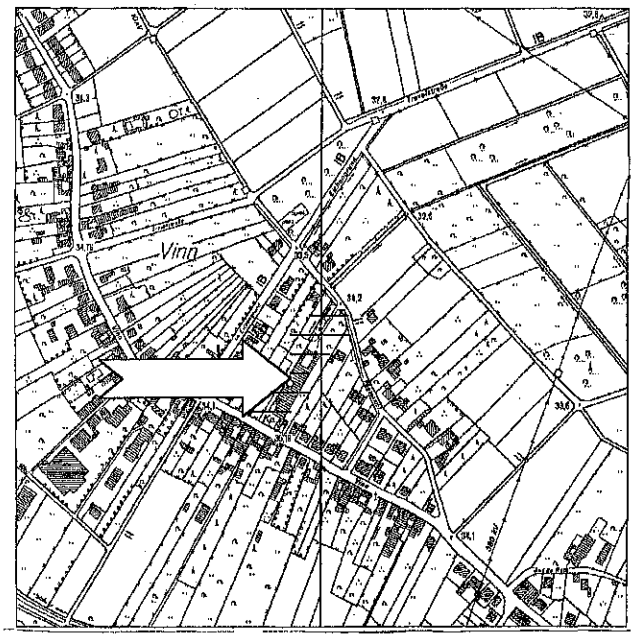
Bei Hilfahrt, Ober- und Unterbruch sowie bei Kempen erheben sich aus der feuchten Talebene ganz flache trockene Inseln einer etwa 2 m höheren, älteren Alluvialstufe, die infolge des tieferen Grundwasserspiegels, der stärkeren Verlehmung und fortgeschritteneren Bodenbildung bereits brauchbare, wenn auch kalkarme, schwere Ackerböden mit Anbau von Hafer, Roggen, Futter- und Hülsenfrüchten anstelle von trockenerem Auenwald tragen. Bei Karken findet sich eine größere Insel (34 m) der von hier ab sich ins Maastal erstreckenden Niederterrasse mit mittelschweren, tiefgründigen, lehmig-sandigen guten Braunerde-Ackerböden und über 4 m tief liegendem Grundwasser.
Am Fuß des rund 15 m hohen Steilanstieges zur Geilenkirchener Platte zieht sich eine bis 200 m breite Niederterrassenleiste entlang, die in trockener Lage eine Reihe von Siedlungen auf der wichtigen Grenze zwischen zwei agrarischen Wirtschaftsbereichen, nämlich der feuchten Grünlandniederung und der trockenen Ackerplatte trägt.
Im rund 1 km breiten Kitscherbachtal ist die von der schmalen feuchten Aue (45 – 34 m) nach beiden Seiten sanft ansteigende Niederterrasse bis nach Waldfeucht hinauf von einer 2 m mächtigen Sandauflagerung bedeckt, die oberflächlich grauschwarz humifiziert und schwach verlehmt einen leichten, ziemlich nährstoffarmen Boden abgibt.

2.1 Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsabgrenzung

Der cirka 0,8 ha umfassende Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt im Stadtteil Kirchhoven, östlich der Straße „Vinn", westlich der Straße „Pfingsstuhl". Er grenzt im Norden an Wiesen, die an die rückwärtigen Gärten der Einfamilienhausbebauung der Straße „im Eichengrund" angrenzt. Im Süden grenzt das Gebiet an zwei bebaute Wohnparzellen.

Das Plangebiet ist im folgenden Übersichtsplan dargestellt.

Auszug aus der DGK5 im Maßstab 1:5000



2.2 Boden- und Wasserverhältnisse

Wie aus der geologischen Karte hervorgeht, befindet sich das Untersuchungsgebiet in der niederrheinischen Tiefebene, die aus tertiären und vorwiegend quartären Sedimenten aufgebaut wird.

Tektonisch wird die niederrheinische Tiefebene durch einen Bruchschollenbau geprägt, der im früheren Tertiär auf Grund von Hebungs- bzw. Zerrungsbewegungen entstand. Das Untersuchungsgebiet befindet sich auf der Rur-Scholle, die sich regionalgeologisch zwischen der Krefelder Scholle im Nordosten und der Erft-Scholle im Südwesten erstreckt. Das Plangebiet liegt auf dem Ortsrand der Rur-Scholle, die im Osten vom Rurrand-Sprung gegen den Wassenberger Horst bzw. weiter östlich gegen die Venloer Scholle abgegrenzt wird. Diese Verwerfungen sind heute noch aktiv.

Im tieferen Untergrund des Untersuchungsbereiches kommen über dem paläozoischen Grundgebirge, das sich hier aus Sand-, Ton- und Mergelsteinen des Devons sowie Tonsteinen und Kohlenkalk des Karbons zusammensetzt, tertiäre Sedimente vor. Bei den tertiären Sedimenten handelt es sich um Wechselfolgen von Feinsanden und Tonen.
Das Tertiär wird von quartären Sedimenten überdeckt, die zu den Ablagerungen der jüngeren Hauptterrasse des Rheins und zu den Ablagerungen der Mittel- und Niederterrassen der Rur gehören. Die Ablagerungen der Rurterrasse wurden im Untersuchungsgebiet angetroffen. Hierbei handelt es sich um Sande und Kiese, die zum Teil größere

Gesteinsblöcke enthalten. Des weiteren ist in den Rurterrassenablagerungen das Auftreten von Schlufflagen nicht auszuschließen.

Die jüngeren Hauptterrassensedimente werden von Löss/Lösslehm in unterschiedlicher, zum Teil stark schwankender Dicke überlagert. Der Löss setzt sich aus carbonhaltigem, feinsandigem Schluff zusammen. Der Lösslehm ist ein Verwitterungsprodukt des Lösses und hat bereits eine Bodenbildung erfahren. Dies ist an seinem deutlichen Tonanteil zu erkennen. Zu dem ist der Lösslehm meist vollständig entkalkt. Neben dem Löss/Lösslehm kommen Hochflutablagerungen der Wurm vor, die westlich des Bauvorhabens vorbeifließt. Diese setzen sich in der Regel aus Sanden und Schluffen zusammen.

Das Grundwasser befindet sich nach Angaben der Grundwassergleichenkarte in einer geodätischen Tiefe von ca. + 32,7 m ü. NN. Diese Angabe entspricht bei den vor Ort festgestellten Geländehöhen zwischen ca. + 33,5 m ü. NN (B 8) und ca. + 34,7 m ü. NN (B 1) Flurabständen zwischen ca. 0,8 m und 2,0 m.

Nach Angaben der Wasserschutzgebiete von NRW, Blatt L 4902 Heinsberg, befindet sich das Untersuchungsgebiet außerhalb von Wasserschutzzonen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heinsberg weist für den Großteil der Ortslage Kirchoven (ca.131 ha) gemischte Baufläche aus. Auch das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Tatsächlich haben sich die jüngeren Bereiche von Kirchhoven aber als Bereiche mit überwiegend Wohnen entwickelt, so auch entlang der Straße Pfingsstuhl südöstlich des Plangebietes. Deshalb werden die hieran angrenzenden Bereiche des Plangebietes im Vorhaben- und Erschließungsplan auch als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Mit einer Größe der WA–Fläche von nur ca. 0,22 ha steht dies dem FNP nicht entgegen und stellt die FNP- Ausweisung auch nicht in Frage.
Die Flächen im Bereich der Straße Vinn werden als MD - "Dorfgebiet" entsprechend der Darstellung im FNP ausgewiesen.
Der Vorhaben- und Erschließungsplan kann somit als aus dem FNP entwickelt bezeichnet werden.

4. Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

4.1 Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

Durch die Art der baulichen Nutzung wird eine Lenkungsfunktion der Bauleitplanung erreicht. Entscheidend für die Festsetzung der Art der baulichen Nutzung ist die vorhandene Umgebungsbebauung sowie das Entwicklungsziel des Plangebietes.

Der Bereich des Vorhaben- und Erschließungsgebietes grenzt im Westen an alte Dorfstrukturen und einen Dorfplatz. Im Osten grenzen großzügige freistehende Einzelhäuser an das Plangebiet an. Dementsprechend ist der südwestliche Teil des Plangebietes entsprechend dem Charakter der Straße Vinn als Dorfgebietsausweisung (MD) nach § 5 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.
Der nordöstliche Teil des Plangebietes ist nach den Vorgaben der angrenzenden Bebauung mit modernen Einzelhäusern als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 Baunutzungsverordnung ausgewiesen.

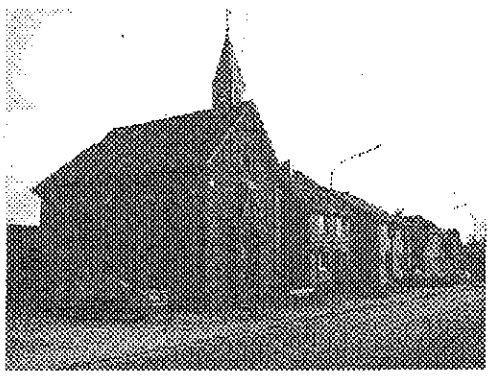
Durch die unterschiedliche Nutzungsvorgabe wird eine behutsame Annäherung der vorhandenen alten an die angrenzenden neuen Wohnstrukturen im städtebaulichen Umfeld geschaffen.

Dorfgebiete dienen der Unterbringung von Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung nicht wesentlich störender Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Zulässig gemäß § 5 Abs. 2 BauNVO sind ausser den vorgenannten Nutzungen, Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für örtliche Verwaltungen und für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Gartenbaubetriebe und Tankstellen. Vergnügungsstellen wären ausnahmsweise zulässig. Eine solche Ausnahme ist hier aber nicht vorgesehen. Im Planbereich besteht kein Bedarf an solchen Anlagen, da sie in der näheren Umgebung an passenderen Standorten in ausreichendem Maße vorhanden sind.

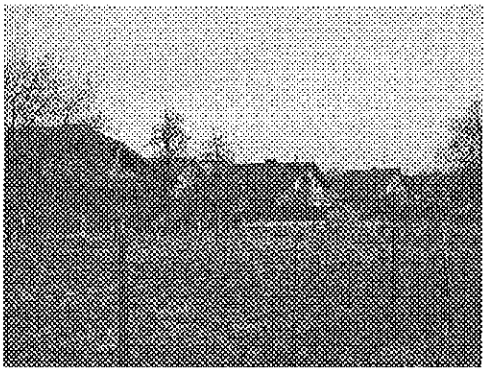
Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Zulässig sind weiter die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke. Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO als Ausnahme möglichen Nutzungen (u. a. Beherbergungsgewerbe, nicht störende Gewerbegebiete, etc.) werden nicht zugelassen, da die Größe und Dichte der Grundstücke solche Nutzungen nicht erlauben würden, und solche Nutzungen im angrenzenden Bereich verträglich und zulässig sind.

Beide Gebiete fügen sich in die vorhandene Bebauung ein. Zum Vergleich werden hierzu die angrenzenden Straßen Vinn für die MD-Ausweisung und Pfingstuhl für die WA- Ausweisung herangezogen:

Die Straße Vinn zeigt eine für Straßendörfer der Region typische Randbebauung mit alten dörflichen Gebäudestrukturen (alte Höfe, Pferdekoppeln, Weiden, etc.).



Die Landwirtschaftskammer Rheinland benennt in der näheren Umgebung einen landwirtschaftlichen Betrieb. Neben diesem Hof befindet sich ein Futtermittelhändler.
Der unmittelbar angrenzende Dorfplatz wird wegen der dort befindlichen alten Kapelle vom örtlichen Kapellenverein genutzt.



Entlang der neueren Straße Pfingsstuhl und im Norden des Plangebietes wurden innerhalb der letzten Jahre neben großzügigen freistehenden Einzelhäusern – zum Teil mit Einliegerwohnungen in jüngster Vergangenheit einige Kleingewerbebetriebe eingerichtet. Dies wird durch die Festsetzung allgemeines Wohngebiet unterstützt, so dass weitere Ansiedlungen möglich sind.
Ein Mischgebiet ist hier auszuschließen, da es hier an einem entsprechenden Verhältnis von Wohnen zu Gewerbe mangeln wird.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)/Geschossflächenzahl (GFZ)

Der Grad der baulichen Ausnutzbarkeit ist bei der Realisierung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes von wesentlicher Bedeutung. Hierdurch wird nicht nur eine Vorgabe für die Größe der baulichen Anlagen, sondern auch für den Grad der Versiegelung hinsichtlich des Eingriffs in Natur und Landschaft vorgegeben.
Bei der Festlegung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) sind daher die städtebaulichen Ziele zu beachten, die einen harmonischen und städtebaulich einfühlsamen Übergang von der vorhandenen Dorfstruktur mit im wesentlichen 2-geschossiger geschlossener Bebauung zur offenen Einzelhausbebauung und ihrer geringeren Baudichte und weiter zur freien Landschaft gewährleisten sollen.

In beiden Teilgebieten bieten die überbaubaren Grundstücksflächen genug Flexibilität bezüglich der Baukörperstellung auf dem Grundstück -

Damit dies jedoch nicht zu einer unangemessenen Ausnutzung führt, ist eine Einschränkung in der Massierung der Baukörpergrößen durch die Festlegung der niedrigen GRZ erforderlich.
Im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplans ist deshalb eine GRZ von 0,4 vorgesehen. Sie ermöglicht die Errichtung ausreichend großer baulicher Anlagen, die sich in verträglicher Form in die Dorfsituation des Stadtteils Kirchhoven „einfügen".
Hierdurch kann sich insgesamt ein abgerundetes städtebauliches Erscheinungsbild ergeben, wobei gleichzeitig modernen Wohnbedürfnissen entsprochen und dem Aspekt des schonenden Umgangs mit der Ressource Boden Rechnung getragen wird.
Die Festlegung dieser GRZ entspricht den städtebaulichen Zielen der Stadt Heinsberg und ist entsprechend im Vorhaben- und Erschließungsplan - auch mit Bindung für die Zukunft - festgeschrieben.

Die GFZ wird mit 0,6 festgeschrieben. Durch diese Festsetzung werden eine ausreichende Ausnutzung der Grundstücke und Freiräume für moderne architektonische Gestaltungen ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse

Die BauO NW bestimmt in § 2 Abs. 5, was ein Vollgeschoss „im rechtlichen Sinne" ist. Demnach handelt es sich um ein Vollgeschoss, wenn die entsprechende Deckenoberkante mehr als 1,60 m im Mittel über Geländeoberfläche hinausragt und eine Mindesthöhe von 2,30 m gegeben ist. Ergänzend ist zu erwähnen, dass bei geneigten Dächern die Höhe von 2,30 m über mehr als 3/4 der Grundfläche gegeben sein muss.

In der Straße "Vinn" sind zwar in der Plangebietsumgebung mehrere II-geschossige Gebäude vorhanden. Um einerseits einen harmonischen Übergang zur Einzelhausbebauung im WA-Gebiet zu ermöglichen und andererseits die freistehende kleine Kapelle an der Einmündung der Planstraße zu betonen, ist auch im MD-Gebiet eine I-geschossige Bebauung vorgegeben, die - um nicht zu massiv zu wirken - durch die festgesetzte GRZ/GFZ und die Höhenbegrenzung weiter beschränkt wird.

Auch im WA-Bereich des Plangebietes muss – hier wegen des notwendigen Überganges zur vorhandene Bebauung - eine I-geschossige Bauweise festgesetzt werden. Hierbei sind die textlichen Festsetzungen mit zu berücksichtigen, die Trauf- und Firsthöhenbegrenzungen vorsehen. Durch die Höhenfestsetzungen wird eine 1 1/2-Geschossigkeit erreicht. Die 1 1/2-Geschossigkeit findet zwar in der BauO NW keine Erwähnung, hat sich jedoch im Sprachgebrauch eingeprägt. Es handelt sich hierbei um 1-geschossige Vorhaben mit einem ausgebauten Dachgeschoss.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Festsetzung von Bauhöhen soll eine Überdimensionierung der möglichen Bauvorhaben und damit die Entstehung von Missverhältnissen in den

baulichen Proportionen verhindern. Gerade die Höhe von baulichen Anlagen kann sich auf den Gesamteindruck eines Baugebietes sehr nachteilig auswirken.

Die Höhenlage der Baukörper wurde auf die Höhe der an den Planbereich angrenzenden Verkehrsflächen bezogen. Hiermit ist auch eine entsprechende Einmessung der vorzusehenden Bauhöhen möglich. Die Oberkante der EG-Fußböden der Gebäude dürfen im Mittel max. 0,5 m über dem Straßenniveau liegen. Dieses Höhenmaß ist sowohl auf Grund des Grundwasserstandes als auch wegen der umliegenden Bebauung gerechtfertigt.

Mit der Festlegung der Trauf- und -Firsthöhe auf 4,50 m bzw. 8,50 m kann eine Bebauung realisiert werden, die sich harmonisch in den Bestand einfügt und auch die Randlage zur freien Feldgemarkung berücksichtigt. Eine zweckmäßige Nutzung wird durch diese Festsetzungen ebenfalls ermöglicht.

Um den Bauherren architektonische Freiräume zu ermöglichen, sind auch Flachdächer erlaubt, so weit sie nicht mehr als 30 % der Grundfläche des Gebäudes überdecken. Die Dachneigung wird in Anpassung an die umgebende Bebauung auf den Bereich zwischen 25° und 40° beschränkt.

4.3 Bauweise

Im an die Kapelle und die anschließende Bebauung der Straße Vinn angrenzenden MD-Bereich sind Einzel- und Doppelhäuser, ansonsten im Vorhaben- und Erschließungsplan nur Einzelhäuser erlaubt.
Dies entspricht dem Ziel, zur Ortsrandlage einen baulichen Übergang vom Straßendorf in die freie Landschaft durch eine „aufgelockerte" Bebauung zu erreichen. Die Neubebauung des Stadtteils Kirchhoven darf gegenüber der Altbebauung nicht dominieren.
Grundsätzlich soll ein aufgelockerter Bebauungsbereich entstehen. Die Vorgabe von Einzelhäusern wird hierbei mit der Zielvorstellung vorgenommen, eine Eigentumsbildung weiterer Personenkreise zu ermöglichen, wobei die generelle städtebauliche Zielvorstellung nicht außer Acht gelassen wird.

Die Zulassung von Reihenhäusern oder Hausgruppe bis 50 m Länge an dieser Stelle des Stadtgebietes würde dem städtebaulich gewünschten Charakter einer Seitenstraße in einem typischen Straßendorf und den Zielvorstellungen an der Ortsrandlage im Übergangsbereich zur freien Landschaft widersprechen. Ein „Einfügen" wäre nicht gewährleistet.

Je nach Aufteilung durch den Vorhabenträger sind ca. 8 bis 12 Vorhaben möglich.

4.4 Baugrenzen

Die überbaubaren Flächen innerhalb der Baugrenzen sollen zum einen die Gestaltungsfreiheiten der Bauherren erhöhen. Die Stellung der Baukörper kann so innerhalb einer bestimmten Bandbreite von den Eigentümern frei gewählt werden. Dies ist insbesondere für die Entscheidung über die

Belichtung der Baukörper wichtig, um so die Sonnenenergie in ausreichendem Maße ausnutzen zu können. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass nicht in allen Fällen die Gartenseite der Grundstücke nach Süden oder Westen ausgerichtet werden kann, was sich alleine aus der notwendigen Erschließung des Gebietes ergibt.

Die festgesetzten Baugrenzen stellen zum anderen die Errichtung ausreichend großer Gebäude sicher.
Der Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche wird unter Berücksichtigung der Vorgartenbereiche kein einengendes Erscheinungsbild zeigen.

Auch die Baugrenzen sollen ein Baugebiet in aufgelockerter Bauweise mit überwiegend Wohnen sicherstellen. Die freie Fläche im Bereich der Erschließung (Straße und Vorgärten) trägt wesentlich hierzu bei.

4.5 Garagen und Stellplätze

Unter Berücksichtigung des Planungszieles, nur Einzel- oder Doppelhäuser zuzulassen, ist von den Grundstücksgrößen und -zuschnitten her problemlos 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 im Wesentlichen 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 den Garagen geschaffen. So wird die Erschließungsstraße sinnvoll von parkenden Autos entlastet.

4.6 Spielplätze

In einem Vorhaben- und Erschließungsplan ist dann durch Baugenehmigung oder Vertrag eine eigens zum Spielen ausgewiesene und rechtlich abgesicherte Spielplatzfläche zu fordern, wenn die Größe der Gärten und der angrenzenden privaten und öffentlichen geeigneten Freiflächen ein sicheres und gesundes Spielen von Kleinkindern nicht ermöglichen.
Anzustreben ist die Erreichbarkeit ausreichender und altersgerechter Spielorte und Spielplätze in Wohnungsnähe. Kinder sollten ihre Spielflächen selbständig erreichen können, ohne dass stark befahrene Straßen gekreuzt werden müssen.

Im Ortsteil Kirchhoven ist ein Spielplatz im im näheren Umfeld des Plangebietes am Verbindungsweg nach Karken vorhanden. Ein selbständiges Erreichen dieses Spielplatzes durch die Kinder, die zukünftig im Plangebiet wohnen werden, ist sichergestellt.

Die Ausweisung eines weiteren Spielplatzes im Plangebiet ist auch wegen der geringen Bebauungsdichte und der angrenzenden Grünflächen deshalb nicht notwendig.

4.7 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen etc.

Zur Vermeidung von Wiederholungen wird grundsätzlich auf die Aussagen über die „Belange von Naturschutz und Landschaftspflege" (Punkt 5) in dieser Begründung hingewiesen. Zur Ermittlung von Ausgleichsmaßnahmen im Zusammenhang mit der Aufstellung dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Die Festsetzungen dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes basieren auf diesem landschaftspflegerischen Fachbeitrag.

Durch die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans, basierend auf der Rechtsgrundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB werden die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen etc. festgesetzt. Die Realisierung dieser Bepflanzungsmaßnahmen ist auch durch diese Festsetzungen gesichert. Die Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft) sichert den fachgerechten Umgang mit dem belebten Oberboden.
Das nicht im Plangebiet auszugleichende Kompensationsdefizit, wird in Form eines Ersatzgeldes abgelöst.

5. Immissionsschutz

In nordwestlicher Richtung zum Plangebiet befindet sich ein Mastschweinestall mit 320 Mastplätzen, 34 Sauen- und 140 Aufzuchtferkelplätzen sowie 22 Reitpferden. Aus diesem Betrieb können sowohl auf Grund des Tierbestandes Emmissionen entstehen, die auf das Plangebiet einwirken. Zur Prüfung der Immissionssituation wurde ein Gutachten erstellt.

Die Landwirtschaftskammer Rheinland hat eine Tierlebendmasse von 53,7 Großvieheinheiten errechnet. Hieraus resultiert ein einzuhaltender Mindestabstand von 123 Metern zum Dorfgebiet und 246 m zum Wohngebiet. Das ausgewiesene Dorfgebiet ist vom Emissionsmittelpunkt deutlich mehr als die hier vorgeschriebenen 123 m Emissionsradius entfernt, das Wohngebiet liegt außerhalb des Emissionsradius 246 m, so dass mit Lärm- und Geruchsbelästigungen durch den Tierbestand nicht zu rechnen ist.

6. Belange von Naturschutz und Landschaftspflege

Bei der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes bzw. beim Erlass der entsprechenden Satzung sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege zu berücksichtigen. Dieser allgemeine Planungsleitsatz wird durch die Regelung des § 8 a Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes

(BNatSchG) konkretisiert. Die Anwendung für diese Satzung ergibt sich aus § 8 a Abs. 1 Satz 5 BNatSchG. Nach diesen Vorschriften ist das auf die Belange von Natur und Landschaft bezogene Abwägungsgebot in der Bauleitplanung u. a. dann beachtlich, wenn wegen eines Vorhaben- und Erschließungsplanes Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne der Legaldefinition in § 4 Abs. 1 Landschaftsgesetz (LG) zu erwarten sind. Ein Eingriff im Sinne dieser Vorschrift liegt vor, wenn erstmals die planungsrechtliche Grundlage für Veränderungen der Gestalt oder der Nutzung von Grundstücken geschaffen wird, die das Landschaftsbild oder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Mit der Einführung des Baugesetzbuches von 1998 wurde die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes mit dem § 1 a „Umweltschützende Belange in der Abwägung" vom BNatSchG in das BauGB transportiert. Bei der Aufstellung einer Satzung über einen Vorhaben- und Erschließungsplan ist dies gemäß § 1 a Abs. 3 Satz 4 BauGB nur in dem Umfange der Fall, in dem über das bestehende Planungsrecht hinaus erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen im Sinne der Eingriffsdefinition festgesetzt werden.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Bebauung dieses Bereiches einschließlich Herstellung der Erschließungsanlagen werden durch diesen Vorhaben- und Erschließungsplan erstmals geschaffen. Insofern sind auch die Eingriffe in Natur und Landschaft auf diesen Vorhaben- und Erschließungsplan zurückzuführen.

Zum Beschluss dieses Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde, wie bereits erwähnt, ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Der komplette Textteil des Fachbeitrages ist Gegenstand der Begründung.

Ein Eingriff im Sinne der Definition des § 4 (1) Landschaftsgesetz (LG) liegt im vorliegenden Fall vor, weil betroffene Fläche heute unversiegelt sind, wenn auch anthropogen beeinflusst. Aus diesem Grunde ist das Minimierungs-, Ausgleichs- und Ersatzgebot zu berücksichtigen und entsprechende Maßnahmen in der Satzung festzuschreiben.

Das Defizit wird durch Anpflanzungen auf der bisher landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche in der Gemarkung Kirchhoven, Flur 16, Flurstück 7 ausgeglichen. Die Pflanzung und deren dauerhafte Pflege wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger vereinbart. Belange, die einem 100 %-igen Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft entgegenstehen, sind nicht erkennbar.

7. Umweltbericht

Bei Bebauungsplänen/Vorhaben- und Erschließungsplänen für Vorhaben, für die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist, ist in die Begründung ein Umweltbericht aufzunehmen.

Nach dem UVPG bedarf es einer allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalles, wenn bei einem Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen,

für den im bisherigen Aussenbereich i. S. d. § 35 BauGB ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt wird, eine zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von 20.000 m² - 100.000 m² festgesetzt wird.

In der Satzung zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 16 wird eine GFZ von 0,6 bzw. 0,4 festgesetzt. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt 5.769 m². Die zulässige Gesamtfläche gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO liegt damit weit unter der vorgenannten Flächengrenze. Eine UVP ist nicht durchzuführen. Ein Umweltbericht ist an dieser Stelle nicht erforderlich.

8. Ver- und Entsorgung

8.1 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Die Beseitigung des Schmutzwassers erfolgt durch Verlegung von zwei Teilstücken mit Anschluß an die vorhandenen Mischwasserkanäle in der Straße Vinn bzw. Pfingsstuhl.
Zur Beseitigung des Niederschlagswassers ist auf die Vorschrift des § 51 a des Landeswassergesetzes (LWG) hinzuweisen. Danach ist grundsätzlich das anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder aber ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Diese Verpflichtung ist allen Bauwilligen ab 1. Januar 1996 aufgegeben, wenn erstmals ein Grundstück bebaut oder befestigt wird.
Gemäß § 51 a LWG ist der Grundstückseigentümer hinsichtlich des Niederschlagswassers abwasserbeseitigungspflichtig und es bedarf auch keiner Übertragung. Die Stadt ist lediglich dann für Niederschlagswasser abwasserbeseitigungspflichtig, wenn eine Versickerung etc. technisch nicht möglich ist.

Entscheidende Bedeutung zur Festlegung der Art der Niederschlagswasserbeseitigung hat die geologische Beschaffenheit des Untergrundes. Hierzu wurde ein geohydrologisches Gutachten erstellt.

Aus dem vorliegenden Bodengutachten zum Bereich des o. g. Vorhaben- und Erschließungsplanes geht hervor, dass die in diesem Bereich anstehenden Böden charakterisiert werden durch bis zu 1,5 m dicke Aufschüttungen auf einer im Mittel 2 Meter mächtigen Auenlehmschischt. Darunter stehen Talsande und Talkiese an, die für eine geplante Versickerung als unbedenklich zu bezeichnen wären. Vorrangig ist aber im Hinblick auf Versickerungsmöglichkeiten der Auenlehm zu betrachten. Im Rahmen von Versickerungsversuchen wurden Durchlässigkeitsbeiwerte von 1,26 E-06 bis 9,62 E-07 ermittelt.

Diese Werte sind für den Betrieb einer einwandfreien Versickerung zu gering. Eine vollständige zentrale oder dezentrale Versickerung scheidet somit auf Grund der Bodenverhältnisse aus.

Die Niederschlagswässer werden deshalb über einen zusätzlichen Regenwasserkanal in der Planstraße in den aus der Zeit der Gerbereinutzung

vorhandenen Graben entlang des Fußweges und von dort weiter in den Flutgraben jenseits des Pfingsstuhl geleitet.

8.2 Stromversorgung

Für die notwendige Stromversorgung des Baugebietes sorgt das zuständige Versorgungsunternehmen, die NUON Heinsberg AG. Notwendige Stromversorgungsleitungen werden voraussichtlich von der Straße Vinn in das Neubaugebiet verlängert.

8.3 Müllentsorgung

Die Müllentsorgung des Gebietes erfolgt, wie im übrigen Stadtgebiet, durch ein Privatunternehmen im Auftrag der Stadt.

9. Altlasten

Das Grundstück der ehemaligen Gerberei Vinn ist als Altlasten-Verdachtsfläche im Altlastenkataster des Oberkreisdirektors Heinsberg mit der Nr. 4902/98 erfasst.

Nach einer Erstbewertung durch den Oberkreisdirektor Heinsberg aus 1991 hat ein Fachgutachter im Auftrag des Vorhabenträgers 2000 eine Bewertung der geologischen und chemischen Untersuchungsergebnisse im Sinne einer orientierenden Altlastenerkundung für das Grundstück der Gerberei Vinn erarbeitet. Danach weist der natürlich gewachsene Untergrund des Plangebietes keine sanierungsbedürftigen Schadstoffgehalte auf.
Jedoch wurden Schadstoffbelastungen, und zwar polyzyklisch-aromatischen Kohlenwasserstoffen, Cadmium-, Chrom-, Blei-, Zink-, und Ammoniumbelastungen, in den Geländeauffüllungen und der Verfüllung der ehemaligen Gerbereibecken vorgefunden. Die Schadstoffkonzentrationen liegen z. T. oberhalb des Zuordnungswertes Z 1.1 der LAGA-Richtlinie „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen". Bei Werten oberhalb dieses Zuordnungswertes wäre ein offener Einbau schon wegen der hierfür ungeeigneten hydrogeologischen Bedingungen im Plangebiet nicht zulässig.

Um den Verdacht einer schädlichen Bodenveränderung hinsichtlich der geplanten Wohnnutzung und des Wirkungspfades Boden/Grundwasser für das Plangebiet auszuräumen, sind die im Gutachten genannten Bereiche auszuheben und odnungsgemäß zu entsorgen.
Das Fachgutachten ist als Anlage 4 beigefügt.

Im Zuge der hydrogeologischen Untersuchung zur Versickerung wurden zusätzliche neue Kohlenwasserstoffbelastungen im hinteren Grundstücksbereich festgestellt, die ebenfalls entfernt werden müssen und ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

Auf der Basis der vorgenannten Untersuchungen wird im Zusammenhang mit dem Antrag auf Abriss der alten Gebäudestrukturen der Gerberei ein

Abbruch- und Sanierungskonzept vom beauftragten Auftragnehmer zur Genehmigung vorgelegt.

10. Bodenordnung

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

Flächenbilanz:

Flächen insgesamt:	5.769 m²
Verkehrsfläche:	843 m²
Wohnbauflächen:	4.926 m²

11. Kosten

Bei der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen folgende geschätzte Kosten:

Straßenbau	ca.	100.000 €
Abruch und Sanierung	ca.	310.000 €
Beleuchtung	ca.	10.000 €
Kanalbau	ca.	90.000 €
Anpflanzungs- und ausgleichsmaßnahmen	ca.	20.000 €
	ca.	530.000 €

12. Finanzierung/Sicherung des Vorhabens

Nach Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird der Vorhabenträger die entsprechenden Mittel zur Erschließung des Plangebietes bereitstellen und verbürgen. Der Stadt Heinsberg entstehen durch die Erschließung keine Kosten.
Zur Sicherung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Für den Planaufsteller Vinn GbR

Heinsberg, den 13.11.2003

.....
i.V. Volkmar Miebach