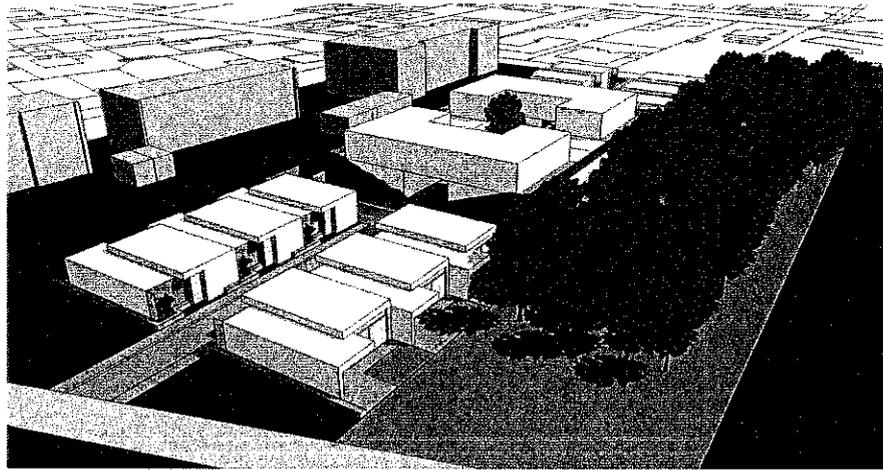


h
Heinsberg
zieht an!



SENIORENWOHPARK-HEDWIGSTRASSE

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 19



ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

1. ZIEL DER PLANUNG

Das Zuhause gewinnt mit zunehmendem Alter an Bedeutung. Demzufolge bestimmt die Wohnqualität die Lebensqualität. Allerdings leben ältere Mitbürger, die ihren Lebensabend in ihrer eigenen Wohnung verbringen wollen, oft in Isolation zu ihrem nahen Umfeld. Das Projekt „Seniorenwohnpark–Hedwigstraße“ soll ein selbständiges Leben und ein altersgerechtes eigenständiges Wohnen ermöglichen und dennoch auf die sozial erforderliche Gemeinschaft nicht verzichten. Die kompakten Hausgruppen in offener Bauweise bieten genügend Möglichkeiten Kontakte aufzubauen und nachbarschaftliche Beziehungen zu pflegen. Darüber hinaus sind ältere Menschen nicht mehr in der Lage und gewillt, große Gärten und Freiflächen zu pflegen und zu unterhalten. Eine überschaubare kleine gärtnerische Fläche im rückwärtigen Ruhebereich ist völlig ausreichend. Wer in Gänze darauf verzichten möchte, hat die Möglichkeit eine der Obergeschosswohnungen zu mieten. Auf Grund der Lage des Gebietes mit dem angrenzenden Grüngürtel und dem nahe gelegenen Erholungsgebiet werden durch die kompakte Bauweise die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt.

Das Plangebiet ist auf Grund seiner nahen Anbindung an die Innenstadt und seiner Nähe zum Erholungsgebiet „Lago Lapello“ für die Errichtung einer Seniorenwohnanlage prädestiniert. Mit der Errichtung von ca. 20 bis 24 Wohnungen wird dem Fehlbedarf an altersgerechten Wohnungen entgegengewirkt.

In der Innenstadt von Heinsberg als auch in dessen Randlage sind bisher alters- und seniorengerechte Wohnungen nur in geringem Umfang vorhanden. Insbesondere ruhige Wohnlagen, wie hier an der Hedwigstraße, in direkter Nähe zur Innenstadt fehlen.

Erklärtes Ziel der Planung ist es, älteren Bürger der Stadt Heinsberg altersgerechtes Wohnen in unmittelbarer Zentrumsnähe zu ermöglichen.

2. UMWELTBELANGE

Im Rahmen der sogenannten Artenschutzprüfung (ASP) wurde geklärt, ob Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften zu erwarten sind und wie oder ob diese im Falle ihres Auftretens ausgeräumt werden können. Als Basis für die vorliegende artenschutzrechtliche Einschätzung dienten eine Bestandserfassung der Vögel sowie eine Recherche im Hinblick auf Fledermausvorkommen.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für keine der betroffenen planungsrelevanten Arten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Populationen der betreffenden Arten ist nicht zu erwarten. Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen stehen der Planung nicht entgegen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG bzw. eine Befreiung nach § 67 Abs. 2 BNatSchG ist nicht erforderlich.

In einem sogenannten Umweltbericht und einem landschaftspflegerischen Fachbeitrages erfolgte die Darstellung und Bewertung der ökologischen und landschaftlichen Gegebenheiten und die qualitative Bewertung des Eingriffs. Es erfolgt eine Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Menschen, einschließlich der menschlichen Gesundheit, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft / Klima, Landschaft, und Kultur- und sonstige Sachgüter sowie die jeweiligen Wechselwirkungen.

Das Ergebnis zeigt, dass durch das Vorhaben keine Naturgüter betroffen sind, denen im heutigen Zustand eine besondere Wertigkeit zugesprochen werden kann. Für die Bilanzierung wurden flächendeckend alle Biotoptypen des Plangebietes für den Bestand und den Entwurf bewertet und gegenübergestellt. Die geplante Kompensationsfläche wurde dabei berücksichtigt. Es verbleibt ein Kompensationsdefizit von 1.032 m², welches durch Ersatzzahlungen ausgeglichen wird.

Im Nordwesten grenzt an die zu bebauende Fläche eine ca. 2.243 m² große forstwirtschaftliche Fläche der Stadt Heinsberg. Aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht müssen auf einer Breite von 10 m die Hochstämme sukzessiv entnommen und ein gestufter Waldrand aufgebaut werden. Die Waldeigenschaft bleibt davon unberührt.

Gemäß Umweltbericht und Landschaftspflegerischem Fachbeitrag ist für das Vorhaben eine Waldumwandlung nur in geringem Umfang von ca. 1.000 m² notwendig, auch betrifft dies überwiegend einen jüngeren Bestand aus Großsträuchern und Bäumen. Es ist nicht davon auszugehen, dass dies zu einer relevanten Beeinträchtigung der Waldfunktionen führt. Der forstrechtliche Kompensationsbedarf wird vollumfänglich erfüllt. Die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden außerhalb des Plangebietes kompensiert. Dazu wird eine 2.188 m² große Fläche im Bereich der Ortslage Theberath an der L 230 bepflanzt. Dies führt zu einer ökologischen Aufwertung und zu einer optischen Anreicherung und Gliederung des Landschaftsbildes. Die vom Eingriff betroffenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes werden damit innerhalb desselben Naturraumes teilweise wiederhergestellt.

Das Plangebiet liegt nicht in unmittelbarer Nachbarschaft zu landwirtschaftlichen Nutzungen. Geruchsimmissionen durch landwirtschaftliche Betriebe sind auszuschließen, da emittierende Betriebe in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden sind. Geruchsbelästigungen können auftreten, soweit sie ordnungsbehördlich zulässig sind.

Auf das Plangebiet wirkende Immissionen aus industriellen und gewerblichen Nutzungen sind nicht zu erwarten. Zum einen sind emittierende Betriebe im Planbereich und der näheren Umgebung nicht zulässig, zum anderen liegen Gewerbe- bzw. Industriegebiete in ausreichender Entfernung zum Plangebiet.

Aus klimatischer Sicht gehen durch das Vorhaben kaltluftproduzierende offene Freiflächen verloren. Die Neubebauung im Gebiet verursacht durch erhöhte Wärmerückstrahlung der versiegelten Flächen extremere Temperaturverläufe. Besonders in den Sommermonaten führt die verstärkte Aufheizung der Flächen zu höheren Temperaturwerten. Aufgrund der geringen Flächengröße und der Lage des Gebietes am Waldrand sind die zu erwartenden Auswirkungen eher geringfügig. Gemäß Umweltbericht sind im Hinblick auf das Klimapotential keine Wert- und Funktionselemente besonderer Bedeutung betroffen, wie z.B. Flurwindsysteme (thermische Ausgleichwinde), Frischluftquellgebiete in siedlungsnaher Lage, Immissionschutzflächen oder Extremstandorte auf exponierten Lagen.

Weder das Plangebiet noch der Untersuchungsraum liegen in einem Wasserschutzgebiet, einem aktuellen Überschwemmungsgebiet oder in einem überschwemmungsgefährdeten Gebiet.

Eine umweltschonende Konzeption der Niederschlagsentwässerung setzt eine weitgehende natürliche Versickerung der Oberflächenwässer voraus. Deshalb werden befestigte Flächen minimiert und die Erschließungswege im Plangebiet -soweit möglich- wassergebunden ausgeführt. Ansonsten werden die Oberflächenwässer der Dachflächen und sonstige befestigte Flächen auf dem eigenen Grundstück gesammelt und in einem zentralen Muldenrigolensystem versickert. Um Überschwemmungen des Baugebietes zu vermeiden, wird für außergewöhnliche Regenereignisse ein Notüberlauf vorgesehen, der das Regenwasser in das benachbarte Waldgrundstück ableitet. Der für

die Versickerung erforderliche Flurabstand wird durch eine ca. 1,00 m hohe Anschüttung des Geländes erreicht. Die ursprünglich geplante Einleitung in den Liecker Bach wurde aufgegeben.

3. BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig beteiligt, Anregungen und Bedenken wurden nicht vorgetragen.

4. BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN

Die Bedenken der Landwirtschaftskammer NRW zur Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Theberath an der L230 wurden ausgiebig geprüft und behandelt. Es wurde festgestellt, dass es sich um grundsätzliche Bedenken der Landwirtschaftskammern im Allgemeinen handelt. Allerdings widerspricht die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen für Ausgleichs- bzw. Forstflächen weder den Vorgaben der Regional- und Landeplanung, noch der Ausweisung des Flächennutzungsplanes. Die landwirtschaftliche Fläche wird im besagten Fall lediglich umgenutzt von „Landwirtschaft“ in „Forstwirtschaft“. Die landesplanerische Darstellung im Gebietsentwicklungsplan als „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ wird vielmehr noch unterstrichen. Die Bedenken wurden zurückgewiesen.

Aufgestellt, Heinsberg / Selfkant den 27.09.2012



K 3 - Planungsstudio