

Stadt Heinsberg

Bebauungsplan Nr. 71 „Heinsberg-WohnenPlus“; Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und welche Gründe für die Wahl des Plans nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten vorliegen.

1 Ziel der Aufstellung des Bebauungsplanes

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 71 „Heinsberg-WohnenPlus“ wird das städtebauliche Ziel verfolgt, ein attraktives Wohnflächenangebot der Nachfrage entsprechend für die weitere Entwicklung der Stadt zu schaffen. Dabei sollen sowohl städtebaulich hochwertige Baugebiete für unterschiedliche Personengruppen (Familien, Senioren und Singles) geschaffen werden, als auch die Belange des Landschaftsschutzes berücksichtigt werden.

Der räumliche Geltungsbereich liegt auf den Grundstücken Gemarkung Schafhausen, Flur 17, Flurstücke 17-23 und Gemarkung Heinsberg, Flur 17, Flurstücke 220 und 221 und beträgt ca. 29.462 qm. Die Plangebietsfläche ist bisher landwirtschaftlich genutzt worden.

Das Plangebiet liegt südöstlich des Stadtzentrums von Heinsberg an der Robert-Bosch-Straße, zwischen einer Bahntrasse im Norden (Wurmthalbahn), der Schafhausener Straße im Süden und der Wohnbebauung (der AWO) Siemensstraße im Westen. Im Osten grenzt das Plangebiet an die B 221 und wird durch einen Gehölzstreifen an einer Böschung begrenzt. Auch im Süden wird das Plangebiet durch einen Gehölzstreifen begrenzt, dem sich Weideflächen und weiter südlich auch landwirtschaftlich genutzte Flächen anschließen.

Für den nördlichen und westlich angrenzenden Bereich existiert ein Bebauungsplan, in dem nördlich der Bahntrasse ein Gewerbegebiet und westlich des Plangebietes ein Sondergebiet mit jeweils unterschiedlichen Zweckbestimmungen („Bürgerhaus“, „Verwaltungsgebäude“) festgesetzt ist.

Im Parallelverfahren zur Entwicklung des Bebauungsplanes erfolgt ein Bauleitverfahren zur entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heinsberg (30. Änderung des Flächennutzungsplans).

2 Verfahrensablauf

Planungs- und Verkehrsausschusssitzung 09.12.2013:
Aufstellungsbeschluss und Beschluss über die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung

Vorgezogene Beteiligung:
der Bürger am 08.01.2014

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange:
10.12.2013 bis 17.01.2014

Planungs- und Verkehrsausschusssitzung 26.02.2014:
Beschluss zur Durchführung der förmlichen Offenlage
Ortsübliche Bekanntmachung (der Offenlage) am 01.03.2014

Durchführung der förmlichen Offenlage
11.03.2014 bis 10.04.2014.

Ratsbeschluss über die Anregungen und Bedenken und Satzungsbeschluss
am 21.05.2014.

3 Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 71 – Heinsberg- WohnenPlus - wurde eine Umweltprüfung durchgeführt. Zur Bilanzierung des erforderlichen Ausgleichs nach der Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan erstellt. Hier werden die Eingriffe beschrieben und bewertet, die durch den Bebauungsplan verursacht werden sowie Maßnahmen-vorschläge zum Ausgleich dargestellt und in der planerischen Abwägung berücksichtigt. Hier-nach werden keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet.

Tier, Pflanzen, biologische Vielfalt

Durch die Überbauung bisher offener Flächen kommt es zu einem Verlust von Teillebensräu-men und Zerschneidungen von Lebensraumbeziehungen, die sich, ebenso wie Störungen durch Lärm und Licht aus dem geplanten Vorhaben, auf die Verhaltens- und Bewegungsmuster von Tieren auswirken können. Bezüglich der Lebensräume und Lebensgemeinschaften ver-schiedener Tier- und Pflanzenarten ist auf der Fläche jedoch aufgrund der intensiven Nutzung durch den Menschen (landwirtschaftliche Nutzung) lediglich mit geringfügigen Beeinträch-tigungen zu rechnen.

Im Verfahren wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt, um das Plangebiet hinsichtlich eines möglichen Vorkommens von planungsrelevanten Arten zu überprüfen sowie festzustellen, ob und gegebenenfalls bei welchen Arten artenschutzrechtliche Konflikte auftreten können (Ras-kin, November 2013).

Gemäß dem Gutachten können artenschutzrechtliche Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 und 5 BNatSchG bzgl. besonders geschützter Vogelarten und den erfassten pla-nungsrelevanten Fledermausarten durch Vermeidungsmaßnahmen in Form von Baufelddräu-mung, Zeitraum der Gehölzentnahme, Erhalt von potenziellen Leitlinien, sowie Verminderung potentieller Fallenwirkung sowie Ausgleichsmaßnahmen in Form von Fledermauskästen, für alle Arten ausgeschlossen werden. Außerdem bieten die nicht überbaubaren Grundstücksflä-chen durch die Freihaltung von anderen Nutzungen begrenztes neues Lebensraumpotenzial für Pflanzen und Tiere z.B. in Form von anzupflanzender, einheimischer Vegetation, die im Bebau-ungsplan festgesetzt werden.

Die Pflanzfestsetzungen bieten zudem eine angemessene Eingrünung des Plangebietes und wirken sich positiv auf die Gestaltung des Ortsbildes aus. Durch die geplanten Pflanzmaßnah-men aus einheimischen Sträuchern, Gehölzstrukturen und Bäumen kann die entfallende Vege-tation zum Teil ausgeglichen werden. Das restliche ökologische Defizit wird auf externen Aus-gleichsflächen kompensiert. Der Verlust der Vegetationsflächen der Plangebietsbereiche wurde zunächst ausgewertet und in einem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag dargelegt (vgl. VDH Projektmanagement: Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 71 „Heins-berg-WohnenPlus“, Februar 2014).

Boden

Der Boden, zumindest die oberste Bodenschicht, ist von Umformungen und Eingriffen betroffen. Dies betrifft in erster Linie die Bau- und Verkehrsflächen. Auf diesen Flächen geht die ökologi-sche Funktionsfähigkeit der Böden nahezu vollständig verloren. Aber auch die nicht überbauba-ren Flächen können im Zuge der Baumaßnahmen durch Umgestaltung oder Verdichtung in Folge von Befahrung und Lagerung betroffen sein. Die Erheblichkeit ergibt sich aus dem Um-fang des Funktionsverlustes. Da ein direkter, funktionaler Ausgleich nur durch Entsiegelungs-maßnahmen an anderer Stelle erreicht werden könnte, dies allerdings mangels ungenutzter versiegelter Flächen nicht möglich ist, kann ein weiterer Ausgleich nur indirekt über eine Bo-dennutzung erfolgen, die für eine Förderung der Bodenfunktionen sorgt. Dazu dienen die Aus-gleichsmaßnahmen, die bereits beim Schutzgut Tiere und Pflanzen erwähnt worden sind. Zu-sätzlich tragen Festsetzungen zu Anpflanzungen auf privaten Flächen (Ortsrandeingrünung) zum Schutz des Bodens bei.

Wasser

Durch die zusätzliche Versiegelung des Plangebietes in Folge der Erschließung und Bebauung ist eine Grundwasserneubildung auf diesen Flächen nicht möglich. Gemäß § 51 a LWG NW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrie-seln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in

ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Auf den überbauten und versiegelten Flächen wird zunächst zwar die Versickerung von Niederschlägen und damit die Grundwasserneubildung verhindert, jedoch wurde gemäß dem Bodengutachten (Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH April 2013) festgestellt, dass die Böden ohnehin nicht versickerungsfähig sind.

Öffentliche Gewässer oder offene Gräben sind in der Umgebung nicht vorhanden. Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem mit Anschluss an das vorhandene Regenrückhaltebecken an der Valkenburger Straße. Das vorhandene Regenrückhaltebecken fasst ein Volumen von 4.042 m³ und umfasst ein Einzugsgebiet von ca. 13 ha. Der Drosselwasserabfluss zum Heinsberger Vorfluter beträgt unverändert 80 l/s. Eine hydraulische Mehrbelastung des nachfolgenden Gewässersystems durch das Plangebiet ist dadurch nicht gegeben. Der Eingriff bezüglich des Schutzgutes Wassers ist von nachrangiger Bedeutung.

Luft und Klima

Der Verlust der klimatischen Funktionen der Freiflächen aufgrund des Verlustes der Vegetation und der vorgesehenen Bebauung der Flächen erfolgt in einem Umfang, der weder für das Plangebiet noch für die bestehende Ortslage erheblich ist.

Landschaft

In Bezug auf die Erholungsnutzung ist das eigentliche Plangebiet wegen seiner Strukturarmut nur eingeschränkt von Bedeutung. Aufgrund der direkten Nähe zu Siedlungen und der derzeitigen Bebauungsfreiheit des Plangebietes kommt der Fläche aufgrund der landwirtschaftlichen und privaten Nutzung keine Bedeutung für die Naherholung zu.

Durch den Verlust des Plangebietes als landwirtschaftliche Fläche gehen im subjektiven Landschaftseindruck jedoch Freiflächen verloren und werden durch Siedlungsfläche ersetzt. Durch gestalterische Festsetzungen kann dieser Eindruck jedoch zumindest gemindert werden. Aufgrund der vom Plangeber getroffenen Festsetzungen zur Höhenentwicklung und Gestaltung der Dachlandschaften der zukünftigen Gebäude (z.B. Dachform, Dachneigung, Trauf- und Firsthöhe) soll eine schonende Integration in das Landschaftsbild und in die Siedlung ermöglicht werden.

Mensch, Gesundheit des Menschen, Bevölkerung insgesamt

Eine Empfindlichkeit für ansässige Menschen besteht v.a. in Bezug auf potenzielle zusätzliche Immissionsbelastungen durch das Vorhaben und den damit verbundenem Verlust an Freiflächen. Es besteht eine Vorbelastung durch Lärmemissionen aus dem angrenzenden Gewerbegebiet und den Schienen- sowie Straßenverkehr, die für das geplante Wohngebiet beeinträchtigende Schallimmissionen verursachen könnten. Daher wurden zwei Schallgutachten erstellt (IBK Schallimmissionsschutz, Dipl.-Ing. Kadansky-Sommer: Schallimmissionstechnische Bestandsaufnahme über die Gewerbeflächen nördlich des Plangebietes im Bebauungsplan Nr. 19 „In der Herrenheide“ im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005/TA Lärm und Ermittlung und Beurteilung der Verkehrsgeräuschemissionen im Plangebiet aus der östlich tangierenden Bundesstraße B 221 und der nördlich tangierenden Regionalbahnstrecke (Wurmtalbahn) im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005, November 2013). Gemäß dem Gutachten bestehen gegen das Plangebiet aus schalltechnischer Sicht im Rahmen der Geräuschvorbelastung aus gewerblichen Anlagen keine Bedenken. Die im Rahmen der Untersuchung festgestellte Immissionsbelastung unterschreitet am nördlichen Rand des Plangebietes die zulässigen Richtwerte nach TA-Lärm.

In Bezug auf den Verkehrslärm werden im Nahfeld zur Bundesstraße wie auch in den nördlichen und südlichen Bereichen des Plangebietes die Orientierungswerte sowohl teilweise während der Tageszeit sowie überwiegend in der Nachtzeit die Orientierungswerte der städtebaulichen Planung für allgemeine Wohngebiete überschritten. Daher werden in den Bebauungsplan zeichnerische und textliche Festsetzungen aufgenommen, die die Einhaltung des notwendigen Lärmpegelbereichs sichern. Eine erhebliche Immissionsbelastung durch die geplante Bebauung oder den erzeugten Verkehr ist aufgrund der Gebäudestellungen und der Anzahl der Wohneinheiten nicht zu erwarten.

Kulturgüter, sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder Naturdenkmäler. Es liegen keine Erkenntnisse zu Bodendenkmälern innerhalb des Plangebietes vor.

Eingriffsregelung

Die durch den Bebauungsplan ausgelösten Eingriffe in die Natur und Landschaft wurden im Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan bilanziert. Der Ausgleich erfolgt teilweise im Plangebiet und teilweise durch das Ökokonto der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

FFH-Gebiete und Europäische Vogelschutzgebiete liegen im Plangebiet und in unmittelbarer Nähe des Plangebietes nicht vor.

4 Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB folgende wesentliche Bedenken und Anregungen geäußert:

Ein Bürger legte dar, dass die Anzahl der Fahrzeugbewegungen gemäß dem Lärmgutachten auf seinen Grundstücken Industriestraße 45 und dem Flurstück 71 wohl falsch eingeschätzt wurde.

Er wies ferner darauf hin, dass offensichtlich nicht die Anzahl der „Bewegungen“, sondern letztlich die Anzahl der ankommenden Fahrzeuge festgehalten wurden. Die tatsächlichen „Bewegungen“ müssten wegen der An- und Abfahrten doppelt so hoch sein.

Des Weiteren wies der Bürger darauf hin, dass er Eigentümer des zurzeit ungenutzten Grundstückes Industriestraße 47 sei und mit einem metallbearbeitenden Betrieb zwecks Vermietung in Verhandlung stehe. Daher fordere er, dass die Vermietung dieses Objektes an einen Gewerbebetrieb, der deutlich höhere Schallimmissionen verursacht als der bisherige Teppichmarkt, auch zukünftig möglich sein müsse.

Der Bürger wies darauf hin, dass für seine drei betroffenen Grundstücke eine alternative Nutzung gemäß den gültigen Bedingungen für dieses Gewerbegebiet für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden dürfe. Einschränkungen im Bereich des bestehenden Gewerbegebietes auf Grund der geplanten Nutzung des benachbarten Gebietes als Wohngebiet werden daher nicht akzeptiert. Seitens des Bürgers wurde angeregt, dass evtl. notwendige Schallschutzmaßnahmen vom Vorhabenträger des angrenzenden Wohnbauvorhabens durchzuführen seien.

Stellungnahme der Verwaltung:

Der Gutachter bestätigte, dass er bei den Fahrzeugbewegungen bereits die An- und Abfahrten im Schallgutachten berücksichtigt habe. Es wurden für die Stellplatzanlagen auf dem Flurstück 71 des Ford-Autohauses (Ausstellung und Pkw-Zwischenlager) auf der Grundlage der Öffnungszeiten der Werkstatt und des Verkaufs rund 140 Fahrzeugbewegungen berücksichtigt. Diese wurden auch auf der Basis von unterschiedlich durchgeführten Betriebsbeobachtungen ermittelt. Die in der Stellungnahme des Bürgers angenommene Bewegungsanzahl, die angeblich doppelt so hoch sein soll, ist laut Gutachter zu hoch angesetzt. Unabhängig dieser Tatsache kann in der Lärmkarte zur Tagzeit abgeleitet werden, dass es von sekundärer Bedeutung ist, ob 140, 180 oder geringfügig mehr Fahrzeugbewegungen stattfinden, da andere Schallquellen im Umfeld (Produktionshallen, Außenlogistik, Tankstelle etc.) pegelbestimmend sind.

Wie dem Schallgutachten zum Grundstück Industriestraße 47 (derzeit Leerstand) zu entnehmen ist, wurde vorausschauend und zugunsten des Eigentümers dieses Grundstückes ein Produktionsbetrieb über den bisherigen genehmigten Rahmen hinaus berücksichtigt. Dabei wurden ungünstig hohe Geräuscentwicklungen in der Halle (z.B. Lkw-Ladetätigkeiten mit Gabelstaplereinsatz südlich des Betriebsgebäudes) in Ansatz gebracht. Das Gutachten und die ange-

nommenen Grundwerte für die Schallimmissionsprognose wurden von der Unteren Schallimmissionsbehörde (Kreis Heinsberg) bestätigt, auch im Hinblick auf die zukünftigen Betriebsentwicklungen.

Der Gutachter wies darauf hin, dass sich die in Rede stehenden Grundstücke des Bürgers in einem festgesetzten Gewerbegebiet (GE) des Bebauungsplanes Nr. 19 „In der Herrenheide“ befinden und daher bereits heute die Grundpflichten im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zur Vermeidung von Geräuschen zu beachten seien.

Nach der Baunutzungsverordnung (BauNVO) dienen Gewerbegebiete vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Betrieben. Darüber hinaus sind die besagten Grundstücke bereits heute durch die Zonierung nach dem Abstandserlass des Landes NW (Stand 09.07.1982) in ihrer Nutzung eingeschränkt. Dies betrifft u. a. Immissionen durch Geräusche, Staub und Licht.

Im Falle der Neuansiedlung oder auch der Nutzungsänderung bestehender Betriebe sind die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes sowie die vorhandenen Wohnnutzungen im näheren Umfeld zu beachten. Dies bedeutet im Umkehrschluss, dass Betriebe mit potentiell beurteilungsrelevantem Geräuschverhalten nur durch eine Einzelfalluntersuchung (Schallgutachten) bei Einhaltung der Richtwerte nach TA Lärm genehmigungsfähig wären.

Neben den bereits vorgesehenen passiven Schallschutzmaßnahmen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 71 „WohnenPlus“ sind aus den vorgenannten Gründen zukünftig keinerlei zusätzliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

5 Berücksichtigung der Ergebnisse der frühzeitigen Behördenbeteiligung

Es wurden folgende wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB abgegeben:

Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen

Gegen den Bebauungsplan Nr. 71 werden keine Bedenken erhoben, wenn folgendes beachtet wird:

Die Anbauverbots- und Anbaubeschränkungszone sind im Bebauungsplan darzustellen.

In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Außenkante Mehrzweckstreifen) der Bundesstraße 221 (Anbauverbotszone gemäß § 9 (2) FStrG) dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden.

In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn (Außenkante Mehrzweckstreifen) der Bundesstraße 221 (Anbaubeschränkungszone gemäß § 9 (2) FStrG) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Bundesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

Der geplante Bau von Gehwegen, Garagen, Stellplätzen und Grünflächen entlang des Böschungsfußes der Dammböschung Bundesstraße 221 sowie Gebäude innerhalb der Anbaubeschränkungszone sind mit der hiesigen Niederlassung des Landesbetriebes Straßenbau Nordrhein-Westfalen frühzeitig vor Baubeginn im Rahmen des Bauantragsverfahrens abzustimmen.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Anbauverbotszone wird im Bebauungsplan dargestellt.

Im Übrigen verläuft die Anbauverbotszone der Bundesstraße 221 (in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) am Rande des Plangebietes. Eine Bebauung in diesem Bereich ist somit ohnehin nicht möglich.

Die Anbaubeschränkungszone wird ebenfalls im Bebauungsplan dargestellt.

Da sich die Trasse der Bundesstraße 221 in einer Dammlage befindet und zusätzlich mit einer Lärmschutzwand versehen ist, wird keine Blendung durch Beleuchtungsanlagen oder sonstige Störungen, die von der Anbaubeschränkungszone der Bundesstraße 221 (in einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) ausgehen, verursacht.

Die notwendige frühzeitige Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen hinsichtlich von Maßnahmen am Böschungsfuß der Bundesstraße 221 wird im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

Untere Wasserbehörde des Kreises Heinsberg

Es wird darauf hingewiesen, dass sich nach den vorliegenden Unterlagen der Grundwasserstand im Planbereich bei < 3 m unter Flur befindet. Bei der Planung und Errichtung von tiefgründenden Bauwerken wie Kellern o. ä. sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen.

Es sei weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten dürfe.

Stellungnahme der Verwaltung:

Nach den Grundwassergleichenkarten des Erftverbandes liegt der Grundwasserstand bei 36,00 m ü. NHN und somit ca. 1,00 m unter der Geländeoberkante.

Im Bebauungsplan werden Hinweise hinsichtlich des Grundwasserstandes und bzgl. notwendiger baulicher Vorkehrungen gegen drückendes Wasser aufgenommen.

6 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Es wurden im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB folgende wesentliche Bedenken und Anregungen geäußert:

Der Bürger beanstandet, dass im Rahmen der Planung keine Aussagen zu wasserwirtschaftlichen Belangen getroffen würden. Weder in den zeichnerischen noch in den textlichen Darstellungen würden Angaben zur geordneten Oberflächenentwässerung mittels Vorflut für das Plangebiet und die östlich der B 221 angrenzenden Bereiche getroffen. Hiervon sei er als Anlieger betroffen.

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem mit Anschluss an das vorhandene Regenrückhaltebecken an der Valkenburger Straße. Das Gewässersystem innerhalb des Plangebietes als auch südöstlich der B 221 n wurde bereits durch Genehmigung der Bezirksregierung Köln im Jahre 1979 aufgehoben. Die Vorflut des verbleibenden Grabenstückes südöstlich der B 221 n, an welches das betroffene Grundstück des Bürgers angrenzt, wird durch den Anschluss des vorhandenen Durchlasses unter der B 221 n an das neu zu erstellende Trennsystem im Plangebiet sichergestellt.

7 Berücksichtigung der Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Es wurden folgende wesentliche Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB abgegeben:

Wasserverband Eifel-Rur

Aufgrund der zusätzlichen Einleitung von Niederschlagswasser in den Heinsberger Vorfluter und des Liecker Baches wird nach dem Gewässerverträglichkeitsnachweis gemäß BWK-M3 eine hydraulische Überlastung befürchtet. Den Nachweis der Unschädlichkeit der aus dem Plangebiet resultierenden Niederschlagswassermengen wird gefordert.

Stellungnahme der Verwaltung:

Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem mit Anschluss an das vorhandene Regenrückhaltebecken an der Valkenburger Straße. Dieses hat ein Volumen von 4.042 m³ und umfasst einen Einzugsbereich von ca. 13 ha. Der Drosselwasserabfluss zum Heinsberger Vorfluter beträgt unverändert 80 l/s. Eine hydraulische Mehrbelastung des nachfolgenden Gewässersystems durch das Plangebiet ist daher nicht gegeben.

Untere Wasserbehörde des Kreises Heinsberg

1. Im Plangebiet befinden sich zwei offene Kanalgräben, die durch Verfügung der Bezirksregierung Köln vom 29. Mai 1979 in die Regenwasserkanalisation der Stadt Heinsberg übernommen wurden. Im Zuge der Erschließung im geplanten Baugebiet ist sicherzu-

stellen, dass die im Oberlauf von Schaffhausen vorhandenen Kanalgräben ordnungsgemäß an das städtische Kanalisationsnetz westlich der B 221 angeschlossen werden. Die Vorflut für diese Gräben ist weiterhin sicherzustellen.

2. In einer Prognoseberechnung des Erftverbandes vom März 2014 bezüglich einer erheblichen Reduzierung der Grundwasserförderung im Bereich des Industrieparks Oberbruchs ist im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 71 mit einem Grundwasseranstieg bis unmittelbar unter heutiger Geländeoberkante zu rechnen. Daher ist festzulegen, dass bei der Errichtung von tiefgründigen Bauwerken (z.B. Kellern) entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser zu berücksichtigen sind.

Stellungnahme der Verwaltung:

zu 1: Die Oberflächenentwässerung des Plangebietes erfolgt über ein Trennsystem mit Anschluss an das vorhandene Regenrückhaltebecken an der Valkenburger Straße. Das Gewässersystem innerhalb des Plangebietes als auch südöstlich der B 221 n wurde bereits durch Genehmigung der Bezirksregierung Köln im Jahr 1979 aufgehoben. Die Vorflut des restlichen Grabenstückes wird durch den Anschluss des vorhandenen Durchlasses unter der B 221 n an das neu zu erstellende Trennsystem im Plangebiet sichergestellt.

zu 2: Im Bereich des Industrieparks Oberbruch wird bereits seit längerer Zeit Grundwasser zur Versorgung der dort ansässigen Betriebe gefördert. Bei den vom Erftverband durchgeführten Berechnungen handelt es sich lediglich um modellhafte Untersuchungen für den Fall, dass die Grundwasserförderung erheblich reduziert würde.

Da die im Industriepark ansässigen Betriebe aktuell auf die Grundwassernutzung angewiesen sind, ist von einer erheblichen Reduzierung der Grundwasserförderung derzeit und in absehbarer Zukunft nicht auszugehen. Rein vorsorglich sollten jedoch entsprechende Hinweise bezüglich der theoretisch zu erwartenden Grundwasserstände bei erheblicher Reduzierung der Wasserförderung durch den Industriepark Oberbruch sowie zu den notwendigen baulichen Maßnahmen in den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 71 „Heinsberg – Wohnen-Plus“ berücksichtigt werden.

8 Planungsalternativen

Durch die Vorprägung des Gebietes, die von den umgebenden Siedlungsflächen ausgeht und möglichen Erschließungsansätzen sowie dem landschaftsplanerisch relativ geringen Wert, bietet sich das Plangebiet für eine Innenentwicklung vor einer Außenentwicklung im Vergleich zu anderen potenziellen Erweiterungsflächen an.

Die Planungsmöglichkeiten und die Eignung alternativer Flächen für das Bauvorhaben werden durch das angestrebte Nutzungsziel bestimmt. Daraus ergeben sich folgende Rahmenbedingungen:

- gute Erreichbarkeit
- ausreichende Flächengröße für die geplante Nutzung
- kurzfristige Verfügbarkeit für eine zeitnahe Umsetzung

Es sind keine Alternativflächen bekannt, die in diesen Punkten eine vergleichbare Eignung wie das Plangebiet aufweisen.

Bezüglich des Planungskonzepts sind die Variationsmöglichkeiten aufgrund des vorgegebenen Erschließungsansatzes und der recht schmalen und länglichen Ausdehnung des Plangebiets sehr gering. Der vorliegende Planentwurf stellt dabei die flächensparendste Variante dar.

Prognose bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante):

Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet vermutlich weiter in der bisherigen Form genutzt werden. Der begrenzte wirtschaftliche Nutzen der Fläche würde erhalten bleiben. Die ökologische Funktion von Boden sowie Pflanzen und Tiere würde nicht zusätzlich beeinträchtigt. Die Entwicklung der Ortslage würde sich auf andere, u.U. weniger geeignete Flächen ausdehnen bzw. auf die reine Bestandssicherung beschränkt bleiben, was voraussichtlich eine nachhaltige Verschlechterung der Ortsstruktur, insbesondere der Sozialstruktur, zur Folge hätte.

Heinsberg, 05.06.2014

