

**STADT HEINSBERG**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 70  
„DREMMEN -  
AM WELKESBERG“**

**ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG**

**Stand 09. Juli 2012**

## 1. Ziel der Bebauungsaufstellung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient dem Ziel, durch das ermöglichte Baugebiet die Eigentumsbildung weiter Teile der Bevölkerung zu unterstützen und die hohe Nachfrage nach Bauflächen für den Eigenheimbau für Familien mit Kindern zu befriedigen. Für die Stadt Heinsberg wird eine entsprechende Nachfrage nach attraktiven Baugrundstücken vornehmlich aus der jüngeren Generation der angestammten Bevölkerung aus Heinsberg teils aber auch aus den angrenzenden Städtereionen gesehen. Die Ausweisung neuer Bauflächen dient auch dem Ziel, der Abwanderung junger Menschen entgegenzuwirken, um damit mittel- bis langfristig die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicherzustellen.

Das Plangebiet ist aufgrund der günstigen Lage zu den übergeordneten Hauptverkehrsstraßen und der geringen Eingriffe in den landschaftsökologischen Naturhaushalt gut für eine zukünftige Wohnbebauung geeignet.

Mit dem geplanten Baugebiet soll für den westlichen Ortsrand von Dremmen eine geordnete und nachhaltige städtebauliche Entwicklung sichergestellt und der vorhandene Ortsrand sinnvoll arrondiert werden. Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem hohen städtebaulichen Qualitätsstandard, einer hohen Wohnqualität und einer eigenen unverwechselbaren Identität. Es soll ein Wohngebiet für unterschiedliche Wohnbedürfnisse geschaffen werden, das durch seine aufgelockerte Bauweise sowohl seiner Lage im städtebaulichen Zusammenhang als auch seiner Lage am Ortsrand gerecht wird.

In Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen werden insbesondere energetische Aspekte in der Planung berücksichtigt.

## 2. Berücksichtigung der Umweltbelange

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt worden, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt wurden. Diese sind in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet worden. Dieser Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan.

Die voraussichtlichen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, wurden unter Berücksichtigung eines anerkannten Beurteilungsmaßstabes bewertet. Der landschaftsökologische Eingriff wird zu 58 % innerhalb des Plangebietes ausgeglichen. Dieser Ausgleich erfolgt vorrangig durch die privaten Gartenflächen und durch die festgesetzten Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Landschaftsrand. Diesen Flächen kommt eine ökologische Mehrfachfunktion zu, die eine Neuentwicklung von Ersatzlebensräumen im räumlichen Zusammenhang für die regionale Fauna erwarten lassen.

Bezüglich der notwendigen externen Ausgleichsmaßnahmen wurde zwischen dem Erschließungsträger, der Stadt Heinsberg und der Stiftung Rheinischer Kulturlandschaft Bonn ein Vertrag geschlossen, der entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Stadtgebiet Heinsberg, in der Gemarkung Oberbruch, Flur 19, Parzelle 167 vorsieht.

Im Rahmen der Voruntersuchungen bezüglich der Artenschutzbelange haben sich im Plangebiet weder schützenswerte planungsrelevante Arten noch aktuelle Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten gezeigt. Vor der Baufeldräumung wird erneut geprüft, ob bestimmte Arten oder ihre Lebensstätten von dem Vorhaben betroffen sind. Dabei wird der Untersuchungsraum für bestimmte Arten auch auf Nachbarflächen ausgedehnt. Bei positivem Prüfergebnis werden geeignete Vermeidungsmaßnahmen und / oder funktionserhaltende Maßnahmen durchgeführt.

Zur Beseitigung des Niederschlagswassers wird am Nordrand des Plangebietes eine zentrale Fläche für die Abwasserbeseitigung mit der Zweckbestimmung Regenwasserversickerung in ausreichender und erweiterbarer Dimensionierung festgesetzt.

Im Umkreis von ca. 1,3 km um das Plangebiet befinden sich insgesamt 8 Hofstellen teilweise mit Intensivtierhaltung. Zur Beurteilung der von diesen Betrieben ausgehenden Geruchsimmissionen wurde unter Berücksichtigung der Windverhältnisse und eventueller Erweiterungsabsichten ein Geruchsgutachten erstellt. Dem Gutachten zufolge werden die Immissionsrichtwerte für das geplante Baugebiet hinreichend eingehalten.

Die vorgenannten Maßnahmen und Untersuchungen führen zu dem Ergebnis, dass nach Realisierung des Bebauungsplankonzeptes in der Gesamtheit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

### **3. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

In der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde darauf hingewiesen, dass während der Bauphase insbesondere das Befahren der Weyrestraße mit Schwerlastverkehr zu Problemen führen könne.

In Abstimmung mit dem Tiefbauamt der Stadt Heinsberg erklärte sich der Erschließungsträger damit einverstanden, den Baustellenverkehr über die westlich an das Baugebiet angrenzenden Feldwege abzuwickeln. Die dafür eventuell notwendigen Ausbau- und Rückbaumaßnahmen werden innerhalb des Erschließungsvertrages geregelt.

### **4. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde von der Kreisverwaltung Heinsberg um zusätzliche Geländebegehungen im Rahmen der Vorprüfung der Artenschutzbelange und um eine Regelung der Durchführung der externen und internen Ausgleichsmaßnahmen gebeten. Gemäß Artenschutzvorprüfung waren innerhalb des Plangebietes weder schützenswerte, planungsrelevante Arten noch aktuelle Ruhe- oder Fortpflanzungsstätten gefunden worden. Vor der Baufeldräumung soll in einer weiteren Geländebegehung geprüft werden, ob bestimmte geschützte Arten oder ihre Lebensstätten von dem Vorhaben betroffen sind.

Bezüglich der Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahmen wurde zwischen dem Erschließungsträger, der Stadt Heinsberg und der Stiftung Rheinischer Kulturlandschaft Bonn ein Vertrag geschlossen, der entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Stadtgebiet Heinsberg in der Gemarkung Oberbruch, Flur 19, Parzelle 167 vorsieht. Bezüglich der Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes verpflichtet sich der Erschließungsträger, die festgesetzte Ortsrandbegrünung im Rahmen der Erschließung durchzuführen. Die Anpflanzungsverpflichtung für Einzelbäume wird als Auflage in die Notarverträge mit den zukünftigen Bauherren aufgenommen.

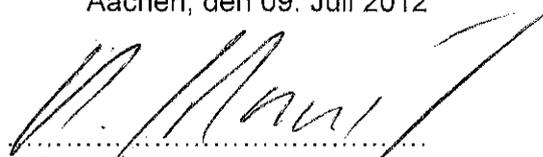
Die Landwirtschaftskammer NRW stellte in ihrer Stellungnahme in Frage, dass das vorgelegte Geruchsgutachten die aktuellen Viehbestände und die Erweiterungsabsichten der landwirtschaftlichen Betriebe hinreichend berücksichtigen würde. Das Vorhaben widerspricht nach Ansicht der Landwirtschaftskammer dem Ressourcenschutz. Des Weiteren wurde bemängelt, dass das östlich angrenzende Flurstück nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt und dass der Eigentümer und Pächter der überplanten Flächen nicht ausreichend einbezogen bzw. deren Interessen nicht berücksichtigt wurden.

Eine Ergänzung des Geruchsgutachtens führte zu keinen abweichenden Ergebnissen. Durch das Baugebiet werden Flächen in Anspruch genommen, die durch die Änderung des Flächennutzungsplanes Anfang 2000 im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen dargestellt sind. Im Rahmen des Änderungsverfahrens wurde auch die Landwirtschaftskammer beteiligt.

Die Einbeziehung des Flurstückes 16 scheiterte an der Mitwirkung der Eigentümer. Eine mögliche Erschließung dieser Flächen wurde innerhalb des Bebauungsplanes berücksichtigt. Sowohl Eigentümer als auch Pächter der überplanten Flächen wurden in die Planung einbezogen. Die Flächenübernahme wurde in den Kaufverträgen und in Form von entgeltlichen Pachtaufhebungsverträgen geregelt. Über die zukünftige Grenzziehung und die Gestaltung der Ortsrandbegrünung wurde Einvernehmen erzielt.

Seitens des Wasserverbandes Eifel-Rur wird eine ungedrosselte Einleitung der Niederschlagswässer in den Kötteler Schar ausgeschlossen. Da gemäß Bebauungsplan und der darauf aufbauenden Ausführungsplanung das anfallende Niederschlagswasser einem ausreichend dimensionierten Regenrückhaltebecken zugeführt werden soll, ist eine Einleitung in Form eines Notüberlaufes nicht notwendig.

Aachen, den 09. Juli 2012



.....  
Dipl. Ing. Architekt U. Schnuis  
Büro RaumPlan