

STADT HEINSBERG

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21

Heinsberg – Tagespflege und barrierefreies Wohnen am Lago Laprello

Begründung Teil 1

Planverfasser:



VSU GmbH
Kaiserstraße 100
52134 Herzogenrath
Tel.: 02407-91410
Fax: 02407-914120
info@vsu-euro.de

Stadt Heinsberg



Stand: Mai 2017

Teil 1 4

1	Allgemeine Begründung	4
1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.3.1	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	4
1.3.2	Flächennutzungsplan – vorbereitende Bauleitplanung	5
1.3.3	Bebauungsplan - Verbindliche Bauleitplanung	5
1.3.4	Landschaftsplan	5
2	Bestandsdarstellung	6
2.1	Städtebauliche Situation	6
2.2	Technische Infrastruktur	7
2.2.1	Erschließung	7
2.2.2	Kanalbestand	7
2.2.3	Grundwasser	8
2.3	Umweltsituation (Boden, Klima, Wasser, Fauna, Flora)	8
3	Planungsziele	8
4	Städtebauliche Konzeption	8
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzung	8
4.2	Erschließung und ruhender Verkehr	9
4.2.1	Zukünftige Verkehrsbelastung	10
4.3	Grün- und Freiraumkonzept	11
4.4	Technische Infrastruktur	11
5	Begründung der Festsetzungen und Planinhalte	11
5.1	Geltungsbereich	11
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	11
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	11
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	12
5.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	13
5.2.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	14
5.2.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	14
5.2.6	Unterirdische Versorgungsanlagen und –leitungen (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)	14
5.2.7	Private Grünfläche (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)	15

5.2.8	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	15
5.2.9	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)	15
5.2.10.	Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)	16
5.2.11.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB)	16
5.2.12	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)	17
6	Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (gem. § 1a BauGB)	18
7	Hinweise	18
7.1	Durchführungsvertrag	18
7.2	Bodendenkmale	18
7.3	Versorgungsleitungen	18
7.4	Beseitigung des Niederschlagswassers	19
7.5	Kampfmittel	19
7.6	Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Artenschutz	19
7.7	Bodenschutz	20
7.8	Erdbebengefährdung	20
7.9	Baugrundverhältnisse	20
7.10	Grundwasserspiegel	20
8	Anlagen	21

Teil 1

1 Allgemeine Begründung

Gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches ist der Bebauungsplanänderung eine Begründung beizufügen. In der Begründung werden entsprechend dem Verfahrensstand die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung und im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung die Belange des Umweltschutzes dargelegt.

1.1 Planerfordernis

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Das Plangebiet liegt zwar im Bebauungsplan Nr. 23 der Stadt Heinsberg. Der Geltungsbereich wurde jedoch in der damals noch erforderlichen Plangenehmigung von der Genehmigung (gemäß Genehmigungsverfügung vom 9.5.1977, AZ. 35.2.12 – 516.01 – 2484. 77.) ausgenommen. Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB sind ohne einen Bebauungsplan zulässig, sofern sie sich in die Eigenart (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) der näheren Umgebung einpassen. Da das geplante Vorhaben den nach § 34 BauGB möglichen Rahmen, insbesondere durch das Haus mit der Tagesbetreuung überschreitet, ist ein Bebauungsplan zur rechtlichen Sicherung des Vorhabens erforderlich. Darüber hinaus setzt der Bebauungsplan Nr. 23 die Zweckbestimmung der Verkehrsflächen als „Grünfläche“ fest, so dass eine Bebauung an dieser Stelle ohne planungsrechtliche Regelung nicht erschlossen wäre.

Für das derzeit ungenutzte Grundstück wurde nunmehr durch einen privaten Investor ein Entwurf erarbeitet und mit der Verwaltung der Stadt Heinsberg abgestimmt. Um diesen Entwurf realisieren zu können, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 nach § 12 BauGB aufgestellt.

Mit der Verdichtung im bereits bebauten Bereich wird insgesamt das Wohnungsangebot in Heinsberg erhöht. Die Bereitstellung von Wohnungen an Flüchtlinge oder Asylbegehrende im Raum Heinsberg wird durch das Vorhaben insgesamt durch das höhere Wohnungsangebot verbessert.

1.2 Verfahrensablauf

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches und der Art des Vorhabens sind die Verfahrensvereinfachungen nach §§ 13 und 13a BauGB nicht anwendbar. Dies ist insbesondere mit der entgegenstehenden Darstellung des Flächennutzungsplans zu begründen. Aus gleichem Grund ist ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB nicht anzuwenden.

Ein Bericht über die Artenschutzprüfung, ein Landschaftspflegerischer Begleitplan und ein Umweltbericht liegen vor und sind der Begründung beigelegt.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Gebietsentwicklungsplan GEP Region Aachen) umfasst räumlich die Kreise Stadt Aachen sowie die Städteregion Aachen,

Düren, Euskirchen und Heinsberg. Der GEP wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW.) Nr.26 vom 10. Juni 2003, S.301 bekanntgemacht.

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich dieses Plans als Teil des allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichs dar. Dieser weist hier insbesondere eine Siedlungszäsur zwischen Kirchhoven und Heinsberg aus, die sich im Wesentlichen entlang der Westtangente orientiert. In der Grundlagenkarte des Regionalplans ist allerdings ersichtlich, dass insbesondere südlich des Lago Laprello sowie südlich der Kolpingstraße Bebauung innerhalb dieses Korridors vorhanden ist. Er besteht im Wesentlichen aus der straßenbegleitenden Begrünung, dem Wäldchen zwischen Kolpingstraße und Westtangente sowie dem Geltungsbereich dieses Vorhaben- und Erschließungsplans. Nördlich anschließend ist ein Oberflächengewässer mit einer zweckgebundenen Nutzung zur Sicherung und zum Abbau oberflächennaher Bodenschätze dargestellt. Darüber hinaus ist als Nachfolgenutzung ein Freiraum mit Schutz der Landschaft und einer landschaftsorientierten Erholung dargestellt.

Für die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Heinsberg ist gem. § 32 LPlG eine Abstimmung der Planung mit der Bezirksregierung Köln erfolgt. Mit Schreiben vom 18.09.2014 wurde der Stadt Heinsberg bestätigt, dass die beabsichtigte Änderung den Zielen der Raumordnung entspricht und somit keine landesplanerischen Bedenken bestehen.

1.3.2 Flächennutzungsplan – vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den Geltungsbereich dieses Plans Grünfläche dar und folgt damit der Regionalplanausweisung. Parallel zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist daher der Flächennutzungsplan zu ändern.

1.3.3 Bebauungsplan - Verbindliche Bauleitplanung

Im Jahr 1985 wurde der Bebauungsplan Nr. 23 Stadt Heinsberg ortsüblich bekanntgemacht. In dessen Geltungsbereich liegt auch der Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Bereich dieses Plans wurde im Bebauungsplan Nr. 23 als Grünfläche festgesetzt, aber von der Genehmigung (gemäß Genehmigungsverfügung vom 9.5.1977, (AZ. 35.2.12 – 516.01 – 2484. 77.)) ausgenommen.

Der Bebauungsplan Nr. 23 sieht für das südliche Seeufer eine Bebauung mit Wochenendhäusern mit einer GRZ und GFZ von jeweils 0,2 vor. Die Erschließung ist als Fläche mit einem Geh- und Fahrrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Gemäß Genehmigungsverfügung ist als Nutzung für diese Fläche „Grünfläche“ festgesetzt. Damit ist eine Erschließung der hier geplanten Nutzung für eine dauerhafte Nutzung planungsrechtlich nicht vorhanden. Der Bebauungsplan Nr. 23 steht damit dem Vorhaben entgegen und ist zu überplanen. Somit ist die Verkehrsfläche, die für die Erschließung der geplanten Nutzung erforderlich ist, in den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan einzubeziehen.

1.3.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Ordnungsbehördlichen Verordnung der Bezirksregierung Köln über die Ausweisung von Landschaftsschutzgebieten im Kreis Heinsberg vom 09.06.2006. Im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist auf der Fläche des Lärmschutzwalls ein Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Der Landschaftsplan II/4 Wassenberger Riedelland und untere Rurniederung wurde von der Kreisverwaltung Heinsberg am 14.05.2016 als Satzung beschlossen. Er stellt bereits den regionalplanerisch abgestimmten Stand hinsichtlich des Geltungsbereichs dieses Plans dar. Für diesen Bereich lässt sich eine

Dreiteilung erkennen: Die heutige Wiesenfläche zwischen Erschließungsstraße und Wall ist dem Siedlungsbereich zugeordnet und unterliegt damit nicht mehr der Landschaftsplanung. Der Wall ist bis zum inneren Wallfuß Teil des Landschaftsschutzgebietes 2.2-8. Für dieses Landschaftsschutzgebiet ist das Entwicklungsziel 1: Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft formuliert. Der Schutzzweck ist unter anderem die Erhaltung der reich strukturierten siedlungsnahen Bereiche, die Erhaltung der Landschaft für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung und die Erhaltung und Entwicklung von strukturierenden Landschaftselementen, wie Feldgehölzen, Obstwiesen, Hecken, Baumreihen als Vernetzungselemente des Biotopverbundes. Der Raum ist als Maßnahmenraum M 29 vorgeschlagen. Die im Entwurf des Landschaftsplans dargestellten Einzelmaßnahmen betreffen jedoch nicht den Geltungsbereich.

2 Bestandsdarstellung

2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich ist Teil des südlich des „Lago Laprello“ entwickelten Ferienhausgebietes. Mit der Realisierung des Bebauungsplangebietes Nr. 23 wurde eine Wegeerschließung südlich des Sees angelegt, an die südlich die Bebauung mit als „Ferienhäuser“ festgesetzten Gebäuden anschließt. Die ursprüngliche Ferienhaussiedlung ist inzwischen durch eingeübten Gebrauch in Teilen in eine dauerhafte Besiedlung umgewandelt worden. Die Firsthöhe der direkt angrenzenden Gebäude liegt zwischen ca. 42.00 und 43.00 NHN.

Das interne Erschließungssystem dient – ebenfalls entgegen der Bebauungsplanfestsetzung – der Gebäudeerschließung. Der südlich der Ferienhaussiedlung festgesetzte Parkplatz wird überwiegend von den Besuchern des Naherholungs- und Freizeitgebietes am Lago Laprello genutzt. Den jeweiligen Wochenendhäusern sind bauordnungsrechtlich Stellplätze bzw. Garagen, die von der Fritz-Bauer-Straße erreichbar sind, zugeordnet. Im Plangebiet befinden sich am Seeuferweg zwei weitere notwendige Stellplätze, die im Rahmen der Planung erhalten werden müssen.

Gegenüber der Kolpingstraße und deren Verkehrslärm wurde ein Lärmschutzwall nördlich der Kolpingstraße gezogen und mit einem Wald bepflanzt. Dieser zieht sich im Geltungsbereich auch an der Ringstraße entlang. Bedingt durch den Wall besteht vom Geltungsbereich aus kein räumlicher Zusammenhang in Richtung Westen und Süden. Nach Norden ist der Lago Laprello mit seiner Uferbepflanzung prägend, nach Osten hin liegt die Ferienhaussiedlung mit einem Erschließungsweg. Dieser Erschließungsweg liegt auch teilweise auf dem Privatgrundstück des Geltungsbereichs, da die nunmehr geübte Erschließungspraxis, mit dem Auto auf die Grundstücke zu fahren, mit den vorhandenen Flurstücken nicht realisierbar ist.

Das Gelände liegt am Seeufer etwa bei ca. 34,80 m NHN, am südlichen Rand zum Wall hin bei ca. 35,30 m NHN. Die Wallkrone liegt etwa auf 37,50 m NHN. Der Wall ist damit etwa zwei bis knapp 3 m hoch.

2.2 Technische Infrastruktur

2.2.1 Erschließung

Das Plangebiet ist über mehrere Wege sowohl aus östlicher (Kolpingstraße), westlicher (Seeweg und Waldfeuchter Str.), nördlicher (Seeufer und Ringstraße) als auch aus und südlicher (Westtangente) Richtung erschlossen. Südlich des Grundstücks befinden sich mit der Westtangente, der Waldfeuchter Straße und der Kolpingstraße drei Hauptverkehrsstraßen des Heinsberger Verkehrsnetzes. Die durchgeführte Verkehrszählung ergab auf der Waldfeuchter Straße im Durchschnitt täglich ca. 3.500 Fahrzeuge, auf der Westtangente ca. 4.000 Fahrzeuge, auf der Kolpingstraße ca. 5.600 und auf der Ringstraße schließlich ca. 700 Fahrzeuge. Der Schwerverkehrsanteil liegt überall unter 2,5%.

Die eigentliche Grundstückerschließung kann, auch wegen des Walls und dem nahen Knotenpunkt der Westtangente mit der Kolpingstraße, nur über den Seeuferweg erfolgen, der an die Ringstraße anschließt. Dieser ist zum Teil in wassergebundener Decke ausgeführt. Gemäß B-Plan Nr. 23 ist der Weg derzeit nur als Fläche mit Gehrecht für die Allgemeinheit festgesetzt. Er darf nicht zur regelmäßigen Erschließung befahren werden. Daher sind die Teile des vorhandenen Wegesystems, die zur Erschließung des Vorhabens dienen, in den Geltungsbereich des Bebauungsplans aufzunehmen und als Verkehrsfläche festzusetzen.

Bedingt durch die regelwidrige Benutzung des Wegesystems für den fahrenden Verkehr hat sich eine genutzte Wegebreite des Seeuferwegs eingestellt, die über die eigentliche Wegeparzelle hinausgeht. So ist die Parzellenbreite ca. 5,0 m, die befestigte Fläche ca. 6,5 m breit. Der Erschließungsweg östlich des Grundstücks ist von der Parzelle her 3,0 m breit, die befestigte Fläche bis zu 5,0 m. Die Verbreiterungen liegen teilweise illegal auf dem Grundstück des Vorhabenträgers.

Teil des Geltungsbereichs sind vier ausparzellierte Stellplätze, die Flurstücke 518-521. Zwei dieser Stellplätze sind zugunsten der angrenzenden Wochenendhausnutzung bauordnungsrechtlich zugeordnet. Diese sind in der Neuplanung von der Zahl her zu erhalten.

2.2.2 Kanalbestand

In dem Geltungsbereich sind Schmutzwasserkanäle vorhanden. Im Seeuferweg liegt ein Schmutzwasserkanal mit einer Nennweite von DN 200, der bereits eine Erschließungsleitung auf das Grundstück des Vorhabenträgers beinhaltet und in Richtung Osten führt. Ebenso liegt bereits ein Schmutzwasserkanal im östlichen Erschließungsweg. An beide Leitungen kann im Prinzip angeschlossen werden. Durch das Grundstück hindurch führt von ost nach west eine Haupttransportleitung zur Kläranlage mit einer Nennweite von DN 500. Da die Haupttransportleitung über Privatgrundstück führt, ist diese im Bebauungsplan zu sichern. An diese Leitung kann nicht angeschlossen werden.

Im Plangebiet liegen Regenwasserkanäle mit DN 200, die zur Entwässerung des Ferienhausgebietes dienen. Das Regenwasser wird im Süden des Grundstücks gesammelt und nach Osten abgeführt. Derzeit befinden sich auf dem Grundstück zwei Schächte dieses Kanalsystems. Wird das Grundstück überplant und an den Regenwasserkanal angeschlossen, ist der Übergabepunkt an der Grundstücksgrenze einzuhalten.

Die geplante Tagespflege- und Wohngebäude können an die nördliche Schmutzwasserkanäle DN 200 angeschlossen werden. Für diese Anschlüsse müssen Sicherungsmaßnahmen gegen Rückstau ergriffen werden, da bei Regenereignissen in den Leitungen, insbesondere in der Haupttransportleitung Rückstauereignisse auftreten können.

2.2.3 Grundwasser

Auf dem Grundstück liegt im Nordwesten eine Grundwassermessstelle, die im Zusammenhang mit dem Monitoring des Kiesabbaus eingerichtet wurde. Das Grundwasser liegt etwa auf Höhe des Sees auf ca. 33,5 m NHN. Der Flurabstand liegt damit bei ca. 1,3 bis 1,8 m.

2.3 Umweltsituation (Boden, Klima, Wasser, Fauna, Flora)

Ausführungen zur Umweltsituation werden im Umweltbericht und in den Ausführungen zum Artenschutz gemacht.

3 Planungsziele

Mit dem Vorhaben werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Vervollständigen der städtebaulichen Siedlungsfigur der Bebauung südlich des Lago Laprello gemäß der Zielsetzung des B-Plans 23
- Nutzung des Siedlungspotentials der Innenentwicklung, da Erschließungsanlagen vorhanden sind (Entwässerung, Lärmschutzanlage, Wegeparzellen), dadurch Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme
- Schaffung von Wohn- und Betreuungsmöglichkeiten für ältere Menschen in direkter Nähe zum Stadtkern und zu Erholungsangeboten in der Form einer Tagespflege für ca. 20 Personen einschließlich Verwaltung und maximal eine Wohnung für Bereitschafts- und Aufsichtspersonal bzw. für einen Hausmeister sowie angrenzenden neun Kleinhäusern für betreutes Wohnen
- Beibehaltung der Landschaftsfunktion des vorhandenen Lärmschutzwalls
- Die geplante niedrige Baustruktur soll sich in die Umgebung einfügen und somit nicht von den westlichen bzw. südlich angrenzenden Straßen eingesehen werden können. Eine Dachbegrünung unterstützt die Einbindung in die Umgebung des Naherholungsbereiches.
- Aufwertung der Erschließungsfunktion des Seeuferwegs für die Erholung und das Ferienhausgebiet

Die Planungsziele können nur mit einem Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden, da der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 23 hinsichtlich der Erschließung und der rechtsgültige Flächennutzungsplan hinsichtlich der Nutzung entgegenstehen. Der Flächennutzungsplan soll parallel im Rahmen der 36. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert werden.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzung

Die Baufläche ist stadträumlich bedingt durch den vorhandenen Wall nur nach Norden und Osten orientiert. Der Wall muss in seiner Gestalt im Ganzen erhalten bleiben, um die planerische Grünverbindung zwischen dem Bereich am Lago Laprello und dem südlichen Grünzug an der Westtangente zu gewährleisten. Eine bauliche Nutzung wird daher nur für die heutige Wiese vorgesehen.

Die vorgesehene Bebauung geht auf die östlich angrenzende Bebauung in der Kleinteiligkeit ein. Die südlichen neun Kleinhäuser mit einer Grundfläche von ca. 65 m² weisen damit ähnliche Größenordnungen auf wie die angrenzende Bebauung (ca. 65-80 m²). Mit dem geplanten flachen Satteldach nehmen sie ebenfalls die vorherrschende Dachform der Nachbarschaft auf. Unterschiede liegen darin, dass die hier geplanten Kleinhäuser in Dreiergruppen gereiht werden, während der anschließende Bestand aus Einzelhäusern besteht. Die Reihung ermöglicht insbesondere einen wirtschaftlichen Betrieb auf geringerer Fläche und eine gute kurzfristige Erreichbarkeit durch Betreuungspersonen aus der Tagespflegeeinrichtung.

Mit dem Haus der Tagespflege lässt sich wegen der notwendigen Raumgröße und der vielfältigen Raumarten die Kleinteiligkeit nicht in gleicher Weise umsetzen. Um das Raumprogramm realisieren zu können, musste ein Teil der Nutzung in ein Staffelgeschoss verlegt werden. Im Untergeschoss sind die eigentlichen und behindertengerecht zugänglichen Pflegeeinrichtungen angeordnet. Im Obergeschoss sind eine Wohneinheit für betrieblich erforderliches Aufsichts- und Bereitschaftspersonal mit einer maximalen Wohnfläche von 75 m² zzgl. eines der Wohnung zugeordneten Hausmeister- und Verwaltungsbüros zulässig.

Damit der Baukörper nicht massiv wirkt, sondern in die Kleinteiligkeit der Umgebung passt, ist das Obergeschoss komprimiert auf der der übrigen Bebauung abgewandte Seite angeordnet. Dadurch, dass das Obergeschoss durchgängig hinter der Fassade des Erdgeschosses zurücktritt, wird die Baumasse aufgelöst und der zulässige zweigeschossige Gebäudeanteil eingeschränkt.

Das städtebauliche Konzept ist hinsichtlich der Besonnung günstig angeordnet. Die Kleinhäuser weisen entweder Ost – West – oder Südterrassen auf. Durch den auf dem Wall im Süden geringen Baumbestand ist eine ausreichende Belichtung gesichert. Für die südlichen drei Kleinhäuser wurde der winterliche Minimalwinkel der Besonnung geprüft. Die ausreichende Besonnung ist gesichert, wenn auf der südlichen Hangkrone keine hohen Gehölze mit Winterbelaubung gepflanzt werden und im Übrigen die Gebäude nicht tiefer als die Bestandshöhe gestellt werden.

4.2 Erschließung und ruhender Verkehr

Für die Tagespflegestätte ist entlang des Seeuferwegs die Anordnung von Stellplätzen vorgesehen, dabei wird das Prinzip der bereits vorhandenen vier Stellplatzgrundstücke weiterentwickelt. Dies ist die flächensparende Lösung. Für die Kleinhäuser wird entlang der diese erschließenden Fläche eine Reihe von Stellplätzen angeordnet. Zum Wall hin werden zwei Garagenbaukörper und weitere Stellplätze geplant. Wegen der erforderlichen Rangierfläche schneiden beide Garagen geringfügig im unteren Wallbereich in diesen ein. Beide Garagen werden von einem behindertengerechten Stellplatz begleitet.

Die Fläche zwischen den Kleinhäusern ist befahrbar, dies dient vor allem der Sicherung für Krankentransporte.

Durch die geplante Nutzung ergibt sich ein Bedarf nach Kraftfahrzeugstellplätzen. Für die Betreuungsstätte sind 13 Stellplätze für die Mitarbeiter, Besucher und den mobilen Service einschließlich der Inhaber geplant. Die Tagesbewohner werden in der Regel mit Taxi oder mit kleinen Lieferfahrzeug-ähnlichen Personenkraftwagen gebracht und abends wieder abgeholt. Es sind 18 Bewohnerplätze geplant. Die Gäste der Tagespflege können frei wählen zwischen 5- 8- oder 10 Stunden-Service. Dies bedeutet,

dass die 18 Tagesgäste in der Zeit zwischen 8:00 Uhr und 18:00 Uhr die Serviceleistungen der Tagespflege buchen können. Somit ist der Bringverkehr in der Regel zwischen 8:00 Uhr und 11:Uhr zeitlich sehr versetzt. Auch die Abreise geschieht nicht zeitgleich. Das Bringen findet mit geeigneten Dienstleistern statt, die derzeit insgesamt nur 5 Fahrzeuge besitzen. Die Stellplätze werden mehrfach genutzt.

Der mobile Service ist tagsüber zum größten Teil mit Fahrzeugen unterwegs. Die somit freien Stellplätze werden für die Anfahrt der Bringfahrzeuge freigehalten. Nach der Bringung der Gäste stehen diese Stellplätze dann auch für Besucher zur Verfügung.

Für die Kleinhäuser wird je Haus ein Stellplatz zur Verfügung gestellt. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass im ländlichen Raum generell die Fahrzeugnutzung höher ist. Darüber hinaus sind zwei der derzeit vier auf dem Grundstück bauordnungsrechtlich gebundenen Stellplätze zu berücksichtigen. Die anderen beiden Stellplätze sind in den Haus-bezogenen Stellplätzen enthalten, da die Nutzungsbegünstigten hier ihre Wohnung nehmen werden.

4.2.1 Zukünftige Verkehrsbelastung

Das Verkehrsaufkommen, das durch das Vorhaben erzeugt wird, wird wie folgt eingeschätzt: Der Hol- und Bringverkehr wird eine Größenordnung von ca. 72 Fahrten am Tag aufweisen, wobei die ungünstige Annahme unterstellt wird, dass pro Fahrt ein Gast transportiert wird. Die sechs Mitarbeiter der Tagespflege werden ca. 13 Fahrten am Tag erzeugen. Der mobile Pflegedienst weist 10 Fahrzeuge auf, die morgens abfahren und abends wieder kommen, somit 20 Fahrten. Für die Inhaber des Pflegedienstes werden im Durchschnitt 7 Fahrten am Tag erwartet. Für das Wohnen in den Bungalows werden je Bungalow 2 Fahrten, also insgesamt 18 Fahrten gerechnet. Für Liefern, Ver- und Entsorgung werden pro Tag 5 Fahrten veranschlagt.

Insgesamt ist für das Vorhaben mit ca. 135 Fahrten am Tag zu rechnen. Für die Spitzenstunde wird angenommen, dass die Hol- und Bringfahrten in einer Stunde stattfinden, also 18 Fahrten hin und 18 Fahrten zurück. Für die Spitzenstunde wird ungünstigerweise insgesamt mit einem Aufkommen von 25 Fahrten in jeder Richtung gerechnet. Die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der Güter- und Wirtschaftsverkehr findet nicht nachts statt.

Die Zunahme des Verkehrs durch das geplante Vorhaben, wegen des geringeren Bewohner- und Besucherzahl ist insgesamt als gering einzustufen.

Der gezählte Knoten Kolpingstraße/Ringstraße/Waldfeuchter Straße und Westtangente weist insgesamt eine tägliche Knotenpunktbelastung von ca. 13.400 bis ca. 15.700 KFZ am Tag auf. Die stärkste Verkehrslast kommt dabei der Kolpingstraße zu, welche die Westtangente und die Waldfeuchter Straße zusammenführt. Die Ringstraße, welche auch das Vorhaben erschließt, ist dagegen sehr gering belastet. In der Leistungsfähigkeitsbetrachtung lässt sich feststellen, dass für alle Zufahrten ausreichende Leistungsfähigkeitsreserven vorliegen, der Knoten ist derzeit mit etwa einem Drittel der theoretischen Leistungsfähigkeit ausgelastet. Es kann mit sehr hoher Sicherheit erwartet werden, dass die zukünftigen Verkehrsströme durch das Vorhaben bewältigt werden können.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grünkonzept wird vor allem durch den zu erhaltenden Wall geprägt. Der dort vorhandene erhaltungswerte Baumbestand wird gesichert. Der Wall wird im Ganzen nach Beendigung der Bautätigkeiten durch standortgerechte Gehölze ergänzt. Im Bereich der Kleinhäuser verbleiben außerhalb des Walls kleine Flächen um die Terrassen und im Bereich der Erschließung, die gärtnerisch gestaltet werden. Für die Tagespflege ist, da der südliche Bereich der Hauptaufenthaltsbereich der Besucher und Gäste ist, dort ebenfalls eine hochwertige gärtnerische Gestaltung beabsichtigt.

4.4 Technische Infrastruktur

Die Entwässerung der geplanten Gebäude ist über die vorhandenen Schmutz- und Regenwasserleitungen möglich. Das Oberflächenwasser als auch das Schmutzwasser wird in den Kanal abgeführt, da eine Versickerung aufgrund des hohen Grundwasserstands nicht möglich ist. Das Regenwasser der Grundstücke wird an den vorhandenen privaten Regenwasserkanal angeschlossen, das Schmutzwasser an den vorhandenen Schmutzwasserkanal. Ein Teil der Straßenentwässerung soll oberflächlich in Richtung Lago Laprello versickern, bzw. in diesen einleiten. Darüber hinaus gehende Maßnahmen der Rückhaltung sind im Zuge des Bauantragsverfahrens zu bestimmen.

Für die Gebäude ist derzeit eine Gasheizung vorgesehen. Andere Lösungen wie etwa Grundwasser-Wärmepumpen werden im Zuge der weiteren Planung geprüft.

5 Begründung der Festsetzungen und Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Heinsberg Flur 3 Nr. 518-522. In den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die für die Erschließung notwendigen Flächen des Seeuferweges (Flurstücke 439, 440) sowie des östlich liegenden Erschließungsweges teilweise (Flurstück 423) einbezogen. Die Fläche des VEP ist ca. 4.540 m² groß. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist ca. 4.980 m² groß.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist eine Einrichtung der Tagespflege für ältere Menschen. Diese Einrichtung dient sowohl der regelmäßigen Tagespflege als auch der gelegentlichen Pflege, wenn zum Beispiel die regelmäßige Betreuungsperson in Erholungsurlaub fährt oder krank ist. Die Einrichtung ist für maximal 20 Personen vorgesehen, derzeit geplant sind 18 Plätze. Die Einrichtung ist gleichzeitig Station eines ambulanten Pflegedienstes, bei dem Pflegekräfte die Pflegepersonen besuchen. Vorgesehen sind hier 10 Pflegekräfte. Für die Pflegeeinrichtungen ist die integrierte Verwaltung am Standort vorgesehen. Auf der

ersten Etage der Tagespflege sind eine Wohneinheit für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. einen Hausmeister und darüber hinaus Verwaltungs- und Büroräume geplant.

An die Pflegeeinrichtung werden neun Kleinhäuser für betreutes Wohnen angeschlossen. Hier können ältere Menschen zunächst selbstbestimmt wohnen und im Bedarfsfall die Pflege der Tagespflegeeinrichtung in Anspruch nehmen. Kurze Wege sind hier am Standort gegeben. Die behindertengerechten Wohnungen sehen eine Wohn-Küche, Schlafzimmer, Bad und einen kleinen Hauswirtschaftsraum auf ca. 55 m² vor. Darüber hinaus ist eine überdachte Terrasse vorgesehen.

Für die Realisierung der Tagespflege und des barrierefreien Wohnens sollen 2 Baugebiete festgesetzt werden. Im Baugebiet 1 ist das Erdgeschoss für die Tagespflege und das Obergeschoss für Verwaltung und eine Wohnung für Bereitschaftspersonal bzw. einen Hausmeister vorgesehen. Im zweiten Baugebiet sind die 9 Wohneinheiten für das barrierefreie Wohnen vorgesehen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Ein großer Teil des Grundstücks ist für den Lärmschutzwall vorgesehen, der als Teil des Landschaftsschutzgebietes und in Bezug auf den Landschaftsplan erhalten bleibt und folglich als private Grünfläche festgesetzt wird. Auf der verbleibenden Grundstücksfläche sind daher die Nutzungskennziffern höher, da sie sich nur noch auf diesen verbleibenden Teilbereich beziehen können.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für Baugebiet 1 mit 0,5 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,7 festgesetzt. Es wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt, um die beabsichtigte Nutzung im kleinen Baugebiet realisieren zu können. Trotz der Zweigeschossigkeit ergibt sich nur eine geringfügig höhere GFZ als die GRZ, da das zweite Geschoss in seinen Umgrenzungen deutlich kleiner als das Erdgeschoss ist. Der zweigeschossige Bereich wird mittels Baugrenzen gegenüber dem eingeschossigen Bereich abgegrenzt und die zulässigen Trauf- und Firsthöhe für die Pultdächer festgelegt. Hiermit wird der Kleinteiligkeit der Umgebung Rechnung getragen. Einschließlich der Erschließungsflächen ergibt sich eine Grundstücksnutzung durch Gebäude und Erschließungsflächen, die etwa 70% der Fläche des Baugebiets 1 ausmacht. Bezogen auf die Gesamtfläche einschließlich der anteiligen Wallfläche lägen die GRZ bei unter 0,5 und die GFZ bei unter 0,5. Die Dichtevorgaben, die durch § 17 der BauNVO gemacht werden, sind damit eingehalten.

Im Baugebiet 2 wird eine Eingeschossigkeit festgesetzt, da die Kleinhäuser nur ebenerdige Geschosse auf Grund der Nutzung durch ältere Menschen erfordern. Die GRZ und damit auch die GFZ liegen bei 0,4. Die Flächendichte ist damit etwa die gleiche wie bei Baugebiet 1. Durch die durchgängige Befahrbarkeit der inneren Erschließungsfläche, die ein Anfahren von Rettungsfahrzeugen an jedes Kleinhaus ermöglicht, ist die notwendige befestigte Fläche höher als bei anderen Häusern.

Die GRZ kann aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, wenn die Überschreitung durch Umstände ausgeglichen ist oder durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden (§17 Abs. 2 BauNVO). Die Überschreitung der GRZ durch befestigte Flächen muss daher gesondert festgesetzt werden und ist bis zu 90% der Baugebietsfläche zulässig. Bezieht man die Versiegelung auf das Baugebiet 2 einschließlich des hinzugehörenden Walls, erhält man eine Gesamt-GRZ von unter 0,4. Die Flächenversiegelung des Grundstücks liegt also auch hier deutlich unterhalb der Grenzwerte der BauNVO.

Die Überschreitung der GRZ ist hier unproblematisch, weil diese durch die kompakte Begrünung im Bereich der zum Grundstück gehörenden privaten Grünfläche kompensiert wird. Die Art der Nutzung

beeinträchtigt somit die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht und verursacht keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt (§17 Abs. 2 BauNVO).

Die geplante niedrige Baustruktur soll sich in die Umgebung einfügen und somit nicht von den westlichen bzw. südlich angrenzenden Straßen eingesehen werden können. Daher wird die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. Die Einfügung wird dadurch sichergestellt, dass die höchste zulässige Gebäudehöhe etwa derjenigen der Nachbarbebauung entspricht. Da der höchste benachbarte First eine Höhe von ca. 43,20 m NHN aufweist, wurde die Planung so aufgestellt, dass dieser Wert nicht erreicht wird. Für Baugebiet 1 wird daher eine maximale Gebäudehöhe von 43 m NHN festgesetzt. Diese wird dann von dem geplanten Pultdach des zweigeschossigen Gebäudeteils am First knapp erreicht. Die Höhe wird notwendig, damit Regenwasser im Hauseingangsbereich vom Haus in Richtung Straße fließen kann. Die eingeschossigen Kleinhäuser in Baugebiet 2 erhalten ein flaches Satteldach. Für diese Häuser wird eine etwas niedrigere maximale Höhe von 41,00 m festgesetzt. Auf Grund der Zielsetzung sollen die Häuser von den benachbarten Straßen nicht eingesehen werden können. Die Festsetzung führt dazu, dass das Gebäude der Tagespflege im Baugebiet 1 die Wallkrone um unter 6 m überkragt. Allerdings ist zur Ringstraße hin ein sehr hoher und dichter Baumbestand vorhanden, so dass in Kombination dieses Baumbestandes mit demjenigen an der Ringstraße eine Sichtbarkeit im Sommer unwahrscheinlich ist, im Winter jedoch möglich. Auf Grund der Baumkulisse, bzw. des „Baumvorhangs“ wird das Ziel dennoch als erreicht betrachtet. Von der Kolpingstraße aus wird das Gebäude auf Grund der Geometrie der Blickwinkel nicht oder nur mit dem oberen Dachabschluss sichtbar sein. Eine Sichtbarkeit lässt sich jedoch in der Anfahrt von der Westtangente nicht vermeiden, da eine hoch aufgehende Bepflanzung des südlichen Walls wegen der notwendigen Besonnung der Gebäude in Baugebiet 2 nicht möglich ist.

Die Häuser von Baufeld 2 ragen mit ihren Firsten ebenfalls über die Wallkrone hinaus. Deren Sichtbarkeit wird jedoch bereits durch die vorhandene, bzw. zu ergänzende mittelhohe Bepflanzung des Walls weitgehend vermieden. Eine vollständige Unsichtbarkeit von den Straßen aus kann jedoch nicht zu allen Jahreszeiten sichergestellt werden. Dies gilt im Übrigen auch für die östlich benachbarte Bestandsbebauung.

Da die Gebäudetechnik noch nicht abschließend bekannt ist, soll eine Festsetzung in den Plan aufgenommen werden, die sicherstellt, dass durch untergeordnete technische Aufbauten die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschritten werden kann. Dies kann etwa durch Konstruktionselemente, Dachausstiege und haustechnische Anlagen der Fall sein. Dies ist auf maximal 10% der Dachgrundfläche bis zu 1,5 m Höhe zulässig, wenn diese Gebäudeteile mindestens den Abstand ihrer Höhe über der Dachhaut zur Dachkante einhalten. Hierdurch wird sichergestellt, dass die technischen Anlagen nicht raumbestimmend auf den direkt angrenzenden Straßenraum wirken.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster umfassen eine Fläche von ca. 1.400m². Die Baugrenzen umfahren die derzeit geplanten Gebäude mit einem Abstand von ca. 0,5m. Hierdurch soll geringfügigen Veränderungen im Rahmen der weiteren Planung noch Raum gegeben werden. In Baugebiet 1 ist die Größe des Obergeschosses ebenfalls durch eine Baugrenze umfahren, um sicherzustellen, dass dieses auf der von der bestehenden Bebauung abgewandten Seite des Gebäudes errichtet wird. Hierdurch wird städtebaulich ein offener Raumeindruck erreicht und ein zu groß wirkendes Heranrücken des neuen Gebäudes an die Bestandsgebäude vermieden.

Außerhalb der Baufenster sind allgemein nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Hierzu gehören auch Garagen, Carports und Stellplätze.

5.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Flächen für die Stellplätze im Baugebiet 1 sollen in ihrer Flächenausdehnung festgesetzt werden. Im Baugebiet 2 sollen zwei Garagenbauten für jeweils zwei Fahrzeuge und sieben Stellplätze von den Flächen her festgesetzt werden. Neben den neun hier erforderlichen Stellplätzen sind hier auch die beiden Fremdparkplätze enthalten, die derzeit über die Flurstücke 518-521 gesichert sind. Durch die Festsetzung der Flächenausdehnung wird vor allem der Flächenbedarf der Erschließungsflächen auf das notwendige Maß beschränkt. Außerdem wird vermieden, dass durch Anordnung der Stellflächen von Baugebiet 1 die Bebauung von Baugebiet 2 oder die Bestandsbebauung durch Verkehrsbewegungen zu stark beeinträchtigt werden.

5.2.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Für die Erschließung der geplanten Nutzung müssen die vorhandenen Verkehrsanlagen für den Erschließungszweck festgesetzt werden. Die Verkehrsanlage Seeufer (Flurstücke 439 und 440) besteht derzeit, ist jedoch nicht für Erschließungszwecke des fließenden Verkehrs planungsrechtlich ausgewiesen. Dem tatsächlichen derzeitigen Erschließungszweck des Ferienhausgebietes sowie der hier geplanten Nutzung entspricht eine Mischverkehrsfläche. Nach RAST 06 entspricht bei der hier vorherrschenden Verkehrsstärke (unter 150 Kfz/h, ohne ÖPNV) der schmalste Wohnweg einer Breite von 4,5 m. Das vorhandene Flurstück ist 5,0 m breit. Im Zufahrtsbereich zur Ringstraße steigt die Breite durch Hinzunahme des Flurstücks 440 auf 6,0 m an. Hierdurch ist auch der Begegnungsverkehr, der im Einmündungsbereich auftreten kann, abgedeckt. Mit den vorhandenen 5,0 m auf der Straßenstrecke können Begegnungsfälle von Lkw und Pkw abgewickelt werden. Das Vorhaben erzeugt vor allem Pkw-Verkehr, so dass die Straßenbreite hierfür ausreichend ist.

Für die geplanten Senkrechstellplätze des Baugebiets 1 ist die Straßenbreite von 5,0 m knapp dimensioniert. Große Pkw können in die Stellplätze nur rückwärts einfahren. Die geplante Flotte für den Betreuungsdienst besteht hauptsächlich aus kleinen Fahrzeugen. Die Breite von 5,0 m ist daher ausreichend. Andere Fahrzeuge können im Zweifel auch einmal zum Einparken rangieren.

Für den östlichen Erschließungsweg besteht derzeit eine Breite des Flurstücks von 3,0 m. Die tatsächliche Breite ist jedoch größer. Wegen der sehr geringen angeschlossenen Zahl von Wohneinheiten (neun neue sowie drei vorhandene) kann eine Straßenbreite vorgesehen werden, die den Begegnungsverkehr nicht zulässt. Die Mindestwegebreite ergibt sich nach RAST als Summe der Fahrzeugbreite, des Bewegungsspielraums sowie des Sicherheitsraums. Unter Anwendung der Maße für eingeschränkte Räume, weil Lkw nur selten hier verkehren, ergibt sich als Mindestmaß $2,55 + 2 \cdot 0,45 \text{ m} = 3,45 \text{ m}$. Es werden daher 3,5 m Straßenbreite festgesetzt. Das Flurstück der Straße muss also um 50 cm verbreitert werden.

5.2.6 Unterirdische Versorgungsanlagen und –leitungen (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Die vorhandene Schmutzwassertransportleitung der Stadt Heinsberg wird durch Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes in ihrem Bestand gesichert. Auf Grund der Tiefe der Leitung (Überdeckung ca. 1,8 m) steht diese einer oberirdischen Flächennutzung durch Erschließungsflächen und Ne-

bengebäuden und Garagen nicht entgegen, wenn sichergestellt ist, dass diese im Reparatur- und Haftungsfall wegbewegt werden können. Die Planung stellt die dauerhafte Zugänglichkeit des Schachtbauwerks sicher, da dies in der internen Erschließungsfläche liegt.

5.2.7 Private Grünfläche (gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Der Lärmschutzwall wird als private Grünfläche festgesetzt. Diese Fläche beträgt als Grundfläche ca. 1.500 m². Mit der Festsetzung wird der Intention des bestehenden Landschaftsschutzgebietes sowie des Landschaftsplans in Aufstellung entsprochen. Der Schutz der vorhandenen Bepflanzung wird über eine gesonderte Festsetzung (s. 5.2.9) sichergestellt.

5.2.8 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Das Plangebiet könnte von Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden. Die notwendigen Rodungen und bodenbereitenden Arbeiten sollen außerhalb der Brutzeit in den Monaten November bis Januar durchgeführt werden. Durch die Festsetzung soll gewährleistet werden, dass bereits begonnene Brutvorgänge auf der derzeit vorhandenen Wiese nach Möglichkeit nicht beeinträchtigt werden. Hierdurch wird vor allem eine vorausschauende Baustellen-Beginn-Planung eingefordert.

Zu anderen Zeiten ist die Baufeldräumung nur möglich, wenn zuvor eine Überprüfung des Planungsgebietes auf wandernde Amphibien und im Zeitraum März bis September auch auf bodenbrütende Vögel durch eine Fachperson stattgefunden hat, keine Tiere bzw. Vogelnester vorgefunden wurden und zudem vor Arbeitsbeginn ein fachgerechter Amphibienzaun errichtet wurde, der das Einwandern von Amphibien in den Baustellenbereich verhindert.

Während der gesamten Bauphase muss am Wallfuß ein Amphibienzaun vorhanden sein (Wanderung von Amphibien zum Gewässer). Der Zeitpunkt und die Platzierung eines Zauns am Seeufer (Rückwanderung von Amphibien) erfolgt durch eine Amphibien-Fachperson im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung in Abstimmung mit der Bauleitung und der Stadt Heinsberg. Die Zäune sind so anzulegen, dass die Amphibien in seitliches Gelände geleitet werden, wo sie ungefährdet weiterwandern können. Die ökologische Baubegleitung hat sicherzustellen, dass die Vorgaben zum Artenschutz während des Betriebs der Baustelle eingehalten werden.

5.2.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Da der Lärmschutzwall in seinem Bestand zu den entwickelten Grünzügen im Raum gehört, ist die Bepflanzung zu sichern. Daher soll festgesetzt werden, dass die Bäume und die Gehölze auf dem vorhandenen Lärmschutzwall zu erhalten und in ihrem Bestand zu sichern sind. Im Falle eines Abgangs durch Alter oder Schaden ist eine Nachpflanzung der gleichen Art mit einer Mindestqualität eines Stammumfangs von 25 cm vorzunehmen. Bei Nachpflanzungen ist die Geländehöhe am jeweiligen Standort beizubehalten.

Neue Pflanzungen müssen auf Grundlage der DIN 18916 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Pflanzen und Pflanzarbeiten“ erfolgen, um optimale Anwuchs zu gewährleisten. Zusätzlich sind hier, auf Grund der Nähe zu der freien Landschaft Maßnahmen vor Wildverbiss zu treffen. Im Falle von Baumpflanzungen müssen die Pflanzen dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) entsprechen. Hiermit wird ein Mindeststandard innerhalb der Europäischen Union für Waldpflanzen gewährleistet.

Für die Bepflanzung des Walls wird eine Liste von Pflanzen festgesetzt. Bei Bäumen sollen auf der Wallinnenseite nur Bäume 2. Ordnung, also nicht so große Bäume verwendet werden, vor allem um die Verschattung der Baugebiete gering zu halten. Für die Außenseite und den Mittelbereich können sowohl Heister, also Pflanzen, die sich direkt am Boden verzweigen, als auch Hochstämme verwendet werden. Der Stammumfang wird mit 12-14 cm nicht so groß festgesetzt, um das Anwachsen für die Bäume auf dem Wall zu verbessern. Als Baumarten werden auf der Wallinnenseite die Eberesche und der Feldahorn, auf der Wallaußenseite die Hainbuche und die Vogelkirsche festgesetzt. Insgesamt sollen auf dem Wall Bäume in drei Reihen im Abstand von 2 m gesetzt werden. Dabei soll vom Wallfuß ein Abstand von 3 m eingehalten werden und in der Reihe ein Pflanzabstand von 5 m eingehalten werden.

Die Bepflanzung des Walls soll neben den Bäumen vor allem mit niedrigen Bodendeckern erfolgen. Dies soll vor allem dazu dienen, dass der Raum zwischen den Bäumen nicht zuwächst, was für die Bebauung zu Belichtungsmängeln führen könnte. Als Arten werden heimische Bodendecker, zum Beispiel Haselwurz, Efeu, Lungenkraut, Taubnessel, Storchschnabel, Scharbockskraut vorgesehen. Es wird darauf hingewiesen, dass an die Stadt Heinsberg Haftungsansprüche durch evtl. Ast- oder Baumbruch mit Schaden ausgeschlossen sind.

5.2.10. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

Die Einbindung der Gebäude in das sichtbare Landschaftsbild wird von den Straßen aus durch die festgesetzte vollständige Dachbegrünung sichergestellt. Diese bildet eine zweite Pflanzebene, die gerade für fernere Betrachter wirksam ist. Dach/Terrasse oberhalb des Erdgeschosses von Baugebiet I ist mit einer Dachbegrünung auf mindestens 90% der Fläche, die nach der Installation von Paneelen der Solarenergiegewinnung verbleibt, zu versehen. Das Dach von Gebäuden im Baugebiet II ist auf mindestens 90% der Fläche sowie bei Garagen und Carports auf mindestens 95% der Fläche zu begrünen.

Begrünte Dachflächen müssen eine Mindestgröße von 15 m² aufweisen. Die Dachbegrünung hat durch Ansaat einer Grass-Kräuter oder einer Sedum-Sprossmischung auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

5.2.11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

Die zu erwartenden Lärmimmissionen wurden gutachterlich ermittelt. Das Gutachten ist in der Anlage dargestellt. Zum Schutz von schädlichen Umweltauswirkungen durch Schallimmissionen werden im Bebauungsplan in Form von Lärmpegelbereichen die notwendigen Anforderungen an die Schalldämmmaße der Außenbauteile festgesetzt. Mit diesen Festsetzungen wird dem Schutzbedürfnis der Bewohner und Nutzer der Gebäude innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen. Ziel ist die Schaffung gesunder Wohnverhältnisse.

Innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen bzw. der mit Lärmpegelbereichen festgesetzten Teilbereiche sind die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen gemäß DIN 4109 zu erfüllen. Die Abgrenzung der Lärmpegelbereiche (LPB) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

Für die dargestellten Lärmpegelbereiche gilt, dass zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen außenbauteile einschließlich Fenster folgende bewertete Schalldämm-Maße $R'_{w,res}$ nach Tabelle 7 der DIN 4109 einzuhalten haben (Korrekturen nach Tabelle 1 der DIN 4109 sind bei der konkreten Raumplanung zu beachten):

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume u. Unterrichtsräume R'w,res [dB]	Büroräume R'w,res [dB]
I	Bis 55	30	30
II	56-60	30	30
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

R'w,res = bewertetes Bau-Schalldämm-Maß nach DIN ISO 1409 des gesamten Außenseitenbauteiles (Wand + Fenster + Rolladenkasten + Lüftung und ähnliche)

Für die besonders ruhebedürftigen Räume, die ausschließlich Fenster an Lärm-zugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III) aufweisen, sind zusätzlich schallgedämmte und motorisch betriebene Lüftungseinrichtungen zwingend notwendig, die auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleisten.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße der Außenbauteile entsprechend DIN 4109 ausreichend sind.

5.2.12 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereichs soll eine Reihe von Maßnahmen dazu beitragen, dass der Eingriff gering bleibt, bzw. teilweise im Plangebiet kompensiert werden kann. Die Bepflanzung soll darüber hinaus dem Schutzzweck des Landschaftsplans genügen: „Erhaltung der reich strukturierten siedlungsnahen Bereiche, Erhaltung der Landschaft für die ruhige, landschaftsgebundene Erholung und die Erhaltung und Entwicklung von strukturierenden Landschaftselementen, wie Feldgehölzen, Obstwiesen, Hecken, Baumreihen als Vernetzungselemente des Biotopverbundes“.

Die innerhalb der privaten Grünfläche bestehenden Bäume auf dem Wall sollen ergänzt, gepflegt und dauerhaft erhalten werden. Dabei sind die Pflanzarbeiten nach der DIN 18916 durchzuführen. Die Pflanzen sind mit geeigneten Maßnahmen vor Wildverbiss zu schützen. Die verwendeten Pflanzen haben dem Forstvermehrungsgutgesetz (FoVG) zu entsprechen, sofern sie ihm unterliegen. Die ergänzende Bepflanzung soll zur landschaftlichen Einbindung und zur Entwicklung standortgerechter Biotope aus heimischen Pflanzen bestehen. Bestehende Gehölze bleiben bestehen, sie werden nicht ausgelichtet. Damit die Pflanzen eine gute Wachstumsprognose erhalten sollen sie eine Mindest-Pflanzqualität aufweisen. Bäume sollen mindestens als Heister mit 120/150 cm Höhe gepflanzt werden, als Hochstamm mit mindestens 12 cm Umfang. Es kommen Bäume 2. Ordnung in Frage, hier sind auf der Wallinnenseite Eberesche und Feldahorn festgesetzt, auf der Wallaußenseite Hainbuche und Vogelkirsche. Die Bäume sind mit drei Meter Abstand vom Wallfuß und in drei Reihen im Abstand von zwei Meter zu pflanzen. Der Pflanzabstand in der Reihe soll fünf Meter betragen.

Bodendecker auf dem Wall sorgen dafür, dass die Erde nicht ausgespült wird. Hier sind heimische Arten vorgesehen: Haselwurz, Efeu, Lungenkraut, Taubnessel, Storchschnabel und Scharbockskraut.

Es wird darauf hingewiesen, dass an die Stadt Heinsberg Haftungsansprüche durch evtl. Ast- oder Baumbruch mit Schaden ausgeschlossen sind.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (gem. § 1a BauGB)

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung des Bebauungsplans zusätzlich möglich werden, sollen ausgeglichen werden. Der Kompensationsanspruch wird mit Maßnahmen außerhalb des Plangebietes seitens der Verursacher erfüllt. Hierzu sollen zwei Flächen aus dem Ökokonto der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft beansprucht werden. Zum einen wird auf einer intensiv genutzten Ackerfläche eine Ersatzaufforstung vorgenommen. Die benötigte Ersatzaufforstung in einem Umfang von 1.478 m² wird auf dem Flurstück 3 (Flur 8, Gemarkung Porselen) erbracht.

Der restliche Bedarf an 4.214 Ökopunkten wird ohne konkrete Flächenzuweisung über die Ökopunkte abgedeckt, die mit Maßnahmen auf einem Komplex der Flurstücke 48 bis 51 sowie 182 und 183 (Flur 26, Gemarkung Dremmen) generiert worden sind.

Für die Herleitung des Kompensationsbedarfs sowie den Nachweis der Kompensation auf der festgesetzten Fläche wird auf den Umweltbericht als separaten Teil dieser Begründung verwiesen. Die Kompensation wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Heinsberg verbindlich vereinbart.

7 Hinweise

7.1 Durchführungsvertrag

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, welcher zwischen der Stadt Heinsberg und dem Vorhabenträger geschlossen wurde. Der Durchführungsvertrag regelt den Zeitraum der Fertigstellung der Vorhaben sowie die Leistungen, die der Vorhabenträger für die Erschließung erbringt.

7.2 Bodendenkmale

Sollten bei Erdeingriffen archäologische Funde auftreten, so unterliegen diese Bodendenkmale dem Denkmalschutzgesetz (DSchG NRW) und sind gemäß §§ 15 und 16 dieses Gesetzes unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/ 9039-0, Fax 02425/9039-199 unverzüglich zu melden sowie mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.

7.3 Versorgungsleitungen

Bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Schutzbereich für Versorgungsleitungen und -anlagen sind die Schutzanweisungen der Betreiber für diese Anlagen zu beachten.

7.4 Beseitigung des Niederschlagswassers

Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und der befestigten Grundstücksflächen ist in den Niederschlagswasserkanal einzuleiten. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

7.5 Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

7.6 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen für den Artenschutz

Die Baumfäll- und Pflegearbeiten sind grundsätzlich nur im Zeitraum von 01. Oktober bis 29 Februar des Folgejahres durchzuführen.

Große, ungegliederte Glasfronten (z.B.: Fensterscheiben) als Falle für Vögel, insbesondere aufgrund der Nachbarschaft zu vogelreichen Waldgebieten. Große Glasfronten (ab 3 qm) sind zu vermeiden oder zu untergliedern. Wenn eine Unterteilung der Glasflächen ab 3 qm nicht möglich ist, kann Vogelschutzglas verwendet werden, dass für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgedruckt oder integriert). Diese sind jedoch auch nicht für alle Vogelarten sichtbar.

Stark die Umgebung spiegelnde Glasflächen sind zu vermeiden, da Vögel sonst in sich spiegelnde Bäume oder Büsche fliegen wollen.

Durchsicht durch räumlich gegenüberliegende Fenster (auch über Eckfenster) ist zu vermeiden, da Vögel die Räume sonst durchfliegen wollen.

Rohbauten als potentielle Quartiere für Fledermäuse (insbesondere zur Invasionszeit der Zwergfledermaus). Zur kritischen Zeit (Spätsommer) sind Bauten geschlossen zu halten, offene Ritzen, Spalten und andere Öffnungen sind zu vermeiden.

Kellerschächte als Falle für Insekten und Spinnentiere. Kellerschächte sind mit feinen Gittern abzudecken.

Gullys als Falle für Amphibien, insbesondere aufgrund der Nachbarschaft zu feuchten Gebieten. Hohe Bordsteinkanten, die Amphibien direkt zum nächsten Gully leiten, sind zu vermeiden; ggf. sind die Bordsteinkanten abzuschrägen, damit sie für Amphibien kein unüberwindbares Hindernis darstellen. Für Straßenabläufe sind zusätzlich Abdeckungen mit besonders engen Schlitzern zu verwenden.

Jenseits des Seeuferwegs ist während der Bauarbeiten ein fachgerechter Amphibienzaun zu errichten und täglich abzusammeln.

Straßen- und Baustellenbeleuchtung. Zum Schutz von nachtaktiven Vögeln, Fledermäusen und Insekten sind tierfreundliche Lampen zu verwenden; insbesondere ist auf helle, weiße Lampen mit hohem UV-Anteil zu verzichten. Eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden.

7.7 Bodenschutz

Der belebte Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage spätere Vegetationsflächen wieder zu verwenden. Boden-belastende Maßnahmen sollen hauptsächlich auf den später ohnehin versiegelten Flächen durchgeführt werden. Das Prinzip der sauberen Baustelle soll beachtet werden, um Bodenverunreinigungen, die schädigende Wirkung haben können, auszuschließen. Baubedingte Verdichtungen sind nach Beendigung der Bauphase zu beseitigen.

Bei Ausbau, Lagerung und Einbau von Boden ist ein schonender Umgang nach DIN 19731 zu beachten.

7.8 Erdbebengefährdung

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Das Plangebiet ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

7.9 Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Geltungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode / „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“, und der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

7.10 Grundwasserspiegel

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiedereinstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

8 Anlagen

Der Begründung sind beigelegt:

Teil 2 der Begründung: Umweltbericht nebst landschaftspflegerischem Fachbeitrag und Artenschutzprüfung.

Schalltechnisches Gutachten

Herzogenrath, 30.05.2017



Dr.-Ing. Thomas Baum