

# STADT HEINSBERG



Begründung zum Satzungsbeschluss des  
Bebauungsplans Nr. 69

„Scheifendahl– An der Kapelle“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

## **Inhaltsverzeichnis**

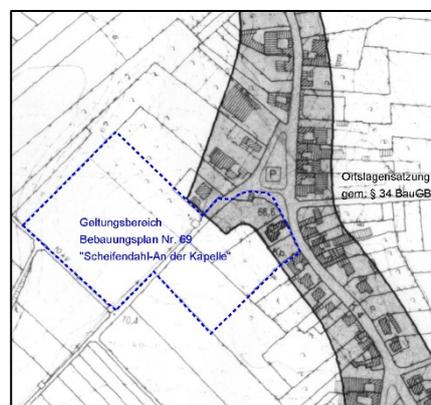
- 1. Vorgaben**
  - 1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**
  - 1.2 Flächennutzungsplan**
  - 1.3 Landschaftsplan**
  - 1.4 Denkmäler**
  - 1.5 Vorhandene Situation**
  
- 2. Planung**
  - 2.1 Ziel und Zweck der Planung**
  - 2.2 Erschließung**
  
- 3. Planinhalt**
  - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
  - 3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
  - 3.3 Einfriedungen**
  - 3.4 Grünflächen**
  - 3.5 Erschließung**
  - 3.6 Ver- und Entsorgung**
  
- 4. Berücksichtigung der Umweltpflegerischen Belange**
  
- 5. Immissionen**
  
- 6. Flächenbilanz**

## 1. Vorgaben

### 1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 31.106 m<sup>2</sup> wobei ein Teilbereich an der K4 von ca. 2.536 m<sup>2</sup> bereits über die Ortslagensatzung als Bauland ausgewiesen ist. Im Südwesten auf dem Flurstück Nr. 177 soll eine ca. 9.965 m<sup>2</sup> große Kompensationsfläche entstehen.

Das Plangebiet, gelegen in unmittelbarem Anschluss an den mit der Ortslagensatzung gemäß § 34 BauGB festgelegten Siedlungsbereich in Scheifendahl, westlich der Kapelle sowie des Bürgerhauses ist derzeit landwirtschaftlich als Grünland bzw. Acker genutzt.



Aufgrund ihrer Lage in unmittelbarem Siedlungsanschluss, bietet die Fläche städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für das bestehende Ansiedlungsbegehren und dem daraus resultierenden Wohnungsbedarf. Nach den Maßgaben der Schonung von Außenbereichsflächen ist in unmittelbarem Anschluss an das Siedlungsgebiet die beabsichtigte Baulandbereitstellung für Wohnnutzung möglich. Hierfür bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Siedlungsstrukturell fügt sich die Plangebietsfläche in die ortstypische Bebauung ein. Im unmittelbaren Anschluss befindet sich der Ortsmittelpunkt mit der Kapelle sowie dem Bürgerhaus. Im näheren Umfeld liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung. Nördlich des Plangebietes befindet sich zwei metallverarbeitende Betriebe.

Die Erschließung des Baugebietes soll im Bereich des teilweise ausgebauten Wirtschaftsweges neben dem Bürgerhaus erfolgen und mit zwei Stichstraßen ergänzt werden.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden von der Stadt Heinsberg zum Zwecke der Siedlungsentwicklung in Scheifendahl erworben. Der Ort bietet nur noch vereinzelte Baumöglichkeiten, die den Bedarf und die Nachfrage aus dem Ort selbst nach Baugrundstücken nicht decken.

Der Bebauungsplan Nr. 69 kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt werden, da im Bebauungsplan einschließlich einer zulässigen Überschreitung von 25% insgesamt ca. 5.510 m<sup>2</sup> den gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsordnung (BauNVO) unterschreitet. Des Weiteren werden mit dem Bauleitplanverfahren keine Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das heißt unter anderem, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. In diesem Bebauungsplanverfahren, wurde jedoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt, so dass deren Belange in der weiteren Planung Berücksichtigung finden können.

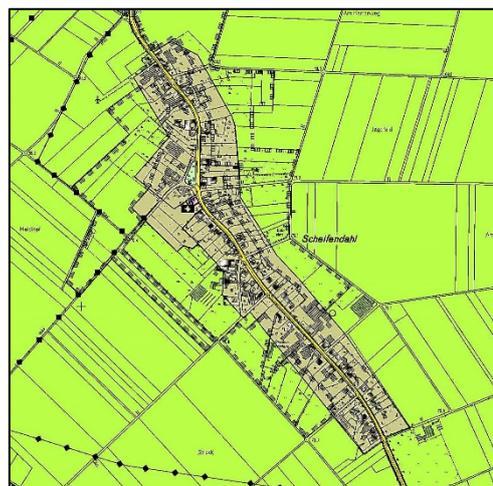
Des Weiteren wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Bebauungsplan Nr. 69 werden die Voraussetzungen des § 13 b BauGB erfüllt.

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 69 wurde eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufen 1 und 2 durchgeführt, sowie ein stadtoökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Ermittlung des planungsrelevanten Abwägungsmaterials erstellt. In diesem Fachbeitrag ist die Anlage einer Obstwiese als vorgezogenen Artenschutzmaßnahme zur Sicherung des Nahrungshabitats des Steinkauzes dargestellt.

## 1.2 Flächennutzungsplan

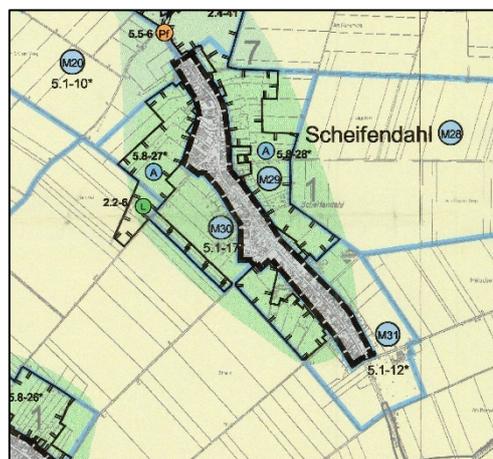
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg ist der Planbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen und soll im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB in Wohnbaufläche geändert werden. Das landesplanerische Einvernehmen der Bezirksregierung Köln vom 10. Mai 2019 liegt vor.



## 1.3 Landschaftsplan

Der Stadtteil Scheifendahl befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“. Für das Plangebiet wird keine Schutzgebietsausweisung getroffen.

*Auszug aus dem Landschaftsplan III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“*



## 1.4 Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 befindet sich die 1890 erbaute Marienkapelle, die in der Denkmalliste der Stadt Heinsberg mit der Nummer 76 aufgeführt ist.

## 1.5 Vorhandene Situation

Auf dem Flurstück Nr. 95 befindet sich die denkmalgeschützte Marienkapelle. Nördlich der Kapelle befindet sich auf dem Flurstück Nr. 231 das Bürgerhaus. Die Flurstücke Nr. 227, 248 und 249 werden als Viehweide genutzt. Gegenüber befinden sich die Flurstücke Nr. 170, 176, 177 welche größtenteils ackerbaulich genutzt werden. Auf einer Teilfläche des Flurstücks Nr. 170 von ca. 500 m<sup>2</sup> befindet sich eine Wiese mit einer Eiche. Der Wirtschaftsweg wird auf seiner Südseite von einer Lindenallee flankiert.

## **2. Planung**

### **2.1 Ziel und Zweck der Planung**

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 69 „Scheifendahl – An der Kapelle“ soll der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Bereich als Wohnbaufläche entwickelt werden, so dass die aus dem Ort bestehende Nachfrage nach Baumöglichkeiten gedeckt werden kann. Im Zuge des Bebauungsplanes werden ca. 22 Baugrundstücke erschlossen, die teilweise mit Einzelhäusern und teilweise mit Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise bebaut werden können. Des Weiteren wird eine in der Ortslage befindliche Baulücke neben der Kapelle in den Bebauungsplan einbezogen, um das direkte Umfeld der denkmalgeschützten Kapelle zu regeln. In diesem Bereich soll eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz entstehen.

### **2.2 Erschließung**

Die Fläche soll über den Wirtschaftsweg Nr. 75 erschlossen werden. In nördlicher und südlicher Richtung sind zwei Stichstraßen zur weiteren Erschließung vorgesehen.

## **3. Planinhalt**

### **3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Für das gesamte Plangebiet werden die Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Um den Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung zu wahren, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §1 Abs. 6 der BauNVO ausgeschlossen.

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes des zukünftigen Baugebietes wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl einheitlich mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert resultiert aus der heutigen Nachfrage nach Grundstücksgrößen und der wirtschaftlichen Situation vieler junger Familien, die aufgrund der Bodenpreise eher kleinere Grundstücke bevorzugen. Bei einer zulässigen Überschreitung der GRZ um bis zu 25% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden somit ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten.

Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bebauung Scheifendahls wird in den Baugebieten WA 1 - 5 eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen.

Aus der Grundflächenzahl und der zweigeschossigen Bebauung ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 0,8.

Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung fügt sich das zukünftige Wohngebiet in die benachbarte Bebauung in das ortsrantypische Ortsbild ein. Für die zweigeschossige Bebauung sind in den Baugebieten WA 1 – WA 5 eine Traufhöhe von maximal 6,25 m und eine Firsthöhe von maximal 9,35 m vorgesehen.

Des Weiteren ist der Siedlungsbereich Scheifendahl durch eine Bebauung mit 1 – 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude gekennzeichnet. Die geplante Siedlungsabrundung soll sich in diese Struktur einfügen. Als wichtiges Steuerungsinstrument zur Erreichung der städtebaulichen Ziele und einer vertretbaren Verdichtung wird die Anzahl der Wohnungen in den Baugebieten WA 2, WA3 und WA 5 auf maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude begrenzt. In den Baugebieten WA 1 und WA 4 soll maximal 1 Wohneinheit je Gebäude zugelassen werden, da auf Grund der Grundstückszuschnitte und der durch Bestandsbäume eingeschränkten Zufahrtsbereiche bzw. Grundstücksnutzung zusätzliche, unabhängig nutzbare Stellplätze einer weiteren Wohneinheit nicht in einer städtebaulich gewünschten Form untergebracht werden können.

### **3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, dass privaten Gestaltungsvorstellungen zur Grundstücksausnutzung ausreichende Möglichkeiten gewährt werden. Gemäß der angrenzenden Bebauung und der Lage am Ortsrand wird für das Neubaugebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung sichergestellt. Die umliegende Bebauung des Plangebietes ist durch das klassische „Ein- bzw. Zweifamilienhaus“ geprägt. Dementsprechend wird in den Plangebieten eine Mischung aus „Einzel- und Doppelhausbebauung“ festgesetzt. Bei dieser einschränkenden Festsetzung zur offenen Bauweise ist die Errichtung von Hausgruppen als gegenwärtig untypisches Element der umgebenden Bauweise und gleichzeitig als die Gebietsstruktur vermeintlich störendes Element nicht zulässig. Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen begrenzt, sodass sich vielfältige Variationsmöglichkeiten eröffnen. Vornehmlich liegen die überbaubaren Flächen 3 – 5 m von der Verkehrsfläche entfernt. In den von der

Südseite erschlossenen Teilbereichen des Baugebietes WA 2 ist ein größerer Abstand der Baugrenze zur Straße vorgesehen, so dass entsprechende südorientierte Gartenbereiche entstehen können. Die dadurch entstehenden Abstandsflächen zwischen Straßenfläche und Gebäude sollen die Straßenräume mit entsprechenden Grüngestaltungen begleiten.

Das Straßenbild soll durch die Gebäudefront gestaltet und gekennzeichnet werden. Vorspringende Gebäudeteile wie etwa Garagen oder Carports sollen diese Gestaltung möglichst nicht beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist eine Mindestlänge von 5 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage bzw. des Carports einzuhalten. Mit dieser Maßnahme einhergehend, wird der Straßeneindruck ausgeweitet und dem Betrachter der Eindruck einer räumlichen Beengtheit genommen.

### **3.3 Gestalterische Festsetzungen**

Der Ortsteil Scheifendahl weist eine harmonische, homogene dorftypische Bebauung mit 1-2 geschossigen Ziegelgebäuden mit geneigten Dächern als Sattel- bzw. Walm-dach auf. Das Baugebiet „An der Kapelle“ schließt unmittelbar an den Ortskern mit denkmalgeschützter Kapelle und der vorgenannten dorftypischen Bebauung an. Aus diesem Grunde werden im Bebauungsplan gestalterische Festsetzungen zur Dach- und Fassadengestaltung sowie zur Festlegung der Firstrichtungen aufgenommen, so dass sich die zukünftige Bebauung harmonisch in den Gebäudebestand von Scheifendahl einfügen wird. Zur Erreichung dieses Ziels soll auf die vorhandenen Materialien und Farben Bezug genommen werden. Fassaden sollen überwiegend als Ziegel- bzw. Klinkerfassade ausgeführt werden. Die Ziegelfassaden können mit Putzflächen bzw. anderen Fassadenmaterialien kombiniert werden, um vielfältige, heutige Gestaltungsoptionen zu ermöglichen. Für Dacheindeckungen sind nicht glänzende Deckmaterialien zulässig. Solaranlagen sind uneingeschränkt zulässig. Mit der Festlegung der Firstrichtungen der Hauptdächer, soll eine straßenbegleitende, traufständige Bebauung entstehen.

Im Plangebiet „An der Kapelle“ wurden die Firstrichtungen der Hauptdächer parallel zu den Erschließungsstraßen gewählt, damit die zukünftigen Wohngebäude sich mit der niedrigeren Traufseite zur Straße orientieren. Ansonsten würden die Gebäude mit einer maximal zulässigen Firsthöhe von bis zu 9,35 m zur Straße orientiert angrenzen. Aufgrund der Dichte des Plangebietes und der daraus resultierenden geringen Abstände der zukünftigen Gebäude untereinander, ist es des Weiteren notwendig die

Richtung der Hauptfirste festzulegen, damit eine starke Verschattung der Grundstücke und Gebäude untereinander vermieden wird. Aus diesem Grunde werden auch im gesamten Plangebiet und nicht nur in Teilen die Firstrichtungen festgelegt.

Auch im Hinblick auf die Einbindung des Plangebietes in das Landschaftsbild ist es wichtig, dass die Gebäude nicht dominant in den Vordergrund treten, sondern sich eher unterordnen. Sicherlich gibt es Grundstücke, an denen es sich nicht vermeiden lässt, dass die Giebelansichten der Wohngebäude auch aus der Umgebung sichtbar sind. Dort greift jedoch die zuvor genannte städtebauliche Grundidee, dass die Gebäudetraufen parallel zur jeweiligen Straße orientiert sein sollen.

Die Festlegung der Hauptfirstrichtungen nur in Teilbereichen würde der städtebaulichen Planung zuwiderlaufen, eine einheitliche Dachlandschaft zu schaffen, die für das Baugebiet wie ein Rückgrat wirkt.

Die Festlegung einheitlicher Firstrichtungen der Hauptdächer lässt jedoch auch weiterhin zu, dass individuelle Gebäude entstehen können. Die getroffenen gestalterischen Festsetzungen geben hier dem zukünftigen Bauinteressen ausreichende Spielräume in der Baugestaltung.

### **3.4 Einfriedungen**

Während die Erschließungsstraßen in der Bemessung auf die reine Erschließung der Baugrundstücke angelegt sind, stellen die Vorgärten gestalterisch das begleitende Grün dar. Dem Wunsch der Eigentümer, ihre Flächen durch eine Einfriedung abzugrenzen, soll zwar Rechnung getragen werden, jedoch soll diese nicht den Blick auf die Häuserfront beeinträchtigen.

Aus diesem Grund wird die Vorgarteneinfriedung auf max. 1,00 m Höhe beschränkt. Diese ist in Form von Hecken (s. Pflanzenliste 1) oder in Form von begrünten Stabgitterzäunen zulässig. Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zugewandten Grundstücksflächen, bzw. wenn große Bereiche des Haus- und Nutzgartens unmittelbar an die Verkehrsfläche grenzen, ist eine andere Höhe möglich. Eine maximale Höhe von 1,80 m lässt einerseits eine ausreichende Abschirmung zu, andererseits fügt sich diese Einfriedung in das Baugebiet ein. Sie sind in Form von Hecken aus Laubgehölzen gemäß beigefügter Pflanzliste auszuführen. Im Baugebiet werden Einfriedungen als bauliche Anlage, z.B. in Form von Betonsichtschutzaunelementen, aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

### **3.5 Grünflächen**

Im Bereich der weg begleitenden Lindenallee sowie im Bereich der Bestandsbäume an der K4 sind zum Schutz und Erhalt der Bäume Grünflächen vorgesehen. Der Freibereich um die Kapelle und das Bürgerhaus werden als Grünfläche ausgewiesen. Auf der vorgenannten Fläche sollen Kinderspielangebote als Ersatz des vorhandenen, östlich am Rand der Ortslage gelegenen Spielplatzfläche geschaffen werden.

Zur Eingrünung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft werden auf den betreffenden Grundstücken Schnitthecken festgesetzt. Zwischen der Kompensationsfläche, die als Obstwiese ausgestaltet werden soll, und den Baugrundstücken des WA 5 soll eine private Grünfläche entwickelt werden.

### **3.6 Erschließung**

#### motorisierter Verkehr

Das neue Wohngebiet wird über den derzeitigen Wirtschaftsweg an die innerörtliche Hauptstraße (K4) angebunden, sodass ein optimaler Anschluss an das qualifizierte Straßennetz gegeben ist. Über die vorgenannte Planstraße A muss weiterhin eine ungehinderte Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge gewährleistet werden. Die weitere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen. Eine in Nord-West-Richtung verlaufende kurze Stichstraße (Planstraße C) dient der Erschließung von zwei Wohngrundstücken und soll in einer Breite von 4,50 m mit einer Wendemöglichkeit für PKW erstellt werden. Die südliche Erschließung des Plangebietes (Planstraße B) mit einer Breite von 5,50 m mündet in eine LKW geeigneten Wendeanlage.

#### ruhender Verkehr

In der Planstraße B werden 7 Besucherstellplätze in Verbindung mit Straßenbäumen geschaffen. Im Bereich der Planstraße C werden zwei Stellplätze eingerichtet. Auf Grund der Bestandsbäume ist die Unterbringung von Stellplätzen im Bereich der Planstraße A nicht möglich.

Daher ist der ruhende Verkehr im Wesentlichen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die Realität zeigt, dass im ländlichen Raum meist mehr als ein Kraftfahrzeug pro Haushalt vorhanden ist, die in der Praxis meist im öffentlichen Raum geparkt werden. Aus diesem Grunde sind für jede Wohneinheit mindestens zwei Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Plangebiet in den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, den seitlichen Abstandsflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten

Flächen zulässig. Des Weiteren ist in den Vorgärten die Unterbringung eines weiteren Stellplatzes zulässig, so dass für jede Wohneinheit die entsprechenden Stellplätze auf den privaten Flächen ermöglicht werden.

### ÖPNV

Durch Scheifendahl verkehren die Buslinie 410 (Heinsberg-Busbahnhof bis Geilenkirchen Busbahnhof) und die Buslinie 472 (Heinsberg Busbahnhof sowie Gangelt und Hastenrath). Beide Buslinien gewährleisten die Erreichbarkeit der Bahnhaltdepunkte in Heinsberg und Geilenkirchen.

### **3.7 Ver- und Entsorgung**

Das anfallende Schmutzwasser soll der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation im Bereich des Wirtschaftsweges zugeführt werden. Das Niederschlagswasser soll dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit wurde mittels Bodengutachten und Versickerungsversuchen nachgewiesen. Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt mehr als 20 Meter.

### **4. Berücksichtigung der Umwelplanerischen Belange**

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 69 im beschleunigten Verfahren nach § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB und § 13 Absatz 2 und 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Auch die Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 nicht anzuwenden.

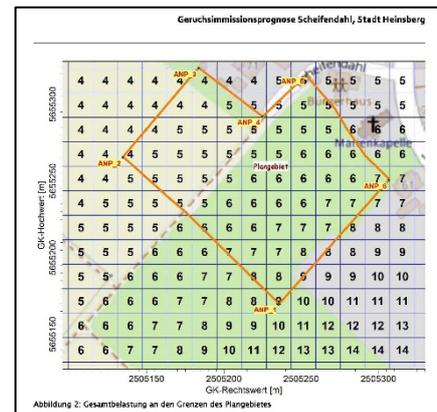
Jedoch ist bei der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens das notwendige Abwägungsmaterial gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln. In diesem Zusammenhang wurden ein stadttökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 und 2 durchgeführt. Zur Aufrechterhaltung des Nahrungshabitats des Steinkauzes, erfolgt auf dem Flurstück 177 (Gemarkung Waldenrath, Flur 2) eine entsprechende Ausgestaltung als artenreiche Obstwiese.

## 5 Immissionen

### Landwirtschaft

Südlich des Plangebietes befindet sich in etwa 140 m Entfernung zur geplanten Wohnbaufläche ein landwirtschaftlicher Betrieb.

Für diesen sowie die übrigen Betriebe im Ortsteil Scheifendahl hat der Sachverständige Langguth (2018) eine Geruchsprognose erstellt, um zu prüfen, ob das geplante Baugebiet im Einklang mit den landwirtschaftlichen Nutzungen entwickelt werden kann. Zwischenzeitlich wurde von dem zuvor genannten landwirtschaftlichen Betrieb eine Bauvoranfrage zur Betriebserweiterung eingereicht. Aus diesem Grunde hat die Stadt Heinsberg das Sachverständigenbüro Dipl.-Met. A. Förster beauftragt, auf Grundlage der Bauvoranfrage das vorgenannte Gutachten fortzuschreiben. In Wohn- und Mischgebieten ist nach der GIRL ein Wert von 0,10 einzuhalten. Dieser Wert bedeutet, dass Geruchseinwirkungen von bis zu 10% der Stunden im Jahr in einem Wohngebiet als zumutbar gelten. Anhand der nebenstehenden Karte ist ersichtlich, dass im Plangebiet Werte zwischen 0,04 und 0,07 / 0,08 prognostiziert werden. Die für Wohngebiete zulässigen Immissionswerte werden somit eingehalten. Zur Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die zulässigen Immissionswerte der GIRL eingehalten werden und das das Baugebiet einer Weiterentwicklung der Hofstellen in keinem Fall entgegensteht.

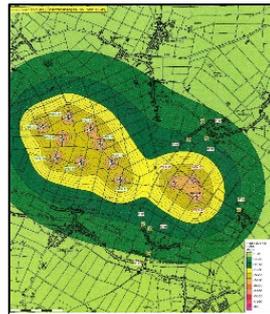


### Geräuschimmissionen

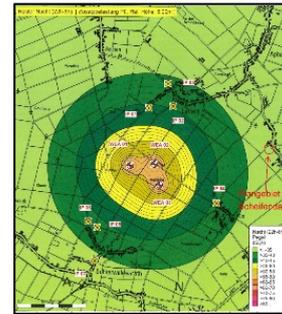
Vom Gutachterbüro IBK aus Alsdorf wurde ein Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag zu den Schallquellen aus Gewerbe und Freizeitlärm im Umfeld des Plangebietes erstellt. Die Untere Immissionsschutzbehörde des Kreises Heinsberg hat im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung erhebliche Bedenken geäußert, da das Lärm-schutzgutachten aus dem Jahr 2008 im Aufstellungsverfahren nicht alle auf das Plan-gebiet einwirkenden Schallimmissionen berücksichtigten würde. Insbesondere seien mögliche Auswirkungen der zwischenzeitlich westlich von Pütt und Gangelt-Breberen errichteten Windenergieanlagen zu prüfen. Im Hinblick auf die in der Konzentrationszone westlich von Pütt befindlichen Windenergieanlagen (WEA) ist festzustellen, dass diese einen Abstand von über 1.500 m aufweisen.

In der Schalltechnischen Untersuchung zur Genehmigung der WEA nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz ist ersichtlich, dass sich keine negativen Auswirkungen für den Ortsteil Scheifendahl und das geplante Baugebiet „An der Kapelle“ ergeben. Dies gilt für die Einzelfallbetrachtung der WEA bei Pütt als auch für die Gesamtbetrachtung der WEA in Heinsberg-Pütt und in Gangelt-Breberen. Die möglichen Auswirkungen der vorgenannten Windenergieanlagen in Pütt und in Breberen sind daher nicht in einem neuen Gutachten zu besorgen.

Abb.: Auszüge aus dem Gutachten IEL GmbH  
„Schalltechnisches Gutachten Errichtung von 3 WEA  
am Standort Heinsberg-Pütt“ (11/2014)



Gesamtbetrachtung  
WEA HS-Pütt und  
Gangelt-Breberen  
(Nachtzeit)



Einzeltbetrachtung WEA  
Heinsberg-Pütt  
(Nachtzeit)

Ferner wurde ein neues Gutachten zu Bewertung der Immissionen aus der Nutzung des Bürgerhauses über den Tagzeitraum nach 22:00 Uhr hinaus sowie aus dem Gewerbelärm in der Ortslage von Scheifendahl vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing. S. Kadansky-Sommer erstellt.

Bei den Berechnungen zur Vorbelastung aus gewerblichen Anlagen wurde festgestellt, dass aus den Maximalansätzen gemäß den flächenbezogenen Emissionskennwerten aus den nördlich des Plangebietes vorhandenen Gewerbeeinheiten keine relevanten Immissionspegel im Plangebiet im Sinne der TA Lärm zu erwarten sind.

Die Nutzungsmöglichkeit des Bürgerhauses als Versammlungs- und Veranstaltungsfläche soll mit der Umsetzung des Baugebietes „An der Kapelle“ weiterhin verträglich möglich sein. Auf Grund der zu erwartenden Immissionssituation, wurde zunächst planerisch reagiert und sowohl die Erschließung verlegt als auch der Zuschnitt der überbaubaren Flächen (Baufenster) geändert. Somit konnten größere Schutzabstände zum Bürgerhaus geschaffen werden. Da trotz der vergrößerten Abstände schutzbedürftiger Bebauung zum nördlich gelegenen Bürgerhaus weiterhin im Plangebiet Überschreitungen des Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) angenommen werden müssen, wurden in einem weiteren Schritt schalltechnische Verbesserungsmaßnahmen am Terrassendach und der Außenfassade des Bürgerhauses betrachtet. Mit der Erhöhung

der Schalldämmung der Umfassungsbauteile der Terrasse und der Errichtung einer rund 30 m langen und 2,5 m hohen Lärmschutzwand, können die Immissionsverhältnisse im Plangebiet deutlich verbessert werden.

Für die Erdgeschosse kann die Beaufschlagung aus dem Bürgerhaus im Bereich der nächstgelegenen Baufenster (WA 1 und WA 2) unter den Richtwert von 40 dB(A) gemindert werden, so dass eine Gebietsverträglichkeit im Sinne der Freizeitlärmrichtlinie gegeben ist. Für schutzbedürftige Räume bzw. Fensteranlagen oberhalb des Erdgeschosses, im WA 1 ist eine geringfügige Überschreitung des Beurteilungspegel von 40 dB(A) zu erwarten. Aus diesem Grunde werden bauliche Restriktionen im Zuge der "architektonischen Selbsthilfe" erforderlich. Bei der Grundrissplanung sind die ruhebedürftigen Räume im 1. Ober- bzw. Dachgeschoss so anzuordnen, dass deren zu öffnende Fenster nicht in Richtung des Bürgerhauses angeordnet sein werden. Im Bereich der lärmzugewandten Fassade können Räume, wie z.B. Bad, Küche, Abstellraum, Flur, Treppenhaus untergebracht werden. Bei Beachtung der vorgenannten "architektonischen Selbsthilfe", ist die geringfügige Überschreitung des Richtwertes um 1-2 dB(A) vertretbar, da somit gewährleistet wird, dass Fenster der ruhebedürftigen Räume, entweder zu den Seitenfassaden oder zu der lärmabgewandten Gebäuderückseite orientiert sein werden. Im Bebauungsplan wurde im Bereich des Baugebietes WA 1 eine Flächenumgrenzung gem. § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB aufgenommen, so dass die o.g. Maßnahmen dort ersichtlich sind.

## 6. Flächenbilanz

<b>Plangebiet (Gesamt)</b>	<b>31.106 m<sup>2</sup></b>
davon innerhalb der Ortslagensatzung (§34 BauGB)	2.551 m <sup>2</sup>
Grünflächen	2.276 m <sup>2</sup>
Kompensationsfläche (Flurstück 177)	9.967 m <sup>2</sup>
Private Grünfläche	4.663 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	1.961 m <sup>2</sup>
Gemeinbedarfsflächen	1.441 m <sup>2</sup>
Bruttobauland	10.798 m <sup>2</sup>
Überbaubare Flächen (Baugrenzen)	5.510 m <sup>2</sup>
Anzahl der Grundstücke:	21
als Einzelhausbebauung	12
als Einzel- und Doppelhausbebauung	10

Heinsberg, 11.06.2021

Stadt Heinsberg  
Der Bürgermeister  
Auf Anordnung



A. van Vliet  
Dipl.-Ing. Bauassessor Stadtplaner