MWM STÄDTEBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG GIETEMANN

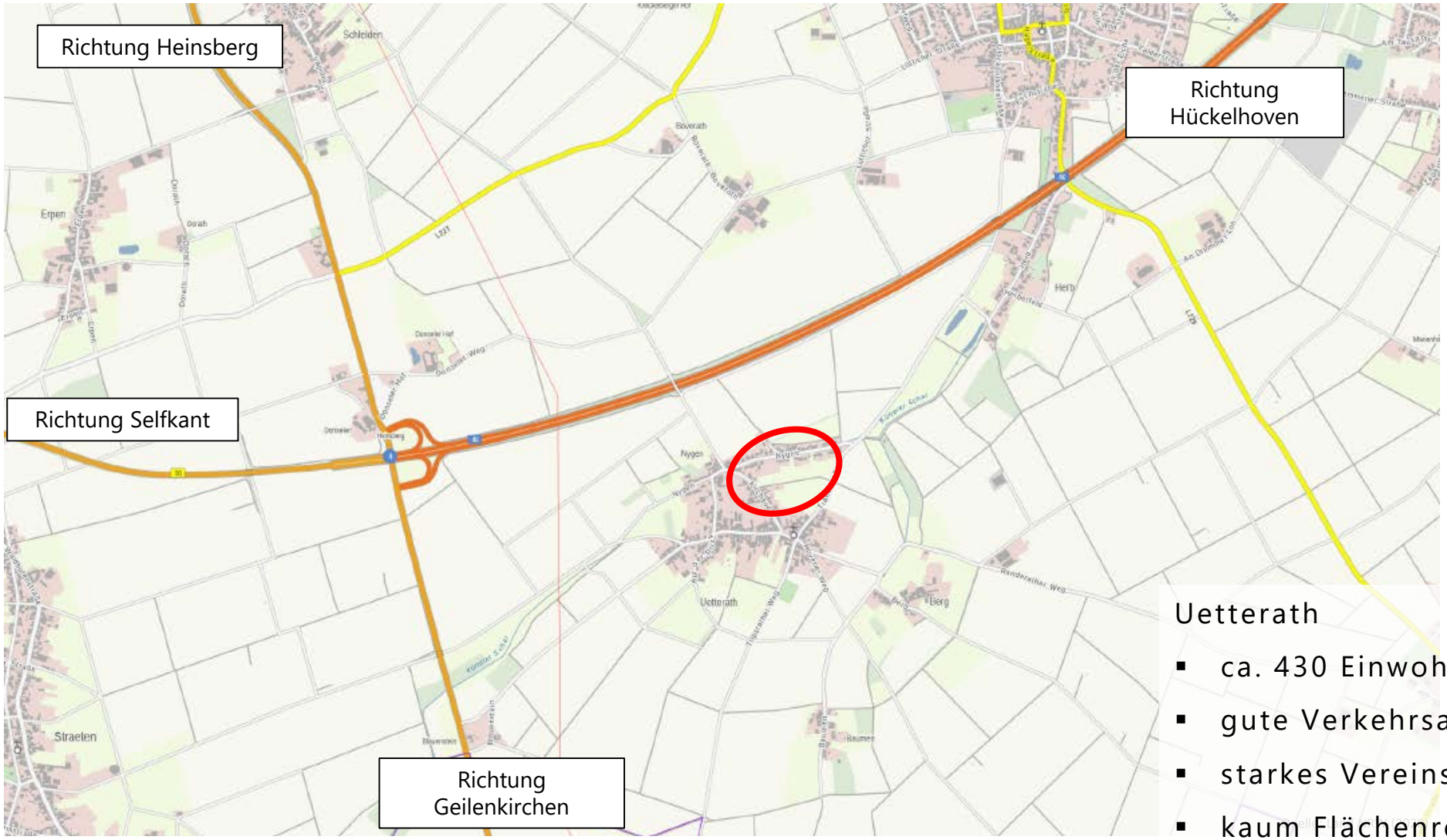
Heinsberg zieht an!

Stadt Heinsberg

BP Uetterath – Kirchaue/Nygen

Bürgerversammlung | 27.04.2022

Lage im Raum



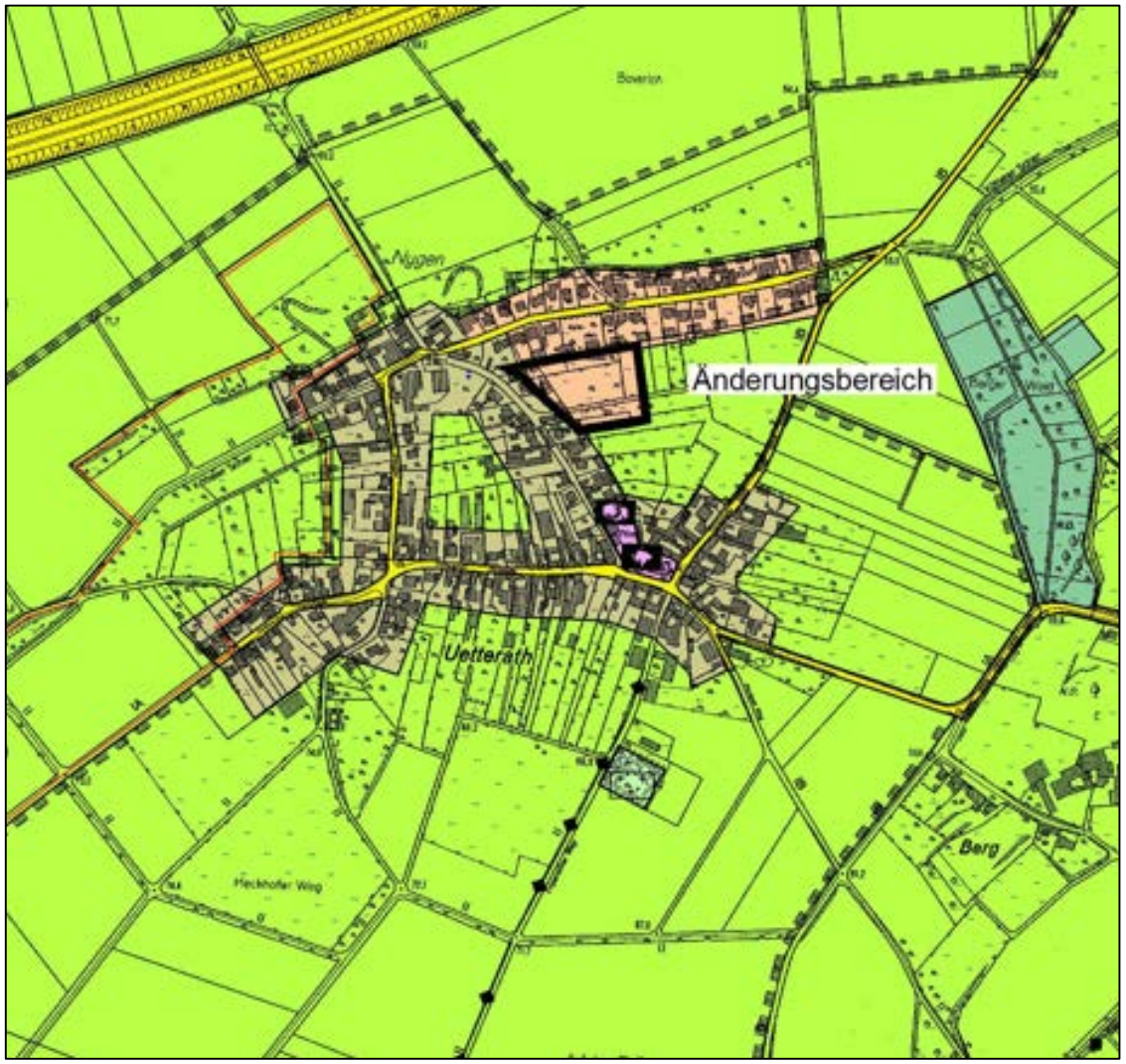
Uetterath

- ca. 430 Einwohner
- gute Verkehrsanbindung
- starkes Vereinswesen
- kaum Flächenreserven/ Baulücken

Lage des Plangebietes

Grobe Abgrenzung auf Bestandsluftbild 2021

Berichtigung des Flächenutzungsplans



Neudarstellung

Im Flächennutzungsplan ist die Planbereich als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt.

Er wird im Zuge der Berichtigung gem.
§ 13b i. V. m. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ohne eigenes Änderungsverfahren an die beabsichtigte Nutzung „Wohnbauflächen“ angepasst.

Geltungsbereich des Bebauungsplans

Abgrenzung auf Bestandsluftbild 2021: Geltungsbereich umfasst **ca. 2,9 ha**

Bestandssituation

Grüner Wirtschaftsweg von Kirchaue bis zur Tränkstraße

Bestandssituation

Weideland und Brachen im Westen, geplante Bauflächen

Mähwiesen im Osten, geplante Nutzung: Regenrückhaltung

Bestandssituation

Bestehender Spielplatz bleibt erhalten

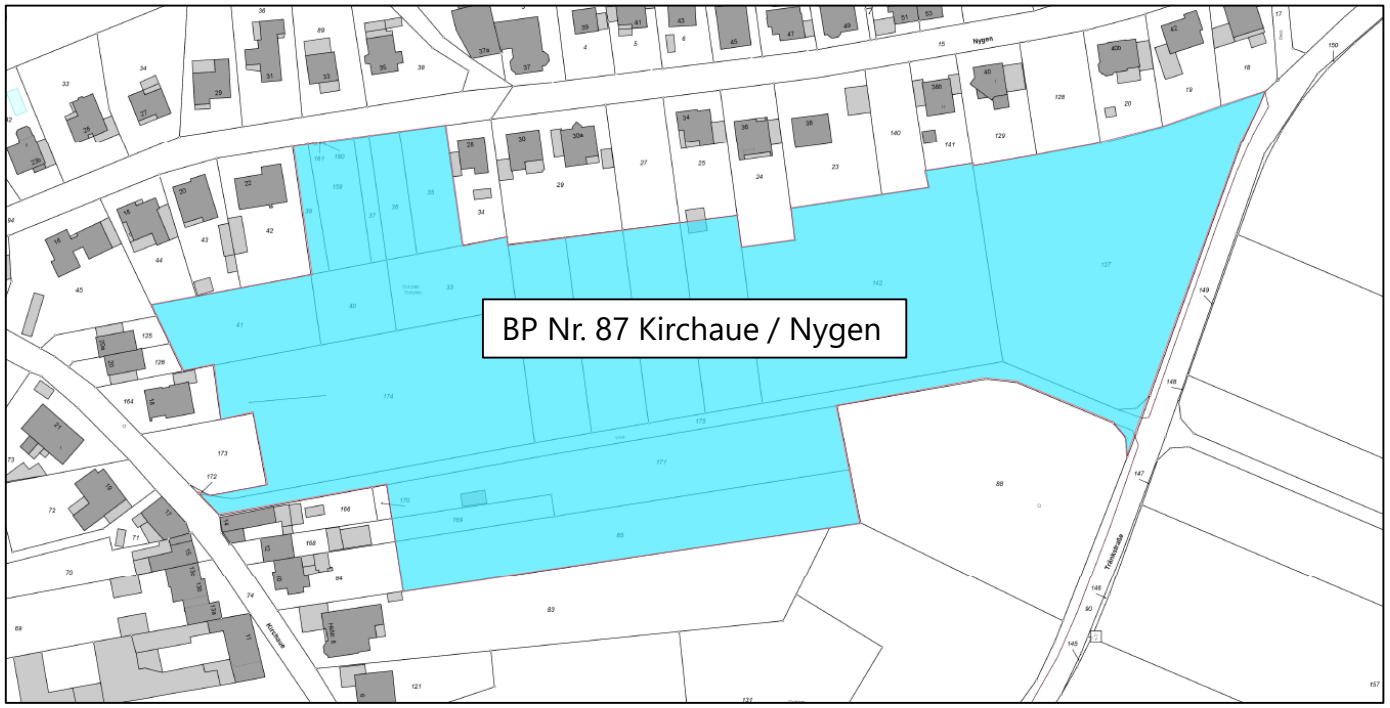
Umgebungsbebauung

Gebäude an der Straße Kirchaue

Umgebungsbebauung

Gebäude an der Straße Nygen

Ziel und Zweck der Planung

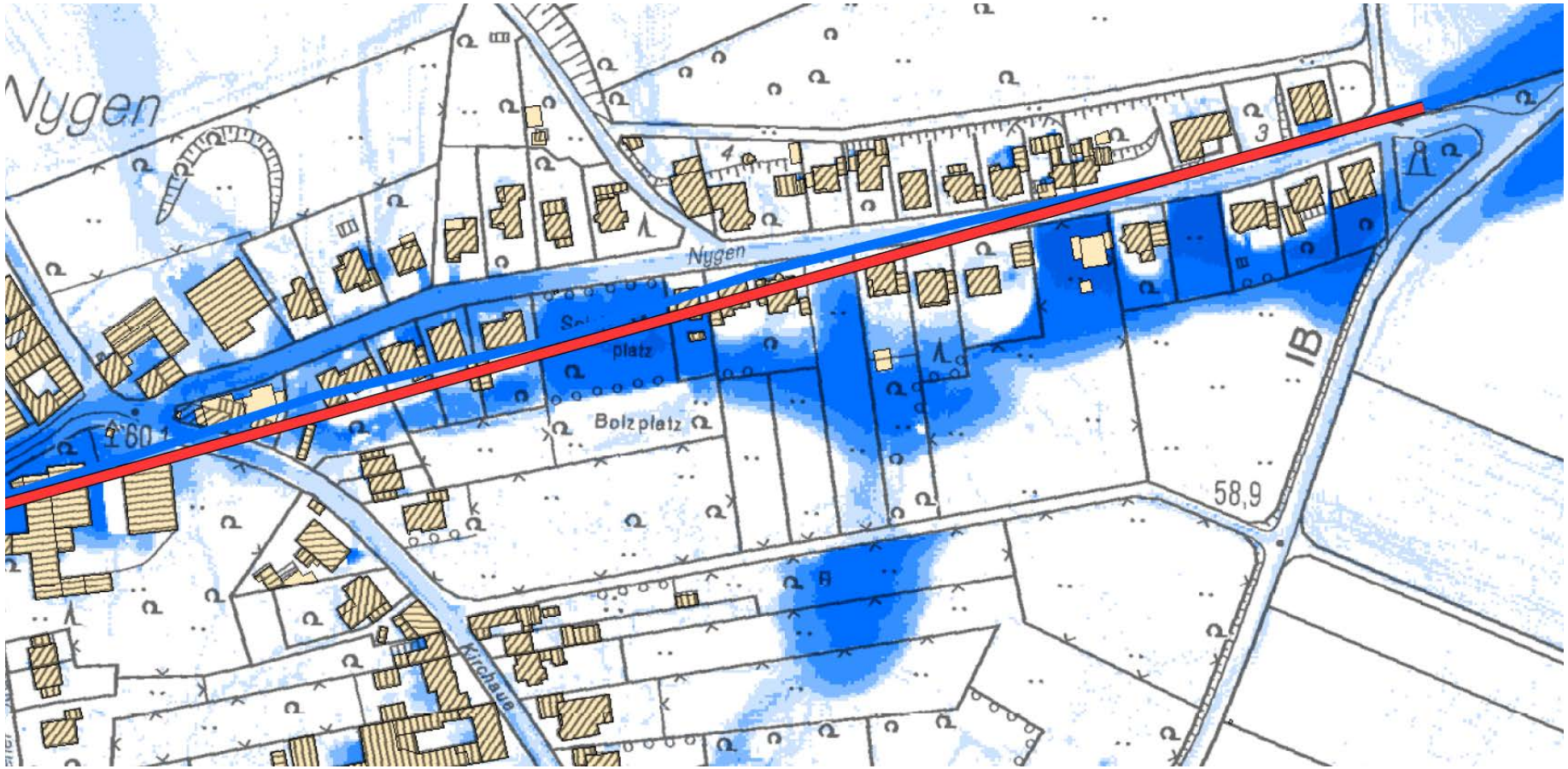


- Städtebauliche Ortsabrundung zwischen den Straßen Kirchaue und Nygen auf einer bisher unbebauten Fläche unmittelbar im Anschluss an die vorhandene Bebauung
- Ausweisung von Siedlungsflächen für den Eigenbedarf, insb. zur Bindung jüngerer Generationen und Familien am Ort
- Schaffung neuen Wohnraums zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse

ca. 2,9 ha Gesamtumgriff des Bebauungsplans
ca. 0,8 ha der Fläche für Bebauung vorgesehen (Nettobauland)

Dies entspricht ca. 6% der derzeit bebaubaren Fläche im Ort und damit der regionalplanerisch zugestandenen Eigenentwicklung für Uetterath.

Starkregenereignisse und Hochwasserschutz



- 0 - 0,01
- 0,01 - 0,1 m
- 0,1 - 0,25 m
- 0,25 - 0,5 m
- 0,5 - 1 m
- 1 - 2 m

Hydraulische Gefährdungsanalyse (100-jähriges Ereignis)

Quelle: Hydrotec GmbH, 2021

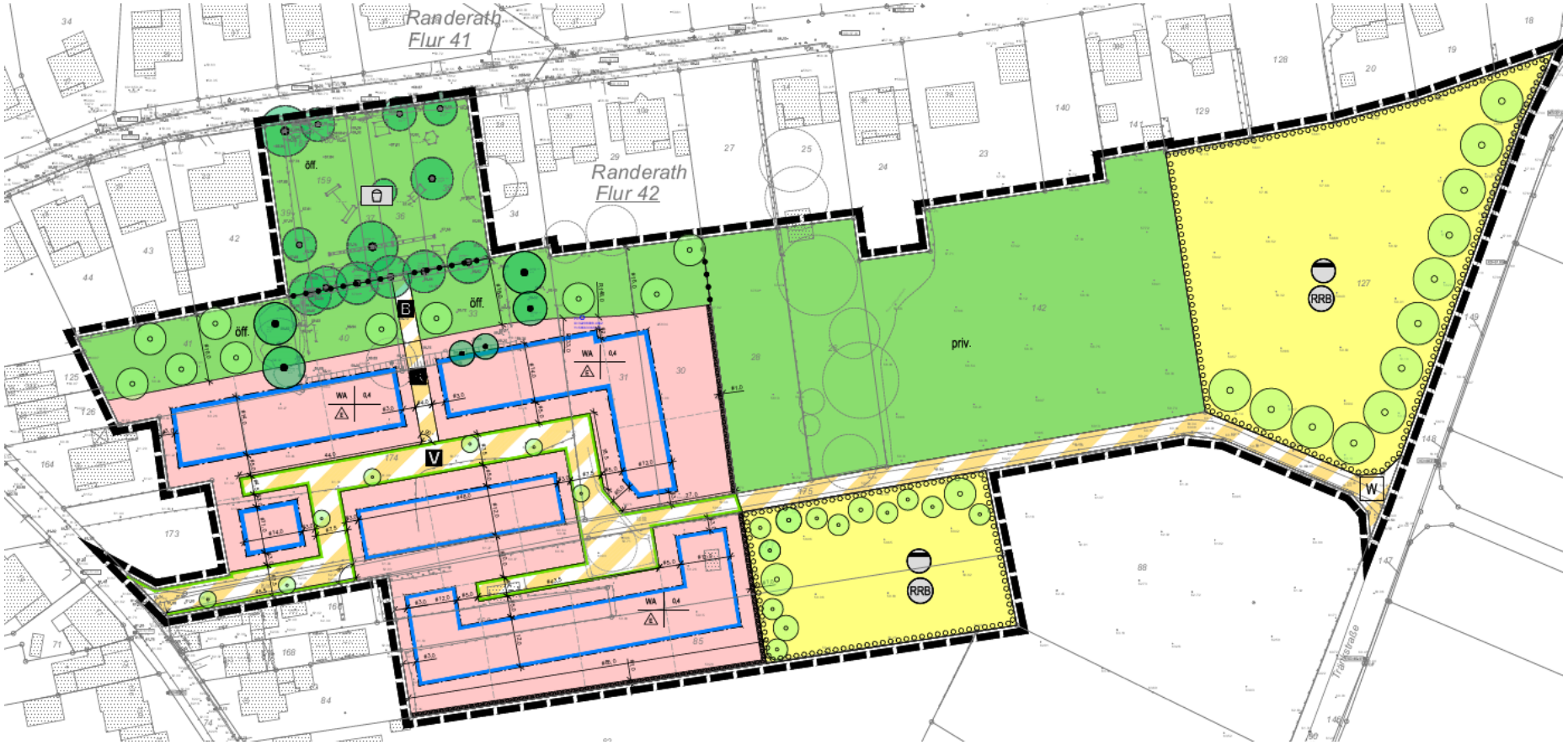
- Im Bereich südl. Nygen muss mit Überschwemmungen von 0,5 – 1 m gerechnet werden
- Zunahme von Starkregenereignissen durch den Klimawandel

- Wasserabfluss in Regenrückhaltebecken sammeln (nördlich und südlich im Plangebiet)
- ggf. teilweise Versickerung und gedrosselte Rückführung in den offenen Verlauf der Kötteler Schaar
- Die konkreten fachtechnischen Dimensionierungen der Rückhaltebecken erfolgen im weiteren Verfahren

Städtebauliches Konzept / Planskizze

- Aufgelockerte ortstypische Bebauung mit ca. 15 Wohnbaugrundstücken
- Verkehrsberuhigtes Erschließungssystem als Sackgasse mit Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum, alternierend mit Besucherparkplätzen
- Großflächige öffentliche und private Grünflächen, im Wesentlichen als Weideland bzw. Mähwiesen zu erhalten
- nördlich gelegener bestehender Spielplatz mit Fußwegeanbindung
- Geländemodulation und zwei Wiesenmulden zur Entwässerung

Bebauungsplanvorentwurf: wesentliche Inhalte



- Allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlichen Tiefen der überbaubaren Flächen in Einzelhausbauweise
- Festsetzung von öffentlichen und privaten Grünflächen sowie Verkehrsflächen gem. städtebaulichem Konzept
- Festsetzung von zwei Regenrückhaltebecken zur Entwässerung und zum Abfluss der durch Starkregenereignisse betroffenen nördlichen Bereiche der Ortslage Uetterath (Kötteler Schaar)

Variantenüberprüfung mit 3D-Modell:
Bestandssituation

Variantenüberprüfung mit 3D-Modell:
VAR 1 – Beispiel eingeschossige Bebauung mit Satteldach

Variantenüberprüfung mit 3D-Modell:

VAR 2 – Beispiel zweigeschossige Bebauung (mit Mehrfamilienhäusern)

Bebauungsplan Nr. 87: Verfahrensschritte

MWM STÄDTEBAU VERKEHR ENTWÄSSERUNG GIETEMANN

Heinsberg zieht an!

Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB erfolgte am 28.03.2022

Derzeit:

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form der heutigen Bürgerversammlung sowie durch frühzeitige Beteiligung der Behörden

Nach frühzeitiger Beteiligung: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen und Einarbeitung in den Entwurf des Bebauungsplanes

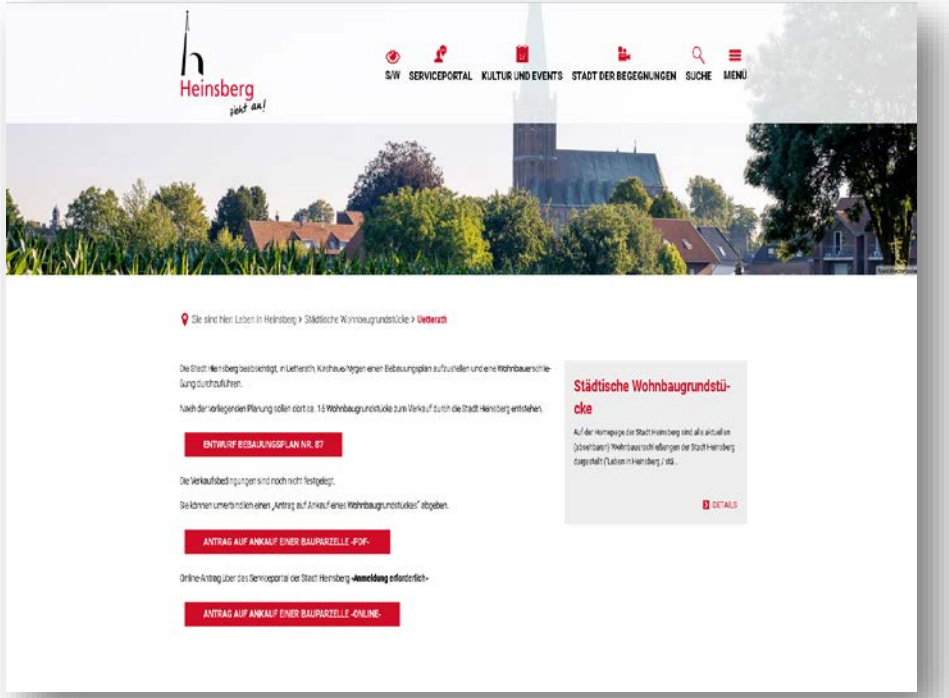
Offenlagebeschluss und Offenlage des Bebauungsplanes

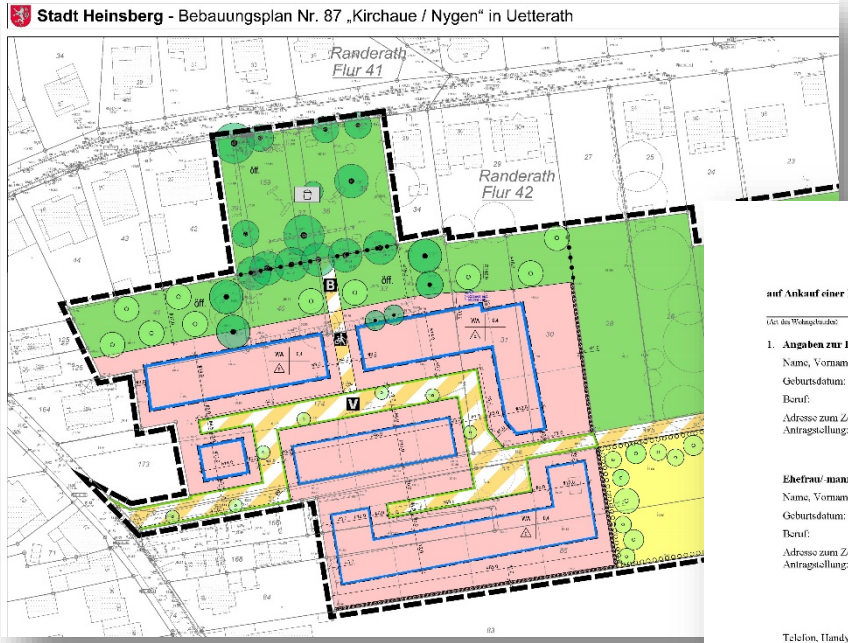
Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der Offenlage

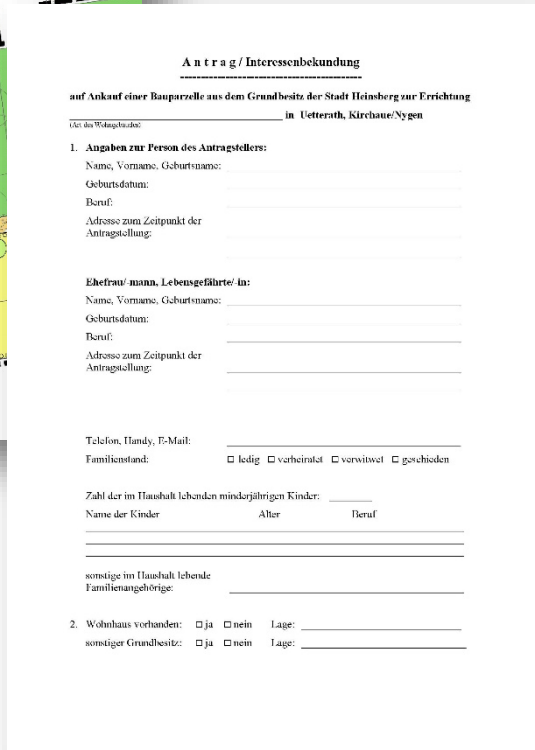
Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

Bekanntmachung und Rechtskraft

Bei Interesse an städtischen Wohnbaugrundstücken…







A n t r a g / Interessenbekundung

auf Ankauf einer Bauparzelle aus dem Grundbesitz der Stadt Heinsberg zur Errichtung

_____ **in Uetterath, Kirchaue/Nygen**
(Art des Wohngebäudes)

1. **Angaben zur Person des Antragstellers:**
   Name, Vorname, Geburtsname: _____
   Geburtsdatum: _____
   Beruf: _____
   Adresse zum Zeitpunkt der Antragstellung: _____

   Ehefrau/ mann, Lebensgefährte/ in:
   Name, Vorname, Geburtsname: _____
   Geburtsdatum: _____
   Beruf: _____
   Adresse zum Zeitpunkt der Antragstellung: _____

   Telefon, Handy, E-Mail: _____
   Familienstand: ☐ ledig ☐ verheiratet ☐ verwitwet ☐ geschieden

   Zahl der im Haushalt lebenden minderjährigen Kinder: _____
   Name der Kinder Alter Beruf
   _____
   _____
   _____

   sonstige im Haushalt lebende Familienangehörige: _____

2. Wohnhaus vorhanden: ☐ ja ☐ nein Lage: _____
   sonstiger Grundbesitz: ☐ ja ☐ nein Lage: _____

<u>Stabsstelle Grundstücksentwicklung und Liegenschaften</u>
Stadt Heinsberg
Apfelstraße 60
52525 Heinsberg
E-Mail: <u>liegenschaften@heinsberg.de</u>

Zuständige Kontaktperson:
<u>Herr Jürgen Houben:</u>
Tel: 02452 14-1720

Vielen Dank
für Ihre Aufmerksamkeit!