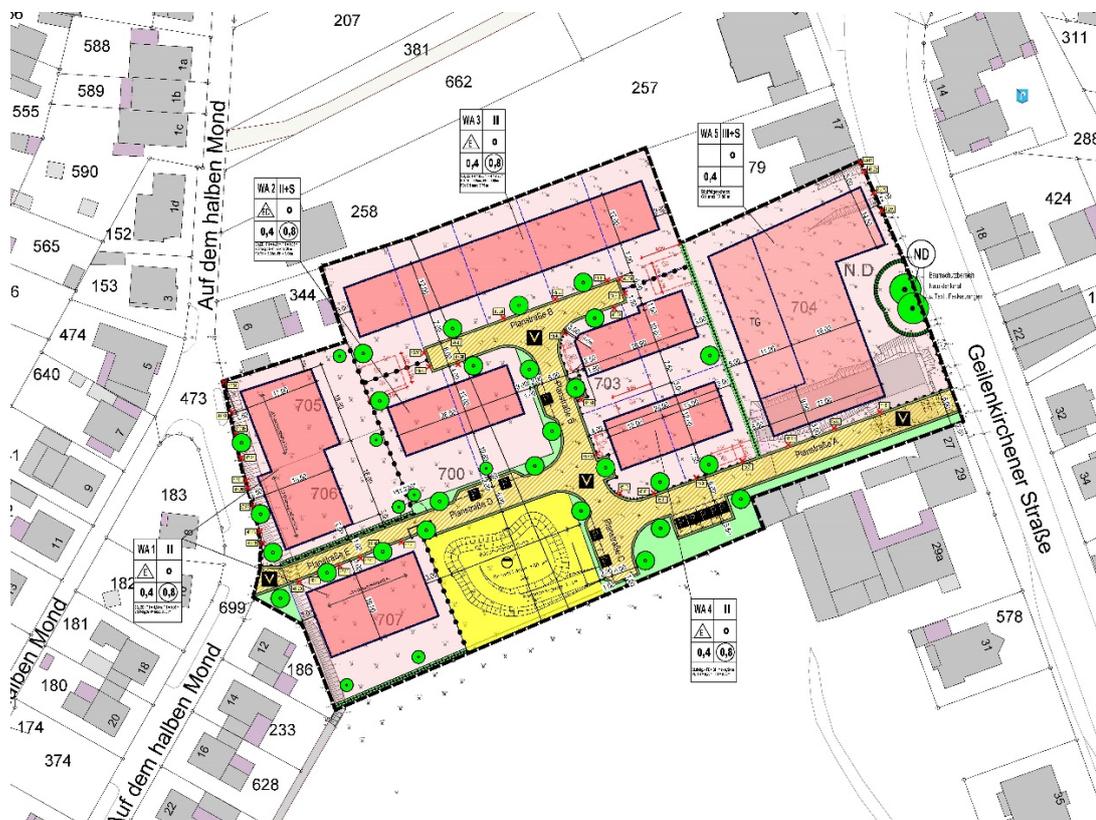


STADT HEINSBERG



Begründung zum Satzungsbeschluss

des Bebauungsplans Nr. 86

„Heinsberg – Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

Inhaltsverzeichnis

- 1. Vorgaben**
 - 1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**
 - 1.2 Verfahrensablauf**
 - 1.3 Flächennutzungsplan**
 - 1.4 Landschaftsplan**
 - 1.4 Naturdenkmal**
 - 1.5 Bodendenkmäler**
 - 1.6 Kampfmittel**
 - 1.7 Altlasten**

- 2. Planung**

- 3. Planinhalt**
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
 - 3.3 Garagen und Stellplätze**
 - 3.4 Gestalterische Festsetzungen**
 - 3.5 Einfriedungen**
 - 3.6 Grünflächen**
 - 3.7 Erschließung**
 - 3.8 Ver- und Entsorgung**

- 4. Berücksichtigung der Umweltplanerischen Belange**

- 5. Flächenbilanz**

1. Vorgaben

1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 12.385 m², wobei ein Teilbereich an der Geilenkirchener Straße mit ca. 2.920 m² und ein Bereich an der Straße „Auf dem halben Mond“ mit ca. 2.490 m² bereits über die Ortslagensatzung von Heinsberg gemäß § 34 BauGB als Bauland ausgewiesen ist.

Nunmehr beabsichtigt die Stadt Heinsberg einen Bereich zwischen der Geilenkirchener Straße und der Straße „Auf dem halben Mond“ in der Kernstadt einer neuen Nutzung zuzuführen. Ein Großteil der Flächen wurde ehemals von einem Altenheim genutzt, welches zwischenzeitlich aufgegeben und abgebrochen wurde. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden gemeinsam von der Stadt



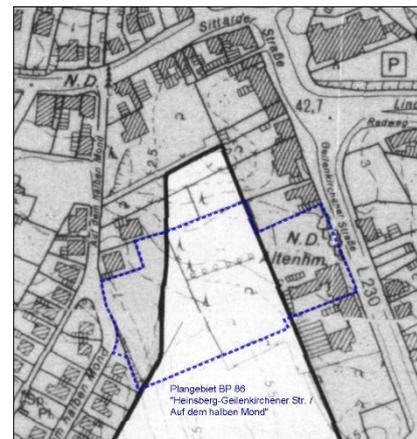
Heinsberg und einem privaten Investor zum Zwecke der Siedlungsentwicklung erworben. Die bauleitplanerische Entwicklung des südlich der Innenstadt gelegenen Bereichs soll dem bestehenden Bedarf nach Baugrundstücken in der Kernstadt gerecht werden. Mit dem Bebauungsplan Nr. 86 „Heinsberg-Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 b BauGB sollen derzeitige Außenbereichsflächen, die dreiseitig an Innenbereichsflächen der Ortslagensatzung anschließen, als Wohnbauflächen erschlossen werden.

1.2 Verfahrensablauf

Der Planungs- und Umwelt- und Verkehrsausschuss hat in seiner Sitzung am 28.06.2021 einen Aufstellungsbeschluss zur Durchführung eines Bauleitplanverfahrens im Zuge der Innenentwicklung gemäß § 13a eingeleitet. Anschließend erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Behörden. Am 30.08.2021 wurde eine Bürgerinformationsveranstaltung durchgeführt. Auf Grund aktueller Erkenntnisse aus der Rechtsprechung zu Verfahren

der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB wurde festgestellt, dass der Planbereich außerhalb der Ortslagensatzung, trotz rechtskräftiger Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan, dem planungsrechtlichen Außenbereich zuzuordnen ist und daher die beabsichtigte zügige Entwicklung zusätzlicher Wohnbauflächen in Heinsberg nunmehr im beschleunigten Planverfahrens gemäß § 13b BauGB erfolgen kann. Aus diesem Grunde soll das Planverfahren gemäß § 13a aufgehoben und vom Planungs-, und Umwelt- und Verkehrsausschuss die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 im Verfahren gemäß § 13b BauGB beschlossen werden. Die städtebaulichen und planerischen Ziele sowie der Geltungsbereich sind deckungsgleich. Aus den vorgenannten Gründen sollen die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden im Planverfahren gemäß § 13a BauGB in das neue Verfahren gemäß § 13b BauGB übergeleitet und berücksichtigt werden. Nach dem Aufstellungsbeschluss im Verfahren gemäß § 13b BauGB schließt sich auf Grundlage des Entwurfs, die Offenlage zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden an.

Beschleunigte Verfahren gem. § 13b BauGB können zur Anwendung kommen, wenn mit dem Bebauungsplan weniger als 10.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsordnung (BauNVO) erstmalig erschlossen wird. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 12.385 m², davon besteht für einen Bereich von ca. 5.408 m² innerhalb der Ortslagensatzung gemäß § 34 BauGB bereits Baurecht.



Auszug aus der Ortslagensatzung Heinsberg gem. § 34 BauGB

Die Summe der Bauflächen innerhalb der Ortslagensatzung beträgt ca. 4.846 m². Mit dem Bebauungsplan werden ca. 6.510 m² zusätzliche Wohnbauflächen außerhalb der Ortslagensatzung gem. § 34 BauGB erschlossen. Die gemäß § 13b BauGB vorgegebene Grenze von 10.000 m² erstmalig erschlossener Grundfläche wird eingehalten.

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 Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 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 dennoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durchgeführt. Die Belange und Anregungen werden im Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 86 berücksichtigt.

Das vereinfachte Verfahren gemäß § 13b BauGB wird analog zum beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Im Verfahren nach § 13b ist die zulässige Grundfläche wie zuvor erläutert reduziert und es dürfen nur Wohnnutzungen entwickelt werden. Im vereinfachten Verfahren gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 3 S. 1 BauGB wird von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Auch eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können (§4c BauGB), erfolgt nicht. Im beschleunigten Verfahren ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des §1a Abs. 3 S. 6 BauGB bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

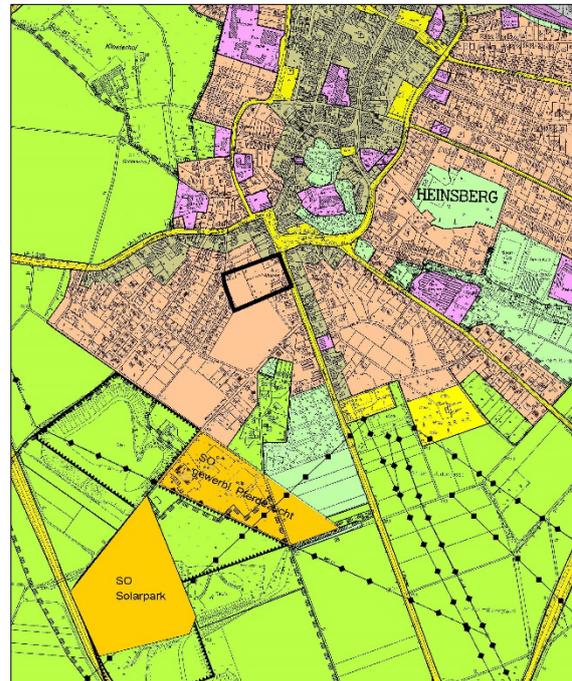
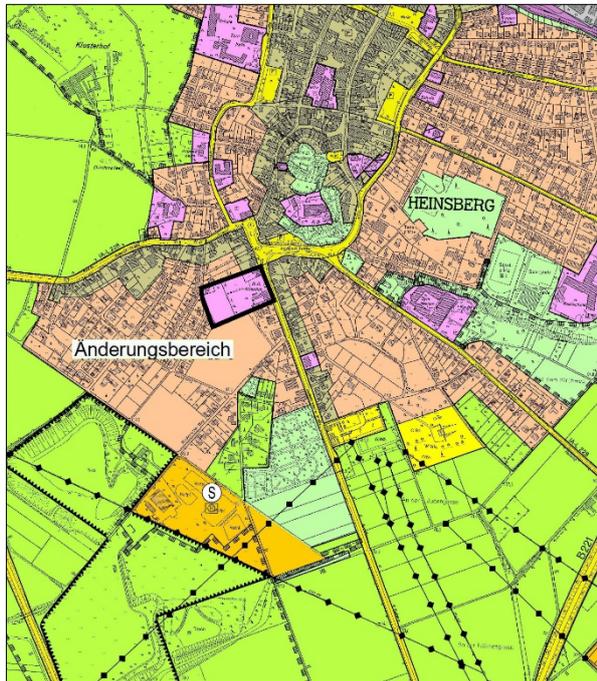
Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Bebauungsplan Nr. 86 werden die Voraussetzungen des § 13 b BauGB erfüllt.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit in diesem Bereich eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Altenheim“ dar.

Der Bereich zwischen der Geilenkirchener Straße und der Straße „Auf dem halben Mond“ soll nunmehr im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB von Fläche für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche geändert werden.

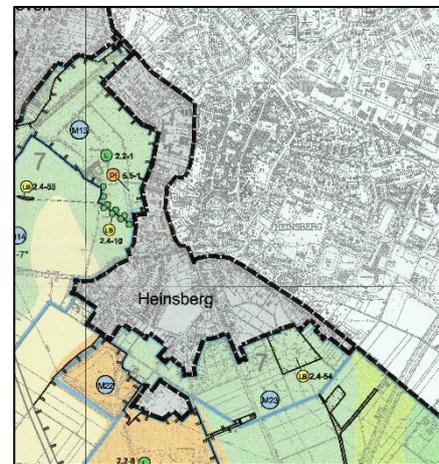
Das landesplanerische Einvernehmen der Bezirksregierung Köln vom 30. März 2021 zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes liegt vor.



Darstellung Flächennutzungsplan vor und nach der 3. Berichtigung

1.4 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 86 befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/ 7 „Geilenkirchener Lehmplatte“. Im Landschaftsplan ist das Plangebiet als Siedlungsbereich dargestellt. Es werden somit keine Maßnahmen oder Entwicklungsziele getroffen.



Auszug aus dem Landschaftsplan III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“

1.4 Naturdenkmal

An der Geilenkirchener Straße steht eine als Naturdenkmal eingetragene Zweiergruppe einer Blutbuche. Das auf der angrenzenden Fläche des ehemaligen Altenheims geplante Wohngebäude hält die notwendigen Abstände zur Baumgruppe ein. Die im Schutzbereich (Kronenradius + 1,50 m) geltende Verbote der ordnungsbehördlichen Verordnung des Kreises Heinsberg zur Sicherung und Erhaltung von Naturdenkmälern innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Kreis Heinsberg

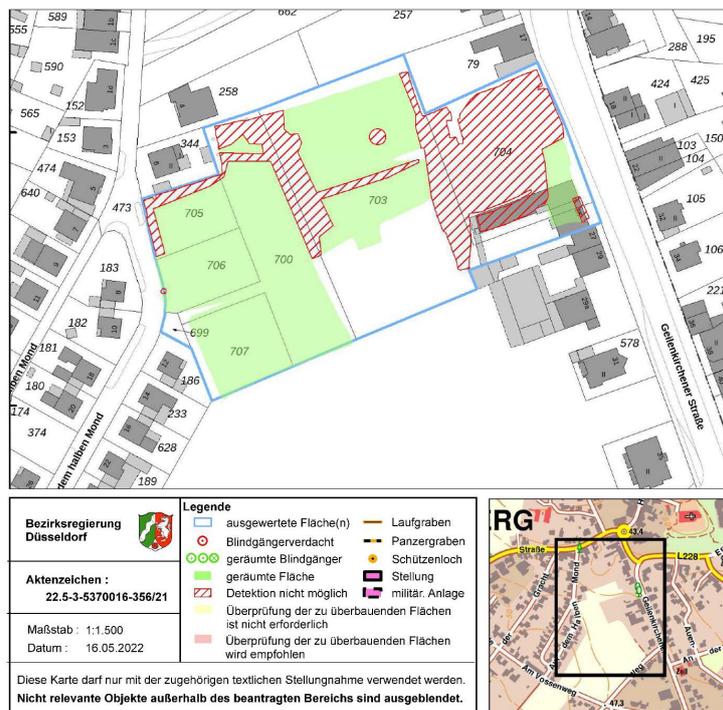
vom 16.11.2001 sind zu beachten und wurden in die Textlichen Festsetzungen übernommen.

1.5 Bodendenkmäler

Nach derzeitigen Erkenntnissen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege sind keine Bodendenkmäler im Plangebiet bekannt.

1.6 Kampfmittel

Zwischenzeitlich wurde eine Teilfläche des Plangebietes von 5.747 m² überprüft und zwei Erdkampfmittel geborgen. Teilbereiche (rote Schraffur s. Karte) konnten nicht untersucht werden. Es ist nicht auszuschließen, dass noch weitere Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. In den textlichen Festsetzungen wird daher ein entsprechender Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von Kampfmitteln aufgenommen.



1.7 Altlasten

Der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg liegen keine Kenntnisse über Altlasten vor.

2. Planung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 86 „Heinsberg – Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond“ sollen die hauptsächlich von einem Altenheim genutzten Flächen sowie eine Teilfläche, die landwirtschaftlich genutzt wird, zu Wohnbauland entwickelt werden, so dass entsprechend der Nachfrage, ein innenstadtnahes Baugebiet entwickelt werden kann.

Die an der Geilenkirchener Straße als Naturdenkmal gesicherten Blutbuchen werden in die Planung eingebunden und planerisch gesichert. Die im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Freibereichs des Altenheims vorhandenen Gehölzstrukturen können zur Umsetzung des vorgenannten planerischen Zieles nicht erhalten werden und wurden zwischenzeitlich, im Winter 2022, nach Durchführung einer artenschutzrechtlichen Prüfung, entfernt. Im Bebauungsplan werden Anpflanzungsgebote für Hecken und Bäume auf privaten und öffentlichen Flächen, sowie Dachbegrünungen vorgesehen als Ersatz der entfallenen Grünstrukturen.

Auf Grund des zwischenzeitlich erstellten Bodengutachtens wurde festgestellt, dass die ursprünglich geplanten dezentralen Versickerungsanlagen, in Form von Rigolen auf den jeweiligen Baugrundstücken nicht umsetzbar sind, so dass nunmehr ein zentrales Regenrückhaltebecken angelegt werden muss. Dies hat zur Folge, dass im südlichen Plangebiet zwei Baugrundstücke entfallen. Im Zuge des Bebauungsplanes entstehen somit 14 Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser.

Darüber hinaus wird an der Geilenkirchener Straße im Baugebiet WA 5 eine Baumöglichkeit für ein Mehrfamilienwohnhaus ausgewiesen, welches bereits über die bestehende Ortslagensatzung gemäß § 34 BauGB planungsrechtlich zulässig ist.

3. Planinhalt

3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet werden die Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §1 Abs. 6 der BauNVO werden ausgeschlossen, da diese an anderen, geeigneteren Standorten in Heinsberg realisiert werden können. 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

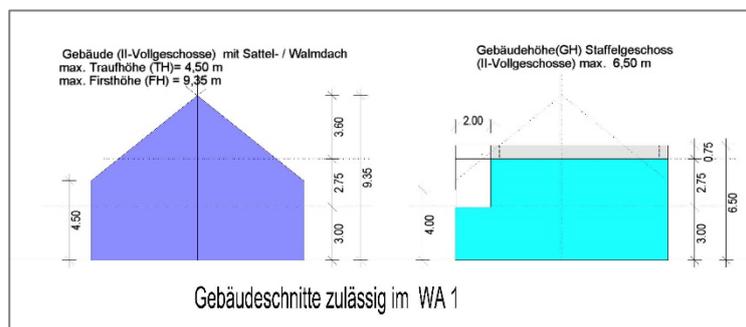
heutigen Nachfrage nach Grundstücksgrößen und der wirtschaftlichen Situation vieler junger Familien, die aufgrund der Bodenpreise eher kleinere Grundstücke bevorzugen. Bei einer zulässigen Überschreitung der GRZ um bis zu 25% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden somit ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten.

In den Baugebieten WA 1 bis WA 4 werden ein- bis zweigeschossige Gebäude mit einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zugelassen. Im Baugebiet WA 5 wird keine Geschossflächenzahl festgelegt, da die maximale Gebäudekubatur über die Gebäudehöhe und die festgelegten Rücksprünge des obersten Staffelgeschosses klar umschrieben ist.

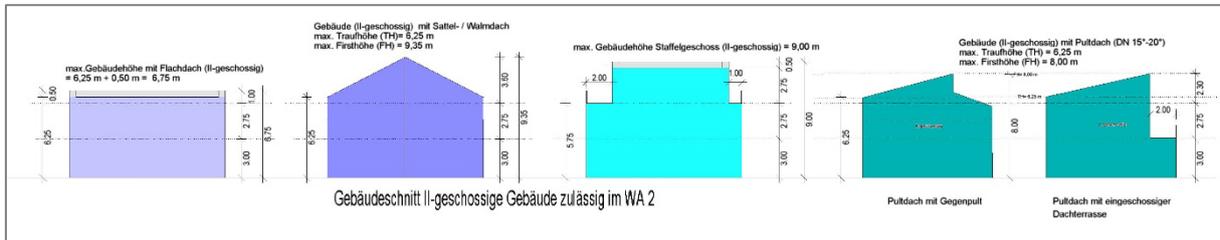
Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse, die Trauf- und Firsthöhen, bzw. Gebäudehöhen festgesetzt.

Im Baugebiet WA 1, welches an die Bebauung an der Straße „Auf dem halben Mond“ angrenzt, werden Wohngebäude mit bis zu II-Vollgeschossen zugelassen. Die Traufhöhe für ein Gebäude mit geneigtem Dach beträgt 4,50 m und die zulässige Firsthöhe 9,35 m. Bei Ausführung eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss und einem Obergeschoss als Staffelgeschoss beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 6,50 m.

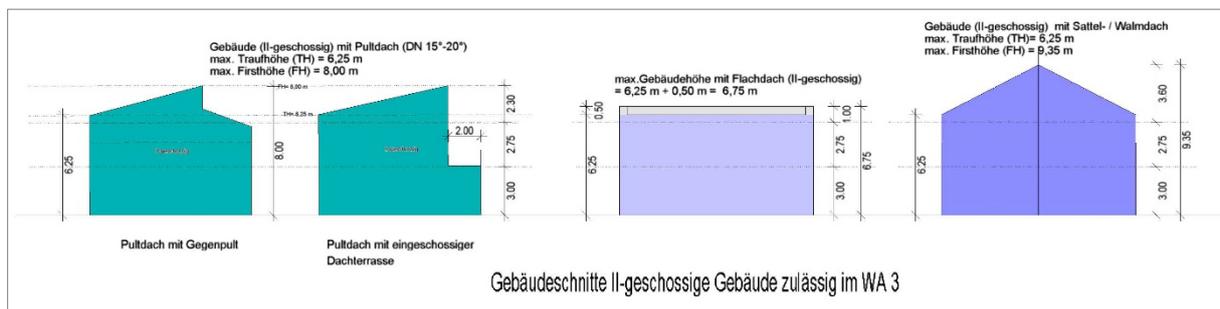
Des Weiteren ist festgelegt, dass zur Harmonisierung der vorgenannten Gebäudeart, diese im Bereich der Straße „Auf dem halben Mond“ bzw. der Planstraße E, auf $\frac{2}{3}$ der Trauflänge um mindestens 2,00 m zurückspringen müssen, um die zur Straße orientierten Fassadenhöhen optisch zurückzunehmen.



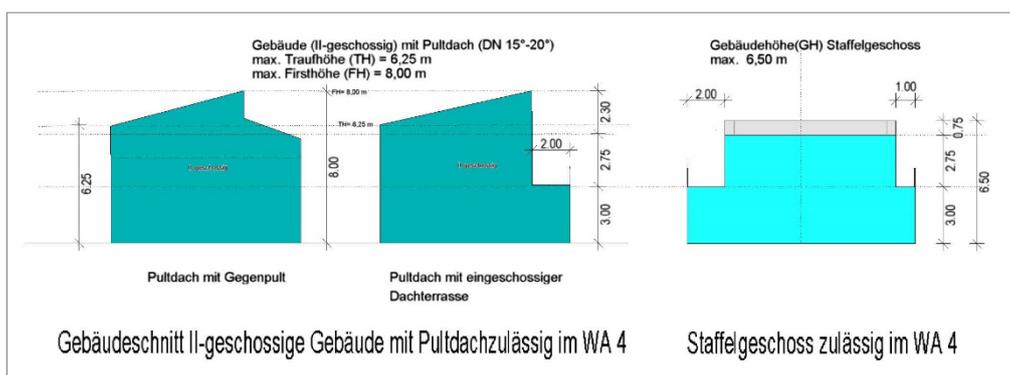
Im Baugebiet WA 2 sind neben II- geschossigen Gebäuden mit geneigtem Dach als Pult- oder Satteldach auch Wohnhäuser mit Flachdach bzw. mit einem obersten Geschoss als Staffelgeschoss zulässig. Für die jeweiligen Gebäudetypen werden die entsprechenden zulässigen Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen festgesetzt.



Das Baugebiet WA 3 grenzt unmittelbar an bebaute Grundstücke an. Zur Reduzierung der Fassadenhöhe der zukünftigen Wohnhäuser im Anschluss an die tieferliegenden Nachbargrundstücke, werden in diesem Baugebiet nur Gebäude mit Sattel-, Pult- und Flachdächern zugelassen. Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem weiteren Staffelgeschoss würden in diesem Bereich zu massiv aus der Perspektive der tieferliegenden Nachbargrundstücke wirken und werden daher ausgeschlossen.



Im Baugebiet WA 4 ist eine kleinteiligere Grundstücksteilung mit einer dichteren Bebauung möglich. Zur Vermeidung unnötiger Verschattungen der Freibereiche und angrenzenden Gebäude, sollen in diesem Baugebiet nur Gebäude mit Pultdächern, deren Gesamthöhe eingeschränkt ist bzw. niedrige Wohngebäude mit Staffelgeschoss,



deren zulässige Gebäudehöhe maximal 6,50 m betragen darf, zugelassen. Die Rücksprünge der Staffelgeschosse betragen in diesem Baugebiet auf der Südseite mindestens 2,0 m und auf der gegenüberliegenden Nordseite mindestens 1,0m, so dass die Verschattung der Wohnhäuser untereinander minimiert wird.

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 im Bereich des Wohngebietes „Auf dem halben Mond“ 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 werden in den Baugebieten WA 1, WA 3 und WA 4 Einzelhäuser und im Baugebiet WA 2 Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. An der Geilenkirchener Straße wird ein Baufeld zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses ausgewiesen, welches sich in die bis zu III-geschossige Baustruktur der Umgebung einfügt und eine städtebauliche Kante der in das Plangebiet führenden Planstraße A bildet.

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen begrenzt, sodass sich vielfältige Variationsmöglichkeiten eröffnen. Vornehmlich liegen die überbaubaren Flächen 3 – 5 m von der Verkehrsfläche entfernt. 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. dem Carport einzuhalten. In den von der Südseite erschlossenen Grundstücken, u.a. im WA 3 und WA 4 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. Mit dieser Maßnahme einhergehend, wird der Straßeneindruck ausgeweitet und dem Betrachter der Eindruck einer räumlichen Beengtheit genommen.

Des Weiteren sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 4 Wohngebäude mit 1 – 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude zulässig. Entsprechend der Erfahrungen sind im innenstadtnah gelegenen Baugebiet pro Wohneinheit mindestens 1,5 unabhängig

nutzbare Stellplätze nachzuweisen. Auf Grund des Stellplatzbedarfes, kann sich im Einzelfall herausstellen, dass diese nicht entsprechend der Festsetzungen zu den Stellplätzen, Garagen und Carports in einer städtebaulich gewünschten Form auf dem jeweiligen Grundstück angeordnet werden können und daher eine zweite Wohneinheit nicht genehmigungsfähig sein wird.

3.3 Garagen und Stellplätze

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen und in den für Garagen bzw. Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig.

Entsprechend der Grüngestaltung im Bereich der Planstraßen sind generell zwischen Garagen, Carports und deren Zufahrten, Abstände von mindestens 2,00 m und zu Stellplätzen von mindestens 1,00 m einzuhalten und zu bepflanzen. Der Bereich vor der Garage oder einem Carport bis zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens eine Tiefe von 5,00 m aufweisen, um den Straßenraum optisch nicht einzuengen. Des Weiteren kann die Fläche als privater Stellplatz, z.B. für Besucher dienen.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Mit dem städtebaulichen Ziel, das Baugebiet harmonisch in die bestehenden Baustrukturen einzufügen, werden in den einzelnen Baugebieten WA1 bis WA 5 entsprechende gestalterische Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung getroffen. Insbesondere beide Hauseinheiten von Doppelhäusern sollen im Hinblick auf deren Fassaden- und Dachgestaltung abgestimmt werden.

Im Plangebiet werden derzeit sehr stark nachgefragte Haustypen mit Flachdach bzw. Staffelgeschoss berücksichtigt. Im Hinblick auf klimaschützende Aspekte sind Flachdächer der Wohngebäude, flachgeneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis 20° und Dächer von Garagen / Carports mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

3.5 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 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 Betonsichtschutzaelementen, Mauern etc. aus stadtgestalterischen Gründen ausgeschlossen.

3.6 Grünflächen

Im Plangebiet werden die Verkehrsflächen von straßenbegleitenden Grünflächen und Baumpflanzungen begleitet. In den Textlichen Festsetzungen sind Regelungen zur Begrünung und Versiegelung der Vorgärten enthalten. Eine Vollversiegelung ist demnach nicht zulässig. Schotter und Kiesflächen dürfen einen Flächenanteil von 20% des Vorgartens nicht überschreiten. Schotter und Kies dürfen jedoch im Vorgarten als Mulchmaterial einer flächigen Bepflanzung mit Bodendeckern eingesetzt werden. Mindestens 30% der Vorgartenflächen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum bzw. Gehölz gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen sind entsprechend der Bauordnung gärtnerisch und begrünt zu gestalten. Schotter- und Kiesflächen (o.ä.) dürfen einen Flächenanteil von 10% im Garten nicht überschreiten.

Zur Eingrünung des Plangebietes im Übergang zur südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche, werden auf den betreffenden Grundstücken Schnitthecken festgesetzt.

3.7 Erschließung

Motorisierter Verkehr

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die Erschließung zweigeteilt. Die zur Straße „Auf dem halben Mond“ orientierten Grundstücke im WA 1 werden über diese bzw. einen neuen Stichweg (Planstraße E) erschlossen. Dieser bindet im weiteren als Fuß- und Radweg an das über die Geilenkirchener Straße erschlossene Wohngebiet an. Eine Durchfahrtmöglichkeit für Kraftfahrzeuge zwischen der Geilenkirchener Straße und der

Straße „Auf dem halben Mond“ wird mit einer baulichen Trennung in Form eines Baum- und Pflanzbeetes verhindert, um Schleichverkehre, die die Ampelkreuzung an der Sittarder Straße / Geilenkirchener Straße umfahren wollen, auszuschließen. Die Durchfahrtsbreite für Fußgänger und Radfahrer beträgt 2,0 m. Mittels entsprechender Poller werden Durchfahrtsmöglichkeiten auch für schmale PKW's ausgeschlossen.

Die Baugebiete WA 2 – WA 4 werden über die Planstraßen A – D mit einer Breite von 6,0 m erschlossen. Die Anbindung der vorgenannten Bauflächen an die Geilenkirchener Straße erfolgt über eine 6,0 m Breite Straße, im Bereich der zwischenzeitlich rückgebauten Gebäude des ehemaligen Altenheimes. Zwischen der Straßenfläche und der angrenzenden Bestandsbebauung ist ein flankierender Grünstreifen vorgesehen.

Die nördlichen Bauflächen WA 2- WA 4 sollen über die „T-förmige“ Planstraße B mit Wendemöglichkeit für LKW angebunden werden. Die in westlicher Richtung verlaufende Planstraße „D“ bindet als Rad- und Fußwegeverbindung an die Planstraße „E“ in Richtung des Wohngebietes „Auf dem halben Mond“ an.

Die Erschließungsstraßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich, der sogenannten „Spielstraße“ ausgebaut werden. Das Parken ist somit außerhalb der ausgewiesenen Stellplätze unzulässig.

Ruhender Verkehr

An der Planstraße A werden 5 öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Dieser Standort bietet sich an, dort öffentliche Ladesäulen für E-Fahrzeuge zu installieren. In den Erschließungsstraßen B-D werden weitere 5 Stellplätze in Verbindung mit Straßenbäumen und Grünflächen geschaffen. Bei Straßenbreiten von 6,0 m sind das Ein- und Ausparken sowie das Wenden von PKW's in den Straßenräumen gewährleistet.

Der ruhende Verkehr soll im Wesentlichen auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Die Realität zeigt, dass zumeist mehr als ein Kraftfahrzeug pro Haushalt vorhanden ist, welche in der Praxis meist im öffentlichen Raum geparkt werden. Auf Grund der innenstadtnahen Lage wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel von mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt. Diese sind unabhängig nutzbar auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carpors) 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 für eine 2. Wohneinheit als wasserdurchlässige Fläche, z.B. mit Rasengittersteinen oder als Schotterrassen, zulässig.

Im Bereich des WA 5 sollen die Stellplätze des geplanten Mehrfamilienhauses in einer Tiefgarage untergebracht werden, deren Zufahrt über die Geilenkirchener Straße erfolgen soll.

3.8 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser soll der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation in der Geilenkirchener Straße bzw. für den Bereich des Baugebietes WA 1 der Straße „Auf dem halben Mond“ zugeführt werden.

Auf Grund eines zwischenzeitlich vorliegenden Bodengutachtens wurde festgestellt, dass die ursprünglich geplante Versickerung auf den einzelnen Baugrundstücken mittels Rigolen nicht möglich ist, da der Baugrund aus stark schluffigen Feinsanden und bindigen Schluffböden besteht, die als sehr schwach durchlässig einzustufen sind. Die für den Betrieb von Versickerungseinrichtungen gemäß DWA-Richtlinie Arbeitsblatt A138 geforderte Mindestdurchlässigkeit von $1,00 \times 10^{-6} \text{ m/s}$ wird von den im Baugebiet vorherrschenden bindigen Bodenschichten und stark schluffigen Feinsanden nicht erreicht, so dass der Betrieb von Versickerungseinrichtungen nicht durchführbar ist.

Nunmehr ist geplant, das Niederschlagswasser der Baugebiete WA 2-WA 5 einem zentralen Regenrückhaltebecken im südlichen Bereich des Plangebietes zuzuführen und anschließend gedrosselt mit einer zulässigen maximalen Menge von 15 l/s in den vorhandenen Regenwasserkanal der Geilenkirchener Straße einzuleiten. Auf Grund der Notwendigkeit ein Regenrückhaltebecken anzulegen, sind gegenüber der ursprünglichen Planung zum Aufstellungsbeschluss zwei Baugrundstücke entfallen. Die Grundstücke Nr. 705+706 an der Straße „Auf dem halben Mond“ können an den vorhandenen Regenwasserkanal angeschlossen werden. Das südliche Baugrundstück Nr. 707 im Baugebiet WA 1 wird an die Entwässerungseinrichtungen des Neubaugebietes angeschlossen und belastet daher nicht die vorhandene Kanalisation „Auf dem halben Mond“.

4. Berücksichtigung der Umweltplanerischen Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 im Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit §§ 13a 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 BauGB nicht anzuwenden. Weitere Ausführungen siehe im Kapitel „1.2 Verfahrensablauf“.

Bei der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist jedoch das notwendige Abwägungsmaterial gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln. In diesem Zusammenhang wurden ein stadttökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie eine Artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) der Stufe 1 mit Vogelkartierung erstellt.

Grundsätze zur Eingriffsminderung aus dem stadttökologischen Fachbeitrag und der artenschutzrechtlichen Prüfung werden nach deren Abwägung nach Möglichkeit als Maßnahmen zur Eingriffsminderung in die Textlichen Festsetzungen übernommen. Der Fachbeitrag stellt fest, dass der Bereich vorwiegend durch das Plangebiet geprägt wird. Ein wichtiger stadttökologischer Belang besteht dabei darin, dass gebäudebewohnende Vögel und Fledermäuse, die derzeit durch die Verwendung moderner Fassaden (ohne Nischen und Höhlungen) ihre Lebensstätten verlieren, gezielt durch künstliche Nisthilfen und Quartiere unterstützt werden sollen. Ein anderer wichtiger Belang ist eine gute Durchgrünung des Siedlungsbereichs und die damit verbundene Aktivierung der zahlreichen Wohlfahrtsfunktionen des Stadtgrüns.

Ein weiterer wichtiger Aspekt ist die Gestaltung des Ortsbildes und insbesondere des Ortsrandes. Hier wird als Minimalmaßnahme die Anpflanzung einer Schnitthecke aus heimischen Laubgehölzen festgesetzt. Zudem wird im (Vor-)Gartenbereich die Neupflanzung eines schmalkronigen Baums festgesetzt und die Anlage von Schotter- und Kiesflächen soll begrenzt werden. Öffentliche Grünflächen und Straßenbäume können diese Grünstrukturen ergänzen.

5. Flächenbilanz

| | |
|---|-----------------------------|
| Plangebiet (Gesamt) | 12.386 m² |
| davon innerhalb der Ortslagensatzung (§ 34 BauGB) | 4.846 m ² |
| Grünflächen | 502 m ² |
| | |
| Fläche für Versorgungsanlagen (Versickerungsanlage) | 894 m ² |
| Verkehrsflächen einschl. Parkplätze | 1.765 m ² |
| Nettobauland | 9.225 m ² |
| Anzahl der Grundstücke (ohne WA6): | 14 |
| als Einzelhausbebauung | 12 |
| als Einzel- und Doppelhausbebauung | 2 |

Heinsberg, 15.02.2023

Stadt Heinsberg
Der Bürgermeister
Im Auftrag



A. van Vliet
Dipl.-Ing. Bauassessor Stadtplaner