



**STADT HEINSBERG  
DER BÜRGERMEISTER**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 19  
,IN DER HERRENHEIDE‘  
14. ÄNDERUNG  
gem. § 13a BauGB**

**BEGRÜNDUNG**

*Änderungen nach der Offenlage in rot und kursiv*

**Stand: Satzungsbeschluss**

## **Begründung zur 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 „In der Herrenheide“**

### **1. Ausgangssituation**

- 1.1 Räumlicher Geltungsbereich
- 1.2 Lage und Umgebung
- 1.3 Bebauungsplanverfahren

### **2. Übergeordnete Planungen**

### **3. Ziel und Zweck der Planung**

- 3.1 Anlass der Planung
- 3.2 Städtebauliches Konzept

### **4. Inhalte der Planung**

- 4.1 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen
  - 4.1.1 Art der baulichen Nutzung
  - 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.1.4 Garagen und Stellplätze
  - 4.1.5 Nebenanlagen
  - 4.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
  - 4.1.7 Grünordnung

- 4.2 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen

### **5. Umweltbelange**

- 5.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt
- 5.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt
- 5.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser
- 5.4 Schutzgüter Luft und Klima
- 5.5 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

### **6. Sonstige Hinweise**

### **7. Bodenordnung**

### **8. Kosten**

### **9. Flächenbilanz**

## **1. Ausgangssituation**

### **1.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 19 ‚In der Herrenheide‘, 14. Änderung liegt zentral innerhalb des Stadtgebietes der Stadt Heinsberg westlich des Bahnhofes ‚Heinsberg Kreishaus‘ und nordwestlich des Kreishauses.

Der Geltungsbereich wird im Norden und Nordosten durch den kreisbogenförmigen Verlauf der Valkenburger Straße, durch die Oberbrucher Straße im Süden und durch die Grundstücksgrenzen der bestehenden Bebauung Oberbrucher Straße 68c (Flurstücke 146, 147) und Valkenburger Straße 39b (Flurstück 208) im Westen begrenzt. Damit umfasst der Bebauungsplan das Flurstück 25 der Flur 19, Gemarkung Heinsberg und weist eine Größe von circa 0,6 ha auf. Die detaillierte Abgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

### **1.2 Lage und Umgebung**

Das Plangebiet umfasst insgesamt eine Parzelle, die mit zwei zweigeschossigen Mehrfamilienhäusern mit Walmdach in Form von Doppelhäusern bebaut ist. Die Gebäude weisen identische Merkmale auf, sind aber nicht baugleich. Aufgrund ihres Alters und des guten Zustandes gelten die Gebäude als erhaltenswert.

Die Mehrfamilienhäuser werden von der Oberbrucher Straße aus über seitliche Zugänge erschlossen. Eine unmittelbare Anfahrt des Grundstücks von der Oberbrucher Straße ist heute nicht möglich. Die Gartenflächen werden durch Zaunanlagen teilweise in einzelne Mietergärten gegliedert. Der bis zum Frühjahr 2021 vorhandene Baumbestand wurde vorrangig durch vier große Fichten dominiert. Auffallend waren weiterhin zwei mittelstarke Birken und ein Kirschbaum am östlichen Rand des Plangebietes. Die Gehölze wurden unter Einbeziehung eines Artenschutzbeauftragten gerodet.

Am nordwestlichen Rand des Plangebietes stehen 8 Fertiggaragen mit einem Vorbereich in einer Tiefe von circa 7,00 m, der komplett asphaltiert ist. Die Garagen werden von der Valkenburger Straße aus erschlossen.

Das Plangebiet wird in Nord-Süd-Richtung von einem 4,00 m breiten Weg gequert.

Der Gehweg entlang der Oberbrucher Straße wird durch einen ca. 2,00 m breiten Grünstreifen von der Fahrbahn getrennt. Auf diesen Grünflächen befinden sich insgesamt sieben Laubbäume. Der Gehweg der Oberbrucher Straße mündet im Osten in den Gehweg der Valkenburger Straße. Die Fahrbahn der Oberbrucher Straße endet in einer Wendeanlage. Damit ist eine Durchfahrt zur Valkenburger Straße ausgeschlossen.

Die westlich angrenzenden Gärten entsprechen typischen Nutz- und Hausgärten und weisen keine Auffälligkeiten auf.

Die Oberbrucher Straße wird beidseitig durch Hecken, in denen vereinzelt Bäume integriert sind, gesäumt. Die südliche Bebauung der Oberbrucher Straße zeichnet sich durch eine eingeschossige, offene Bauweise vorrangig in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern aus. Die Bebauung der Valkenburger Straße besteht nördlich des Plange-

bietet aus eingeschossigen Einfamilienhäusern, westlich angrenzend aus Hausgruppen. Östlich der nördlichen Bestandsbebauung schließt sich eine Grünfläche an, die teilweise zur Regenrückhaltung genutzt wird. Nördlich dieser Grünfläche verläuft in einem Abstand von circa 45 m zum Plangebiet die Bahnstrecke Heinsberg-Lindern. Südöstlich des Plangebietes ist die Kreisverwaltung Heinsberg angesiedelt.

Das Plangebiet hat keine nennenswerten Höhenunterschiede. Der höchste Punkt liegt im Nordwesten bei circa 37,70 m über NHN, der tiefste Punkt im nordöstlichen Bereich bei circa 36,60 m über NHN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird über die vorhandenen Straßen vollständig erschlossen.

Das Plangebiet wird über die Valkenburger Straße mit der Siemensstraße und der Industriestraße verknüpft, welche das Plangebiet an die L221 und die L230 anschließen und eine Verbindung zum überörtlichen Verkehrsnetz schaffen.

Das Plangebiet ist über die Haltestellen ‚Heinsberg-Kreishaus‘ in 150 m und ‚Heinsberg‘ in 450 m Entfernung (Luftlinie) an die Regionalbahn 33 angebunden. Darüber hinaus besteht mit den Bushaltestellen ‚Heinsberg-Kreishaus‘ und ‚Heinsberg Agentur für Arbeit‘ eine Anbindung an das örtliche Busliniennetz.

Betreuungseinrichtungen für Kinder und Bildungseinrichtungen sind in der näheren Umgebung vorhanden. Der Kinderspielplatz Carl-Severing-Straße in ca. 200 m Entfernung bietet darüber hinaus öffentliche Spielmöglichkeiten für Kinder.

### **1.3 Bebauungsplanverfahren**

Der Bebauungsplan Nr. 19 ‚In der Herrenheide‘, 14. Änderung soll im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden. Dieses Aufstellungsverfahren ist zur Wiedernutzbarmachung von Flächen, zur Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung vorgesehen. Formale Voraussetzung hierfür ist gemäß § 13a BauGB, dass innerhalb des Bebauungsplanes eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird. Da der Bebauungsplan eine Gesamtgröße von 5.989 m<sup>2</sup> aufweist, kann eine Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> nicht überschritten werden.

Entsprechend gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB. Auf die Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB kann demnach verzichtet werden.

Da durch das beschleunigte Verfahren Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt gelten, entfällt auch der landschaftspflegerische Fachbeitrag und die Notwendigkeit von Ausgleichsmaßnahmen. Das Verfahren soll mit einer einstufigen Beteiligung durchgeführt werden.

## **2. Übergeordnete Planungen**

Der Regionalplan des Regierungsbezirkes Köln, Teilabschnitt Region Aachen, stellt in seiner genehmigten Fassung vom 17.06.2003 das Plangebiet als ‚Allgemeinen Siedlungsbereich ASB‘ dar.

Der derzeit rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt den Bereich des Plangebietes und der näheren Umgebung als Wohnbauflächen dar. Südöstlich des Plangebietes im Bereich der Kreisverwaltung werden Sonderbauflächen dargestellt. Der Entwurf des neuen FNP mit Stand vom Mai 2022 stellt gegenüber dem alten FNP die Flächen zwischen Valkenburger Straße und Bahnlinie als Grünfläche dar.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Landschaftsschutzgebieten.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 19 ‚In der Herrenheide‘ 11. Änderung. Dieser Bebauungsplan setzt innerhalb des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplanes ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 und einer zwingenden Zweigeschossigkeit fest. Die bestehenden Grünflächen innerhalb der Oberbrucher Straße werden als Verkehrsgrün normiert. Mit der Rechtskraft der 14. Änderung treten die ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 19 ‚In der Herrenheide‘, 11. Änderung außer Kraft.

## **3. Ziel und Zweck der Planung**

### **3.1 Anlass der Planung**

Das Grundstück bietet sich aufgrund der niedrigen Grundflächenzahl, die heute bei ca. 0,1 liegt, der daraus resultierenden Mindernutzung und der Lage im städtebaulichen Zusammenhang für eine maßvolle Nachverdichtung in Form von Geschosswohnungsbauten an. Zudem kann mit einer Bebauung entlang der Valkenburger Straße die städtebaulich fehlende Raumkante entlang des gekrümmten Straßenverlaufes geschaffen werden. Eine derartige Bebauung bewirkt zusätzlich Vorteile für die südlich gelegenen Außenbereiche der Bestandsbebauung, weil diese nicht mehr unmittelbar den Lärmimmissionen der Valkenburger Straße und der Bahnstrecke ausgesetzt sind. Ein entsprechendes Vorhaben würde darüber hinaus dem aktuellen Bedarf an Wohnungen entsprechen.

Laut der Wohnungsmarktstudie für den Kreis Heinsberg, 2019 vom Landrat und der InWIS Forschung und Beratung GmbH besteht der höchste Wohnungsbedarf im Kreis Heinsberg ab 2018 u.a. in der Stadt Heinsberg selbst. Gemäß dieser Studie kann die derzeitige jährliche Bautätigkeit den jährlichen Wohnungsbedarf in Heinsberg nicht decken. Darüber hinaus wird die Nachfrage durch das mehrjährige Wohnraumförderungsprogramm 2018 - 2022 des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW mit Runderlass vom 10. Februar 2022 bestätigt. Gemäß diesem Programm besteht für Heinsberg im Förderjahr 2022 ein überdurchschnittlicher Bedarf.

Die Realisierung des Vorhabens entspricht den Zielen einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Sie ist eine Maßnahme der Innenentwicklung, da das Vorhaben den bestehenden Siedlungsraum nachverdichtet. Die Stadt Heinsberg verfolgt mit der Schaffung neuer

Bauflächen u.a. das Ziel, der Abwanderung junger Menschen entgegenzuwirken um damit mittel- bis langfristig die Auslastung der bereits vorhandenen Infrastruktur sicher zu stellen.

### **3.2 Städtebauliches Konzept**

Das städtebauliche Konzept sieht die Erhaltung der Bestandsbebauung an der Oberbrucher Straße vor. Zusätzlich sind zur Schaffung einer städtebaulichen Raumkante entlang der Valkenburger Straße bis zu drei Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Diese Gebäude orientieren sich in der Ausrichtung an der Krümmung der Straße. Während die Bestandsbebauung in ihrer heutigen Kubatur und Dachform erhalten werden soll, ist für die Neubebauung eine eigene unverwechselbare Identität vorgesehen, die sich jedoch bezüglich Geschossigkeit und Bauweise in den Bestand einfügt. So sollen für die Neubebauung maximal zwei Vollgeschosse und eine offene Bauweise festgesetzt werden. Zusätzlich zu den Vollgeschossen wird durch eine entsprechende Gebäudehöhenfestsetzung ein weiteres Nichtvollgeschoss ermöglicht, das maximal 75 % der darunterliegenden Geschossfläche überdecken darf. Das Dach ist als Flachdach mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden.

Die festgesetzte Anordnung der Baufenster dient abseits der Orientierung zur Straße außerdem dem Ziel, energetische Aspekte bei der Hochbauplanung berücksichtigen zu können. So wird durch die Lage der Gebäude und durch die Gebäudestellung die Verschattung minimiert und für die neuen Gebäude sichergestellt, dass sie gartenseitig nach Süden orientiert sind.

Um zu vermeiden, dass der ruhende Verkehr im Innenbereich zwischen den Gebäudezeilen untergebracht wird, sind nördlich zwischen den überbaubaren Flächen und der Valkenburger Straße Stellplatzanlagen vorgesehen. Eine weitere Anlage ist im östlichen Bereich des Plangebietes geplant. Für die Bestandsbebauung an der Oberbrucher Straße wird als Ersatz für die Garagen an der Valkenburger Straße eine Stellplatzanlage zwischen den beiden Gebäuden festgesetzt.

Entlang der Valkenburger Straße sollen im Vorbereich vor den zukünftigen Gebäuden und in der östlichen Stellplatzanlage Bäume gepflanzt werden, um das Plangebiet in das grüne geprägte Erscheinungsbild einzubinden.

## **4. Inhalte der Planung**

### **4.1 Begründung planungsrechtlicher Festsetzungen**

#### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Das Baugebiet wird als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ (WA) festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplanes und dient dem Ziel, die vorhandene Nutzungsart der angrenzenden Umgebung innerhalb des Plangebietes fortzusetzen. Die ausnahmsweise im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Nutzungsarten ‚Gartenbaubetriebe‘ und ‚Tankstellen‘ werden ausgeschlossen, weil sie auf dem Grundstück gestalterisch und funktional nicht zu integrieren sind und dem angestrebten Gebietscharakter wi-

dersprechen. Mögliche Störungen durch diese Nutzungsarten werden damit vorsorglich ausgeschlossen.

#### **4.1.2 Maß der baulichen Nutzung**

Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Damit entspricht die Festsetzung der GRZ dem Wert angrenzender Bebauung und den Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes. Eine zusätzliche Überschreitung des GRZ-Wertes gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO ist trotz der ebenerdigen Stellplatzanlagen nicht erforderlich. Die geplanten Stellplatzanlagen sind durch die 50 %ige Überschreitungsmöglichkeit hinreichend abgedeckt. Bei einer eventuellen Parzellierung ist zu gewährleisten, dass die zulässige Überschreitung in jedem einzelnen Grundstück für die notwendige Anlage von Stellplätzen ausreicht.

Innerhalb des gesamten Plangebietes wird eine maximale Zweigeschossigkeit festgesetzt. Im Gegensatz zum Bestandsplan wird diese Geschossigkeit jedoch nicht als zwingender Wert normiert.

Zur Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse die Trauf- und Firsthöhen und bei Flachdächern die Gebäudehöhen festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung fügt sich das zukünftige Wohngebiet in die Bestandsbebauung ein. Die geplanten Gebäudehöhen im nördlichen Baufenster ermöglichen die Errichtung eines zusätzlichen Nichtvollgeschosses. Technische Aufbauten wie Solar-, Klima-, Aufzugs- und Empfangsanlagen dürfen die Höhenbeschränkungen um maximal 2,00 m überschreiten.

Die festgesetzten Höhen beziehen sich auf Normalhöhennull und berücksichtigen die vorhandene Geländehöhe, die der Planzeichnung entnommen werden kann. Innerhalb der textlichen Festsetzungen wird die Ermittlung der unterschiedlichen Höhen detailliert definiert. Die festgesetzten Gebäudehöhen entsprechen somit einer tatsächlichen Höhe von ca. 11,50 m.

#### **4.1.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Gemäß der angrenzenden Bebauung wird für das Plangebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch wird eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung sichergestellt.

Die überbaubaren Flächen entlang der Valkenburger Straße werden in einem Baufenster mit nach Osten von 19 m auf 14 m abnehmender Tiefe festgesetzt. Damit wird auf die geringe Tiefe des Plangebietes im Ostteil reagiert.

Die überbaubaren Flächen werden in einem Abstand von 6,00 m zum westlich angrenzenden Grundstück angeordnet. Damit orientieren sie sich an den Abstandsflächen der Baufenster des Bestandsplanes und gewährleisten einen angemessenen Abstand zu den angrenzenden Gärten.

Nicht überdachte Terrassen dürfen die den Straßenverkehrsflächen abgewandten, hinteren Baugrenzen um bis zu 2,00 m überschreiten.

Durch die festgesetzten Baufenstertiefen wird einerseits eine ausreichende Flexibilität der zukünftigen Haustiefen garantiert, andererseits ein harmonisches und geordnetes Erscheinungsbild im Siedlungszusammenhang sichergestellt.

#### **4.1.4 Garagen und Stellplätze**

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sollen Garagen, Carports und Stellplätze in den rückwärtigen Grundstücksflächen ausgeschlossen werden. Garagen, Carports und Stellplätze sind deswegen nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Stellplätze werden zusätzlich auf insgesamt vier Flächen für Stellplätze zugelassen, die unmittelbar von den angrenzenden Straßenverkehrsflächen angefahren werden können. Die Ein- und Ausfahrten werden so beschränkt, dass die unmittelbare Ausfahrt vom Stellplatz auf die angrenzende Straßenverkehrsfläche ausgeschlossen ist.

Die Zufahrt zur südlichen Stellplatzanlage soll dort erstellt werden, wo heute der unbefestigte Weg einmündet.

In den textlichen Festsetzungen wird aufgrund der innerstädtischen Lage ein Stellplatzschlüssel von 1,5 unabhängig nutzbaren Stellplätzen oder Garagen pro Wohneinheit normiert.

#### **4.1.5 Nebenanlagen**

Für Nebenanlagen werden zur Sicherstellung der Durchgrünung und zur Vermeidung einer übermäßigen Versiegelung Größen festgesetzt, ab der Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Flächen nicht zulässig sind. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen bleiben als Ausnahme zulässig.

Zusätzlich werden Nebenanlagen zwischen vorderer Baugrenze und deren seitlichen Verlängerungen und der Straßenverkehrsfläche, von der aus das Gebäude erschlossen wird, mit Ausnahme von Zuwegungen, Zufahrten, (überdachten) Fahrradstellplätzen und Flächen für Abfallbehälter ausgeschlossen. Damit soll eine Überladung des Stadtraumes ausgeschlossen werden.

#### **4.1.6 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Um einer unnötigen Flächenversiegelung entgegenzuwirken und um eine weitestgehende Durchgrünung zu ermöglichen, wird festgesetzt, dass nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke gärtnerisch anzulegen, zu bepflanzen und zu erhalten sind. Davon ausgenommen sind Zufahrten, Zuwegungen, Stellplätze und sonstige zulässige Nebenanlagen. Somit sind Stein-, Kies- oder Schotterflächen außerhalb der vorgenannten Flächen nicht zulässig. Sie stehen dem Ziel einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung entgegen, weil sie das Stadtklima negativ beeinflussen und wichtigen Bodenfunktionen nicht gerecht werden.

Rodungs- und Bodenarbeiten sind nur von September bis Februar zu beginnen, damit der Schutz von Vogelbruten sichergestellt ist. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden. Sollten

dennoch Vogelbruten gefunden werden, sind zu ihrem Schutz die Arbeiten sofort zu unterbrechen und der Kreis Heinsberg als untere Naturschutzbehörde sowie ein Fachmann zur Bergung zu verständigen. Um ein Überleben zu ermöglichen, müssen die Fundtiere ggf. gepflegt und ausgewildert werden.

Bei der Beleuchtung der Baustelle muss - v.a. im Sommerhalbjahr - auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. V.a. eine weit reichende horizontale Abstrahlung in Richtung benachbarter Gartenflächen und Gehölze ist zu vermeiden, denn Eulen und Fledermäuse nutzen mit Sicherheit auch das Plangebiet und angrenzende Flächen als Jagdhabitats. Aus den gleichen Gründen wird festgesetzt, dass die Abstrahlung der Beleuchtung von Häusern und aus Gärten in Richtung von Gehölzen und Nachbargärten minimiert werden muss, beispielsweise durch eine nicht horizontale Abstrahlung, ggf. insektenfreundliche Spektralfarben, zeitliche und räumliche Beschränkung der Beleuchtung auf den notwendigen Umfang.

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallwirkung von Schächten und auch von Rohbauten ausgeschlossen werden, z.B. durch die Abdeckung mit feinen Gittern.

Im Plangebiet sind Glasfronten, die eine großflächige Durchsicht durch Gebäude ermöglichen und somit den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlauben, unzulässig. Darüber hinaus müssen Scheiben, die die umgebende Landschaft oder Gehölze stark spiegeln, vermieden werden. Das gleiche gilt für Glasflächen an Ecken. Glasflächen von mehr als 3 m<sup>2</sup> Größe sind optisch zu unterteilen. Glasscheiben stellen nachweislich eine große Gefahr für Vögel dar, da Vögel diese kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Zur Entschärfung dieser Gefahren gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedruckte Scheiben.

Es wird verbindlich festgesetzt, dass an jedem Gebäude, das neu errichtet wird, drei Lebensstätten (Höhlensteine oder Kästen) für Vögel oder Fledermäuse anzubringen sind, da diese Lebensstätten im Siedlungsbereich durch Abbrüche und Sanierungen regelmäßig in großer Zahl und meist ersatzlos verloren gehen.

#### **4.1.7 Grünordnung**

Zur Schaffung einer grü geprägten Straßenkante wird festgesetzt, dass entlang der Valkenburger Straße zwischen vorderer Gebäudeflucht und Straßenverkehrsfläche pro Wohngebäude zwei Laubbäume und innerhalb der östlichen Fläche für Stellplätze pro vier Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen sind.

#### **4.2 Begründung bauordnungsrechtlicher Festsetzungen**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen dienen dem Ziel, Verunstaltungen im städtebaulichen Maßstab zu minimieren und ein homogenes Erscheinungsbild zu schaffen.

Als Dachformen werden in den südlichen Baufenstern entsprechend

der heutigen Bebauung Walmdächer mit einer Dachneigung von 30°-45° zugelassen. Entlang der Valkenburger Straße werden Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° - 7° festgesetzt, um ein einheitliches Straßenbild zu schaffen. Gleichzeitig wird damit eine Dachbegrünung ermöglicht, die nachweislich zur Rückhaltung des Niederschlagswassers und zur Verbesserung des Stadtklimas beiträgt. Die Dachbegrünung wird auf allen Flachdächern der Hauptgebäude, die nicht als Dachterrassen genutzt werden, und auf Garagen und Carports festgesetzt. Zur Dachbegrünung gehören der Unterbau, das Substrat mit einer Mindeststärke von 10 cm und die entsprechenden Pflanzen. Lichtkuppeln, Glasdächer oder technische Aufbauten werden bis zu einem Anteil von 20 % der jeweiligen Dachfläche zugelassen. Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie werden generell ohne Flächenbegrenzung zugelassen.

Die Breite aller Dachaufbauten darf in der Addition nicht mehr als die Hälfte der zugehörigen Fassadenlänge betragen. Damit soll verhindert werden, dass die Dachaufbauten die Dachlandschaft übermäßig dominieren. Darüber hinaus sind Zwerchhäuser aus dem gleichen Grund nur zulässig, wenn ihre Breite ein Drittel der zugehörigen Fassadenlänge nicht überschreitet.

Zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und zur Bewahrung der Versickerungsfähigkeit wird festgesetzt, dass Stellplätze und deren Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind.

Zur Vereinheitlichung der Grundstückseingrenzungen zu öffentlichen Verkehrsflächen werden maximale Werte festgesetzt. Straßenseitige Einfriedungen im Vorgartenbereich (Fläche zwischen vorderer Baugrenze und ihren seitlichen Verlängerungen und der Straßenverkehrsfläche) sind aus Gründen der Verkehrssicherheit nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Zur Komplettierung der Grünvernetzung dürfen die Einfriedungen nur in Form von Hecken bzw. begrünten Stabgitterzäunen angelegt werden. Bei einer Kombination von Hecken und Zäunen müssen die Zäune hausseitig und die Hecken straßenseitig angeordnet werden, damit ein grüngerprägtes Erscheinungsbild gewährleistet bleibt.

Aus den gleichen Gründen sind generell nur Einfriedungen aus lebenden Heckenpflanzungen oder als transparente in Hecken integrierte Zäune zulässig.

Außerdem sind aus Gründen der Durchgrünung und der Grünvernetzung Einfriedungen als bauliche Anlagen (Mauer, Betonsichtzaun) im gesamten Plangebiet unzulässig.

## **5. Umweltbelange**

Im Rahmen der 14. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 19 im Verfahren wird nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB 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 „1.3 Bebauungsplanverfahren“. Bei der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens ist jedoch das notwendige Abwägungsmaterial gemäß § 2 Abs. 3

BauGB zu ermitteln. Das Abwägungsmaterial ist somit Teil dieser Begründung und wird folgend beschrieben.

### **5.1 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit und die Bevölkerung insgesamt**

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch und seine Gesundheit sind insbesondere Aspekte wie Erholung und Freizeit, Lärmimmissionen u. ä. zu berücksichtigen. Grundsätzlich sind die Anforderungen an gesundes Wohnen und Arbeiten zu erfüllen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden vom Ingenieurbüro Dipl.-Ing- S. Kadansky-Sommer die Geräuschimmissionen durch den Eisenbahn- und den Straßenverkehr untersucht (Alsdorf, Nov. 2022). Für die schalltechnische Untersuchung der auf das Plangebiet einwirkenden Valkenburger Straße wurde eine Verkehrsdatenerhebung der Stadt Heinsberg aus dem Jahr 2021 zur Verfügung gestellt. Demnach ist die Valkenburger Straße mit einem Wert von DTV 2419 Kfz/24h belastet. Der Schwerlastverkehr beträgt dabei lediglich 1 %. Seitens der Bahn wurden Angaben zur Belastung der DB-Strecke Nr. 2542 für den Prognosehorizont 2030 im Abschnitt Heinsberg-Lindern zur Verfügung gestellt.

Die schallimmissionstechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass das Plangebiet entsprechend der im Rechtsplan dargestellten Beipläne tags und nachts im Nahbereich zur Valkenburger Straße im Lärmpegelbereich IV und nahezu flächendeckend im Lärmpegelbereich III liegt. Entsprechend sind die Anforderungen gemäß LPB III und LPB IV der DIN 4109 zu erfüllen.

Bei einem Emissionspegel oberhalb von 45 dB(A) nachts sind für Schlafräume schallgedämmte Lüftungseinrichtungen bzw. fensterunabhängige Lüftungssysteme zu installieren. Gemäß Gutachter sollte auf Außenwohnbereiche wie offene Balkone, Loggien etc. bei Überschreitungen der Orientierungswerte zur Tagzeit verzichtet werden. Diese sollten im Zuge der architektonischen Selbsthilfe möglichst auf den lärmabgewandten Gebäudeseiten angeordnet werden.

Ausnahmen von diesen Festsetzungen können zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass abweichende Schalldämmmaße für Außenbauteile angesetzt werden können.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass gemäß Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm vom 26. August 1998 (TA Lärm) bei einem Betrieb von haustechnischen Anlagen (z.B. Klimageräte, Ablufführungen, Wärmepumpen) in der Summe die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte für Lärm an betroffenen fremden Wohnräumen einzuhalten sind.

Der Immissionsanteil aus einer einzelnen technischen Anlage kann schalltechnisch unbedenklich eingestuft werden, wenn die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte um mindestens 6 dB (A) nach Ziffer 3.2.1 der TA Lärm unterschritten werden.

Die Herstellung der fehlenden Raumkante entlang der Valkenburger Straße weist gegenüber der südlich gelegenen Bestandsbebauung Schallschutzfunktionen auf, da die Bestandsbebauung gegenüber

den Schallimmissionen der Valkenburger Straße abgeschirmt wird.

Sonstige Erkenntnisse über Altlasten, die Gefährdungspotenziale für die menschliche Gesundheit darstellen, liegen nicht vor. Aufgrund der Tatsache, dass das Grundstück bereits bebaut ist und die Gartenflächen auf übliche Weise genutzt werden, kann eine Belastung durch Altlasten ausgeschlossen werden.

## **5.2 Schutzgüter Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln.

Der Siedlungsbereich hat als Lebensraum für Pflanzen und Tiere in den letzten Jahren an Bedeutung gewonnen. Mit dem starken Rückgang der Arten in den landwirtschaftlichen Nutzflächen geht eine deutliche Zunahme der Arten im Siedlungsbereich einher, insbesondere wenn Ersatzlebensräume in naturnahen Grünbereichen vorhanden sind. Allerdings findet nur ein Teil der Arten der landwirtschaftlichen Flächen passende Habitate in Dorf und Stadt. Die Artenvielfalt der Siedlungsbereiche ergibt sich aus individuellen Standortbedingungen und Sonderstandorten. Auch im Siedlungsbereich gibt es (wie in der freien Landschaft) je nach Ausstattung Bereiche mit hoher und niedriger Artenvielfalt.

Der bis zum Frühjahr 2021 vorhandene Baumbestand wurde vorrangig durch vier große Fichten dominiert. Auffallend waren weiterhin zwei mittelstarke Birken und ein Kirschbaum am östlichen Rand des Plangebietes. Es kann davon ausgegangen werden, dass die gehölzreichen und gartenähnlichen Strukturen im Plangebiet als Refugium, z.B. für gehölzbewohnende Tierarten, gut geeignet gewesen sind. Die Gehölze wurden unter Einbeziehung eines Artenschutzbeauftragten gerodet.

Die im Bebauungsplan normierten Pflanzbindungen schaffen neue Gehölzstrukturen, die neue Lebensräume für Tiere und Pflanzen erzeugen.

Zur weiteren Beurteilung des Schutzgutes Tier wurde vom Büro M. Straube, Wegberg, November 2022 die Artenschutzprüfung Stufe I vorlegt.

Die Artenschutzprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine geschützten Lebensstätten planungsrelevanter Arten im Bereich des Bebauungsplanes vorkommen. Essentielle Nahrungshabitate können ausgeschlossen werden. Bei Beachtung bestimmter Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung des Bebauungsplanes können Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote mit großer Sicherheit ausgeschlossen werden. Darüber hinaus können Belange des Artenschutzes durch freiwillige Maßnahmen unterstützt werden. Es handelt sich um folgende Maßnahmen:

### **M 1: Bauzeitenregelung zum Schutz von Vögeln vor Tötungen und vor Störungen zu Fortpflanzungszeit**

Zum Schutz von Vogelbruten dürfen Rodungs- und Bodenarbeiten nur von September bis Februar begonnen werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden.

### **M 2: Schutz gefundener Vogelbruten**

Im Falle des unerwarteten Fundes von Vogelbruten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Es sind der Kreis Heinsberg (Untere Naturschutzbehörde) und zur Bergung ein Fachmann zu verständigen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

### **M 3: Beleuchtung der Baustellen**

Bei der Beleuchtung der Baustelle muss - v.a. im Sommerhalbjahr - auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. V.a. eine weit reichende horizontale Abstrahlung in Richtung benachbarter Gartenflächen und Gehölze ist zu vermeiden. Eulen und Fledermäuse nutzen mit Sicherheit auch das Plangebiet und angrenzende Flächen als Jagdhabitate.

### **M 4: Maßnahmen im Rahmen der Neubauten**

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkung von anderen Schächten, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Schächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden. Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten (vgl. STEIOF 2018), da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete und am Rand der Bebauung zur offenen Landschaft, wo Vögel, etwa jagende Sperber, mit hoher Geschwindigkeit in bebaute Flächen einfliegen. Daher darf keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben sollten vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Glasflächen von mehr als 3 m<sup>2</sup> Größe sind optisch zu unterteilen. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedruckte Scheiben. UV-Markierungen haben sich dagegen nicht bewährt (ebd.). Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden und frei stehende Glaswände.

Wie bei der Beleuchtung der Baustellen muss die Abstrahlung der Beleuchtung von Häusern und aus Gärten in Richtung von Gehölzen und Nachbargärten minimiert werden (keine horizontale Abstrahlung, ggf. insektenfreundliche Spektralfarben, zeitliche und räumliche Beschränkung der Beleuchtung auf den notwendigen Umfang).

## M 5: Einbau von Nisthilfen

Abweichend zur Artenschutzprüfung wird im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt, dass an Neubauten Lebensstätten für Vögel oder Fledermäuse herzurichten sind (Höhlensteine oder Kästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter und Fledermäuse), welche im Siedlungsbereich durch Abbrüche und Sanierungen regelmäßig in großer Zahl und meist ersatzlos verloren gehen.

Über die Artenschutzprüfung der Stufe 1 hinaus besteht kein Untersuchungsbedarf.

### 5.3 Schutzgüter Fläche, Boden und Wasser

Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 BauGB die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Sicherheit der Wohnbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Es ist zu prüfen, ob gesunde Wohnverhältnisse auf Dauer im Plangebiet gewährleistet werden können. Zusätzlich ist gemäß § 1a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam umzugehen. Die Siedlungsentwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Das Plangebiet befindet sich im Innenbereich der Stadt Heinsberg *in einem Auengebiet*. Gemäß Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW zeichnen sich die Böden des Plangebietes durch Gleye ohne Staunässe aus. Der Boden besteht vorrangig aus schluffig-tonigem Lehm mit einer sehr hohen Verdichtungsempfindlichkeit. Aufgrund dieser Bodenverhältnisse ist eine Versickerung ausgeschlossen, da kein Stauraum verfügbar ist. Die Grundwasserstufe wird mit Stufe 3 - tief (8 – 13 dm) bewertet. Aufgrund der für Gleye typischen Verdichtung wird der Boden als grundnass mit einer hohen Gesamtfilterfähigkeit bewertet. Gleyböden leisten einen großen Beitrag zur Grundwasserneubildung.

*Es wird darauf hingewiesen, dass der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse, im vorliegenden Bebauungsplan durch Grundwasserabsenkungen in Folge von Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus, verändert sein. Bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg können Bodenbewegungen möglich sein. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Außerdem ist der Grundwasserwiederanstieg auf das natürliche Niveau bei Abdichtungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten.*

Der gesunde Boden ist ähnlich wie die Medien Luft und Wasser eine Lebensgrundlage des höheren pflanzlichen, tierischen und menschlichen Lebens und genießt daher den besonderen Schutz des Gesetzgebers (z.B. § 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG).

Die Ausweisung weiterer überbaubarer Flächen erzeugt eine zusätzliche Versiegelung, wodurch im Bereich der künftigen Gebäude der Boden als ‚lebendes‘ Substrat verloren geht. Außerdem wird der Boden als Speicher, Filter und Puffer von Niederschlagswasser eingeschränkt.

Die Ausweisung weiterer Bauflächen ist eine Nachverdichtung des bestehenden Siedlungsraumes und ist daher eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die Innenentwicklung werden ökologisch hochwertige Außenbereichsflächen vor der Neuinanspruchnahme und somit vor einer Versiegelung geschützt.

Die Festsetzung, dass nicht überbaute Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen sind und dass Stein-, Kies oder Schotterflächen auf diesen Flächen mit Ausnahmen unzulässig sind, reduziert die Versiegelung auf das Nötigste und fördert eine Vermeidung bzw. eine Verringerung der beschriebenen negativen Auswirkungen. Zusätzlich müssen alle Stellplätze und Zufahrten aus wasserdurchlässigen Materialien hergestellt werden.

Darüber hinaus wird ein Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass der belebte Oberboden vor Beginn der Baumaßnahmen unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und nach Möglichkeit für die Anlage späterer Vegetationsflächen wiederzuverwenden ist.

Die Festsetzung, dass alle Flachdächer der Hauptgebäude, die nicht als Dachterrasse genutzt werden, und Garagen und Carports extensiv zu begrünen sind, vermindert zusätzlich den Versiegelungsgrad im Plangebiet.

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die erstmals bebaut werden, vor Ort zu versickern oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Da das Grundstück bereits als bebaut gilt, ist das Gesetz im vorliegenden Fall nicht anzuwenden. Ohnehin wäre eine Versickerung aufgrund der Bodenverhältnisse nicht möglich. Eine Einleitung in ein bestehendes Gewässer ist unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht zumutbar. *Deshalb soll das Niederschlagswasser in den vorhandenen Kanal der Valkenburger Straße eingeleitet werden. Im Rahmen der Entwässerungsplanung ist zu prüfen, ob dafür ein Staukanal erforderlich ist. Das unbelastete Niederschlagswasser kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Um ein Überlaufen der Zisternen zu vermeiden, ist ein Notüberlauf in das Kanalnetz vorzusehen.*

*Des Weiteren sind wegen der vorliegenden Bodenverhältnisse bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „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.*

*Gemäß Starkregengefahrenkarte der Stadt Heinsberg, Stand April 2022 können ca. 15 % des Plangebietes bei einem extremen Regenereignis bis 50 cm Höhe überschwemmt werden.*

*Um die zukünftigen Gebäude auch bei einem extremen Regenereignis gegen Überschwemmung zu schützen, wird empfohlen, die Oberkante Fertigfußboden des Erdgeschosses mind. 60 cm über dem heutigen Gelände zu realisieren. Zutritts- und sonstige Öffnungen sollten gegen Überflutung gesichert werden.*

#### **5.4 Schutzgüter Luft und Klima**

Die Aufstellung von Bebauungsplänen soll gemäß § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten, bei der insbesondere der Klimaschutz und die Klimaanpassung gefördert wird.

Die hohen Windgeschwindigkeiten in der weitgehend waldlosen Lössbörde führen zu einem guten Luftaustausch, der im Siedlungsbereich jedoch durch das Abbremsen des Windes gemindert wird. Hier heizen sich zudem wärmespeichernde Materialien (Asphalt, Ziegel, Beton) tagsüber besonders stark auf und trocknen die Luft aus. Grünstrukturen an Hauswänden, Dächern, Gehwegen oder Stellplätzen können deutliche Verbesserungen bringen. Bäume und andere Gehölze verstärken den Effekt. Gleichzeitig werden Staub und andere Luftschadstoffe gebunden. Im bebauten Bereich wirkt sich daher eine gute Durchgrünung positiv auf das lokale Klima aus.

Eine lockere Bebauung mit Gärten führt meist zu einem typischen Stadtklima, das zwar Stadtklimaeffekte zeigt, i. allg. aber durch ausreichende Ventilation, Auskühlung während der Nacht und durch geringe Luftverunreinigungen gekennzeichnet ist. Dies ist für den Untersuchungsbereich aufgrund seiner offenen Bauweise anzunehmen. Um ein Durchgrünung sicherzustellen, wird festgesetzt, dass im Bereich der Valkenburger Straße vor jedem Gebäude zwei Bäume und innerhalb der östlichen Stellplatzfläche pro vier Stellplätze ein Baum zu pflanzen sind.

Darüber hinaus sind nicht überbaubare Grundstückflächen gärtnerisch anzulegen und zu bepflanzen. Stein-, Kies- oder Schotterflächen sind mit Ausnahmen unzulässig. Der Ausschluss dieser Oberflächengestaltung beugt einem zusätzlichen Aufheizen des Mikroklimas vor. Auch die Festsetzung von extensiver Dachbegrünung vermeidet eine zusätzliche Aufheizung.

Neben den Effekten auf das lokale Klima hilft eine gute Durchgrünung bei der Klimafolgenanpassung, da Pflanzen und die dazugehörigen unversiegelten Böden nachweislich Niederschlagswasser zurückhalten und somit Abflussspitzen reduzieren.

Hinsichtlich des globalen Klimaschutzes muss im Wesentlichen der Energie- und Ressourcenverbrauch gesenkt und der Anteil an klimafreundlichen Energieträgern gesteigert werden. Aus diesem Grund werden Solar- und Photovoltaikanlagen zugelassen. Die Einhaltung von Energieeffizienzstandards ist Teil des Baugenehmigungsverfahrens und entzieht sich den Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes, sind aber wünschenswert.

## 5.5 Schutzgüter Kultur und sonstige Sachgüter

Bodendenkmäler sind im Untersuchungsgebiet nicht bekannt. Dennoch wird innerhalb der textlichen Festsetzungen darauf hingewiesen, dass bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden sind.

Die Bestandsbebauung im Plangebiet besteht aus zwei Gebäuden in Ziegelbauweise aus der ersten Hälfte des 20. Jahrhunderts. Die Gebäude werden als erhaltenswert eingestuft. Ihre Erhaltung und Modernisierung werden durch den Bebauungsplan ermöglicht.

## 6. Sonstige Hinweise

Das Plangebiet liegt in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse S gemäß der ‚Karte der Erdbebenzone und geologischen Untergrundklassen des Bundeslandes NRW‘, Juni 2006 zur DIN 4149.

Auftretende archäologische Bodenfunde oder Zeugnisse tierischen und pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit sind gemäß dem Gesetz zum Schutz und der Pflege der Denkmäler der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu melden.

Es wird des Weiteren darauf hingewiesen, dass das anfallende nicht belastete Niederschlagswasser in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden kann.

*Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bombenabwürfe im gesamten Plangebiet. Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleifen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Bohrlochdetektion empfohlen. Der Leitfaden des Kampfmittelbeseitigungsdienstes ist zu beachten.*

## 7. Bodenordnung

Das Plangebiet befindet sich im Besitz des Vorhabenträgers, weswegen bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich sind.

## 8. Kosten

Die Kosten für das Planverfahren und für die Realisierung des Bauvorhabens trägt der Vorhabenträger. Seitens der Stadt entstehen keine Kosten für die verwaltungsseitige Begleitung des Planverfahrens.

**9. Flächenbilanz**

Plangebiet		5.989 m <sup>2</sup>
Bruttobauland	(100 %)	5.989 m <sup>2</sup>
• Nettobauland	(100 %)	5.989 m <sup>2</sup>