HERZLICH WILLKOMMEN

Heinsberg
zieht an!

46. Änderung des Flächennutzungsplanes - Schafhausen

Bebauungsplan Nr. 88 „Schafhausen – In den Kämpen“

Bürgerinformation
am 26. August 2024
im großen Sitzungssaal des Rathauses

Hinweis:

Die nachfolgende Präsentation stellt die Planunterlagen nur auszugsweise dar.
Die vollständigen Planunterlagen finden Sie im Planungs- und Beteiligungsserver der Stadt Heinsberg unter den nachfolgenden Links:

https://www.o-sp.de/heinsberg/plan?pid=76386
https://www.o-sp.de/heinsberg/plan?pid=80588

Inhalt

//01 46. Änderung des Flächennutzungsplans

//02 Bebauungsplan Nr. 88
„Schafhausen- In den Kämpen“

//03 Verfahrensablauf

//04 Ausblick

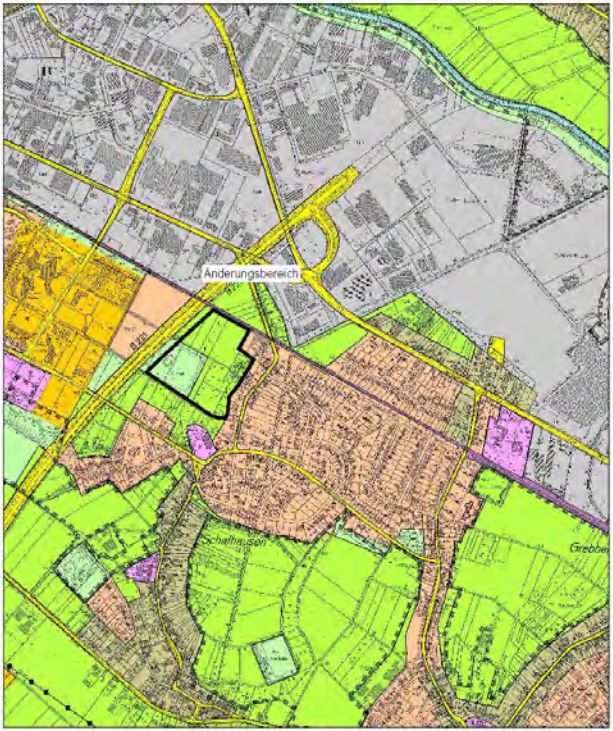
//01 46. Änderung des Flächennutzungsplans

Aufstellungsbeschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Heinsberg am 25. September 2023

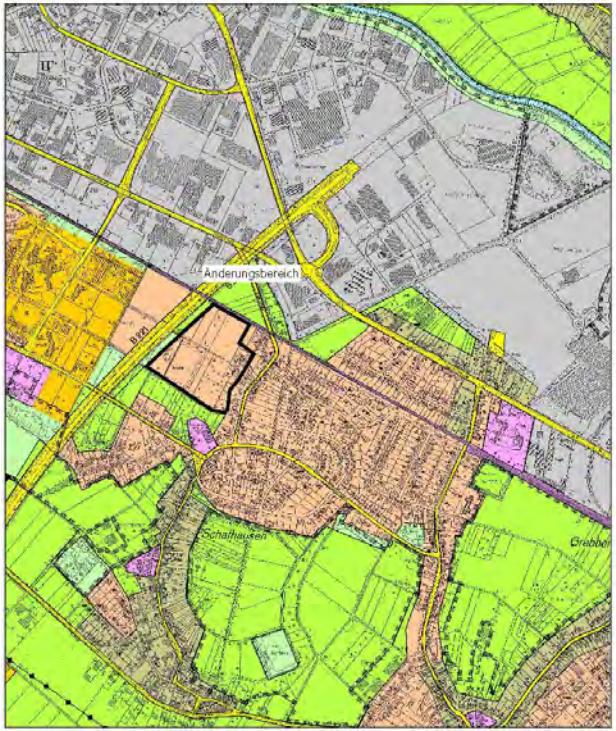
46. Änderung des Flächennutzungsplans - Schafhausen

46. Änderung des Flächennutzungsplans

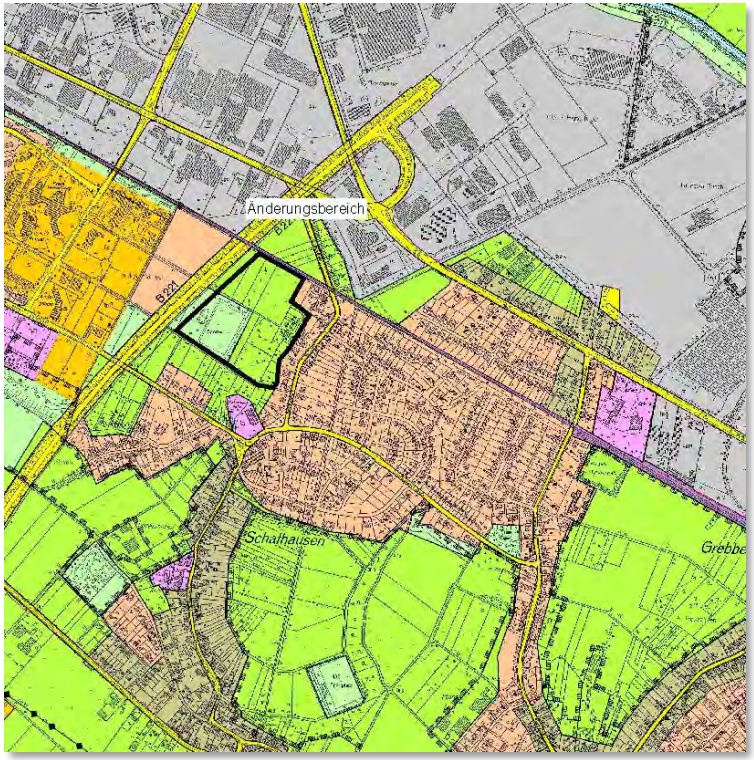
Darstellung : bisher



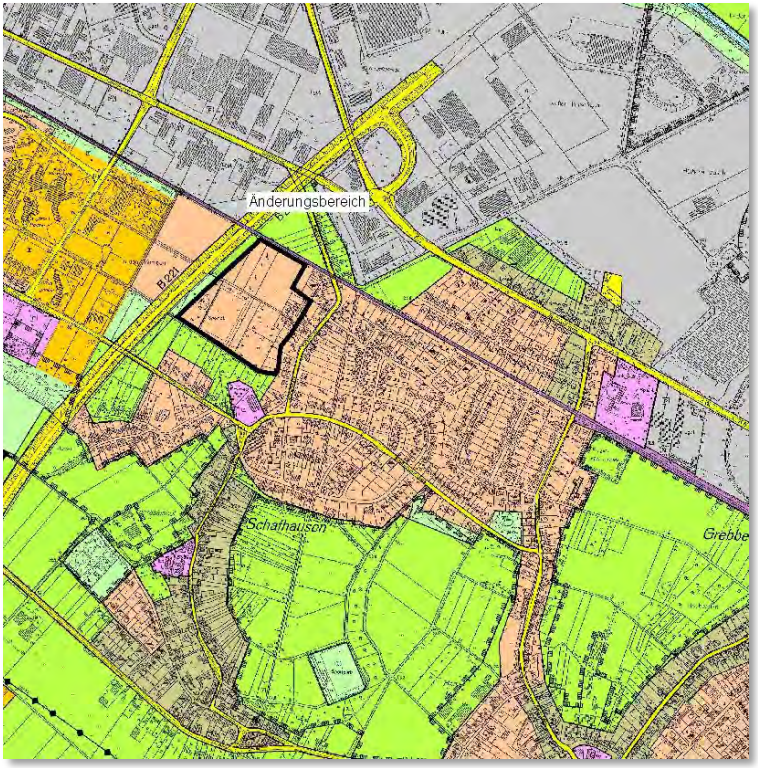
Darstellung : neu



46. Änderung des Flächennutzungsplans
Derzeitige Darstellung

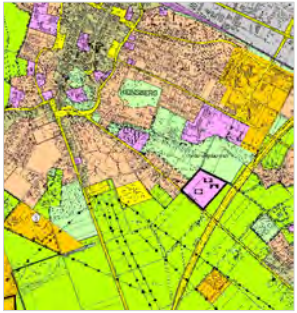


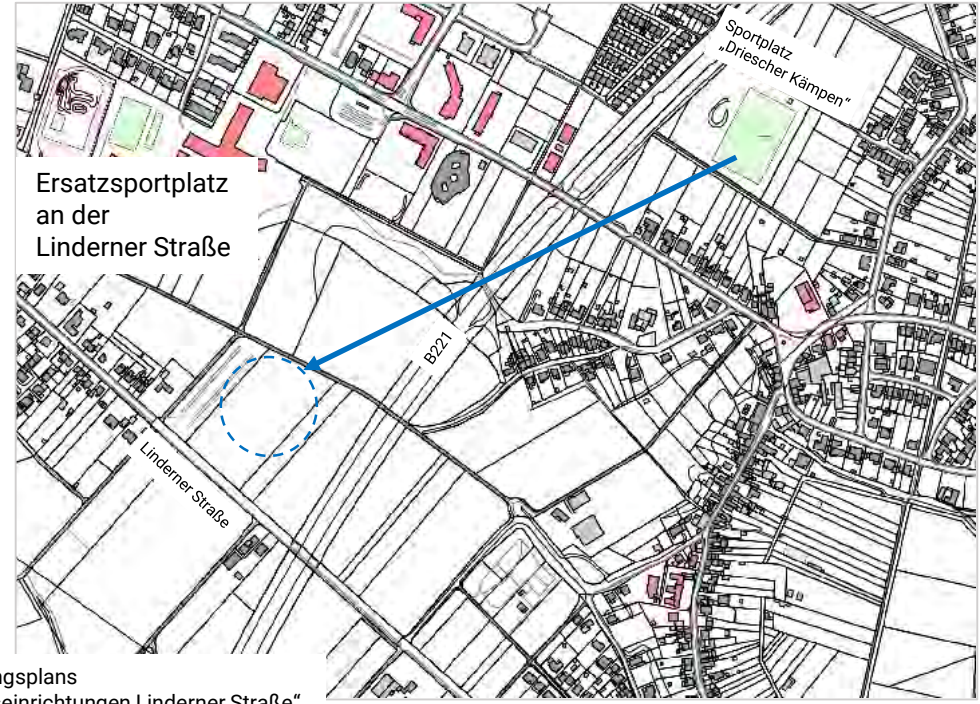
46. Änderung des Flächennutzungsplans
Geänderte Darstellung



//02 Bebauungsplan Nr. 88 „Schafhausen – In den Kämpen“

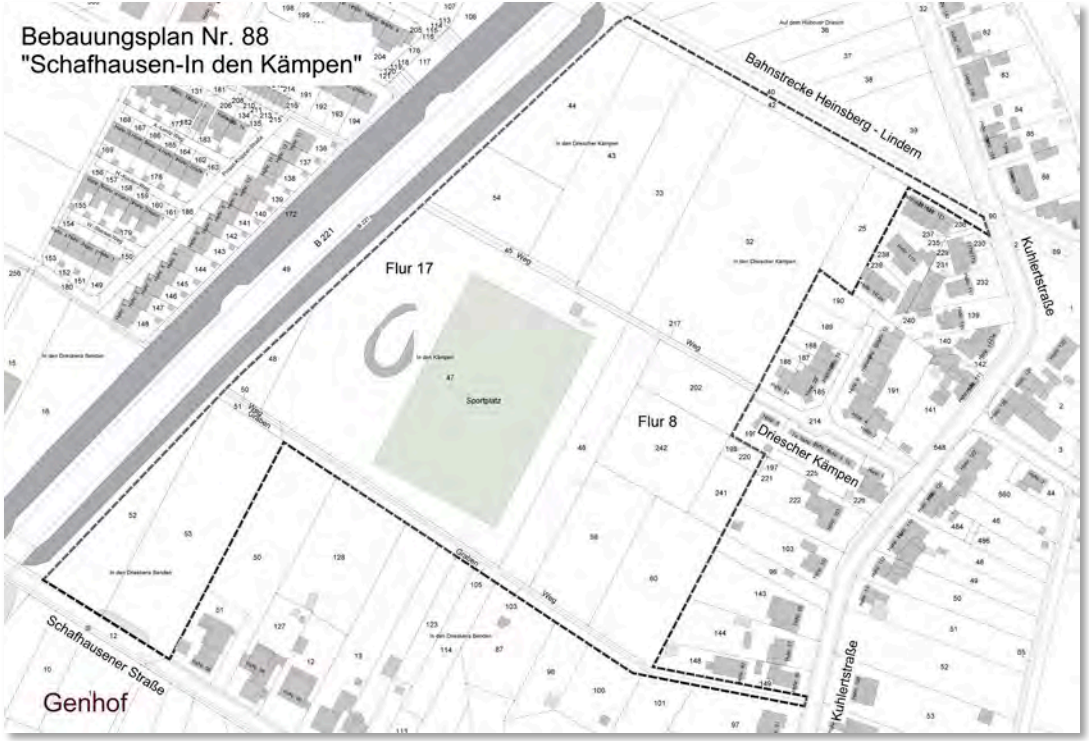
Verlagerung des Sportplatzes „Driescher Kämpen“





47. Änderung des Flächennutzungsplans
„ Sport-, Bildungs- + Verwaltungseinrichtungen Linderner Straße“

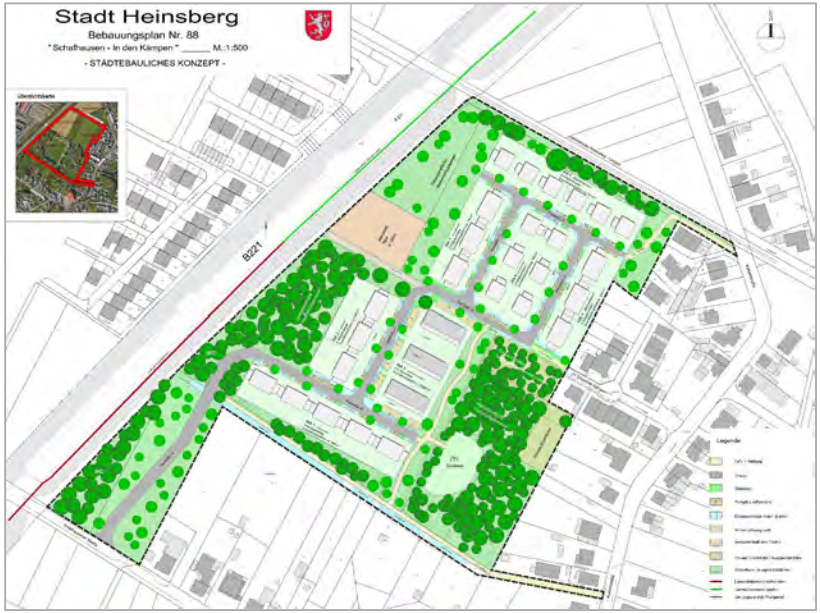
Aufstellungsbeschluss des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses der Stadt Heinsberg am 01. Juli 2024



Bebauungsplan Nr. 88 „Schafhausen – In den Kämpen“

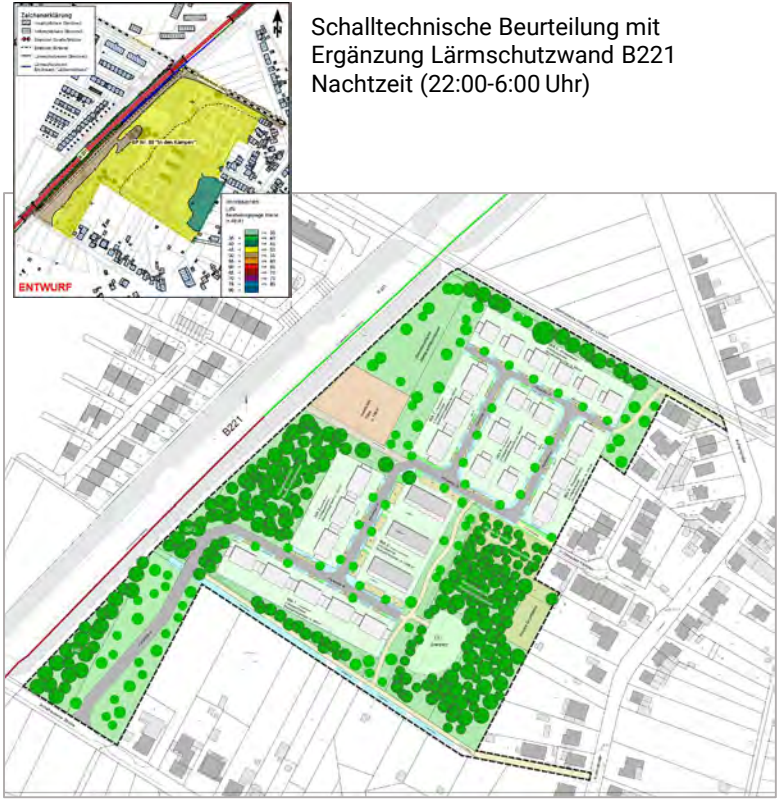
Lage im Raum

Städtebauliches Konzept



Städtebauliche Ziele

- Eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Schaffung eines attraktiven Wohnangebotes in Schafhausen
- Im Schwerpunkt lockere Einfamilienhausbebauung als Doppel- + Einzelhäuser
- Flächenangebote zur Errichtung von Mehrfamilienhäusern
- Möglichst Erhaltung der Bestandsbäume und Grünstrukturen
- Größe des Plangebietes ca. 6,56 ha (ca. 65.684 m²)
- In der Entwurfsplanung erfolgt eine Überprüfung des städtebaulichen Konzeptes hinsichtlich von Verdichtungs-möglichkeiten, der Erschließung und der Mischung der Bautypologien



Schalltechnische Beurteilung mit Ergänzung Lärmschutzwand B221 Nachtzeit (22:00-6:00 Uhr)

Erschließung und öffentliche Stellplätze

- Planstraße A (Breite ca. 8,0m): Verkehrliche Anbindung die an die Schafhausener Straße (außerhalb der Ortslage) mit einseitigem Gehweg
- Ausbau der Planstraßen (B-F) im Mischungsprinzip (verkehrsberuhigter Bereich), Fahrbahnbreiten zwischen 4,0 m (Einbahnstraße) + 5,0 m (Zweirichtungsverkehr)
- Integration von ca. 34 öffentlichen Stellplätzen und Straßenbäumen bzw. Grünbeeten
- Fuß- und Radwegeanbindungen in Richtung Kuhlertstraße
- Ergänzung der vorhandenen Lärmschutzwand an der B 221 →Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse

Entwässerung

- Trennkanalisation Anschluss der Schmutzwasserkanalisation an das vorhandene Abwassernetz
- Dezentrales Niederschlagswassersystem
- Geringer Flurabstand des Grundwassers → Rückhaltung und Sammlung des anfallenden Niederschlagswasser der privaten und öffentlich Flächen in abgedichteten Retentionsmulden **(Keine Versickerung ins Grundwasser!)**
- Straßenbegleitendes Graben- bzw. Rinnensystem in Kombination mit Grünbeeten zur Sammlung und Ableitung des Niederschlagswassers
- Nutzung der angrenzenden Grünbereiche zur Anlage von begrünten Retentionsmulden zur **Verdunstung** des Niederschlagswassers

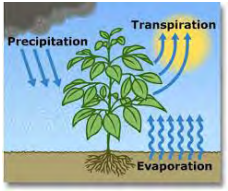
Heinsberg zieht an!

Offene Rinnen + Gräben

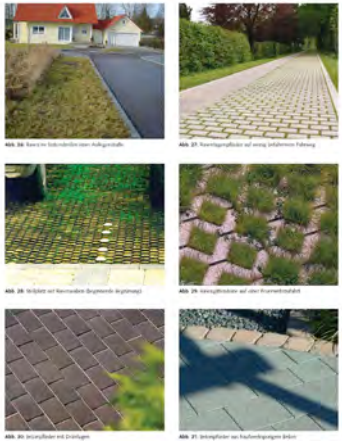
Naturnahe Retentionsfläche

Entwässerung

Beispiele naturnaher Entwässerungskonzepte



Verdunstung



<u>Maßnahmen zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -sammlung</u>

- Dachbegrünung von geneigten (≤ 25°) und flachen Dächern
- Empfehlung zum Einbau von Zisternen
- Begrenzung der Flächenversiegelung / Einbau versickerungsfähiger Materialien

→ **Pufferung von Starkregenspitzen**

Grün- und Freiflächen

- Erhalt der vorhandenen Grün- und Ausgleichsflächen
- Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Straßenraum
- Ggfs. Einrichtung eines Spielangebotes für Kleinkinder
- Integration der Retentionsmulden in die angrenzenden Freiflächen
- Landschaftsgerechte Grüngestaltung der Anbindung im Bereich der Planstraße A

Städtebauliche Leitlinien

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Zahl der Vollgeschosse

Dachformen / Dachneigungen

Überbaubare Grundstücksflächen bzw. Tiefe der Baufenster

Bauweise

Stellplatzschlüssel

Entwässerung + Niederschlagswassermanagement

Flächenversiegelung und Begrünung

Lärmschutzeinrichtungen

Im Verlauf des Planverfahrens werden weitere textliche Festsetzungen u.a. bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, dabei insbesondere hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen, ergänzt und konkretisiert werden.

Ebenso erfolgt im weiteren Planverfahren die Ausarbeitung des sogenannten Rechtsplans mit den zeichnerischen Festsetzungen.

Beispiel eines Rechtsplanes

Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 87 „Uetterath – Kirchaue /Nygen“

//03 Verfahrensablauf

Verfahrensablauf des Parallelverfahrens

46. Änderung des Flächennutzungsplans – Schafhausen und
Bebauungsplan Nr. 88 „Schafhausen – In den Kämpen“

Aufstellungsbeschlüsse des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses vom 25.09.2023/01.07.2024

Frühzeitige Beteiligung:
der Öffentlichkeit in Form dieser Bürgerversammlung heute und frühzeitige Beteiligung der Behörden

anschließend: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus
Beteiligung Öffentlichkeit und Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
und Einarbeitung in den Entwurf des Bebauungsplanes

Entwurfs- und Offenlagebeschluss

Öffentliche Auslegung der Bauleitplanung mit allen zugehörigen Unterlagen für die Dauer eines Monats
und erneute Beteiligung der Behörden

Nach Offenlage: Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen aus der :

- Erneuten Beteiligung Öffentlichkeit
- Erneuten Beteiligung Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange
  und Einarbeitung in den Entwurf des Bebauungsplanes

Abwägungs- und Feststellungsbeschluss der Änderung des Flächennutzungsplans
Abwägungs- und Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

Genehmigung der 46. FNP-Änderung durch die Bezirksregierung
Bekanntmachung und Rechtskraft des Bebauungsplanes

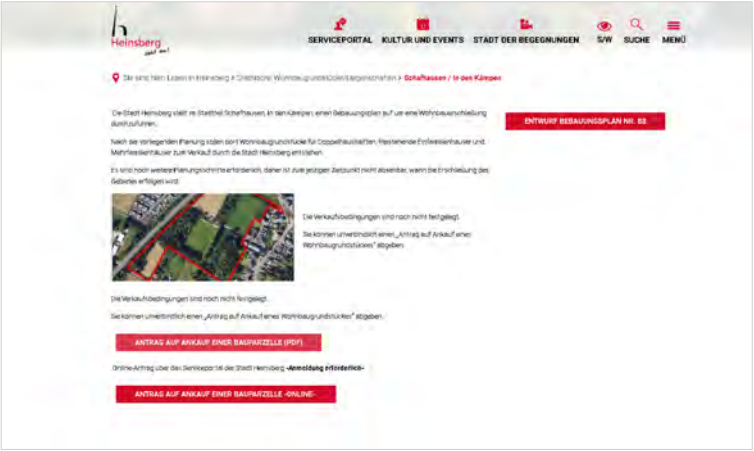
//04 Ausblick

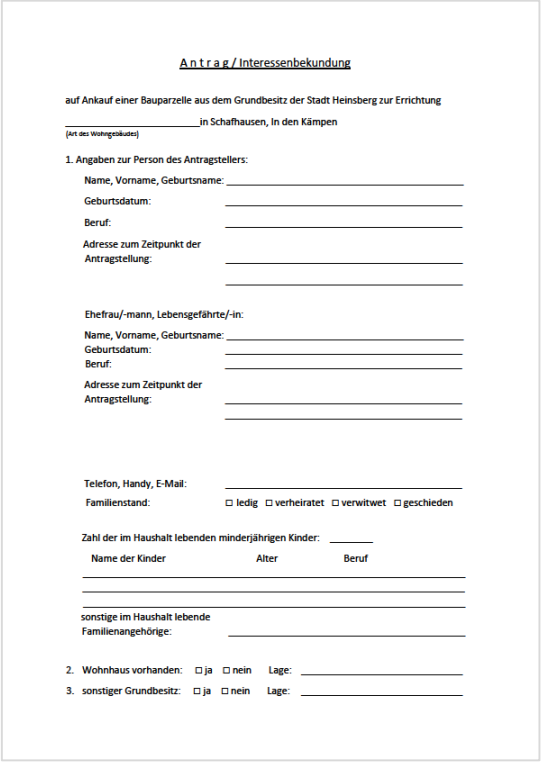
Voraussichtlicher Zeitplan

▪ **Aufstellungsbeschluss Bebauungsplan:**	**01.07.2024**
▪ **Frühzeitige Beteiligung:**	**wird aktuell durchgeführt**
▪ **Erstellung von Fachgutachten:**	**u.a. zur Erschließung, Entwässerung, Lärmschutz**
▪ **Entwurfs- und Offenlagebeschluss:**	**voraussichtlich IV. Quartal 2025**
▪ **Satzungsbeschluss:**	**voraussichtlich III. Quartal 2026**
▪ **Erschließung des Baugebietes:**	**voraussichtlich 2026/2027**
▪ **Vermarktung der Baugrundstücke:**	**nach Fertigstellung der Erschließung**

Bei Interesse an städtischen Wohnbaugrundstücken…

LINK: https://www.heinsberg.de/stadt-heinsberg/leben-in-heinsberg/staedtische-wohnbaugrundstuecke-liegenschaften/schafhausen-in-den-kaempen/





A n t r a g / Interessenbekundung

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

_____ in Schafhausen, In den Kämpen
(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: _____
3. sonstiger Grundbesitz: ☐ ja ☐ nein Lage: _____

Stabsstelle Grundstücksentwicklung und Liegenschaften
Stadtverwaltung
Apfelstraße 60
52525 Heinsberg
E-Mail: liegenschaften@heinsberg.de

Zuständige Kontaktpersonen

Herr Jürgen Houben:
Tel.: 02452 14 -1720

Frau Britta Bastke:
Tel.: 02452 14 - 1721

VIELEN DANK FÜR IHRE AUFMERKSAMKEIT

Kontakt
Stadt Heinsberg
Amt für Stadtentwicklung
und Bauverwaltung
Apfelstraße 60
52525 Heinsberg
www.heinsberg.de

Andreas van Vliet
Tel.: 02452 14-6011
Fax: 02452 14-1095
E-Mail: stadtplanung@heinsberg.de