

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 29

„Im Pölert“

1. Änderung

Inhaltsverzeichnis

1	Örtliche Verhältnisse.....	2
2	Bestehende Darstellungen und Festsetzungen	2
3	Ziel und Zweck der Planung	2
3.1	Anlass der Planung.....	2
3.2	Art und Maß der Nutzung	3
3.3	Äußere Gestaltung baulicher Anlagen.....	3
3.4	Verkehrliche Maßnahmen	3
3.5	Umweltbelange	3
4	Einrichtung für Kinder.....	4
5	Ver- und Entsorgung.....	4
6	Bodenordnende Maßnahmen	5
7	Grundwasser	5
8	Bergbauliche Auswirkungen	5
9	Soziale Maßnahmen	5
10	Kosten für die Gemeinde	6
11	Flächenbilanzierung	6

1 Örtliche Verhältnisse

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Haaren zwischen der K5, Johannesstraße, im Südosten, der Straße Im Pöler im Nordosten, dem Paulisweg im Nordwesten und dem Bunder Weg im Südwesten.

Der Paulisweg ist beidseitig mit Wohnhäusern bebaut, entlang der Straße Im Pöler wechseln sich Wohn- und gewerbliche Nutzungen ab. Die Straße Berlderath ist mit Wohnhäusern bebaut. Die K5 ist im Bereich des Plangebietes weitestgehend anbaufrei. Am Bunder Weg und an der Westseite des Paulisweges befindet sich ein landwirtschaftlicher Betrieb mit einem Jungviehstall und Boxen für Rindermast für 40 zugelassene Großvieheinheiten (GVE), der aufgegeben werden soll.

Etwa 90 m nordöstlich des Plangebietes besteht ein weiterer landwirtschaftlicher Betrieb.

2 Bestehende Darstellungen und Festsetzungen

Das Plangebiet ist im Bereich Paulisweg, Bunder Weg und der Straßen Im Pöler sowie Berlderath dem Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zuzuordnen. Im Flächennutzungsplan (FNP) ist dieser Bereich als gemischte Baufläche ausgewiesen.

Für das Plangebiet wurde 2003 der Bebauungsplan Nr. 29 „Im Pöler“ beschlossen.

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet und nicht in einem Landschaftsschutzgebiet.

Belange des Denkmalschutzes werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht berührt, da im Plangebiet keine Denkmale vorhanden sind.

3 Ziel und Zweck der Planung

3.1 Anlass der Planung

Die weiterhin große Nachfrage nach Grundstücken für Wohngebäude, Handwerks- und Gewerbebetriebe in diesem teilweise dörflich geprägten Bereich des Ortsteils Haaren erfordert die Schaffung neuen Baulands durch gemeindliche Bauleitplanungen. Durch die Erweiterung der Baugrenzen entlang des Bunder Wegs soll eine gemischte Nutzung durch

Wohn- und Gewerbebetriebe nach Aufgabe des dort vorhandenen landwirtschaftlichen Betriebs ermöglicht bzw. sichergestellt werden.

3.2 Art und Maß der Nutzung

Für den Änderungsbereich wird ein Dorfgebiet nach §5 BauNVO (MD) festgesetzt. Der Bereich zwischen dem derzeit noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb und der Straße Berlderath wird darüber hinaus als Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gekennzeichnet.

Im Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes werden dem Dorfgebiets-Charakter entsprechend bis zwei Vollgeschosse zugelassen. Die Werte der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschossflächenzahl (GFZ) werden gemäß § 17 BauNVO mit 0,4 für die GRZ und 0,8 für die GFZ festgesetzt.

Die im Plangebiet ausgewiesenen Baugrenzen unterstützen die städtebauliche Intention der Ansiedlung auch kleinerer Gewerbebetriebe.

Die Baugrenzen werden im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplanes auf den Bereich entlang des Bunder Wegs ausgeweitet.

3.3 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Es ist vorgesehen, wenige aus der umgebenden Bebauung abgeleitete städtebauliche und baugestalterische Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) festzusetzen.

3.4 Verkehrliche Maßnahmen

Das Plangebiet wird rundum durch öffentliche Verkehrsflächen erschlossen.

Die privaten Stellplätze für Pkw sind von den Bauherren auf den Baugrundstücken nachzuweisen.

3.5 Umweltbelange

Die GRZ- und GFZ-Festsetzungen und die erwünschten großen Grundstücke verursachen nur eine geringe Versiegelungsfläche. Die Gebäudeabstände und -höhen ermöglichen auch weiterhin einen Luftaustausch und beeinträchtigen die Frischluftzufuhr für das Baugebiet selbst und für die angrenzende Bebauung nur gering.

Passive Lärmschutzmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Landschaftspflegerische Ausgleichsmaßnahmen werden entsprechend dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag dem Planungsgebiet zugeordnet. Soweit die berechneten Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 29 nicht nachgewiesen werden können, werden Kompensationsflächen außerhalb des Plangebietes festgelegt und dem Bebauungsplan zugeordnet.

4 Einrichtung für Kinder

Die Gebäude der Grund- und Hauptschule sowie ein Kinderspielplatz liegen im Mittel etwa 200 m vom Plangebiet entfernt.

Ein Kindergarten liegt etwa 400 m vom Plangebiet entfernt.

5 Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Strom-, Gas- und Telefonversorgung sowie die Abwasserbeseitigung werden durch Anschlüsse an die vorhandenen Anlagen sichergestellt.

Zur gemäß § 51 a LWG vorzunehmenden Überprüfung, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers im Geltungsbereich des Bebauungsplanes möglich ist, wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes „Im Pöler“ eine hydrogeologische Bodenuntersuchung durch die Ing.-Gesellschaft Dr. Ing. Nacken mbH, Heinsberg, durchgeführt.

Die durchgeführten Rammkernsondierungen (RKS) und Versickerungsversuche haben ergeben, dass die oberen Bodenschichten im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine ausreichende Durchlässigkeit aufweisen, um eine großflächige Versickerung, eine Flächenversickerung oder eine Muldenversickerung realisieren zu können. Der mittlere k_f -Wert für die Durchlässigkeit der oberen Bodenschichten wurde dabei zu $k_f = 5,18 \cdot 10^{-7}$ m/s bestimmt. Da der Durchlässigkeitsbeiwert damit geringer als der im RdErl. d. MURL NW v. 18.05.1998 unter Nr. 11.2 genannte Grenz-Durchlässigkeitsbeiwert von $k_f > 5 \cdot 10^{-6}$ m/s ist, kann keine Versickerung im Sinne von § 51 a LWG gefordert werden.

Auch die in tiefere Bodenschichten einleitenden Versickerungsformen, wie ein Versickerungsbecken, eine Mulden-Rigolen-Versickerung, eine Rigolen- und Rohr-Versickerung oder ein Versickerungsschacht können, da die Höhe des Grundwasserstandes und die Tiefenlage der für die Einbindung zu nutzenden Sandschichten teilweise keinen ausreichenden Sohlabstand (Abstand zwischen Grundwasseroberfläche und Sohle der technischen Versickerungsanlage) zulassen, für alle Flächen im Plangebiet nicht zwingend vorgeschrieben werden.

Die bekannten örtlichen Verhältnisse einerseits und der Umstand, dass nicht flächendeckend Rammkernsondierungen vorgenommen werden konnten, erlauben aber bei Nachweis der Funktionsfähigkeit durch ein entsprechendes hydrogeologisches Einzelgutachten für bestimmte Grundstücke eine Versickerung zuzulassen.

6 Bodenordnende Maßnahmen

Eine Umlegung ist nicht erforderlich.

7 Grundwasser

Die durchschnittliche Geländehöhe der Grundstücke des B-Plans Nr. 29 „Im Pöler“ liegt gemäß Digitalem Geländemodell DGM5 des Landesvermessungsamtes NRW zwischen 38,5 und 39,5 mNHN. Gemäß Stellungnahme des Erftverbandes vom 08.10.2009 liegt der maximale Grundwasserstand zwischen 36,5 und 37,0 mNHN, was einem Grundwasserflurabstand von 1,50 bis 3,00 m entspricht.

Bei tiefgründenden Bauwerken sind Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) gegen hohes Grundwasser zu berücksichtigen.

8 Bergbauliche Auswirkungen

Das Plangebiet liegt gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg vom 12.12.2009 liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Heinsberg“, sowie über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 245“. In Folge der bergmännischen Sumpfung kommt es zu Grundwasserabsenkungen bzw. zu Druckentspannungen der Grundwasserleiter, so dass während der Betriebszeit der rheinischen Braunkohlentagebaue sumpfungsbedingte Bodenbewegungen auftreten. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen wird sich ein Grundwasseranstieg einstellen, der erneut Bodenbewegungen zur Folge haben kann. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Diesbezügliche Anfragen sind an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, zu stellen.

9 Soziale Maßnahmen

Zur Verwirklichung der Planung sind keine sozialen Maßnahmen notwendig.

10 **Kosten für die Gemeinde**

Der Gemeinde Waldfeucht entstehen Kosten für die Aufstellung/Änderung des Bebauungsplanes.

11 **Flächenbilanzierung**

Flächenbilanz und Bebauungsdichte:

Die Bebauungsdichte orientiert sich an der umliegenden Bebauung.

Flächenanteile:

Flächenbezeichnung	Flächengröße	Anteil in %
Gesamtfläche des Änderungsbereiches	4.166 m ²	100,0%
Dorfgebiete/Bauflächen	1.786 m ²	42,9%
Grünfläche	2.380 m ²	57,1%

Heinsberg, den 21.05.2010

(Dr.-Ing. D. Jansen)

(Dipl.-Ing. M. Hamacher)