

---

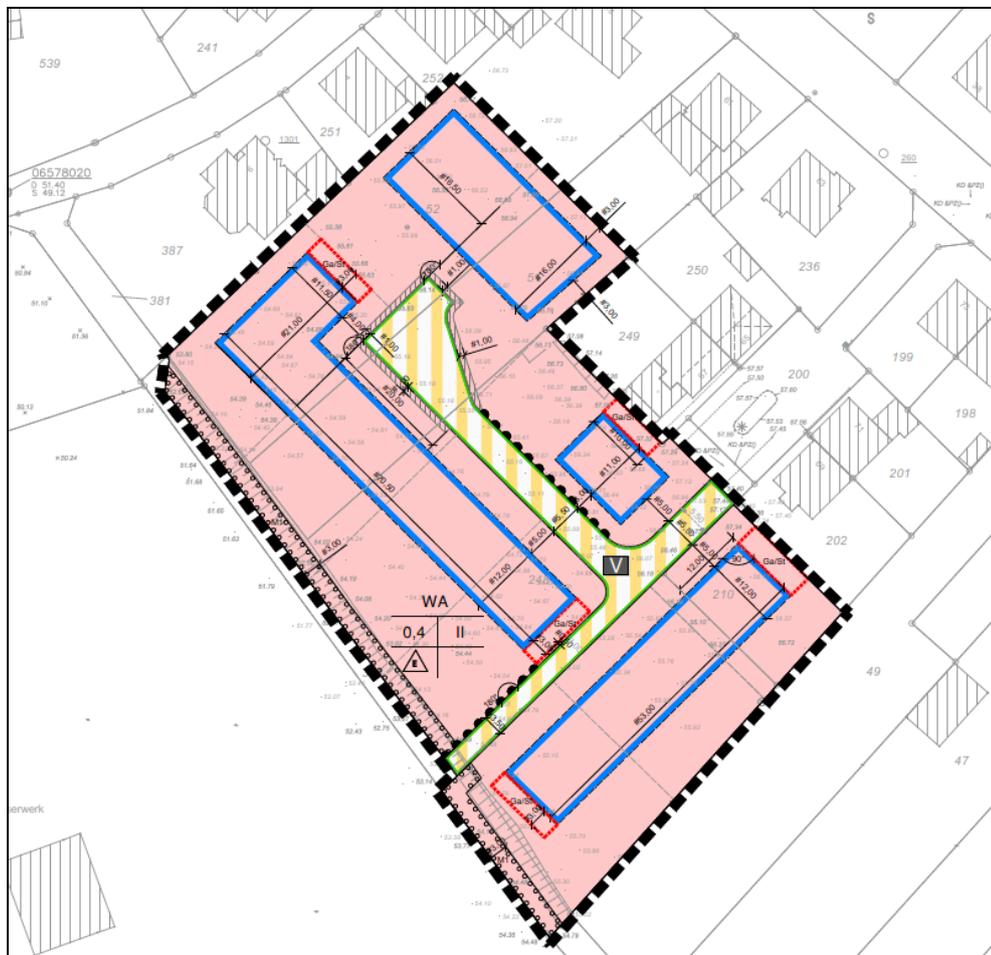
# Bebauungsplan Nr. 72

## „Linderner Straße / Am Wasserwerk“

Stadt Heinsberg

---

**Teil A:**  
**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB**  
Stand: 23.02.2016  
(Entwurf)



**PLANUNGSGRUPPE MWM**  
Städtebau • Verkehrsplanung • Tiefbau

Baassessoren/ Diplom-Ingenieure/ Stadtplaner/ Architekten

## Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung / des Verfahrens	3
1.3	Fachgutachten	4
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	5
2.1	Lage und Abgrenzung	5
2.2	Bestand	5
2.3	Umgebung	5
3.	BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG	7
3.1	Landes- und Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Sonstige Planwerke	7
4.	BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT	8
4.1	Erschließung	8
4.2	Bebauungs- und Nutzungskonzept	8
4.3	Grün- und Freiflächenkonzept	8
5.	PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN	10
5.1	Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	10
5.2	Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB	10
5.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB	11
5.4	Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB	11
5.5	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB	12
5.6	Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB	12
5.7	Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung	12
5.8	Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW	14
6.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN	15
6.1	Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild	15
6.2	Verkehr	15
6.3	Ver- und Entsorgung	17
6.4	Immissionen / Emissionen	18
6.5	Bergbau / Altlasten	18
6.6	Naturhaushalt / Ökologie	19
6.7	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur	21
6.8	Sachgüter	21
6.9	Klimaschutz und Klimaanpassung	21
7.	HINWEISE	22
8.	FLÄCHENBILANZ	24
9.	ANLAGEN	24

## 1. VORBEMERKUNGEN

### 1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Am südöstlichen Stadtrand der Innenstadt Heinsberg, im rückwärtigen Bereich der Linderner Straße (L 228) und südlich des Brunnenweges, auf einem bisher nicht baulich genutzten Gelände angrenzend an die Straßenrandbebauung der Linderner Straße und des Brunnenweges, ist die Entwicklung eines Wohngebietes auf einer Grundstücksfläche von 0,7 ha geplant.

Der Bebauungsplan dient an dieser Stelle der baulichen Nachverdichtung mit umgebungstypischen Wohngebäuden in lockerer Bauweise auf mittelgroßen Grundstücken. Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, in dieser integrierten Lage, angepasst an das nördlich gelegene Wohngebiet „Schleidener Aue“, qualifizierten Wohnungsbau zu entwickeln.

Die Stadt Heinsberg verfolgt mit der Aufstellung des Bebauungsplanes folgende Zielvorstellungen:

- Die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung neuen Wohnraumes zur Deckung des allgemeinen Wohnbedarfs unter Berücksichtigung der örtlichen Wohnbedürfnisse und
- eine geordnete städtebauliche Entwicklung durch die Schaffung eines attraktiven Wohnstandortes am Stadtrand.

Das Vorhaben stellt zudem eine städtebaulich sinnvolle Einbindung in einen bereits durch Wohnbebauung umgebenen Bereich dar (Linderner Straße / Brunnenweg / Schleidener Aue).

### 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung / des Verfahrens

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 118 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I, S. 1474).
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548).
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S.1509).
- **Landesbauordnung NRW (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28. Mai 2014.

- **Gemeindeordnung für das Land Nordrhein – Westfalen (GO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 03. Februar 2015 (GV. NRW. S. 203).
- **Gesetz zur Sicherung des Naturhaushaltes und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 185), in Kraft getreten am 31. März 2010.
- **Landesplanungsgesetz (LPIG NW)** zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW vom 3. Mai 2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. Januar 2013 (GV. NRW. S. 33).

### 1.3 Fachgutachten

Folgende Fachgutachten sind im Rahmen des Planverfahrens erarbeitet worden und liegen der Begründung als Anlagen bei:

#### Natur und Landschaft:

Teil B der Begründung: Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Begleitplan / Eingriffsbilanzierung und Artenschutzrechtlicher Vorprüfung I, Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten; Stand: 18.02.2016.

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II, Bearbeitung: Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, Dipl.-Biologe Hartmut Fehr, Stolberg über Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten; Stand: 14.07.2014, ergänzt und überarbeitet 27.10.2015 und 15.02.2016.

#### Boden

Baugrundgutachten zum Erschließungsgebiet „Linderner Straße / Am Wasserwerk“ in Heinsberg, Baugrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Würselen, Stand: 27.03.2013.

## **2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES**

### **2.1 Lage und Abgrenzung**

Das Plangebiet erstreckt sich südwestlich bis zum Grundstück des Wasserwerkes der Stadt Heinsberg am Brunnenweg und wird begrenzt durch ein städtisches Wegegrundstück. Nordöstlich grenzt es an die rückwärtigen Grundstücke Linderner Straße 59, 61, 67 und 69 an. Es soll künftig über eine Stichstraße, die die Grundstücke Linderner Straße 65 bis 71 erschließt, an die Linderner Straße angebunden werden. Im Nordwesten wird es durch die südlich am Brunnenweg gelegenen Grundstücke begrenzt. Südöstlich grenzt das Plangebiet an den rückwärtigen Teil des Grundstückes Linderner Straße 77 an.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 210, 248, 384 sowie 51 und 52 (tw. hintere Grundstücksteile) der Flur 13 in der Gemarkung Heinsberg.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Nordwesten durch die südlich am Brunnenweg gelegenen Flurstücke 251, 252, 253, 381 und 387,
- im Nordosten durch die vorderen Grundstücksteile der Flurstücke 51, 52 (Linderner Straße 59 und 61) sowie durch Flurstücke 200 (Verkehrsfläche), 202 und 249,
- im Südosten durch das Flurstück 49 (tw.) sowie
- im Südwesten durch das Flurstück 326 (Wasserwerk).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### **2.2 Bestand**

Das Plangebiet besteht aus gut strukturiertem Gartenland mit Wiesenflächen, Obstbäumen, Einzelgehölzen, heckenartigen Gehölzstrukturen, Nutzgärten, brachgefallenem Gartenland, Spiel- und Liegerasenflächen, kleinen befestigten Terrassen und Sitzbereichen sowie kleinflächigen wassergebundenen und befestigten Wegeflächen.

Die nordwestlichen Grundstücke (Linderner Straße 59 bis 61) sind ca. 70 m tief. Die südlich hiervon gelegenen Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches werden durch die anliegenden Bewohner der Grundstücke Linderner Straße 67 und 69 teilweise als Gartenflächen genutzt. Das Wegegrundstück zwischen Wohngebiet und Wasserwerk ist dicht mit Sträuchern und Bäumen bewachsen und nicht mehr als Weg erkenn- bzw. nutzbar.

Das Gelände fällt von Nordosten nach Südwesten gleichmäßig um ca. 2,5 m ab. An der westlich gelegenen Böschung (Weg, städtisches Flurstück 384) fällt das Gelände auf einer Breite an der westlichen Plangebietsgrenze noch einmal um ca. 2,5 m in Richtung Wasserwerk ab.

### **2.3 Umgebung**

Die Umgebung des Plangebietes ist geprägt durch eine typische Stadtrandbebauung mit freistehenden Wohngebäuden. An der Linderner Straße befinden sich auf der westlichen Seite überwiegend 2-geschossige Wohngebäude. Weiter nördlich im Westen befindet sich das Neubaugebiet „Schleidener Aue“ mit ebenfalls umgebungstypischer,

aufgelockerter Wohnbebauung. Die östliche Seite ist geprägt durch das Kreisgymnasium Heinsberg mit seinen Stellplatzflächen und bewachsenen Grünbereichen. Die unmittelbare nordwestliche Umgebung ist durch 1-geschossige, umgebungsuntypische Wohnbebauung an der Straße „Brunnenweg“ gekennzeichnet.

Das im Südwesten liegende Wasserwerk versorgt über Tiefbehälter die Heinsberger Innenstadt mit Trinkwasser. Diese Fläche ist bis auf ein Versorgungsgebäude dicht mit Gehölzen bestockt.

### **3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNG**

#### **3.1 Landes- und Regionalplanung**

Im Landesentwicklungsplan ist die Stadt Heinsberg als Mittelzentrum in einem Gebiet mit überwiegend ländlicher Raumstruktur eingestuft. Die Autobahn BAB 46 endet bisher südlich des Stadtteils Heinsberg, soll jedoch als internationale Achse voraussichtlich ab 2016 als B 56n den Lückenschluss zu den Niederlanden vollziehen. Die B 221 / B 221n stellt eine überregionale Achse dar. Seit 2013 ist die Stadt auch wieder über den Schienen-ÖPNV erreichbar und über Lindern an Mönchengladbach und Aachen angebunden. Heinsberg ist daher straßen- und schienentechnisch überregional gut angebunden.

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, Stand Mai 2009, ist das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

#### **3.2 Flächennutzungsplan**

Der derzeitige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als „Fläche für Landwirtschaft“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 9a) BauGB dar. Der Flächennutzungsplan stimmt somit nicht mit der beabsichtigten Planung überein und wird im Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB angepasst.

#### **3.3 Sonstige Planwerke**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Außenbereich. Im Landschaftsplan III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“ des Kreises Heinsberg ist das unmittelbare Plangebiet ohne besondere Festsetzungen aufgenommen. Die dicht mit Gehölzen bestockte Fläche der Brunnen- und Wasserwerksanlage südwestlich des Bebauungsplanes unterhalb der Böschung (unterhalb des Flurstücks 384) ist als „Geschützter Landschaftsbestandteil (GL 2.4-54) im Landschaftsplan festgesetzt.

Sonstige relevante Planwerke sind nicht vorhanden.

## **4. BEBAUUNGS- UND ERSCHLIESSUNGSKONZEPT**

### **4.1 Erschließung**

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über eine vorhandene Stichstraße, die von der Linderner Straße zwischen den Grundstücken Linderner Straße 63 und 73 die im rückwärtigen Bereich der Linderner Straße gelegenen Wohngebäude Linderner Straße 65, 67, 69 und 71 anbindet. Von diesem vorhandenen Stich führt eine neue Wohnstraße zuerst in Süd-West, knickt dann nach ca. 20 m in Nord-West-Richtung und endet nach ca. 50 m. Sie wird als Mischverkehrsfläche (höhengleicher Ausbau) ausgebildet und hat einen Querschnitt von 5,50 m. Am Ende dieser Wohnstraße ist eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen.

Geradeaus vom vorhandenen Stich Linderner Straße führt, zur Erschließung des südwestlichsten Grundstücks und zur Erschließung / Wartung des außerhalb des Plangebiets gelegenen Versickerungsbeckens eine 3,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche.

#### Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs der Bewohner sind auf den einzelnen Grundstücken Garagen oder Carports sowie jeweils ein weiterer Stellplatz vorgesehen. Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs für Besucher erfolgt in der öffentlichen Verkehrsfläche straßenbegleitend.

### **4.2 Bebauungs- und Nutzungskonzept**

Gemäß planerischem Konzept entsteht im rückwärtigen Bereich der Linderner Straße ein stadtrandtypisches und teilweise aufgelockertes Wohnquartier. Insgesamt sind auf ca. 10 Grundstücken freistehende Wohngebäude in Einzelhausbauweise vorgesehen.

An diesem südwestlichen Stadtrand der Stadt Heinsberg sind lediglich Einfamilienhäuser vorgesehen, um die Siedlungsstruktur im Übergang zur, mit Gehölzen und Hochstämmen bewachsenen Landschaft der Brunnen- und Wasserwerksanlage aufzulockern. Aufgrund der bereits aufgelockerten Wohnbebauung entlang der Linderner Straße, des Brunnenweges sowie der Schleidener Aue werden die vorgegebenen Maßstäbe im Übergang zur freien Landschaft beibehalten. Das Konzept ermöglicht überwiegend eine Erschließung der Grundstücke von Westen / Norden / Osten, so dass die zugehörigen Gärten sich entsprechend in West- / Süd- oder Ostlage befinden.

### **4.3 Grün- und Freiflächenkonzept**

Das Plangebiet besteht aus gut strukturiertem Gartenland mit Wiesenflächen, Obstbäumen, Einzelgehölzen aus bodenständigen Arten mit unterschiedlichem Altersaufbau, heckenartigen Gehölzstrukturen, Nutzgärten, brachgefallenem Gartenland, Spiel- und Liegerasenflächen, kleinen befestigten Terrassen und Sitzbereichen sowie kleinflächigen wassergebundenen und befestigten Wegeflächen.

Grundsätzlich ist festzustellen, dass die vorhandenen, vielfältigen Gehölz- und Freirumstrukturen von hoher ökologischer Bedeutung sind. Ergänzend wird die hohe Bedeutung unterstützt durch die Lage (außerhalb des Plangebiets) zu der, dicht mit Gehölzen und Hochstämmen bepflanzte Fläche des Wasserwerks.

Um eine optimale landschaftsökologische und -ästhetische Ausgestaltung im Plangebiet im Zuge der Umsetzung des Wohngebietes zu erreichen, spielen gestalterische

Gesichtspunkte zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung eine übergeordnete Rolle, jedoch dürfen landschaftsökologische Belange nicht vernachlässigt werden.

So wird, neben einer Schnitthecke zur Siedlungsabgrenzung zur Brunnen- und Wasserwerksanlage, zur inneren Durchgrünung der Wohnbauflächen ein Baum zwischen Bauflächen und Straßenkante sowie ein Baum im Gartenbereich auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Zusätzlich werden zu den seitlichen Grundstücksabgrenzungen Schnitthecken mit einer maximalen Höhe von 2,00 m festgesetzt.

Spielflächen für Kleinkinder (bis sechs Jahren) sind aufgrund der voraussichtlich überwiegend großen Wohngrundstücke auf den Bauflächen im Plangebiet selbst herzustellen. Des Weiteren können sich Kinder auf der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ aufhalten und spielen.

Für größere Kinder und Jugendliche befinden sich Spielplätze und –flächen in etwa 600 m Entfernung auf dem Burg- und Kirchberg sowie in der Nähe der Realschule (ca. 400 m) als Skateanlage und Freifläche als Bolzplatz.

## **5. PLANINHALTE UND FESTSETZUNGEN**

### **5.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

#### **Allgemeines Wohngebiet WA (§ 4 BauNVO)**

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im **WA** sind aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes, der Schaffung einer aufgelockerten Wohnbebauung am Stadtrand des Stadtteiles Heinsberg, im rückwärtigen Bereich der Linderner Straße alle wohngebietstypischen und somit allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen. Gleiches gilt für die ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes (Abs. 3 Nr.1) sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe (Abs. 3 Nr. 2). Diese Nutzungen sind in kleinen Einheiten weder verkehrs- noch flächenintensiv und können als Ergänzungen zum Wohnen auch in Wohnhäusern betrieben werden. Der Zweck des § 4 BauNVO (Hauptnutzung „Wohnen“) bleibt erhalten.

Hingegen sind die folgenden verkehrs- und flächenintensiveren Arten der baulichen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO, die einer entsprechenden ruhigen, umgebungstypischen Lage mit freistehenden Wohngebäuden in Einzelhausbauweise (vgl. Ziff. 5.3) widersprechen, ausgeschlossen:

- § 4 Abs. 3 Nr. 3: Anlagen für Verwaltungen
- § 4 Abs. 3 Nr. 4: Gartenbaubetriebe
- § 4 Abs. 3 Nr. 5: Tankstellen.

Diese Nutzungen sind nicht nur verkehrs- und flächenintensiv, sondern auch mit einem erhöhten Besucheraufkommen verbunden, so dass auch aus Gründen des Lärmschutzes der Ausschluss begründet ist. Sie werden an anderen, geeigneteren Standorten im Stadtgebiet vorgehalten.

### **5.2 Maß der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

#### **Grundflächenzahl**

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung geschieht in Einklang und Anlehnung an die umgebende Bebauung und die Ziele des Bebauungsplanes. Festgesetzt ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 im Allgemeinen Wohngebiet, damit entspricht sie den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO.

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

Der äußere bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Gebäudehöhe bestimmt. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse entspricht der Umgebungsbebauung sowie der unmittelbaren Lage am Stadtrand. Es werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans maximal 2 Vollgeschosse festgesetzt. So kann eine ortstypische, nicht nur der baulichen Umgebung angepasste, sondern auch der westlich benachbarten, mit Gehölzen und zum großen Teil

über 10 m hohen Bäumen bepflanzte Fläche des Wasserwerkes, angepasste Bebauung ermöglicht werden.

In Verbindung mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe ist somit gewährleistet, dass die Höhenentwicklungen der vorgesehenen Bebauung nicht wesentlich über- oder unterschritten wird. Die Höhenentwicklung der Gebäude im Geltungsbereich orientiert sich an der Höhe der Planstraße ausgehend von der Straßenhöhe der bestehenden Zufahrt (Kanaldeckelhöhe vor den Gebäuden Linderner Straße 67 / 69) und hat damit einen städtebaulichen Bezug zu dieser Straße und zur gegenüberliegenden Bebauung.

Durch die Festsetzung der Vollgeschosse, der max. zulässigen Gebäudehöhen sowie der max. Dachneigungen (vgl. Ziff. 5.8) ist daher auch die dritte Dimension ausreichend bestimmt.

Die Bezugshöhe der jeweiligen Gebäudehöhen sind Normalhöhen im System Deutsches Haupthöhennetz (DHHN) 92 und werden über Normal-Höhe-Null (NHN) festgesetzt. Orientiert an der Planstraße sind für das WA reale Gebäudehöhen von 9,5 m, auf gemittelte NHN – Höhen gerundet, festgesetzt.

### **5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB**

#### **Bauweise**

Im Geltungsbereich wird gemäß dem Ziel des Bebauungsplanes, einer aufgelockerten freistehenden Wohnbebauung am Stadtrand von Heinsberg im direkten Übergang zur freien Landschaft, Einzelhausbebauung gem. § 22 Abs. 2 BauNVO in offener Bauweise festgesetzt.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Anordnung der Baugrenzen entspricht der zugrunde liegenden städtebaulichen Idee und den Zielen und Grundsätzen einer aufgelockerten, offenen Einzelhausbebauung. Sie werden so gewählt, dass ausreichend Spielraum zur baulichen Nutzung der Grundstücke zur Verfügung steht und raumwirksame Akzente entlang der Straßen möglich sind.

### **5.4 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB**

Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die die in den textlichen Festsetzungen bestimmte Größe nicht überschreiten. Der Ausschluss ist begründet in den ausreichend vorhandenen Anordnungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen und der Vermeidung einer ungeordneten Bebauung im gesamten Grundstücksbereich. Die seniorenrechtliche und barrierefreie Errichtung und Gestaltung der Garagen, Carports sowie der Zufahrten sollte gewährleistet sein. Dies ist bereits dadurch gesichert, dass die Verkehrsflächen als Verkehrsberuhigter Bereich in höhen-n-gleicher Ausführung als Mischflächen vorgesehen sind.

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind ansonsten nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Damit wird vermieden, dass diese ungeordnet auf den Grundstücken entstehen. Es soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere

Carports und Garagen überbaut werden. Abweichend ist die Zufahrt von 5,0 m vor den festgesetzten Flächen der Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze bzw. vorgesehenen Flächen gleicher Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen ab Straßenbegrenzungslinie als Stellplatzfläche zulässig. Dieser Stauraum sichert die erforderliche Stellplatzfläche im Plangebiet und gewährleistet einen reibungsloseren Verkehrsablauf. Um die Versiegelung auf den Flächen so gering wie möglich zu halten, zur Gewährleistung der Anlage von Besucherstellplätzen im öffentlichen Raum sowie zur Sicherung von durchgängigen straßenbegleitenden Hecken sind die seitlichen Grundstücksgrenzen zur öffentlichen Verkehrsflächen hin mit einem Verbot der Ein- und Ausfahrt (vgl. auch Kap. 5.7). festgesetzt. Für die Anlage eines zusätzlichen Stellplatzes kann eine Ausnahme von dieser Regelung zugelassen werden.

#### **5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB**

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die Zahl der Wohnungen auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude begrenzt. So wird gewährleistet, dass die Anzahl der Wohneinheiten nicht mit der Anzahl der zur Verfügung stehenden Garagen, Carports und Stellplätze korreliert.

#### **5.6 Verkehrsflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB**

Das Plangebiet wird über eine vorhandene Stichstraße, die von der Linderner Straße zwischen den Grundstücken Linderner Straße 63 und 73 verläuft und die im rückwärtigen Bereich der Linderner Straße gelegenen Wohngebäude Linderner Straße 65, 67, 69 und 71 anbindet, erschlossen. Ab diesem vorhandenen Stich führt eine neu zu errichtende Wohnstraße als Anliegerstraße zuerst in Richtung Süd-West, knickt dann nach ca. 20 m in Nord-West-Richtung und endet nach ca. 50 m. Sie wird als Mischverkehrsfläche (höhengleicher Ausbau) ausgebildet und hat einen Querschnitt von 5,50 m. Am Ende dieser Wohnstraße ist eine Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge vorgesehen (gem. RAS 06, einseitiger Wendehammer für z.B. 3-achsige Müllfahrzeuge).

Geradeaus vom vorhandenen Stich Linderner Straße führt, zur Erschließung des südwestlichsten Grundstücks und zur Wartung des südwestlich außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Versickerungsbeckens, eine 3,5 m breite öffentliche Verkehrsfläche.

Diese Anliegerstraße wird als „Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich““ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt.

Die Unterbringung des ruhenden Verkehrs der künftigen Bewohner erfolgt grundsätzlich innerhalb der Garagen, Carports und Stellplätze auf den Privatgrundstücken. Diese sind grundsätzlich nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie den eigens dafür festgesetzten Flächen zulässig (vgl. 5.4).

#### **5.7 Belange von Natur und Landschaft / Grünordnung**

Zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sieht der Bebauungsplan folgende Maßnahmen vor:

## **Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Artenschutz gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

### Nisthilfen für Fledermäuse

Da zahlreiche potenzielle Habitate für höhlenbrütende Vögel und Fledermäuse entfallen und die Neuanpflanzungen längere Entwicklungszeit benötigen, um annähernden Ersatz zu schaffen, sollen für die Übergangszeit künstliche Nisthilfen für Vögel bzw. künstliche Ersatzquartiere (vorgefertigte Bauelemente) für Fledermäuse angeboten werden. Ein Teil dieser künstlichen Lebensstätten ist dann an Bäumen der Umgebung anzubringen, die Übrigen können direkt in die Fassaden der entstehenden Wohnhäuser integriert werden. Dabei wird auch dem städtebaulichen Wunsch Rechnung getragen, dass Ersatz dafür geschaffen wird, dass die modernen Bauweisen, insbesondere die Fassadengestaltungen, kaum mehr Raum für gebäudebewohnende Tierarten des Siedlungsbereiches bieten.

Es wird festgesetzt:

An jedem Gebäude sind an geeigneter Stelle drei künstliche Quartiere für Fledermäuse anzubringen oder direkt in die Fassade einzubauen. Wartungsfreie Modelle werden besonders empfohlen.

Nisthilfen für Vögel werden nicht festgesetzt, weil diese im Baumbestand außerhalb des Planungsgebietes angebracht werden sollen (s. Hinweise zum Artenschutz).

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Maßnahme 1: Am Siedlungsrand zur freien Landschaft hin wird eine geschnittene einreihige Gehölzhecke zur Siedlungseingrünung als Maßnahme 1 sowohl in der Planzeichnung als auch im Text festgesetzt. In den festgesetzten Bereichen spielen gestalterische Gesichtspunkte zur städtebaulichen und funktionalen Einbindung eine übergeordnete Rolle. Sie werden durch landschaftsökologische Belange ergänzt.

Maßnahme 2: Zur inneren Durchgrünung der Wohnbauflächen wird ein Baum zwischen Bauflächen und Straßenkante sowie ein Baum im Gartenbereich (pro Grundstück 2 Kleinbäume) auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Sie sind zu pflanzen, zu entwickeln und zu unterhalten.

Des Weiteren sind als seitliche Abgrenzung der Grundstücke sowie zur Auflockerung des Plangebiets entsprechend der landschaftspflegerischen Konzeption Schnitthecken zu pflanzen, zu entwickeln und zu erhalten. Diese können in Stahlgitter- sowie Maschendrahtzäune integriert sein (vg. Ziff. 5.8). Die Hecken dürfen eine max. Höhe von 2 m nicht überschreiten. Mit dieser Höhe ist auf jeden Fall ein ausreichender Sichtschutz gegeben. Würde die Hecke höher wachsen, widerspricht dies dem Nachbarrecht.

Eine Regelung zur zwingenden Begrünung von Flachdächern ab einer Größe von 10 m<sup>2</sup> Dachfläche wird nicht in den Bebauungsplan aufgenommen. Zum einen ist die extensive Begrünung von Flachdächern im Geltungsbereich allgemein zulässig, zum anderen sind parallel auch Solaranlagen zulässig, deren umweltfreundliche Energie einen Beitrag zum Klimaschutz leistet. Im Übrigen würde eine solch restriktive Festsetzung zu einer starken Einschränkung des Bauherrn in seiner Gestaltungsfreiheit bezüglich der Architektur seines Wohngebäudes führen. Die Begrünung kleiner Dachflä-

chen in einer ohnehin grünen Umgebung am Ortsrand bringt nur geringen zusätzlichen ökologischen Nutzen.

Die planinternen Pflanzungen sind fachgerecht zu pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang innerhalb eines Jahres zu ersetzen. Die Pflegehinweise im Umweltbericht sind zu beachten.

Für die planexternen Maßnahmen wird auf die Beschreibungen des Ökokontos „Dremmen-Porselen“ der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft verwiesen. Die dort beschriebenen Pflegemaßnahmen sind für mindestens 30 Jahre zu gewährleisten. Dies entspricht der vorgesehenen Vertragslaufzeit zwischen der Stiftung und dem Vorhabenträger.

Sämtliche Kompensationsmaßnahmen sind innerhalb eines Jahres nach Rechtskraft des Bebauungsplanes auszuführen.

## **5.8 Gestaltungsfestsetzungen gem. § 86 BauO NRW**

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW ergänzen die oben begründeten Festsetzungen nach § 9 BauGB, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Dachformen sowie Dachneigungen, die für Hauptbaukörper auf die umgebungstypischen Formen und Neigungen beschränkt sind und die Zielsetzung des Bebauungsplanes gewährleisten.
- Einfriedungen: Um den Straßenraum nicht beengt wirken zu lassen, sind Einfriedungen zu den öffentlichen Räumen niedrig zu halten. Die Höhe der Einfriedungen (vgl. im Übrigen Ziff. 5.7) an den seitlichen Grundstücksgrenzen richtet sich nach Bauordnungs- und Nachbarschaftsrecht (§ 6 Abs. 10 Nr. 1 BauO NRW sowie § 36 des NachbG NRW).

Im Bereich der Wendeanlage sind die in der Planzeichnung eingetragenen Freihaltungen für Fahrzeugüberhänge von Einfriedungen freizuhalten.

## **6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE / AUSWIRKUNGEN**

### **6.1 Städtebauliches Umfeld / Nutzungen / Ortsbild**

Negative Auswirkungen auf das städtebauliche Umfeld und die bestehenden Nutzungen sind nicht zu erwarten. Im Umfeld befinden sich keine Einrichtungen, die durch die Errichtung des Wohngebietes beeinträchtigt werden könnten. Zudem fügt sich die Planung in den umgebenden Bestand ein und stellt so eine städtebaulich verträgliche Ergänzung dar. Durch die Stadtrandlage wird hier, entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes, ein aufgelockerter, attraktiver Wohnstandort entwickelt, der zukünftig zur Befriedigung der Wohnungsraumnachfrage beiträgt.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Anzahl Vollgeschosse / Gebäudehöhe, Grundflächenzahl), zur Bauweise, zu überbaubaren Flächen sowie die gestalterischen Festsetzungen gewährleisten eine verträgliche Einpassung der Neubebauung in die bestehende bauliche Umgebung entlang der Linderner Straße.

### **6.2 Verkehr**

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt von der Linderner Straße (L228) über eine bereits vorhandene asphaltierte Zuwegung mit einer Breite von 5,50 m. Der dortige Verlauf der Linderner Straße steht in Straßenbaulastträgerschaft von Straßen NRW. In Höhe des parallelen Verlaufs des Planungsgebietes zur Linderner Straße befinden sich zurzeit mehrere Sperrflächenmarkierungen, die nach Verwirklichung der Planung in dieser Weise nicht aufrechterhalten werden können.

Im Planungsgebiet lassen sich voraussichtlich zehn Wohneinheiten errichten, so dass damit zugleich eine Pkw-Verdichtung von 10 Mal gemittelt 1,5 Fahrzeugen 15 Fahrzeugen ohne Berücksichtigung von Besucher- und Anlieferverkehren verbunden ist.

Aus diesem Grunde ist eine höhere Belastung der Linderner Straße absehbar, da eine weitere Anbindung etwa über die Geilenkirchener Straße nicht möglich und vorgesehen ist. Die bestehenden Sperrflächen stören zum einen die Übersicht durch vorgeparkte Fahrzeuge, zum anderen hemmen sie die Flüssigkeit des Verkehrs. Unter Beteiligung der Kreispolizeibehörde und Straßen.NRW sind daher im Einmündungsbereich an der Linderner Straße geeignete Sicherungsmaßnahmen in Betracht zu ziehen. Sinnvoll wäre hier eine Aufweitung der Stichstraße im Mündungsbereich.

Eine weitere Reduzierung der Ortsgeschwindigkeit wird angesichts der Besonderheit der Straßenverhältnisse in der Linderner Straße insofern nicht für notwendig erachtet, als bereits vor dem Kreisgymnasium eine Tempo 30-Zone besteht und aufgrund des ständig zu beobachtenden Parkverkehrs Beschleunigungen durch die abgestellten Fahrzeuge praktisch kaum möglich sind. Diese wirken als wartepflichtige Barrieren mit hierfür notwendig werdenden Anhaltevorgängen bei der Durchfahrt der Linderner Straße.

Die bisherigen markierten Stellplatzflächen in der Anbindung ab Linderner Straße befinden sich auf öffentlicher Wegefläche. Sie dienen nicht zum Stellplatznachweis der anliegenden Bewohner, so dass die Markierungen künftig entfallen werden. Zur Leichtigkeit des ein- und ausfahrenden Verkehrs in diesem Bereich der Zufahrt und bei einer dann vorhandenen und auch erforderlichen Durchfahrtsbreite von 5,50 m ist der Begegnungsverkehr Pkw/ Lkw (Müllfahrzeug) gewährleistet.

Über diese vorhandene Stichstraße mit einer platzartigen Aufweitung zwischen den Grundstücken Linderner Straße 65, 67, 69 und 71, soll auch die Erschließung des Plangebietes über eine Anliegerstraße, die in einer Wendeanlage endet, erfolgen.

Eine verkehrstechnische Überprüfung der Ein- und Ausfahrtssituation an der Linderner Straße ergab, dass aufgrund der historisch gewachsenen Baustruktur am Zufahrtsbereich entlang der Linderner Straße die erforderlichen Sichtfelder bei der Ausfahrt auf die Linderner Straße nicht eingehalten werden können. Es befinden sich geringe Teilflächen, die von den Sichtfeldern sowohl bezogen auf den straßenbegleitenden Rad-/Fußweg als auch als bezogen auf die Fahrbahn der Linderner Straße auf privaten Grundstücksflächen mit baulichen und pflanzlichen Sichthindernissen (Hausnr. 63 und Hausnr. 73 – vgl. Abb. unten).



Ein Zugriff auf diese Grundstücksflächen ist faktisch und rechtlich nicht möglich. Eine Enteignung wäre eine nicht unzumutbare Härte für die Grundstückseigentümer. Ganz abgesehen davon, dass diese Ausfahrtsituation schon seit Jahrzehnten besteht und auch die rückwärtigen historischen Bestandsgebäude (wahrs. Zwischenkriegsbebauung) seit jeher über diese Zu-/ Ausfahrt erschlossen werden. Durch die zusätzliche geringe Belastung von etwa 15 Fahrzeugen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 wird diese Anbindung stärker belastet, so dass der Planungsfall gegenüber der Bestandsituation Maßnahmen zur Verkehrssicherheit am Einmündungsbereich zur Linderner Straße erforderlich.

Da wie oben beschrieben, die nach den RAS<sup>1</sup> erforderlichen Sichtfelder nicht eingehalten werden können, müssen außerhalb des Bebauungsplanes (regelbar z.B. über

<sup>1</sup> Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RAS 06), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Arbeitsgruppe Straßenentwurf, Ausgabe 2006, Korrekturen (Stand: 15. Dezember 2008)

den städtebaulichen Vertrag) Maßnahmen erfolgen, die eine Leichtigkeit und Sicherheit im Straßenverkehr gewährleisten.

Dies sind sekundär begründete Maßnahmen wie

- das Anbringen eines Verkehrsspiegels auf der nördlichen Straßenseite der Linderner Straße (möglichst Überprüfung von 2 Richtungen)
- Bodenmarkierungen zur Warnung vor der Ausfahrt / Warnbeschilderung am Fuß- / Radweg

können zur Erhöhung der Sicherheit im Straßenverkehr an dieser Einmündung führen.

Bei der Überprüfung der Schleppkurven an dieser Ausfahrt auf die Linderner Straße wurde festgestellt, dass zweiachsige Lastkraftwagen ohne Mitbenutzung der Gegenfahrbahn rechts ausfahren können, jedoch dreiachsige Lastkraftwagen bei einer Rechtsausfahrt die Mittellinie geringfügig überfahren. In der Regel können sowohl zweiachsige als auch dreiachsige Lkw Müllfahrzeuge sein, um die es hier in der Hauptsache geht. Auch hier dienen die oben beschriebenen Maßnahmen zu einer Erhöhung der Verkehrssicherheit auf der übergeordneten Linderner Straße als L 228.

Durch die Bebauungsplanung und die oben beschriebenen Maßnahmen zur Erhöhung der Sicherheit im Straßenverkehr an der Anbindung an die Linderner Straße sind keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Verkehrsnetz zu erwarten. Die bestehenden Verkehrsanlagen bieten ausreichend Kapazität für den fließenden Verkehr und garantieren unter Berücksichtigung der beschriebenen Verbesserungsmaßnahmen einen weitgehend reibungslosen Verkehrsablauf.

### **6.3 Ver- und Entsorgung**

Die Erschließung mit Strom und Wasser erfolgt über die Linderner Straße.

#### Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt in einem Trennsystem in den öffentlichen Verkehrsflächen. Von hier aus wird das Schmutzwasser über die 3,5 m breite Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung nach Südwesten abgeleitet. Unmittelbar außerhalb des Geltungsbereiches führt die Leitung im Flurstück 384 Richtung Norden und schließt an die Schmutzwasserkanalisation im Brunnenweg an.

#### Niederschlagsentwässerung

Das unbelastete und gering belastete Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes über ein Trennsystem in den öffentlichen Verkehrsflächen und über den südwestlichen 3,5 m breiten Erschließungsweg (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) aus dem Plangebiet abgeleitet. Im Zuge der Erschließungsplanung des Baugebiets ist ein Versickerungsbecken in Verlängerung dieses Erschließungsweges außerhalb des Geltungsbereiches auf dem Grundstück des Wasserwerkes anzulegen (vgl. Abbildung unten). Die Erschließung zur Wartung etc. erfolgt über den vorgenannten Erschließungsweg aus dem Plangebiet des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet wird daher im Trennsystem entwässert.

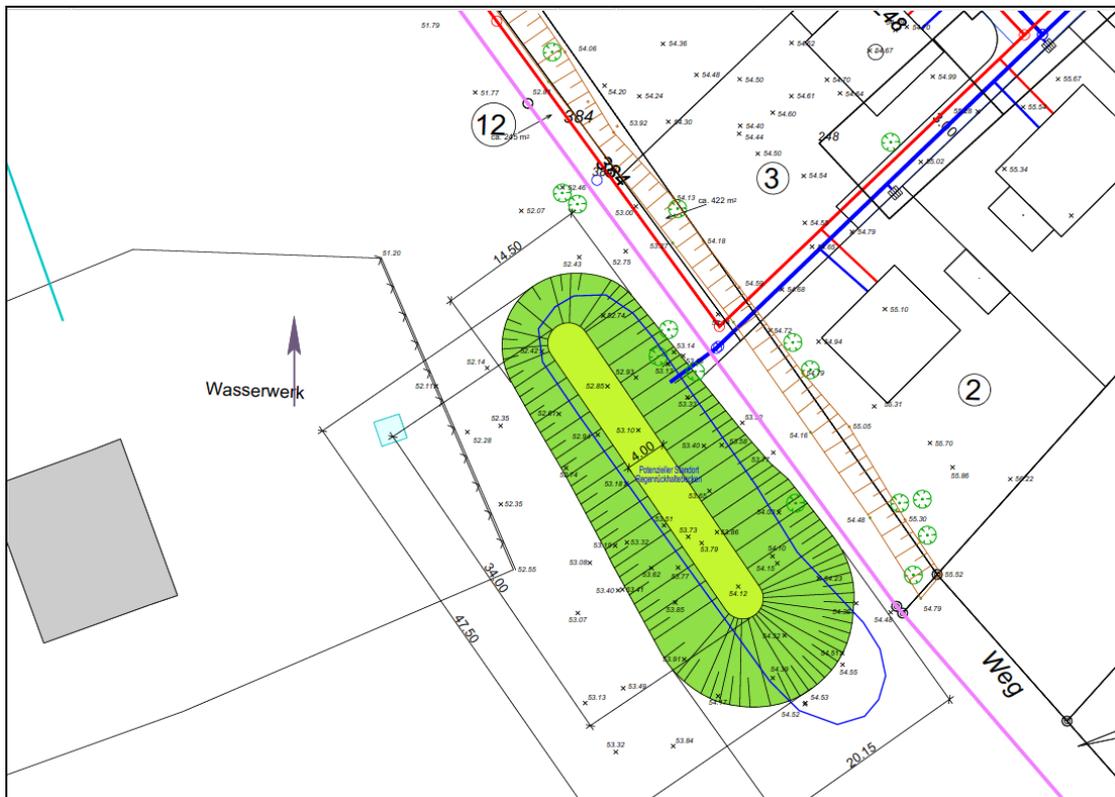


Abbildung: Auszug des Planes: Lage des Versickerungsbeckens (Vorabzug)  
 Quelle: Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken mbH, Aachen

Durch das Becken werden keine schädlichen Auswirkungen auf den in der Nähe liegenden Wasserbehälter gesehen, da durch die Versickerungsleistung von rd. 2,8 l/s bei Einstau und einen Grundwasserflurabstand von rd. 15 m zur GOK und ca- 12 m zur Sohle des Beckens keine Verringerung des Grundwasserflurabstandes zu erwarten ist.

### Entsorgung

Die Erschließung wurde so dimensioniert, dass eine Befahrung mit den Entsorgungsfahrzeugen (Müllabfuhr) problemlos möglich und somit eine Entsorgung auf kurzen Wegen gesichert ist. Am Ende der Stichstraße ist eine entsprechende Wendemöglichkeit berücksichtigt.

## 6.4 Immissionen / Emissionen

Da sich das Plangebiet im rückwärtigen Bereich der Linderner Straße befindet und durch die Bebauung entlang der Straße abgeschirmt wird, ist davon auszugehen, dass durch den vorhandenen Straßenverkehrslärm auf der Linderner Straße keine negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Aufgrund der aufgelockerten Bebauung mit ca. 10 bis max. 12 Wohngebäuden wird das zusätzliche Verkehrsaufkommen sehr gering sein und zu keinen Beeinträchtigungen führen.

## 6.5 Bergbau / Altlasten

Weder bergbauliche Auswirkungen noch Altlasten sind nach heutigem Kenntnisstand zu erwarten.

## 6.6 Naturhaushalt / Ökologie

### Umweltbericht

Im Rahmen des Verfahrens ist ein Umweltbericht (vgl. Teil B des Bebauungsplanes) sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung (ASP) (Stufe 1 und 2) erstellt worden. Die ASP sind als Anlage dem Umweltbericht angefügt. Die artenschutzrechtlichen Ergebnisse sind entsprechend berücksichtigt (vgl. Hinweis im Bebauungsplan).

Das Plangebiet besteht aus gut strukturiertem Gartenland mit Wiesenflächen, Obstbäumen, Einzelgehölzen aus bodenständigen Arten mit unterschiedlichem Altersaufbau, heckenartigen Gehölzstrukturen, Nutzgärten, brachgefallenem Gartenland, Spiel- und Liegerasenflächen, kleinen befestigten Terrassen und Sitzbereichen sowie kleinflächigen wassergebundenen und befestigten Wegeflächen. Grundsätzlich ist festzustellen, dass die vorhandenen, vielfältigen Gehölz- und Freiraumstrukturen von hoher ökologischer Bedeutung sind. Ergänzend wird die hohe Bedeutung unterstützt durch die Lage (außerhalb des Plangebiets) zu den vorhandenen, mit Gehölzen umfassten Strukturen des Wasserwerks.

Aufgrund der Altersstruktur einzelner Gehölze sowie der Zusammensetzung von offenen und geschlossenen Gehölzflächen können Vorkommen von geeigneten Bruthabitaten, Winterquartieren und Wochenstuben für planungsrelevante, faunistische Arten nicht ausgeschlossen werden (Baumhöhlen, Stammrisse, Einfluglöcher in Gebäuden). Die z. T. heckenartigen Strukturen und offenen Rasen- und Wiesenflächen können für Vögel und Kleinsäuger Unterschlupf, Brut- und Nahrungshabitate sein, deren artenschutzrechtliche Bedeutung ebenfalls geprüft werden soll.

Im Falle der Verwirklichung der vorliegenden Planung des Bebauungsplans ist der Erhalt der o. a. Strukturen nicht mehr möglich, d. h. potentielle Habitatstrukturen für planungsrelevante faunistische Arten würden bei der Umsetzung des B-Plans zerstört bzw. verloren gehen.

Besonderes Gefahrenpotential für Elemente der Flora ist auszuschließen.

Aufgrund des Anteils an Neuversiegelung erhöht sich der Eingriff in den Bodenhaushalt und ist nicht ausgleichbar. Der Eingriff in den Wasserhaushalt wird durch Versickerungsmöglichkeiten von anfallendem Oberflächenwasser (Dach- und Straßenwässer) gemindert (Regenversickerungsbecken südwestlich außerhalb des Plangebietes). Der Eingriff in das Landschaftsbild wird durch die Maßnahmen zur Ortsrandeingrünung gemindert (Näheres vgl. Teil B der Begründung: Umweltbericht)

### Artenschutzrechtliche Prüfung

Als Ergebnis der artenschutzrechtlichen Vorprüfung (ASP I) wurde festgestellt, dass durch das Vorhaben z. Z. Beeinträchtigungen auf die Lebensräume oder den Bestand der Fledermäuse und Vögel nicht auszuschließen sind. Auf Grund der vorhandenen Datenlage zur Verbreitung der Arten können artenschutzrechtliche Konflikte nicht vollständig ausgeschlossen werden. Um jedoch eventuelle Beeinträchtigungen und somit Schadensbegrenzungen aufzuzeigen, wurde eine Art-zu-Art-Betrachtung im Rahmen der Stufe II der vertiefenden artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt.

Als Ergebnis dieser Untersuchung ist festzustellen, dass die geplante Bebauung unter Berücksichtigung von Vorsorge- und Vermeidungsmaßnahmen, die als Hinweise in

den Bebauungsplan aufgenommen werden, nicht zu einer Erfüllung der Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG führen wird (Details s. Hinweise zum Artenschutz).

### Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Grundlage der Kompensationsermittlung bildet die Bilanzierung des Ausgangszustands sowie des Planungszustands hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit.

A. Ausgangszustand						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (in m <sup>2</sup> ) 7.090	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Flächenwert (Sp 3 x Sp 6)
1.3	wassergebundener Weg	245	1	1	1	245
4.7	parkartiger Garten, Gartenbrache	6.845	5	1	5	34.225
<b>Summe</b>		<b>7.090</b>				<b>34.470</b>

B. Planungszustand						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (in m <sup>2</sup> ) 7.090	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Flächenwert (Sp 3 x Sp 6)
1.2	versiegelte Fläche (Bebauung) *	3.213,5	0,5	1	0,5	1.606,8
						~ 1.607
1.2	versiegelte Fläche (Zuwegung) *	663	0,5	1	0,5	331,5
						~ 332
4.3	Gartenland (3.213,5 m <sup>2</sup> - 110 m <sup>2</sup> )	3.103,5	2	1	2	6.207
7.2	Anpflanzung einer Schnitthecke gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	110	4	1	4	440
7.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB - (10 Baugrundstücke x 2 Einzelbäume 20 m <sup>2</sup> )	(200)	5	1	5	1.000
<b>Summe</b>		<b>7.090</b>				<b>9.586</b>

C. Differenzwert B - A:						-24.884
-------------------------	--	--	--	--	--	---------

Bei der Gegenüberstellung der Biotopwerte des Istzustands mit dem des Planungszustands ergibt sich ein Biotopwertdefizit von **24.884** Wertpunkten. Dies entspricht bei einem mittleren ökologischen Wert von 6 (Entwicklung einer Obstwiese oder Aufforstungs- und ökologisch anzureichernden Fläche) einer Kompensationsfläche von **6.221 m<sup>2</sup>** auf vorherigem Ackerland (Wert 2), d. h. einer Aufwertung von 4 Stufen bei einer Standard-Ausgleichsfläche.

Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs im Bereich des Bebauungsplangebiets und der Inanspruchnahme einer Forstfläche für die Anlage des Regenrückhalte- und Versickerungsbeckens ist laut landschaftspflegerischem Begleitplan nicht möglich, so dass eine externe Ersatzmaßnahme notwendig wird.

In Abstimmung mit allen Beteiligten wie Investoren, Stadt Heinsberg, Amt für Planung und Umwelt des Kreises Heinsberg sowie der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft erfolgt der externe Ausgleich gemäß § 1a Abs. 3 Nr. 3 BauGB im Stadtgebiet von Heinsberg, Gemarkung Dremmen, Flur 26. Auf den Flurstücken 49, 50, 182 und 183 erfolgt durch die Anlage und Entwicklung von artenreichem, extensivem Grünland mit Einzelbäumen (Stieleichen) anteilig die Ausgleichsverpflichtung von **24.884** Ökopunkten (nach LANUV). Dies entspricht einem Flächenanteil von ca. 6.221 m<sup>2</sup>. Die Stiftung Rheinische Kulturlandschaft geht jedoch bei der tatsächlichen Kompensationsfläche (aufgrund besonders hochwertiger Maßnahmen) von einer Aufwertung um 5 Stufen aus, d. h. der korrespondierende Flächenanteil würde sich dann bei vollem Ausgleich auf **4.977 m<sup>2</sup>** verringern.

Der Funktionsausgleich für die Inanspruchnahme der Forstfläche von 765 m<sup>2</sup> erfolgt entsprechend in Abstimmung mit dem Forstbetrieb Selfkant; ebenfalls im Stadtgebiet Heinsberg, in der Gemarkung Porselen. In der Flur 8, Flurstück 3, wird anteilig auf der

Fläche die Anlage und Entwicklung eines Hainbuchen-/ Eichenmischwaldes mit entsprechendem Waldmantel nachgewiesen.

Unter der Voraussetzung, dass die Kompensationsmaßnahmen vollständig gesichert und umgesetzt werden, verbleiben keine nachteiligen Umweltauswirkungen, die aus den Eingriffen in Natur und Landschaft resultieren. Näheres ist dem, im Umweltbericht integrierten landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.

#### **6.7 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur**

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden bzw. nicht bekannt.

#### **6.8 Sachgüter**

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

#### **6.9 Klimaschutz und Klimaanpassung**

Gemäß der BauGB Novelle 2011 ist Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung, die Inanspruchnahme neuer Flächen so weit wie möglich zu reduzieren sowie kompakte Siedlungsstrukturen und die Innenentwicklung der Städte zu fördern.

Das Plangebiet ist bereits durch das überwiegend bebaute Umfeld geprägt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 führt zur Inanspruchnahme einer innerörtlich geprägten Fläche am Stadtrand. Dies bedeutet eine Stärkung und Weiterentwicklung der wohnortnahen Infrastruktur. Die in diesem Verfahren vorbereitete Nutzung und Entwicklung dient also einer Reduzierung der künftigen zusätzlichen Flächeninanspruchnahme und damit einer nachhaltigen, klimaschonenden und zukunftsorientierten Entwicklung. Schon vorhandene Nutzungen / Infrastrukturen werden auch in Zukunft gestärkt bzw. erhalten und eine künftige ressourcenschonende Siedlungsstruktur begünstigt.

Bei Neubaumaßnahmen sollten die Energieeffizienz berücksichtigt und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet geprüft werden. Möglich ist hier z.B. aufgrund der überwiegend geplanten Südausrichtung der Bebauung die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen. So werden besondere Anforderungen an die Energieversorgung, an die Gestaltung und an die städtebauliche Einbindung der Maßnahme berücksichtigt, so dass ein nachhaltiges und klimaschonendes Quartier entsteht.

## 7. HINWEISE

### **Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser der bebauten und der befestigten Grundstücksflächen sowie der Verkehrsflächen ist dem Versickerungsbecken südlich außerhalb des Plangebietes am Brunnenweg zuzuleiten.

Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

### **Bauordnungsrechtliche Genehmigung**

Verfahren nach § 67 BauO NRW sind erst nach Fertigstellung und Abnahme der Erschließungsanlagen durch die Stadt Heinsberg zulässig.

### **Kampfmittelbeseitigung**

Vor Umsetzung der Planung ist eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vorzunehmen. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln sind die Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen.

### **Bodendenkmäler**

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Stadt als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

### **Erdbebenzone**

Die Gemarkung Heinsberg ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1:350.000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.

### **Hinweise zum Artenschutz**

#### Baufeldräumung

a) Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes ist die Baufeldfreimachung, insbesondere die Beseitigung von Gehölzen, außerhalb der Vogelbrutzeit (01. März bis 30. September) vorzunehmen. Abweichungen hiervon bedürfen der Genehmigung durch die Untere Landschaftsbehörde (ULB) des Kreises Heinsberg und eines vormaligen Brutvogel-Checks.

b) Die Waldohreule kann auch im Winter Einstände in den Bäumen haben, weshalb die Beseitigung des Gehölzbestands gutachterlich begleitet werden muss.

c) Da ein gewisses Quartierpotenzial für Fledermäuse (besonders Braunes Langohr, Großer Abendsegler und Zwergfledermaus) gegeben ist und demnach nicht ausgeschlossen werden kann, dass künftig Quartiere in den teils älteren Bäumen bezogen werden, sind, um den Tatbestand der Verletzung und Tötung nicht zu erfüllen, alle zu entnehmenden Gehölze in der letzten Aktivitätsperiode der Fledermäuse vor der Bau-

feldfreimachung (September/Oktober) vorab noch einmal gutachterlich auf Baumhöhlen und ggf. Quartiere zu untersuchen. Eine Beseitigung von Gehölzen ist erst nach dem Ausflug der Tiere im Winterhalbjahr (Anfang November bis Ende Februar) möglich. Ggf. können nachweislich nicht besetzte Quartiere in Abstimmung mit der ULB des Kreises Heinsberg vorsorglich verschlossen werden. Soweit Kleingebäude wie Schuppen o.ä. im Zuge der Baufeldfreimachung beseitigt werden müssen, ist ebenfalls vorab noch einmal ein Fledermaus-Check notwendig.

#### Nistkästen im Wald

d) Im Sinne des vorsorglichen Artenschutzes sind in den Waldbestand westlich außerhalb des Plangebietes je 3 Waldkauznistkästen und 3 Waldohreulenkörbe einzubringen.

#### Großflächige Fensterflächen

e) An vogelreichen Ortsrändern wie dem hiesigen Ortsrand, sind Anflüge an große Fensterfronten denkbar, da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können. Zur Vermeidung solcher Anflüge ergehen folgende Hinweise:

- Stark die Umgebung spiegelnde Glasflächen und Eckfenster sind zu vermeiden, da Vögel sonst in sich spiegelnde Bäume oder Büsche fliegen wollen.
- Durchsicht durch räumlich gegenüberliegende Fenster ist zu vermeiden, da Vögel die Räume sonst durchfliegen wollen.
- Glasflächen von mehr als 3 qm Größe sind optisch zu unterteilen. Alternativ kann Vogelschutzglas verwendet werden, dass für Menschen unsichtbare UV-Markierungen enthält (aufgedruckt oder integriert).

#### Tierfallen

f) Im Rahmen der Bebauung und Erschließung sind Tierfallen wie Gullys, Kellerschächte, Fallrohre, offene Behälter usw. (z.B. durch Abdeckung mit feinen Gittern) zu entschärfen. Rohbauten sind im Spätsommer zur Schwärmzeit der Zwergfledermäuse möglichst geschlossen zu halten.

## 8. FLÄCHENBILANZ

1. Allgemeines Wohngebiet (WA)	6.374 qm
davon <i>Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB M1</i>	328 qm
2. Verkehrsflächen	716 qm
3. Geltungsbereich Bebauungsplan Nr. 72	7.090 qm

## 9. ANLAGEN

### Natur und Landschaft:

**Teil B der Begründung:** Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Begleitplan / Eingriffsbilanzierung und Artenschutzrechtlicher Vorprüfung I, Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten; Stand: 18.02.2016

Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe II, Bearbeitung: Büro für Ökologie und Landschaftsplanung, Dipl.-Biologe Hartmut Fehr, Stolberg über Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten; Stand: 14.07.2014, ergänzt und überarbeitet 27.10.2015 und 15.02.2016.

### Boden

Baugrundgutachten zum Erschließungsgebiet „Linderner Straße / Am Wasserwerk“ in Heinsberg, Baugrund Süd, Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, Würselen, Stand: 27.03.2013

Heinsberg und Aachen, den 23.02.2016

Planungsgruppe **MWM**, Aachen



Dipl.-Ing. Robert Moersheim