



BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 82 DREM MEN



„GENERATIONENWOHPARK – GLOCKENLANDSTRASSE“



ARCHITEKTEN UND INGENIEURE

GLIEDERUNG / INHALTSVERZEICHNIS

1.	VERFAHREN	3
2.	LAGE UND ABGRENZUNG	3 - 5
	Luftbild	4
	Flächengröße	4
	Auszug aus der Flurkarte	5
3.	VERANLASSUNG ZUR PLANUNG	5
4.	PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK	6
5.	PLANUNGSRECHT	7
	Landesplanerische Vorgaben	7
	Flächennutzungsplan	8
	Landschaftsplan / Landschaftsbeschreibung	8
6.	UMWELTBELANGE	8 - 13
	Artenschutzprüfung	8
	Geologie / Bodenschutz	9
	Immissionsschutz	10
	Kampfmittelräumung	10
	Natur- und Landschaftsschutz	10
	Forstwirtschaft	11
	Klimaschutz / Wasserschutz / Altlasten	11
7.	DENKMALPFLEGE	11
8.	ERSCHLIESSUNG	12
	Überörtliches Straßennetz	12
	Anbindung	12
	Innere Erschließung	12
	Öffentliche Einrichtungen	13
	Öffentliche Ver- und Entsorgung	13
9.	BEBAUUNGSPLANINHALT	14 - 18
	zeichnerische Darstellung	14
	Bebauungsplanfestsetzungen	15
	Hinweise	18
10.	MITWIRKUNG	20

1. VERFAHREN

Dem Entwurf des Bauleitplans ist im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans darzulegen.

Da durch die Aufstellung des Bebauungsplans der sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert, der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient und die zulässige Grundfläche im Sinne des § 13a Abs. (1) Nr. 1 in Verbindung mit § 19 Abs. 2 BauNVO weit unterhalb des Schwellenwertes von 20.000 Quadratmetern liegt, kann ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt werden.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist daher nicht erforderlich.

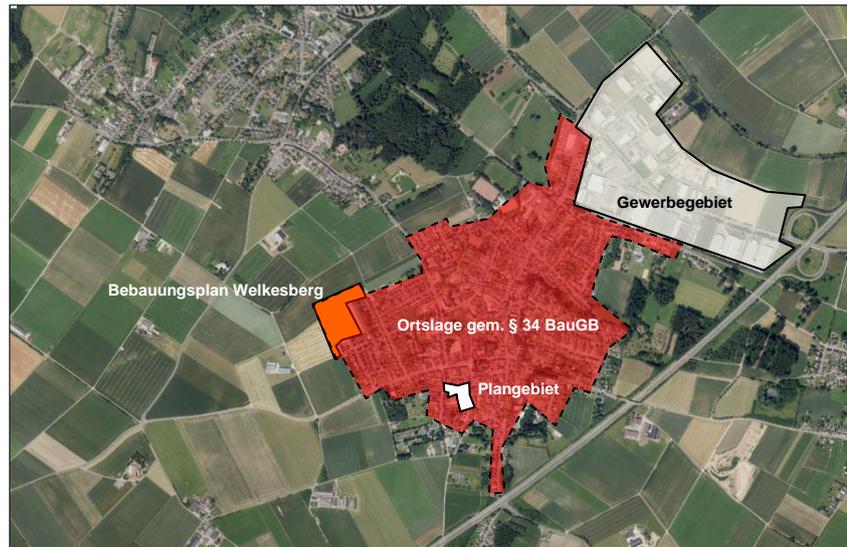
2. LAGE UND ABGRENZUNG

2.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Dremmen, ca. 4.000 m südöstlich des Stadtkerns von Heinsberg. Die Ortschaft Dremmen ist landesplanerisch im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) gelegen, hat dörflichen Charakter und entwickelt sich auf Grund der Nähe zum Stadtkern, der nahegelegenen überörtlichen Anbindung an die A46 und dem ortsnahen Haltepunkt der Ruhrtalbahn mit Anbindung in Richtung Aachen/Köln, Mönchengladbach und Düsseldorf zu einer beliebten Wohnlage.

Die baulichen Entwicklungsmöglichkeiten sind allerdings sehr eingeschränkt, da innerörtliche Baulücken nur in geringem Umfang vorhanden und überwiegend in privatem Besitz sind. Für einen Verkauf an Bauwillige stehen die Grundstücke nur selten zur Verfügung. Auch die Baugrundstücke des zuletzt entwickelten Baugebietes „Welkesberg“ (B-Plan Nr. 70) sind weitestgehend veräußert und bebaut. Darüber hinaus können weitere Baugebiete nur in den südwestlichen Randbereichen der Ortslage unter Inanspruchnahme von Freiflächen bzw. landwirtschaftlich genutzten Flächen entwickelt werden. Im nördlichen Ortsrand hindern Landschaftsschutz bzw. geschützte Landschaftsbestandteile eine Bebauungsentwicklung. Der östliche Ortsrand wird durch das Gewerbegebiet und der südliche durch die A 46 begrenzt.

Eine Wiedernutzbarmachung brachliegender Flächen und die Innenverdichtung ungenutzter Innenlagen ist an Stelle des Flächenverbrauchs im Außenbereich gemäß § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB städtebaulich zu bevorzugen. Beim Plangebiet handelt es sich sowohl um ein brachliegendes ungenutztes ehemaliges landwirtschaftliches Anwesen als auch um ungenutzte Grundstücke, die lediglich über eine für die Ortslage Dremmen typische fußläufige Gasse erschlossen sind. Insofern eignet sich das Plangebiet im Besonderen für eine Erschließung und Bebauung nach den Vorgaben des Baugesetzbuches, landwirtschaftliche Flächen werden geschont und brachliegende Flächen wiedernutzbar gemacht.

Übersicht - Ortsstruktur (ohne Maßstab)**2.2 Flächengröße und Geltungsbereich**

Das Plangebiet hat eine Größe von 6.988,80 m² und liegt im Karree, begrenzt durch die Glockenlandstraße, die Straße „Auf dem Hövel“, die Hügelstraße und die Eschstraße. Betroffen sind die Flurstück 437, 438, 439, 440, 441, 442, 726, 725, 444-teilweise, 420-teilweise und das Flurstück 1030 in der Gemarkung Dremmen, Flur 002. Der Geltungsbereich und die genaue Abgrenzung des Änderungsbereiches sind aus dem nachfolgenden Luftbild und der Übersichtskarte ersichtlich. Beim Grundstück Nr. 1030 handelt es sich um eine fast voll versiegelte Fläche mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Lagerflächen sowie einem Wohnhaus mit Nebenräumen an der Glockenlandstraße. Die östlich angrenzenden Grundstücke des Plangebietes sind Gärten mit Rasenflächen und Nutzgärten, die lediglich vom Fußweg zwischen der Hügelstraße und dem Eschweg erschlossen sind.

Luftbild (ohne Maßstab)

Auszug aus der Flurkarte (ohne Maßstab)

Die parzellenscharfen Abmessungen des Plangebietes sind dem Bebauungsplan zu entnehmen.

3. VERANLASSUNG ZUR PLANUNG

Durch die günstige geographische und infrastrukturelle Lage entwickelt sich Heinsberg nicht nur als Gewerbe-, Industrie- und Einzelhandelsstandort, auch die Siedlungsnachfrage um den Stadtkern und in den angrenzenden Ortsteilen fordert wachsendes städtebauliches Entwicklungspotential. Die Nachfrage nach Baugrundstücken kann durch die derzeitigen Baugebietsausweisungen nicht ausreichend gedeckt werden. Der Nachfragebedarf erstreckt sich insbesondere auf die Siedlungsschwerpunkte (siehe 5.1 landesplanerische Vorgaben). Dementsprechend ist auch die Ortschaft Dremmen vom Nachfragebedarf betroffen. Dies ist im Wesentlichen durch die gute Infrastruktur, den Haltepunkt der Rurtalbahn als auch durch den ortsnahe Anschluss an die A 46 begründet.

Festzustellen ist darüber hinaus eine steigende Nachfrage an altersgerechten Wohnungen, da viele, vor dem Rentenalter stehende oder sich im Rentenalter befindliche Menschen ihren Lebensabend in angepasster Umgebung verbringen möchten. Von Bedeutung sind dabei neben einer seniorengerechten

Wohnung eine gute Infrastruktur und eine gute verkehrstechnische Anbindung. Darüber hinaus sollen die Wohnungen seniorengerecht ausgestattet, möglichst ebenerdig und mit einem kleinen pflegeleichten Garten versehen sein. Parkmöglichkeiten für den eigenen Pkw werden ebenfalls vielfach gewünscht. Ein nicht unwesentlicher Aspekt bei der Auswahl altersgerechter Wohnmöglichkeiten ist das soziale Miteinander insbesondere mit jüngeren Nachbarn oder Bewohnern. Generationenübergreifende Wohnanlagen werden daher immer mehr bevorzugt. Die beabsichtigte Planung an der Glockenlandstraße kann die zuvor geschilderten Anforderungen durch die gewählte Erschließung und die beabsichtigten Wohn- und Bauformen voll und ganz erfüllen. Deshalb wurde die geplante Wohnanlage als „Generationenwohnpark“ entwickelt.

Der im Plangebiet liegende ehemalige landwirtschaftliche Betrieb wurde bereits vor Jahren in der Glockenlandstraße eingestellt, als das an der Glockenlandstraße gelegene Wohngebäude durch einen Brand zerstört wurde, er wurde daraufhin in den Außenbereich ausgesiedelt. Erst im Jahre 2016 wurde das landwirtschaftliche Anwesen zum Verkauf angeboten. In Absprache mit der Stadt Heinsberg wurde eine Neubebauung für das besagte Grundstück geprüft und eine Innenverdichtung aus städtebaulicher Sicht befürwortet. Das Anwesen wurde sodann vom Vorhabenträger mit der Absicht erworben, dort eine bestimmte Anzahl an Seniorenbungalows zu errichten, deren Bedarf zuvor festgestellt worden war.

Im Zuge der weiteren planerischen Überlegungen bat die Stadt Heinsberg um Einbeziehung der östlich angrenzenden Grundstücke in die vorgesehene Planung, da diese Grundstücke lediglich durch eine fußläufige Gasse erschlossen sind und eine spätere innerörtliche Entwicklung dieses Bereiches nicht mehr möglich ist. Auf Grund der innerörtlichen zentralen Lage wurde seitens der Stadt Heinsberg bereits mehrfach eine Entwicklung dieses Innenbereiches angestrebt. Grunderwerbsschwierigkeiten führten jedoch bis dato zu keiner planerischen Umsetzungsmöglichkeit. Seitens des Vorhabenträgers konnte jedoch zum Ende des Jahres 2016 mit den Grundstückseigentümern eine Einigung über den notwendigen Grunderwerb erzielt werden.

Auf Grund der Größenordnung des Plangebietes besteht nunmehr die Möglichkeit, eine bedarfsgerechte, städtebaulich arrondierende Wohnbebauung für Senioren und Familien in unmittelbarer Nähe zum Ortskern von Dremmen zu entwickeln.

4. PLANUNGSZIEL / PLANUNGSZWECK

Erklärtes Ziel der Planung ist eine gezielte, städtebaulich verträgliche Innenverdichtung der Ortslage Dremmen. Mit der geplanten Erschließung werden im Ortskern brachliegende Flächen einer sinnvollen Wohnnutzung zugeführt. Auf Grund der Flächengröße und des Plangebietszuschnittes sollen neben den ursprünglich vorgesehenen seniorengerechten Wohnungen auch bezahlbare Wohnungen für junge Leute bzw. Familien errichtet werden. Unter der Bezeichnung „Generationenwohnpark“ soll das Wohngebiet mit ein- und zweigeschossigen Wohngebäuden in Bauart und Bauform den Ortskern architektonisch verträglich arrondieren. Die Umgebungsbebauung, insbesondere in der Glockenlandstraße, in der Eschstraße und in der Hügelstraße

ist geprägt durch geschlossene Bebauungen, Hausgruppen oder längere Hauszeilen. In der Regel ist die Zweigeschossigkeit vorherrschend. Dieser, für Dremmen typische Straßencharakter, soll auch im Plangebiet verwirklicht werden, wodurch sich dieses harmonisch in das Gesamtbild der Ortslage einfügt. Die Neubebauung an der Glockenlandstraße wird anlog der Nachbarbebauung in geschlossener Bauweise als Hauszeile an den Bestand angebaut werden. Dadurch wird der Straßencharakter der Glockenlandstraße gewahrt und ergänzt.

In der Glockenlandstraße, Eschstraße, „Auf dem Hövel“ und Hügelstraße überwiegen die Wohnnutzungen, gewerbliche Nutzungen sind nur vereinzelt, in nicht störendem Umfang vorhanden. Die direkte Umgebungsbebauung des Plangebietes ist durch Wohnnutzungen geprägt und das Plangebiet soll ebenfalls dem Wohnen dienen. Daher erfolgt eine Ausweisung des rückwärtigen Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA). Entlang der Glockenlandstraße wird auf Grund der in der Nachbarschaft vereinzelt vorhandenen gewerblichen Nutzungen ein „Mischgebiet (MI)“ festgesetzt, damit der Nutzungscharakter der Glockenlandstraße gewahrt bleibt.

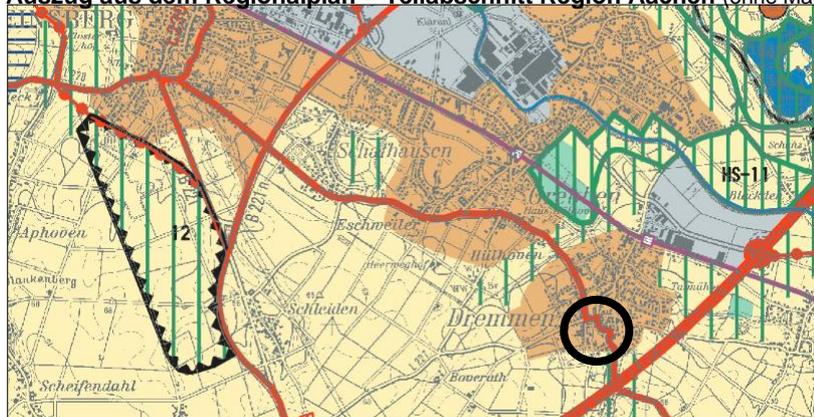
Die Erschließung erfolgt als Wohnstraße, die ein verträgliches Miteinander fordert und ermöglicht. Die unterschiedlichen Straßenbreiten, Platzbildungen und Bepflanzungen sollen nicht nur den verkehrstechnischen Anforderungen genügen sondern auch Kommunikationsraum für die Bewohner des Generationenwohnparks bilden.

5. PLANUNGSRECHT

5.1 Landesplanerische Vorgaben

Das Baugesetzbuch (§1 Abs. 4 BauGB) beinhaltet eine Anpassungspflicht für die gemeindliche Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung. Hierfür sieht das Landesplanungsgesetz ein besonderes Verfahren, das sogenannte "Anpassungsverfahren" (§ 34 LPIG NRW) vor. Ziel der Landesplanung ist eine nachhaltige Entwicklung, die soziale und ökonomische Raumansprüche mit ökologischen Erfordernissen in Einklang bringt. Der auf der Grundlage des Landesentwicklungsplanes (LEP) und des Landesentwicklungsprogramms (LEProg) erstellte Regionalplan weist für den Planbereich bereits „Allgemeinen Siedlungsbereich“ aus. Die Einholung eines gemäß § 34 LPIG notwendigen landesplanerischen Einvernehmens ist daher in diesem Fall nicht erforderlich.

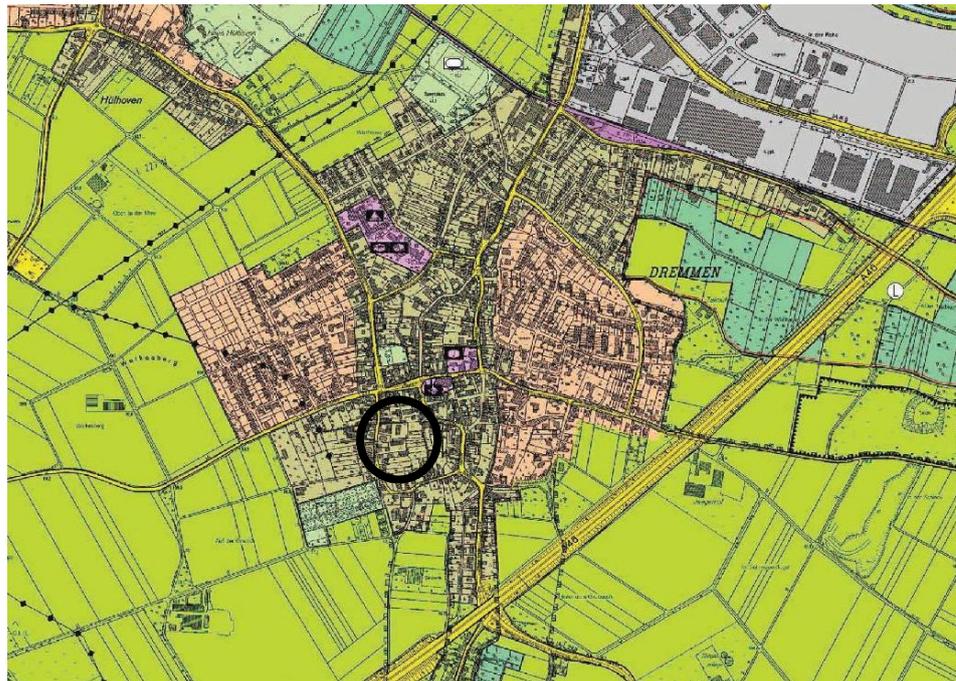
Auszug aus dem Regionalplan - Teilabschnitt Region Aachen (ohne Maßstab)



5.2 Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg ist der Bereich als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Als „Allgemeines Wohngebiet“ (AW) weicht die Darstellung des Bebauungsplanes jedoch von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Es ist beabsichtigt nach Rechtskraft des betroffenen Bebauungsplanes die Darstellung des Flächennutzungsplans in Wohnbaufläche im Wege einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg



(ohne Maßstab)

5.4 Landschaftsplan / Ordnungsbehördliche Verordnung zum Landschaftsschutz

Ein Landschaftsplan für das Gebiet besteht nicht. Von einer Ordnungsbehördliche Verordnungen zum Landschaftsschutz ist das Plangebiet ebenfalls nicht betroffen.

6. UMWELTBELANGE

6.1 Artenschutzprüfung

Ogleich auf eine Umweltverträglichkeitsprüfung und eine entsprechende landschaftsökologische Begutachtung im Zuge des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB verzichtet werden kann,

ist eine Potenzialabschätzung (Artenschutzprüfung Stufe I) zum Vorkommen geschützter Arten durchzuführen.

Für das Plangebiet und seine Umgebung besteht keine Schutzausweisung als Naturschutzgebiet. Ebenfalls liegen im Untersuchungsraum keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine nach § 62 LG geschützten Biotope.

Die Artenschutzprüfung der Stufe I (Vorprüfung) wurde vom Diplom-Biologen Michael Straube, Wegberg durch eine Begehung des Gebietes zur Erfassung planungsrelevanter Arten durchgeführt. Die Stellungnahme zum Prüfungsergebnis ist der Begründung beigelegt.

Soweit vom Büro Straube festgestellt, bestehen keine Quartiere und Niststätten planungsrelevanter Arten im Plangebiet. Es werden auch keine Bruten planungsrelevanter Vogelarten erwartet.

Vogelbruten nicht planungsrelevanter Arten können allerdings nicht völlig ausgeschlossen werden. Im Falle des Fundes von Vogelbruten sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere und nicht selbstständige Jungtiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen.

Zur Verhinderung der Betroffenheit von nicht planungsrelevanten Arten dürfen Gebäude und Bäume nur in der Zeit vom 1.10.-28.2. zurückgebaut bzw. gerodet werden. Außerhalb dieser Zeit ist durch eine vorhergehende Untersuchung sicherzustellen, dass keine laufenden Bruten bestehen.

6.2 Geologie / Bodenschutz

Eine besondere geologische Beschaffenheit ist im Plangebiet nicht zu verzeichnen. Der Planbereich umfasst eine leer stehende landwirtschaftliche Hofanlage, die durch einen Brand zerstört wurde und teilweise gärtnerisch genutzte Einzelgrundstücke. Das Plangebiet weist keine erhaltenswerten geologischen oder bodenschutzrelevanten Gegebenheiten auf.

Da es sich bei der geplanten Bebauung um eine Wiedernutzbar-machung brachliegender Flächen und eine Innenverdichtung unbenutzter Innenlagen im Sinne des Eingriffsvermeidungsgebotes und des schonenden Umganges mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 Nr. 2 BauGB handelt, ist der Aspekt des schonenden Umganges mit Grund und Boden nicht weitergehend zu prüfen, eine zusätzliche Versiegelung außerhalb der bebauten Ortslage tritt nicht ein.

Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis auf die notwendige Bewertung der Erdbebengefährdung, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den technischen Baubestimmungen zu berücksichtigen ist. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungswerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Eine objektbezogene Baugrunduntersuchung wird im Zuge der Erschließung und Bebauung durchgeführt. Entsprechende Hinweise erfolgen im Bebauungsplan.

6.3 Immissionsschutz

Auf Grund der innerörtlichen Lage ist mit temporärem Lärmaufkommen durch die umgebenden Straßen zu rechnen. Da es sich um ortstypischen nicht wesentlich störenden Anwohner-Verkehrslärm handelt, sind aktive oder passive Lärmschutzmaßnahmen nicht geboten.

Emissionsbelastungen aus der ca. 400 m entfernt liegenden A 46 und der ca. 100 m entfernt liegenden L 228 sind nicht zu erwarten. Die vorhandene straßenbegleitende Bebauung hat eine lärmabschirmende Wirkung für das Plangebiet, daher werden entgegenwirkende Maßnahmen nicht für erforderlich gehalten.

Emissionsbelastungen aus der ca. 230 m entfernt liegenden Feldgemarkung mit landwirtschaftlichen Nutzflächen sind nicht zu erwarten. Im Höchstfall kann das Aufbringen von Gülle zeitweise zu Geruchsbelastungen führen, wenn die ordnungsbehördlichen Vorgaben für das Aufbringen von Gülle nicht beachtet werden.

6.4 Kampfmittelräumung

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) wird im Zuge des Verfahrens beteiligt.

Es erfolgt ein Hinweis im Bebauungsplan, dass vor Beginn einer Baumaßnahme eine Überprüfung auf Kampfmittel durchzuführen ist und auch nachfolgende Erdarbeiten im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen sind. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

6.5 Natur- und Landschaftsschutz

Für das Plangebiet und seine Umgebung besteht keine Schutzausweisung als Natur- und Landschaftsschutzgebiet. Ebenfalls liegen im Untersuchungsraum keine geschützten Landschaftsbestandteile und keine nach § 62 LG geschützten Biotope.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen. Die in § 1 Abs. 6 Nr.7a BauGB genannten Schutzgüter sind nicht betroffen. Die Erstellung eines Umweltberichtes ist nicht erforderlich.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Dremmen, umgeben von innerörtlicher Bebauung. Natur und Landschaft werden durch die geplante Bebauung nicht beeinträchtigt. Natürliche Bodenstrukturen sind nicht vorhanden, das frühere landwirtschaftliche Gehöft und die gärtnerische Nutzung hat den Boden überprägt.

Ferner ist die Eingriffsregelung für solche Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m² Grundfläche nicht

anzuwenden. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten diese Eingriffe als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

6.6 Forstwirtschaft

Forstwirtschaftliche Flächen sind nicht betroffen.

6.7 Klimaschutz

Im vorliegenden Fall sind Beeinträchtigungen ausgewiesener Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete nicht gegeben. Die teilweise Überbauung der nach Abbruch des landwirtschaftlichen Betriebes verbleibenden Freiflächen und der kleineren Gartenflächen führt zu keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzguts Klima. Die möglichen Schadstoffemissionen durch die vorgesehenen Baumaßnahmen sind als gering einzustufen.

6.8 Wasserschutz

Die Grundwasserverhältnisse stehen unter den Einflüssen von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlentagebaues und bedingt der Grundwasserentnahme des ca. 4 km entfernt liegenden Industrieparks in Oberbruch. Verändern sich die künstlichen Wirkungen auf das Grundwasser, sind Schwankungen im Grundwasserstand nicht auszuschließen. Entsprechend notwendige bauliche Vorkehrungen sind im Zuge der Baumaßnahmen zu prüfen. Allerdings sind keine Bauten mit Keller vorgesehen, sodass Grundwasserschwankungen lediglich Bodenbewegungen auslösen können. Entsprechende statische Vorkehrungen sind zu treffen.

Des Weiteren befindet sich das Plangebiet im Einflussbereich der Braunkohlesumpfungmaßnahmen, sodass auch hierdurch ungleiche Bodenbewegungen nicht ausgeschlossen werden können.

Entsprechende Hinweise auf die schwankenden Grundwasserverhältnisse und die evtl. möglichen Bodenbewegungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.9 Altlasten

Altlasten sind im Plangebiet nicht zu verzeichnen.

7. DENKMALPFLEGE

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gemäß §2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel. 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf die §§ 13-19 DSchG wird hingewiesen.

8. ERSCHLIESSUNG

8.1 Überörtliches Straßennetz

In ca. 100 m Entfernung vom Plangebiet verläuft die L 228 durch die Ortslage Dremmen. Das durch das Plangebiet auf das Straßennetz einwirkende Verkehrsaufkommen ist allerdings so gering, dass sich die Verkehrsbelastungen des überörtlichen Netzes nicht wesentlich verändern wird. Weitergehende Untersuchungen werden diesbezüglich nicht für erforderlich gehalten.

8.2 Anbindung

Die verkehrsmäßige Anbindung des Plangebietes erfolgt über die Glockenlandstraße als gemeindliche Anliegerstraße. Die Glockenlandstraße verläuft in einer Länge von ca. 370 m von der Lütticher Straße in südliche Richtung bis zum Ende der Ortslage und zweigt dann in die Eschstraße ab. Die Straße hat als Anliegerstraße ein geringes bis mittleres Verkehrsaufkommen. Im Wesentlichen handelt es sich um Anliegerverkehre. Die Glockenlandstraße hat eine Fahrbahnbreite von im Mittel 5,20 m bis 6,00 m. Die beidseitigen teils befestigten, teils unbefestigten Gehwege haben eine Breite von 1,00 m bis 1,50 m, sodass Fußgänger geschützt geführt werden. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens werden vor der Bebauung an der Glockenlandstraße ausreichend Flächen für die Anlegung eines 1,50 m breiten Gehwegs festgesetzt. Der fließende Verkehr wird durch partiell, beidseitig parkende Autos, also in „natürlicher Form“ verkehrsberuhigt, sodass hohe Geschwindigkeiten unterbunden werden.

Der Einmündungsbereich von der Glockenlandstraße in die Planstraße wird so ausgebildet, dass sowohl Pkw's als auch Lkw's ungehindert ein- und ausfahren können.

8.3 Innere Erschließung

Die innere Erschließung des Gebietes erfolgt über eine im „Mischprinzip“ ausgebaute Anliegerstraße. Die Straßenbreiten variieren zwischen 4,50 m und 6,44 m. Am Ende der Planstraße 2 ist ein Wendehammer mit 12 m Durchmesser geplant, der auch 3-achsigen Fahrzeugen eine Wendemöglichkeit bietet, sodass Anlieferverkehre ungehindert möglich sind.

Parkmöglichkeiten innerhalb des Plangebietes sind in ausreichendem Umfang vorhanden. Alle Grundstücke verfügen über einen Pkw-Unterstellplatz und einen zusätzlichen Stellplatz für einen Zweitwagen oder für Besucher. Im öffentlichen Straßenraum können ca. 7 bis 10 Fahrzeuge geparkt werden. Insgesamt sind im Plangebiet über 50 Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge vorhanden.

Zur Einbindung des Wohnparks in das Ortsgefüge, wird eine fußläufige Verbindung zum Ortskern vorgesehen. Der teils gepflasterte und teils wassergebundene Fußweg wird von der Planstraße aus an die vorhandene Gasse, die die Eschstraße mit der Hügelstraße verbindet angebunden.

8.4 Öffentliche Einrichtungen

Alle Öffentlichen Einrichtungen für die kommunale Grundversorgung sind in ausreichendem Maße in der Ortslage Dremmen vorhanden, so dass hierfür keine Flächen im Plangebiet ausgewiesen werden müssen.

8.5 Öffentliche Ver- und Entsorgung

8.5.1 Wasserversorgung

Die Anschlussmöglichkeiten des Gebietes an das Trinkwassernetz der Stadtwerke Heinsberg mit Anschluss an die Glockenlandstraße sind gegeben.

8.5.2 Stromversorgung

Die Stromversorgung wird über das öffentliche Betriebsnetz sichergestellt.

8.5.3 Telekommunikationseinrichtungen

Die Grundversorgung wird durch die Deutsche Telekom sichergestellt.

8.5.4 Abwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt an das öffentliche Kanalnetz mit Anschluss an die Glockenlandstraße.

8.5.5 Regenwasserentwässerung

Die Ableitung des Regenwassers der 23 geplanten Gebäude erfolgt für 15 Häuser in den öffentlichen Regenwasserkanal. 8 Grundstücke werden über eine Rigole auf dem eigenen Grundstück entwässert.

Die mögliche Einleitungsmenge in den Straßenkanal wurde von der Ingenieurgesellschaft Dr. Nacken, Aachen ermittelt. Unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Materialien der versiegelten und nicht versiegelten Flächen wurden die Flächen des Ist-Zustands (2.962,6 m²) sowie des Planungszustandes (4.076,8 m²) entsprechend ihres Versiegelungsgrades gewichtet. Die Differenz der versiegelten Flächen zwischen Planungszustand und Ist-Zustand wird über die zu vor genannten Rigolen auf den Grundstücken selbst versickert.

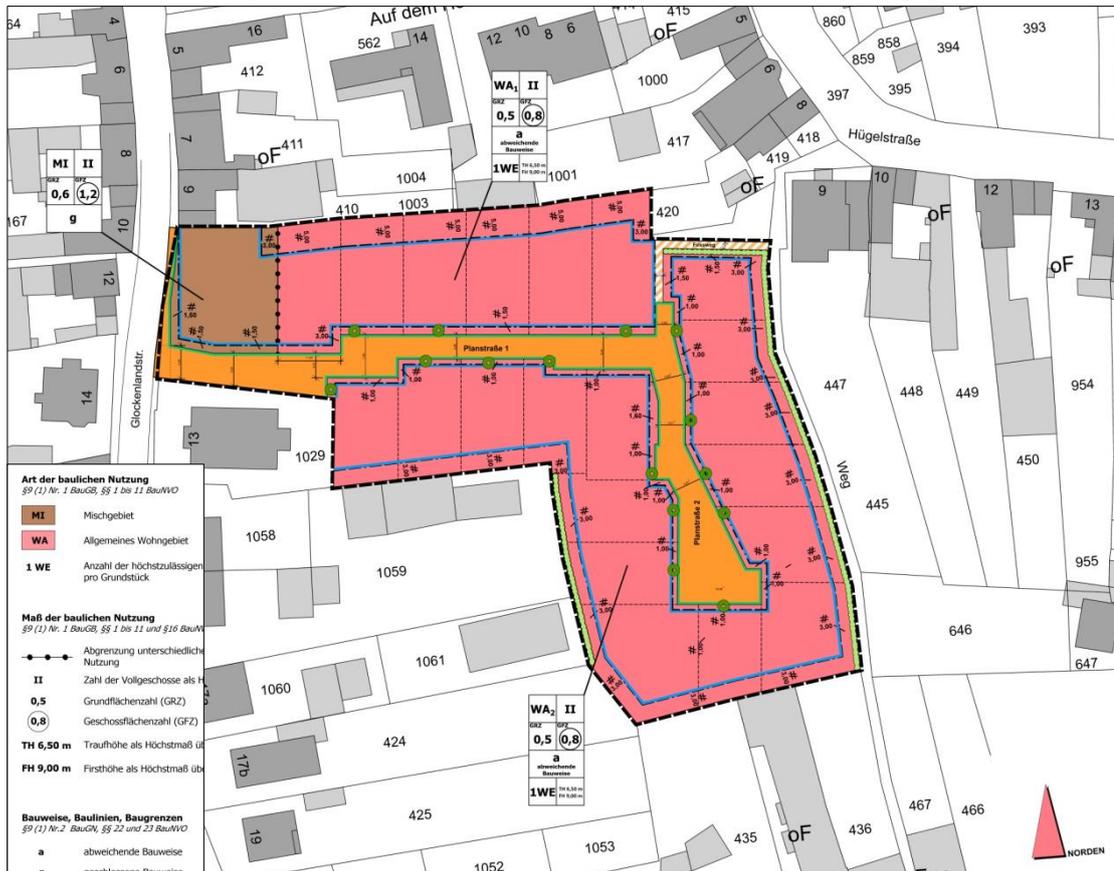
Die Bemessung der Ingenieurgesellschaft Dr. Nacken, Aachen ist als Anlage beigefügt.

9. BEBAUUNGSPLANINHALT

9.1 zeichnerische Darstellung

Der Bebauungsplan enthält die notwendigen zeichnerischen Darstellungen und Festsetzungen, um die gewünschte Bebauung und Gestaltung des Plangebietes festzuschreiben und das verlangte Planungsziel zu erreichen.

Auszug aus der zeichnerischen Darstellung des Bebauungsplans



(ohne Maßstab und textliche Festsetzungen)



Gestaltungsplan (ohne Maßstab)

9.2 Bebauungsplanfestsetzungen

Die Festsetzungen im Bebauungsplan werden nach den Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.10.2015 und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990, zuletzt geändert am 11.06.2013 getroffen.

9.2.1 Art der baulichen Nutzung

§9 (1) Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 und §16 (2 u. 5) i.V.m. §17 (1) BauNVO

Das beabsichtigte Vorhaben soll den geplanten Generationenwohnpark behutsam und verträglich in die umliegenden baulichen Bestandsstrukturen einfügen. Das Plangebiet wird bis auf einen Teilbereich entlang der Glockenlandstraße als „**Allgemeines Wohngebiet**“ (WA) festgesetzt. Damit ist eine, dem Planungsziel entsprechende Nutzung und Arrondierung der Umgebungsbebauung gewährleistet.

Zum Schutz der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse werden gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO die in § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen. Das Plangebiet soll ausschließlich dem Wohnen vorbehalten bleiben. Die beabsichtigte abweichende Bauweise und die kompakten Grundstückszuschnitte sind für eine Unterbringung der genannten ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nicht geeignet.

Entlang der Glockenlandstraße erfolgt eine Ausweisung als „Mischgebiet“ (MI), da die Glockenlandstraße durch eine gemischte Bebauung geprägt ist. Dementsprechend soll die potentielle Baulücke baulich und in ihrer Nutzung dem Bestand angepasst werden können. Darüber hinaus können hier ggf. die für die Versorgung des Plangebietes notwendigen nicht störenden gewerblichen Nutzungen untergebracht werden. Die gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO zulässigen Nutzungen gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 6 (Gartenbaubetriebe), Nr. 7 (Tankstellen) und Nr. 8 (Vergnügungsstätten) werden jedoch ausgeschlossen. Diese Nutzungen sind alleine schon auf Grund des geringen vorhandenen Flächenumfanges dort nicht umsetzbar. Des Weiteren würden diese Nutzungen den angrenzenden Generationenwohnpark immissions-technisch in nicht unerheblichem Maße beeinträchtigen und stören.

9.2.2 Maß der baulichen Nutzung

gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Grundflächen- und Geschoßflächenzahl

Wie bereits unter 4. „Planungsziel / Planungszweck“ erläutert, ist die Umgebungsbebauung durch geschlossene Bebauung, Hausgruppen oder längere Hauszeilen geprägt. Dieser, in Dremmen vielfach vorkommende Straßencharakter, soll auch innerhalb des Plangebietes verwirklicht werden.

Für das Mischgebiet wird gemäß § 17 Abs.1 BauNVO eine Grundflächenzahl von 0,6 und eine Geschosflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Damit wird entlang der Glockenlandstraße eine, der Umgebung entsprechende Bebauung in geschlossener Bauweise mit zweigeschossigen Gebäuden ermöglicht. Über- oder Unterschreitungen der Obergrenzen des § 17 Abs.1 sind in diesem Bereich städtebaulich nicht erforderlich.

Mit vier, teilweise über 50 m langen Häuserzeilen -angeordnet entlang einer verkehrsberuhigten Wohnstraße- fügt sich der rückwärtige Bereich als Allgemeines Wohngebiet mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung in das städtebauliche Gesamtbild der Ortslage Dremmen harmonisch ein.

Im vorderen Bereich, an der Glockenlandstraße weist das Plangebiet eine Breite von ca. 30,00 m auf. Im weiteren Verlauf hat das Erschließungsgebiet eine mittlere Breite von ca. 48,00 m. Nach Abzug der Straßenbreite verbleibt im Schnitt eine Grundstückstiefe von 20,00 m bis 22,00 m. Für die beabsichtigte Bebauung mit überwiegend Seniorenwohnungen sind die Grundstückstiefen ausreichend bemessen, da große Gartengrundstücke in der Regel von Senioren wegen des hohen Pflegeaufwandes nicht gewünscht werden. Die Gärten der Einfamilienhäuser sind ebenfalls ausreichend groß, da berufstätige junge Eheleute erfahrungsgemäß zeitaufwendige Gartenarbeiten meiden. Gesunde Wohnverhältnisse bleiben auch bei diesen kleineren Grundstücken immer noch ausreichend gewahrt.

In der Gesamtsumme wäre für das Plangebiet eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 ausreichend. Damit würde die in § 17 Abs.1 BauNVO festgelegte Obergrenze eingehalten bzw. sogar unterschritten. Bedingt durch die unter 4. „Planungsziel / Planungszweck“ geschilderten städtebaulichen Vorgaben mit den für Dremmen typischen Hauszeilen, die Vorhaltung eines zweiten Stellplatzes auf jedem Grundstück und die Tatsache, dass einzelne Grundstücke zur Veräußerung gebildet werden sollen, kommt es bei einigen Grundstücken zu einer geringfügigen Überschreitung der GRZ-Obergrenzen gemäß § 17 Abs.1 BauNVO. Mit einer Erhöhung der Grundflächenzahl um 0,1 auf GRZ 0,5 können die gewünschten städtebaulichen Ziele optimal realisiert werden. Die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Überschreitung der Obergrenzen des § 17 Abs. 2 BauNVO ist wie zuvor beschrieben, städtebaulich begründet und wird darüber hinaus durch geeignete Maßnahmen ausgeglichen. Als Ausgleichsmaßnahme wird eine Straßenraumbepflanzung auf den Grundstücken im Bebauungsplan festgesetzt, die die GRZ geringfügig überschreiten. Darüber hinaus werden die am Plangebiet vorbeilaufende Gasse zwischen der Eschstraße und der Hügelstraße und die westliche Gebietsabgrenzung mit einer heimischen Heckenbepflanzung versehen.

Die Obergrenze der Geschosflächenzahl ist gemäß § 17 Abs.1 der BauNVO mit 1,2 bestimmt. Zur Kompensation der Bebauungsdichte bzw. zum Ausgleich der geringfügigen Überschreitung der Grundflächenzahl um 0,1 wird die Geschosfläche um 0,4 auf 0,8 reduziert. Damit wird eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt.

Durch die geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl werden in Verbindung mit den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen die

allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht beeinträchtigt. Nachhaltige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu verzeichnen.

"abweichenden Bauweise" (A)

Das unter 4. „Planungsziel / Planungszweck“ dargelegte städtebauliche Konzept erfordert zur Verwirklichung die Festsetzung einer abweichenden Bauweise. In der "abweichenden Bauweise" (a) darf innerhalb der ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen von den bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen zu den Grundstücksgrenzen abgewichen werden. Die einzelnen Hauseinheiten dürfen ganz oder in Teilbereichen bis an die Grundstücksgrenzen heran gebaut werden. Des Weiteren dürfen die einzelnen Hauszeilen im Plangebiet eine Länge von 50 m überschreiten. Damit wird das städtebauliche Ziel, die für Dremmen typische Zeilenbebauung erreicht.

9.2.3 Höhe baulicher Anlagen

gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO

Im Mischgebiet an der Glockenlandstraße werden keine Höhen festgesetzt, da hier die Gebäude an die vorhandene Bebauung angepasst werden müssen.

Die Begrenzung der Gebäudehöhen im Allgemeinen Wohngebiet **WA₁** und **WA₂** wird grundsätzlich über die zulässigen Trauf- und Firsthöhen geregelt. Danach sind Gebäude mit bis zu 6,50 m Traufhöhe und 9,00 m Firsthöhe zulässig. Pultdächer dürfen an der höchsten Seite 8,00 m nicht überschreiten. Damit wird dem städtebaulich gewollten Gestaltungskonzept genügend Freiraum gewährt.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der Wohngebäude darf höchstens 0,50 m über der Bordsteinoberkante liegen. Ein Senioren- und barrierefreier Zugang kann somit gewährleistet werden. Das Höhenmaß bezieht sich dabei auf die Bordsteinoberkante, die straßenseitig in der Mitte des jeweiligen Grundstückes liegt.

9.2.4 Zulässige Zahl der Wohneinheiten

gem. §9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Geltungsbereich des Allgemeinen Wohngebietes ist maximal eine Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig. Diese Festsetzung beschränkt die Wohnnutzung des Plangebietes um eine zu hohe Wohndichte zu verhindern. Mit der Überschreitung der Grundflächenzahl wird dem gewünschten städtebaulichen Ziel ausreichend Rechnung getragen. 21 Wohneinheiten sind insgesamt möglich. Eine noch höhere Wohndichte würde die Wohnqualität zu stark beeinträchtigen.

9.2.4 Nebenanlagen

gemäß § 12 und 14 BauNVO

Garagen und Carports sowie Nebenanlagen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Mit dieser Festsetzung wird insbesondere der

Forderung nach zusätzlichen Stellplätzen auf den Grundstücken Rechnung getragen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Wärmepumpen, Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen werden zwischen der Straßenbegrenzung, von der die Grundstückszufahrt erfolgt und der straßenseitigen Baugrenze (Vorgarten) nicht zugelassen. Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig. Da die Vorgärten eine überwiegend geringe Tiefe (1,50 m) haben, werden mit diesen Festsetzungen Beeinträchtigungen des Straßenbildes weitestgehend vermieden.

9.2.5 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Die nicht überbauten Flächen gem. §9 Abs. 1 Bau O NW sind gärtnerisch zu gestalten. Dies sind im Wesentlichen die Gartenanlagen der einzelnen Wohngebäude. Die Art und Weise bleibt den einzelnen Eigentümern vorbehalten. Mit der Festsetzung eines Mindestanteils (10%) an Schotter- oder Kiesflächen wird lediglich sichergestellt, dass die Gärten überwiegend gärtnerisch gestaltet und bepflanzt werden. Außerdem wird damit im Straßenraum ein Mindestmaß an Begleitgrün gewährleistet.

Als Ausgleich für die geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl aber auch als Straßenbegleitgrün werden im Bebauungsplan auf den privaten Grundstücken Einzelbaumbepflanzungen, die den Straßenraum säumen festgesetzt. Die Erstbepflanzungen erfolgen durch den Vorhabenträger nach Fertigstellung der Maßnahme. Verwendet werden sollen kleinkronige, schmal wachsende Bäume, damit die Kronen nicht zu weit in den Verkehrsraum hineinragen.

Neben dem Ausgleich für die geringfügige Überschreitung der Grundflächenzahl, werden von der Eschstraße bis zur Hügelstraße zur Erhaltung des „grünen“ Gassencharakters die Grenzen der neuen Baugrundstücke mit einer Buchenschnitthecke bepflanzt. Die Hecken sind zu entwickeln und mit einer Mindesthöhe von 1,50 m dauerhaft zu erhalten. Die Erstbepflanzung erfolgt durch den Vorhabenträger und wird im Bebauungsplan festgesetzt.

Bei allen Pflanzungen an den Grenzen sind die nachbarrechtlichen Grenzabstände einzuhalten. Die Anpflanzungen sind fachgerecht herzustellen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

9.2.9 Hinweise im Bebauungsplan

Kampfmittelräumung

Erdarbeiten sind im Hinblick auf eventuelle Kampfmittelfunde mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Bei Kampfmittelfunden sind die Arbeiten umgehend einzustellen und das Ordnungsamt der Stadt Heinsberg zu informieren.

Grundwasser

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Grundwasserstand bei Einstellung der Wasserförderung im Industriepark Oberbruch verändern kann. Es wird empfohlen zu prüfen, ob bei baulichen Maßnahmen Vorkehrungen gegen drückendes Wasser gemäß DIN 18195 "Bauwerksabdichtung" zu treffen sind.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Tragfähigkeit und das Setzungsverhalten der im Gründungsbereich auftretenden Schichten unterschiedlich sein können. Maßnahmen gegen kapillaren Grundwasseraufstieg sowie vor drückendes Wasser sind zu prüfen. Auf die Notwendigkeit eines Erdbebennachweises wird hingewiesen.

Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser der Dachflächen und befestigten Flächen des Plangebietes wird grundsätzlich der öffentlichen Kanalisation zugeführt. Für den mit **WA₁** bezeichnete Teilbereich des Plangebietes ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und der befestigten Flächen auf dem eigenen Grundstück zu versickern.

Bodendenkmalpflege

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Bodenfunde oder Befunde als Zeugnisse pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit gem. § 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz (DSchG) sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/7684 unverzüglich zu melden. Auf §§ 13 - 19 DSchG wird hingewiesen.

DIN - Normen

Die DIN-Normen, auf die in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes verwiesen wird, sind über den Beuth-Verlag, Berlin, beziehbar und bei der Stadt Heinsberg, Bauverwaltungs- und Planungsamt, zu den üblichen Öffnungszeiten einsehbar.

10. ENTWURFSVERFASSER UND MITWIRKUNG

Entwurf und Planbearbeitung:

K 3 - Planungsstudio

Architekten und Ingenieure

Sebastianusstraße 8

52538 Selfkant

T 025456 / 501276

E info@k3-studio.de

Artenschutzprüfung:

Dipl.-Biol. Michael Straube

Eichenstraße 32

41844 Wegberg

T 02434-9930275

E straubem@michael-straubem.de

Abwasserbeseitigung und Straßenausbau:

Ingenieurgesellschaft Dr. Ing. Nacken mbH

Leonhardstraße 23-27

52064 Aachen

T 0241 / 9426170

E Mail@Nacken-Ingenieure.de

aufgestellt, Selfkant den 22.02.2017

