

STADT HEINSBERG

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24

„Lieck-Seniorenwohnanlage Elisabethstraße“

Begründung Teil 1

Planverfasser:



VSU GmbH
Kaiserstraße 100
52134 Herzogenrath
Tel.: 02407-91410
Fax: 02407-914120
info@vsu-euro.de

Stadt Heinsberg



Stand: Juni 2017

Teil 1

1.1	Planerfordernis	4
1.2	Verfahrensablauf	4
1.3	Übergeordnete Planungen	4
1.3.1	Ziele der Raumordnung und der Landesplanung	4
1.3.2	Flächennutzungsplan – vorbereitende Bauleitplanung	5
1.3.3	Landschaftsplan	5
2.1	Städtebauliche Situation	5
2.2	Technische Infrastruktur	5
2.2.1	Erschließung	5
2.2.2	Kanalbestand	6
2.2.3	Grundwasser	6
2.3	Umweltsituation (Boden, Klima, Wasser, Fauna, Flora)	6
4.1	Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzung	7
4.2.1	Zukünftige Verkehrsbelastung	7
4.3	Grün- und Freiraumkonzept	8
4.4	Technische Infrastruktur	8
5.1	Geltungsbereich	8
5.2	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
5.2.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2.2	Maß der baulichen Nutzung	9
5.2.3	Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	9
5.2.4	Flächen für Stellplätze und Garagen	10
5.2.5	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)	10
5.2.6	Unterirdische Versorgungsanlagen und –leitungen (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)	10
5.2.7	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)	10
5.2.8	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)	10
5.2.9.	Örtliche Baubaubestimmungen (gem88(1) LBauO)	11
5.2.10.	Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)	11
5.2.11.	Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB)	11

5.2.12.	Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)	11
7.1	Durchführungsvertrag	12
7.2	Bodendenkmale	12
7.3	Versorgungsleitungen	12
7.4	Kampfmittel	12

Teil 1

1 Allgemeine Begründung

Gemäß § 9 (8) des Baugesetzbuches ist dem Bebauungsplan eine Begründung beizufügen. In der Begründung werden entsprechend dem Verfahrensstand die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Planung und im Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung die Belange des Umweltschutzes dargelegt.

1.1 Planerfordernis

Für das Plangebiet liegt kein rechtskräftiger Bebauungsplan vor. Bauvorhaben gemäß § 34 BauGB sind ohne einen Bebauungsplan zulässig, sofern sie sich in die Eigenart (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche) der näheren Umgebung einpassen. Da in der näheren Umgebung eine heterogene Bebauung aus Einfamilienhäusern im Süden, einem Altenheim im Osten und einer Hofanlage im Norden besteht, kann die Einfügungseigenschaft nicht zweifelsfrei bestimmt werden. Außerdem ist die Fläche im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg nicht als Baufläche dargestellt. Eine Genehmigung nach § 34 BauGB scheidet daher aus. Es ist ein Bebauungsplan zur rechtlichen Sicherung des Vorhabens erforderlich.

Für das derzeit nicht baulich genutzte Grundstück wurde nunmehr durch einen privaten Investor ein Entwurf erarbeitet und mit der Verwaltung der Stadt Heinsberg abgestimmt. Um diesen Entwurf realisieren zu können, wird der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 nach § 12 BauGB aufgestellt.

Mit dem Vorhaben wird insgesamt das Wohnungsangebot besonders für Senioren in Heinsberg erhöht. Die Bereitstellung von Wohnungen an Flüchtlinge oder Asylbegehrende im Raum Heinsberg wird durch das Vorhaben insgesamt durch das höhere Wohnungsangebot verbessert.

1.2 Verfahrensablauf

Aufgrund der Lage des Geltungsbereiches sind die Verfahrensvereinfachungen nach §§ 13 BauGB nicht anwendbar. Dies ist insbesondere mit der entgegenstehenden Darstellung des Flächennutzungsplans zu begründen. Aus gleichem Grund ist ein beschleunigtes Verfahren gem. § 13a BauGB nicht anzuwenden.

Ein Bericht über die Artenschutzprüfung, ein landschaftspflegerischer Begleitplan und ein Umweltbericht liegen vor und sind der Begründung beigefügt.

1.3 Übergeordnete Planungen

1.3.1 Ziele der Raumordnung und der Landesplanung

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Gebietsentwicklungsplan GEP Region Aachen) umfasst räumlich die Kreise Stadt Aachen sowie die Städteregion Aachen, Düren, Euskirchen und Heinsberg. Der GEP wurde im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW.) Nr.26 vom 10. Juni 2003, S.301 bekanntgemacht.

Der Regionalplan stellt den Geltungsbereich dieses Plans als Teil des allgemeinen Siedlungsbereiches dar. In der Grundlagenkarte des Regionalplans ist ersichtlich, dass südlich des Plangebiets allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit dem Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt sind.

1.3.2 Flächennutzungsplan – vorbereitende Bauleitplanung

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den Geltungsbereich dieses Plans Fläche für die Landwirtschaft und Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Altenheim dar und folgt damit der Regionalplanausweisung. Parallel zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans ist daher der Flächennutzungsplan zu ändern.

1.3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet befindet sich nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/7 Geilenkirchener Lehmplatte vom 19.04.2008.

2 Bestandsdarstellung

2.1 Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich ist zurzeit ein Grünland im südlichen Siedlungsteil von Heinsberg Lieck. Das Gelände liegt bei ca. 39,00 m NHN am südwestlichen Rand der Fläche und ca. 41,00 m NHN am nordwestlichen Rand. Westlich des Geltungsbereichs liegt ein Wirtschaftsweg. Die Landwirtschaftsflächen liegen bei einer Höhenlage von ca. 40,40 bis zu 41,00 NHN. Nördlich des Plangebiets liegen die Elisabethstraße und eine Grünfläche mit einem großen Wohnhaus. Die Firsthöhe dieses Gebäudes liegt zwischen ca. 44,00 und 46,00 NHN. Ein Altenheim liegt östlich des Geltungsbereichs. Die Grundstücksgrenze ist mit einer Hecke sowie einer kleinen Böschung dazwischen ausgestattet. Die Firsthöhe des Altenheims liegt zwischen ca. 45,00 und 48,00 NHN. Auch an der südlichen Grundstücksgrenze wird der Geltungsbereich von den angrenzenden Wohngebäuden mit einer Böschung und einer Hecke begrenzt. Die Firsthöhe der südlich angrenzenden Gebäude liegt bei ca. 44,00 NHN.

2.2 Technische Infrastruktur

2.2.1 Erschließung

Der Geltungsbereich ist nur über die Elisabethstraße erschlossen. Der ausgebaute Teil endet derzeit an der Hofeinfahrt der Hausnummer 82. Die Straßenparzelle ist ca. 6m breit. Ein Teil der Straße an der nördlichen Seite ist zurzeit mit einer Hecke bepflanzt. In der Neuplanung wird diese Straße Haupterschließung des Geltungsbereichs.

An der westlichen Seite ist ein Wirtschaftsweg, der nur von Fußgänger, Radfahrer und landwirtschaftliche Angelegenheit benutzt werden können. Der Weg ist ca. 3,5 m breit liegt ca. 40,40 NHN bis 41,00 NHN und somit höher als das eigentliche Baugrundstück des Geltungsbereichs.

2.2.2 Kanalbestand

Im Geltungsbereich sind keine Schmutzwasserkanäle vorhanden. Südlich des Plangebiets hinter der Wohnfläche im Straßenbereich Am Rittersitz liegt ein Schmutzwasserkanal mit einer Nennweite DN 300. Weiter östlich im Straßenbereich Aphovenerstr. ist ein Schmutzwasserkanal DN 400 vorhanden. Der nächste Schmutzwasserkanal im Straßenbereich Elisabethstraße nordöstlich des Plangebiets hat eine Nennweite von DN 300. Die Aufnahmekapazität des Kanalsystems ist begrenzt. Zusätzliche Regenwassermengen können nicht aufgenommen werden.

Im Geltungsbereich liegt südlich der Elisabethstraße ein offener Kanaleinlauf, über den Oberflächenwasser aus den unbebauten Flächen derzeit als Überlauf in den Kanal eingespeist wird.

2.2.3 Grundwasser

Eine Grundwassermessstelle (LGD-Nr. 010405744) befindet sich unmittelbar auf der Wegkreuzung an der nordwestlichen Ecke des Flurstücks 263. Der Grundwasserflurabstand beträgt derzeit rund 4,65 m. Seit 2011 lag der minimale Grundwasserflurabstand stets über 4,00 m.

2.3 Umweltsituation (Boden, Klima, Wasser, Fauna, Flora)

Ausführungen zur Umweltsituation werden im Umweltbericht und in den Ausführungen zum Artenschutz gemacht.

3 Planungsziele

Mit dem Vorhaben werden folgende städtebaulichen Ziele verfolgt:

- Nutzung der Synergieeffekte der geplanten Altenwohnungen mit dem angrenzenden Altenheim.
- Vervollständigen der städtebaulichen Siedlungsfigur der Bebauung südlich des Heinsberg-Lieck.
- Nutzung des Siedlungspotentials an vorhandenen Erschließungsanlagen (Entwässerung, Lärmschutzanlage, Wegeparzellen), dadurch Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme
- Die geplante Baustruktur soll sich in die Umgebung einfügen und somit nicht von den westlichen bzw. südlich angrenzenden Straßen eingesehen werden können. Eine Dachbegrünung unterstützt die Einbindung in die Umgebung des Naherholungsbereiches.
- Der Abfluss von Oberflächenwasser aus der offenen Feldflur in Richtung Siedlung wird durch zusätzliche Entwässerungseinrichtungen geregelt.

Die Planungsziele können nur mit einem Bebauungsplanverfahren umgesetzt werden. Der Flächennutzungsplan soll parallel im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes geändert werden.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzung

Die vorgesehene Bebauung setzt die Bauweise ähnlich des östlich angrenzenden Altenheims fort. Das Wohngebäude weist ähnliche Größenordnungen auf wie die östlich angrenzende Bebauung. Insgesamt sind 31 Wohneinheiten mit einem Innenhof in einem Gebäude, das in der Höhe gestaffelt ist geplant. Das Gebäude orientiert sich in seiner Form an langrechteckigen Vierkanthöfen und weist, berücksichtigt man die hohen Dächer früherer Scheunen, ähnliche Höhen auf. Die östlichen und nördlichen Flügel sind zweigeschossig mit Staffelgeschoss, das allerdings aus bauordnungsrechtlichen Gründen als dreigeschossig festgesetzt wird. Der westliche Flügel ist zweigeschossig und der südliche Flügel, der an das Einzelhaus angrenzt, eingeschossig.

Damit der Baukörper des Seniorenheims nicht massiv wirkt, sondern in die Größe der südlichen Umgebung passt, wird das 3. Geschoss als Staffelgeschoss mit einem nach außen geneigten Pultdach geplant, so dass der First nicht zur Grundstücksgrenze wirkt.

Für die zukünftigen Bewohner ist entlang der Elisabethstraße und des östlichen Wirtschaftsweg von insgesamt 31 Stellplätzen vorgesehen. Für die Bewohner wird je Wohnung ein Stellplatz zur Verfügung gestellt. Dies trägt der Tatsache Rechnung, dass im ländlichen Raum zurzeit die Pkw-Nutzung höher ist als im städtischen Raum. Die Stellplätze entlang Elisabethstraße sind direkt von der Straße erschlossen. Die anderen Stellplätze im Osten haben im Gegenteil nur eine Einfahrt westlich des Gebäudes.

Das Niederschlagswasser der benachbarten Feld-Flurstücke wird über eine Versickerungsmulde parallel zum Wirtschaftsweg westlich des Flurstücks 263 abgeleitet und versickert. Es ist ein erforderliches Muldenvolumen von rund 227 m³ einzuplanen. Der Flächenbedarf für die Versickerungsmulde beträgt bei einer Tiefe von 0,50 m etwa 840 m².

Auf der südlichen Seite des Wohngebäudes sind auf dem Grundstück weitere Versickerungsmulden vorzusehen. Die Entwässerung der geplanten Bebauung erfolgt über eine Versickerungsmulde auf dem Flurstück 263. Es ist ein erforderliches Muldenvolumen von rund 43 m³ geplant. Der Flächenbedarf für die Versickerungsmulde beträgt bei einer Tiefe von 0,50 m etwa 200 m². Diese Versickerungsmulde ist für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis dimensioniert.

4.2.1 Zukünftige Verkehrsbelastung

Die Zunahme des Verkehrs durch das geplante Vorhaben, wegen des geringeren Bewohner- und Besucherzahl ist insgesamt als gering einzustufen. Die Mobilität von älteren Menschen ist, auch wenn der Pkw-Besitz noch verhältnismäßig hoch ist, geringer einzustufen. Wenn auch die Mobilitätsrate im Alter sinkt, ist sie nur geringfügig kleiner als im Durchschnitt. Es wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben einen täglichen Verkehr von ca. 80 Fahrten erzeugt. Die Belastung der Elisabethstraße steigt daher mit hoher Sicherheit um deutlich weniger als 10 Fahrten in der Stunde. Eine Auswirkung auf die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit kann ausgeschlossen werden.

4.3 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grünkonzept wird durch die begrenzenden Hecken, die Baumstellungen und die Muldenversickerung geprägt. Im Innenhof bzw. südlichen Bereich des Wohngebäudes befinden sich Flächen für die Entwässerung in einer Mulde, die in die Flächengestaltung integriert werden. Mögliche Böschungflächen werden niedrig mit Kleingehölzen bepflanzt. Die Pkw-Abstellflächen werden durch eine Hecke zum Gebäude hin abgegrenzt. Die Hecken zwischen dem Grundstück und benachbarten Flächen sollen erhalten werden. Zur offenen Feldflur hin sollen östlich des Plangebiets entlang des Wirtschaftswegs Bäume gepflanzt werden, um den Übergang in die Landschaft durch vertikale Elemente zu gestalten. Die Elisabethstraße wird durch zwei Bäume an der Grundstücksgrenze markiert, zum Altenheim hin werden kleinkronige Bäume als zusätzliches Gliederungselement eingefügt.

4.4 Technische Infrastruktur

Die Entwässerung der geplanten Gebäude ist über die benachbarten Schmutz- und Regenwasserleitungen östlich des Plangebiets möglich. Das Oberflächenwasser wird versickert. Im Zuge der Verlängerung und Ausbau der Elisabethstraße bis zum westlichen Rand des Geltungsbereichs wird in der Straße ein neuer Schmutzwasserkanal gebaut, der den Anschluss an das bestehende System herstellt.

Für die Gebäude ist derzeit eine Gasheizung vorgesehen. Andere Lösungen wie etwa Grundwasser-Wärmepumpen werden im Zuge der weiteren Planung geprüft.

5 Begründung der Festsetzungen und Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst die Grundstücke Gemarkung Heinsberg Flur 3 Nr. 263. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die für die Erschließung notwendigen Flächen der Elisabethstraße (Flurstück 111) sowie der östlich des Erschließungsweges liegende Flurflächen für das Versickerungsbecken (Teile von Flurstück 76) einbezogen. Die Fläche des VEP ist ca. 5.700 m² groß.

Die genaue zeichnerische Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Geplant ist eine Einrichtung der Wohnanlage für Senioren. Es werden 31 Wohnungen für Senioren geplant. Hier können ältere Menschen zunächst selbstbestimmt wohnen. Die Wohnungen sehen eine Wohn-Küche, Schlafzimmer, Bad und einen kleinen Hauswirtschaftsraum auf ca. 70 m² vor.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für Baugebiet mit 0,4 und die Geschossflächenzahl (GFZ) mit 0,9 festgesetzt. Es wird im östlichen und nördlichen Teil eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt, um die beabsichtigte Nutzung im kleinen Baugebiet realisieren zu können. Das geplante Staffelgeschoss ist wegen des außen angesetzten Treppen- und Aufzugsturms bauordnungsrechtlich ein Vollgeschoss. Trotz der Dreigeschossigkeit ergibt sich nur eine geringfügig höhere GFZ als die GRZ, da das zweite Obergeschoss in seinen Umgrenzungen deutlich kleiner als das Erdgeschoss ist.

Einschließlich der Erschließungsflächen ergibt sich eine Grundstücksnutzung durch Gebäude und Erschließungsflächen, die etwa 70% der Fläche des Baugebiets ausmacht. Die Dichtevorgaben, die durch § 17 der BauNVO gemacht werden, sind eingehalten, weil das Gebäude 40% der Fläche belegt. Die hohe Grundfläche wird vor allem durch die oberirdischen Stellplätze bewirkt. Eine entsprechende Festsetzung, dass 70% der Grundfläche befestigt werden können, ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die geplante Baustruktur soll sich zur jeweiligen Nachbarseite weitgehend von der Höhenentwicklung her in die Umgebung einfügen. Daher wird die Höhenentwicklung der Gebäude begrenzt. Die Einfügung wird dadurch sichergestellt, dass die höchste zulässige Gebäudehöhe etwa derjenigen der Nachbarbebauung entspricht.

Da der höchste benachbarte First des Altenwohnheims eine Höhe von 48,09 m NHN aufweist, wurde die Planung so aufgestellt, dass dieser Wert an der Grundstücksgrenze etwa erreicht wird. Der First des 2. OG des geplanten Gebäudes ist ca. 9,6 m hoch und die niedrige bzw. Außenseite des Pultdachs vom Staffelgeschoss ist ca. 9,00 m hoch. Die Brüstung an der Grundstücksgrenze ist nach der Planung im Osten ca. 47 m NHN hoch und liegt damit unter der benachbarten Attikahöhe, die Traufe des Pultdachs wird ca. 49 m NHN hoch sein und damit geringfügig über der benachbarten Attikahöhe liegen.

Für das Baugebiet werden drei Abschnitte mit Gebäudehöhen festgesetzt. Für den Gebäudeabschnitt mit einem Geschoss wird die maximale Gebäudehöhe von 43 m NHN festgesetzt, für den mittleren Teil des Gebäudes mit zwei Geschossen 47m NHN und für den Teil mit dem Staffelgeschoss im Osten 50 m NHN.

Da die Gebäudetechnik noch nicht abschließend bekannt ist, soll eine Festsetzung in den Plan aufgenommen werden, die sicherstellt, dass durch untergeordnete technische Aufbauten die festgesetzte maximale Gebäudehöhe überschritten werden kann. Dies kann etwa durch Konstruktionselemente, Dachausstiege und haustechnische Anlagen der Fall sein. Dies ist auf maximal 10% der Dachgrundfläche bis zu 1,5 m Höhe zulässig, wenn diese Gebäudeteile mindestens den Abstand ihrer Höhe über der Dachhaut zur Dachkante einhalten. Hierdurch wird sichergestellt, dass die technischen Anlagen nicht raumbestimmend auf den direkt angrenzenden Straßenraum wirken.

5.2.3 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baufenster umfassen eine Fläche von ca. 1.500 m². Die Baugrenzen umfahren die derzeit geplanten Gebäude mit einem Abstand von ca. 0,25m. Hierdurch soll geringfügigen Veränderungen im Rahmen der weiteren Planung noch Raum gegeben werden.

Außerhalb der Baufenster sind allgemein nur Nebenanlagen nach § 14 BauNVO zulässig. Hierzu gehören auch Garagen, Carports und Stellplätze sowie Mülleinhausungen

5.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Die Flächen für die Stellplätze sollen in die nördliche und westliche Seite des Wohngebäudes Baugebiet festgesetzt werden. Im Norden sind 20 Stellplätze senkrecht zu der Elisabethstraße festgesetzt werden. Vier davon sind Stellplätze für Behinderte. Im Westen sollen 11 Stellplätze in Schrägaufstellung festgesetzt werden.

5.2.5 Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Für die Erschließung der geplanten Nutzung müssen die vorhandenen Verkehrsanlagen für den Erschließungszweck festgesetzt werden.

Die Verkehrsanlage Elisabethstraße (Flurstücke 111) wird als Straße festgesetzt, sicherzustellen, dass das Grundstück erschlossen ist.

Dem tatsächlichen derzeitigen Erschließungszweck der hier geplanten Nutzung entspricht eine Mischverkehrsfläche. Nach RAS 06 entspricht bei der hier vorherrschenden Verkehrsstärke (unter 150 Kfz/h, ohne ÖPNV) der schmalste Wohnweg einer Breite von 4,5 m. Mit der Straßenstrecke können Begegnungsfälle von Lkw und Pkw abgewickelt werden. Das Vorhaben erzeugt vor allem Pkw-Verkehr, so dass die Straßenbreite hierfür ausreichend ist. Deshalb ist am Ende der Straße nur ein Pkw-Wendeplatz geplant. Eventuell einfahrende Lkw müssen bis zur Straßenkreuzung zurückfahren.

5.2.6 Unterirdische Versorgungsanlagen und –leitungen (gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB)

Im Geltungsbereich sind keine unterirdischen Kanäle vorhanden. Die Entwässerung der geplanten Gebäude ist über die benachbarten Mischwasserkanäle im weiteren Verlauf der Elisabethstraße nördlich des Geltungsbereichs möglich. Das Oberflächenwasser wird versickert.

5.2.7 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

Der Geltungsbereich könnte von Vögeln als Fortpflanzungs- und Ruhestätte genutzt werden. Die notwendigen Rodungen und bodenbereitenden Arbeiten sollen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Durch die Festsetzung soll gewährleistet werden, dass bereits begonnene Brutvorgänge auf der derzeit vorhandenen Wiese nach Möglichkeit nicht beeinträchtigt werden. Hierdurch wird vor allem eine vorausschauende Baustellen-Beginn-Planung eingefordert.

Sofern der Beginn der Bodenarbeiten während der Brutzeit erfolgen muss, soll daher vor Baubeginn eine Überprüfung auf Neststandorte durchgeführt werden. Sollten Nester vorhanden sein, erfolgt die Baufeldräumung erst dann, wenn die Brut beendet ist.

Rohbauten können von Fledermäusen besiedelt werden, dies wird insbesondere zur Invasionszeit der Zwergfledermaus erwartet. Zur kritischen Zeit, was in der Regel der Spätsommer ist, müssen daher Bauten geschlossen gehalten werden. Offene Ritzen, Spalten und andere Öffnungen sind durch geeignete Maßnahmen zu vermeiden.

5.2.8 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die Einbindung der Gebäude in das sichtbare Landschaftsbild wird durch die festgesetzte vollständige Dachbegrünung auf dem südlichen und westlichen Gebäudeflügel sichergestellt. Diese bildet zwei

Pflanzebenen. Das Dach/Terrasse oberhalb des Erdgeschosses und das Dach von dem 1. Obergeschoss sind mindestens 90% der Fläche zu begrünen. Begrünte Dachflächen müssen eine Mindestgröße von 15 m² aufweisen. Die Dachbegrünung hat durch Ansaat einer Grass-Kräuter oder einer Sedum-Sprossenmischung auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

5.2.9. Örtliche Baubaubestimmungen (gem 88(1) LBauO)

Damit der Baukörper des Seniorenheims nicht massiv wirkt, sondern in die Größe der südlichen Umgebung passt, wird das 3. Geschoss als Staffelgeschoss mit einem nach außen geneigten Pultdach geplant, so dass der First nicht zur Grundstücksgrenze wirkt. Das Pultdach darf höchstens eine Neigung von 15% und eine maximale Höhe von 52,00 m NHN aufweisen.

5.2.10. Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

Die Einbindung der Gebäude in das sichtbare Landschaftsbild wird durch die festgesetzte vollständige Dachbegrünung sichergestellt. Diese bildet eine zweite Pflanzebene, die gerade für ferne Betrachter wirksam ist.

Begrünte Dachflächen müssen eine Mindestgröße von 15 m² aufweisen. Die Dachbegrünung hat durch Ansaat einer Grass-Kräuter oder einer Sedum-Sprossenmischung auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten.

Dach/Terrasse oberhalb des Erdgeschosses ist mit einer Dachbegrünung auf mindestens 90% der Fläche zu versehen. Im Hinblick auf die angrenzende Nachbarbebauung ist die Nutzung als Terrasse in diesem Bereich unzulässig.

5.2.11. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (gem. §9 (1) Nr. 24 BauGB)

Von Bedeutung im Zuge der geplanten Baumaßnahmen und für die künftige Wohnqualität ist u. a. die Regulation von Niederschlägen. Das Grundstück und der Gebäudekomplex sind im Fall von Starkregenereignissen vor überschüssig abfließenden Wasser von den leicht geneigten Ackerflächen im Westen zu schützen, wie oben bereits erläutert. Die geplante Versickerungsmulde, Stauraum 270 m³, an der Westseite des Plangebietes sollte bereits vor dem eigentlichen Baubeginn funktionstüchtig hergerichtet werden. Die Ausführung sollte im Rahmen von Erd- und Tiefbauarbeiten erfolgen.

5.2.12. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)

Die landschaftliche Einbindung des Gebäudekomplexes soll durch eine Baumreihe, die am Rand des Wirtschaftswegs und des Versickerungsbeckens gepflanzt werden soll, gewährleistet werden. Die Bäume sind als Baumreihe mit ihrem ungefähren Standort in der Planzeichnung festgesetzt.

6 Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (gem. § 1a BauGB)

Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Änderung des Bebauungsplans zusätzlich möglich werden, sollen ausgeglichen werden.

Für die Herleitung des Kompensationsbedarfs sowie den Nachweis der Kompensation auf der festgesetzten Fläche wird auf den Umweltbericht als separaten Teil dieser Begründung verwiesen. Die Kompensation wird über einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Heinsberg verbindlich vereinbart.

7 Hinweise

7.1 Durchführungsvertrag

Zu diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan gehört ein Durchführungsvertrag, vor dem Satzungsbeschluss zwischen der Stadt Heinsberg und den Grundstückseigentümern geschlossen wird.

7.2 Bodendenkmale

Sollten bei Erdeingriffen archäologische Funde auftreten, so unterliegen diese Bodendenkmale dem DSchG NRW und sind gemäß § 15 und 16 DSchG NRW unverzüglich der Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthoftstraße 45, 53385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199 anzuzeigen sowie mindestens drei Werktage unverändert im Boden zu belassen.

7.3 Versorgungsleitungen

Bei allen baulichen und sonstigen Maßnahmen im Schutzbereich für Versorgungsleitungen und -anlagen sind die Schutzanweisungen der Betreiber für diese Anlagen zu beachten.

7.4 Kampfmittel

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Es wird empfohlen, vor Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. eine Sicherheitsüberprüfung durchzuführen. Sämtliche Arbeiten sind mit Vorsicht durchzuführen. Sie sind sofort einzustellen, sobald im Boden auf Widerstand gestoßen wird. In diesem Falle ist umgehend der Kampfmittelbeseitigungsdienst NRW zu benachrichtigen.

8 Anlagen

Herzogenrath, 06.06.2017



Dr.-Ing. Thomas Baum