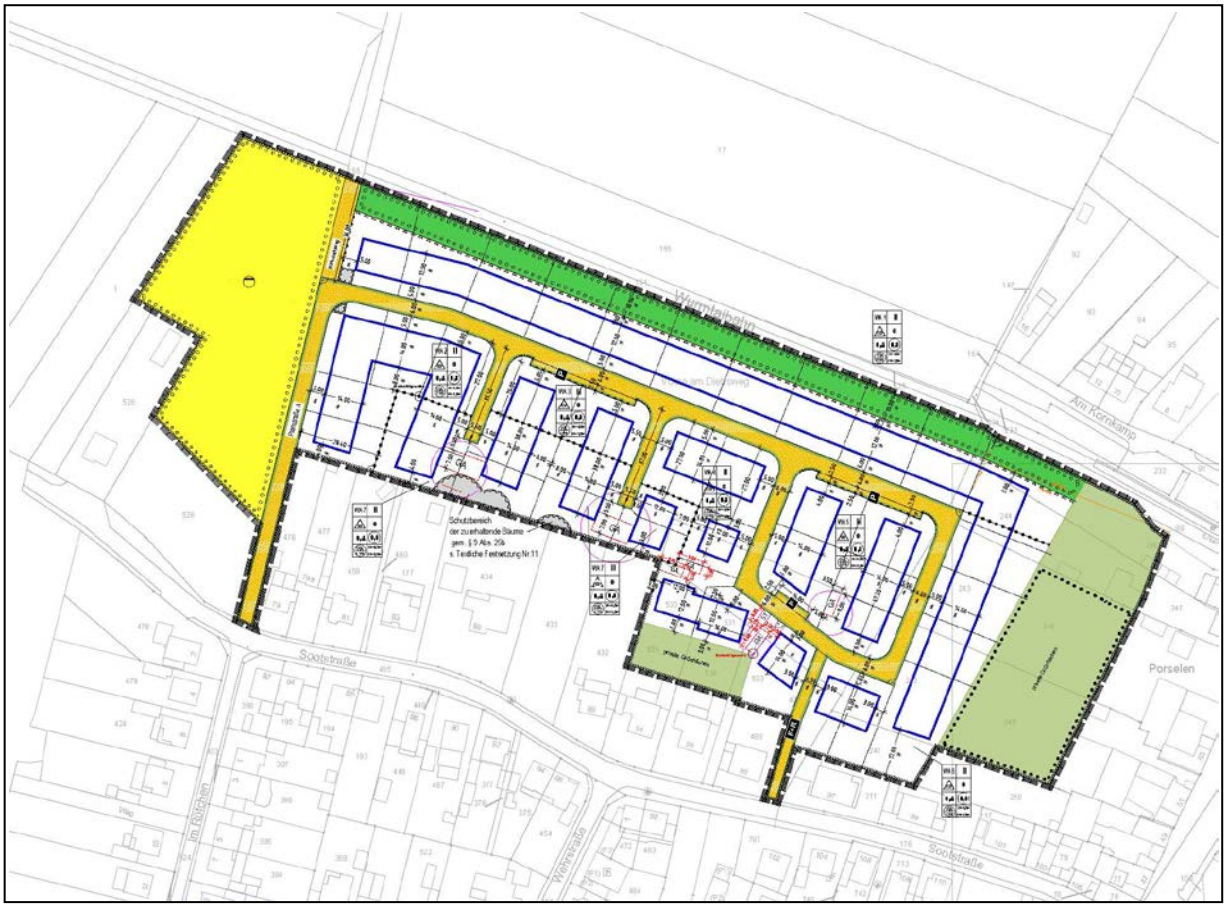
STADT HEINSBERG



Begründung zum Satzungsbeschluss

zum Bebauungsplan Nr. 77 ‚Porselen – Am Diebsweg‘

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkungen
- **1.1 Veranlassung und Planziel**
- **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**
- **1.3 Flächennutzungsplan**
- **1.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen**
- **1.5 Landschaftsschutz**
- **1.6 Denkmäler**
- **1.7 Vorhandene Situation, Vegetationsbestand**

2. Inhalt und Festsetzungen
- **2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
- **2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
- **2.3 Einfriedungen**
- **2.4 Grünordnung**
- **2.5 Erschließung**
- **2.6 Ver- und Entsorgung**

3. Berücksichtigung der Umweltplanerischen Belange
- **3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht**
- **3.2 Eingriff in Natur und Landschaft**
- **3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung**
- **3.4 Immissionen**

4. Flächenbilanz

Vorbemerkungen

1.1 Veranlassung und Planziel

Mit dem Bebauungsplan Nr. 77 „Porselen-Am Diebsweg" soll im Bereich der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche nördlich der Bebauung an der Sootstraße, südlich der Eisenbahnstrecke Heinsberg-Lindern ein Wohngebiet ermöglicht werden. Die zur Entwicklung anstehenden Flurstücke befinden sich im überwiegend städtischen Eigentum.

Die erschlossenen Baugebiete in Porselen sind mittlerweile fast vollständig bebaut. Innerhalb der Ortslagensatzung stehen die meisten Flächenpotenziale nicht zur Bebauung zur Verfügung, da die Privateigentümer nicht veräußerungswillig sind. Einfamilienhäuser werden dennoch weiterhin stark nachgefragt.

Mit den noch unbebauten Grundstücken kann nur noch kurzfristig der Bedarf an Wohnbauland gedeckt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 77 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Entwicklung als Wohnstandort, nicht nur für Bauwillige aus dem Stadtteil Porselen, geschaffen werden.

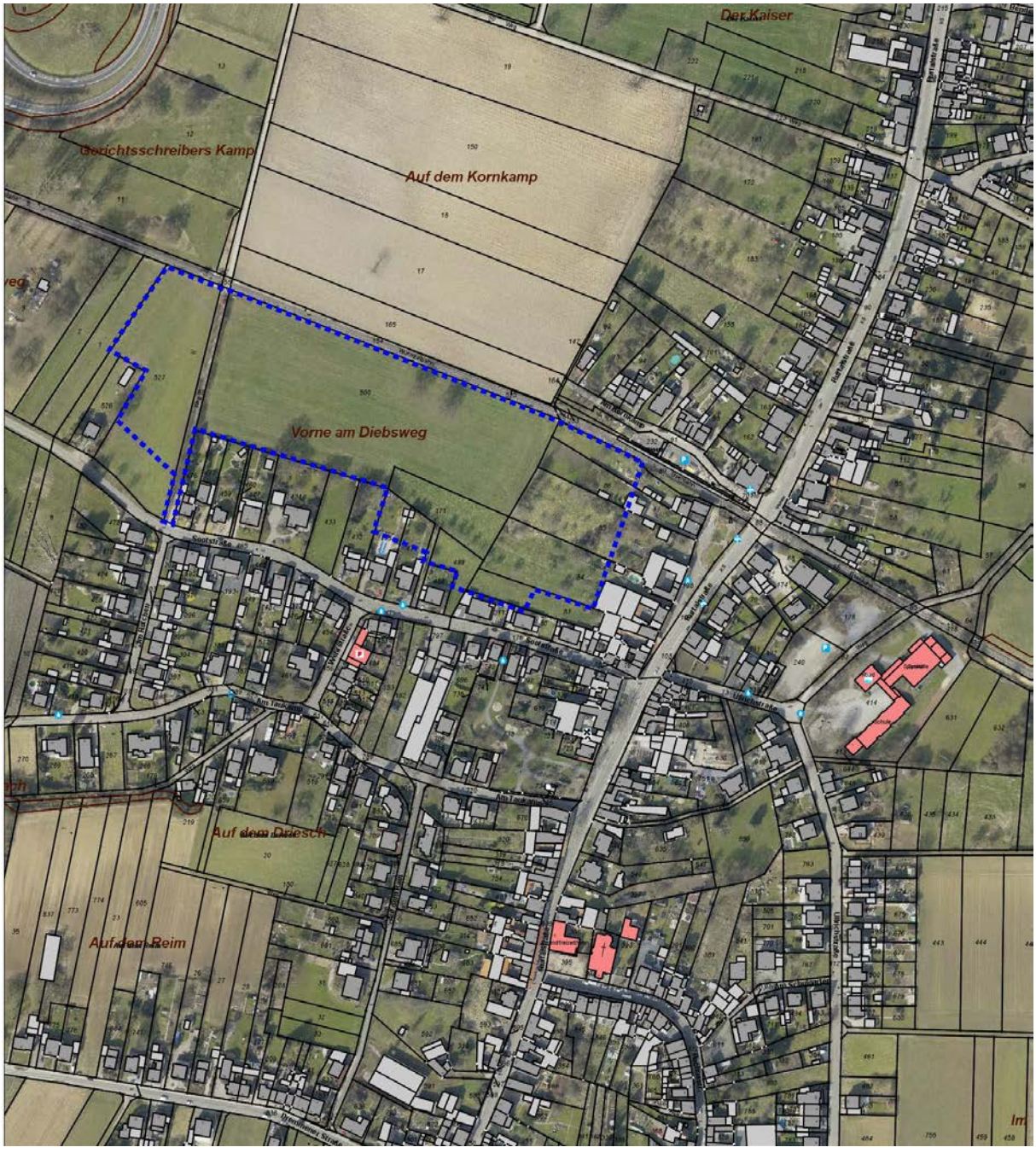
Um der Nachfrage nach erschlossenem Wohnbauland gerecht zu werden, soll nunmehr der Bereich in unmittelbarer Nähe zum Bahnhaltepunkt erschlossen werden. Im Plangebiet ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Auf Grund der Planung können ca. 42 Baugrundstücke entwickelt werden.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt nördlich der Bebauung der Sootstraße, südlich der Bahnstrecke und westlich der Bebauung der Rurtalstraße. An der westlichen Seite grenzt das Plangebiet an eine unbebaute landwirtschaftliche Fläche an, die teilweise zur Unterbringung eines Regenrückhaltebeckens und als Ausgleichsfläche genutzt werden soll. Die südlich an der Sootsstraße vorwiegend freistehenden Einfamilienhäuser befinden sich teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Porselen Nr. 1 „Im Rötchen" und teilweise innerhalb der Ortslagensatzung gemäß § 34 Abs. 4 BauGB.

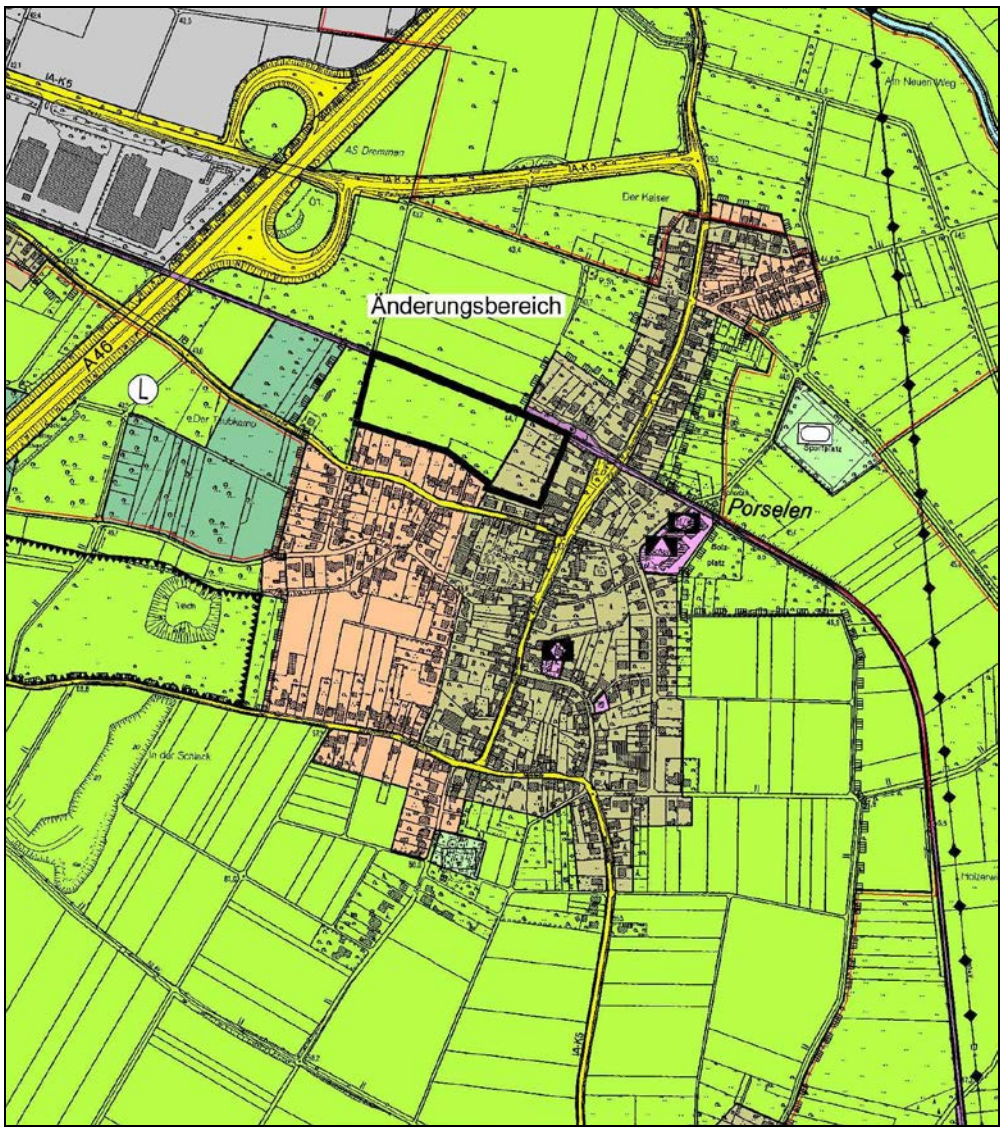
Die Grundschule Verbundschule Randerath-Porselen im Stadtteil Randerath ist mit dem Schulbus erreichbar. Das ehemalige Gebäude der Grundschule in Porselen soll zu einer Kindertagesstätte umgebaut werden. Diese ist zukünftig in fußläufiger Distanz erreichbar.

Die Gesamtfläche des Plangebietes ist ca. 38.884 m² groß. Die genaue Abgrenzung ist der nachstehenden Übersichtskarte zu entnehmen.



1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 77 überwiegend Fläche für die Landwirtschaft und in einem westlichen Teilbereich gemischte Baufläche dar. In einem Parallelverfahren soll im Rahmen der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes, entsprechend dem südlichen Umfeld, eine Wohnbaufläche entwickelt werden.



1.4 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz des § 1a Absatz 2 des Baugesetzbuches wird dargelegt, dass mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll. Zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen sollen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesonde-

re durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung genutzt sowie Bodenversiegelungen auf das notwendigste Maß begrenzt werden. Landwirtschaftlich oder als Wald genutzte Flächen sollen nur im notwendigsten Maß umgenutzt werden.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Fläche. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 des § 1a Abs. 2 BauGB sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB (Begriff der Landwirtschaft).

In diesem Zusammenhang ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten. Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfungen geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperrklausel überwunden werden.

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen. Hierbei ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Fläche für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Begründung der Standortwahl:

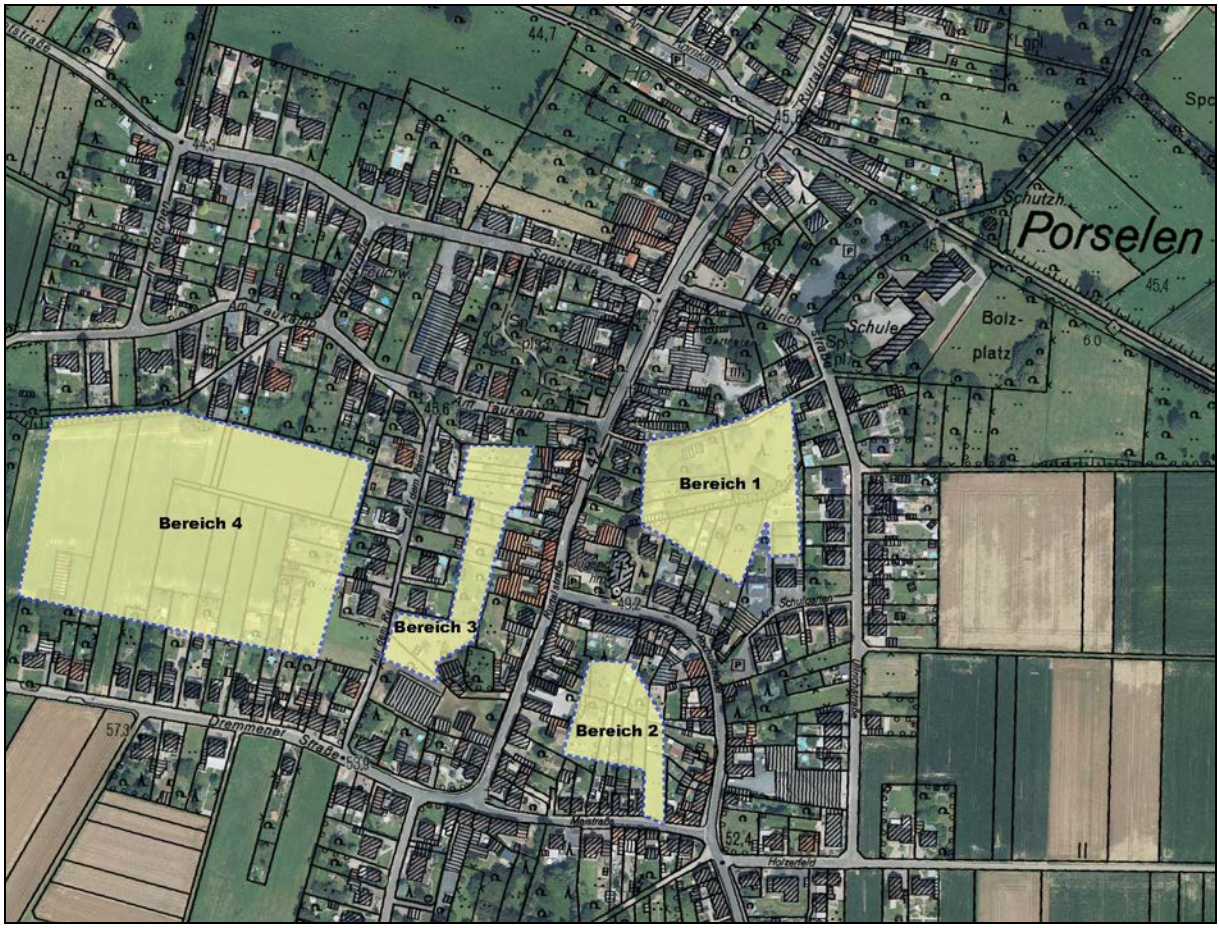
Innerhalb der Ortslagensatzung gemäß § 34 BauGB von Heinsberg-Porselen ergeben sich die nachfolgenden größeren Innenbereiche, die sich auf Grund der Größe für eine evtl. Innenverdichtung anbieten:

1.) Bereich zwischen der Ulrichstraße und östlich der Rurtalstraße

2.) Bereich zwischen der Rochusstraße und östlich der Rurtalstraße,

3.) Bereich zwischen der Straße „Auf dem Rain" und westlich der Rurtalstraße.

Darüber hinaus besteht innerhalb des Flächennutzungsplanes eine Wohnbauflächenreserve (Bereich 4) nördlich der Bebauung an der Dremmener Straße, südlich der Bebauung „Am Taukamp" und westlich der Straße „Auf dem Rain".



Für alle vier zuvor genannten Bereiche ist festzustellen, dass die meisten Flächenpotenziale innerhalb der Ortslagensatzung bzw. des Flächennutzungsplanes nicht für eine Bebauung im Rahmen der Nachverdichtung zur Verfügung stehen, da die Privateigentümer meist nicht veräußerungswillig sind. Nicht zuletzt auf Grund der derzeit niedrigen Zinsen besteht seitens der Eigentümerschaft keine Bereitschaft, Flä-

chen zu veräußern, da Grund und Boden mithin als sichere Geldanlage einzuordnen ist und den nachfolgenden Generationen als Baureserve dienen soll.

Der 1. Bereich ist von privaten Garten- und Grünlandnutzungen geprägt. Im Osten, Süden und Westen wird der Innenbereich von bebauten Liegenschaften eingerahmt. Im Norden grenzt er an eine städtische Wegeparzelle, die in den Anschlussbereichen an die Ulrich- bzw. Rurtalstraße jeweils nur einen Breite von ca. 3,0 m aufweist. Die vorgenannte schmale Wegeparzelle ist nicht zur Erschließung eines Baugebietes geeignet. Auf Grund der angrenzenden Baustruktur ergeben sich derzeit keine sinnvollen Erschließungsoptionen.

Der Bereich 2 ist ebenfalls von privaten Garten und Grünlandnutzungen geprägt und grenzt allseits an bebaute Liegenschaften. Im Süden an der Maistraße befindet sich eine unbebaute Liegenschaft, die für Erschließungszwecke genutzt werden könnte.

Der 3. Bereich westlich der Rurtalstraße wird im südlichen Bereich von einem Landwirtschaftlichen Betrieb genutzt. Der nördliche Teil ist auf Grund der geringen Abmessungen zu keiner sinnvollen Nachverdichtung geeignet.

Im Übrigen wird der Bereich 4 von ortsansässigen landwirtschaftlichen Betrieben genutzt und kann daher schwerlich aus dem Betriebsvermögen entnommen werden.

Brachflächen sind in der Ortslage von Porselen nicht vorhanden und stehen daher nicht zur Verfügung. Einzelne Baulücken bzw. Bestandsgebäude werden stetig einer Neunutzung zugeführt, soweit eine Bereitschaft der Eigentümer besteht.

Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Wegfall der Wiesennutzung im Bereich des Plangebietes in einer Größenordnung von ca. 36.415 m² als nicht existenzbedrohlich für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe anzusehen. Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Aus Sicht der Landwirtschaftskammer werden in der Stellungnahme zur frühzeitigen Beteiligung auf Grund der Größe, der Lage und des Zuschnittes agrarstrukturelle Bedenken zurückgestellt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollten nach Absprache

mit der Landwirtschaftskammer NRW möglichst nicht auf landwirtschaftlich genutzten Flächen erfolgen.

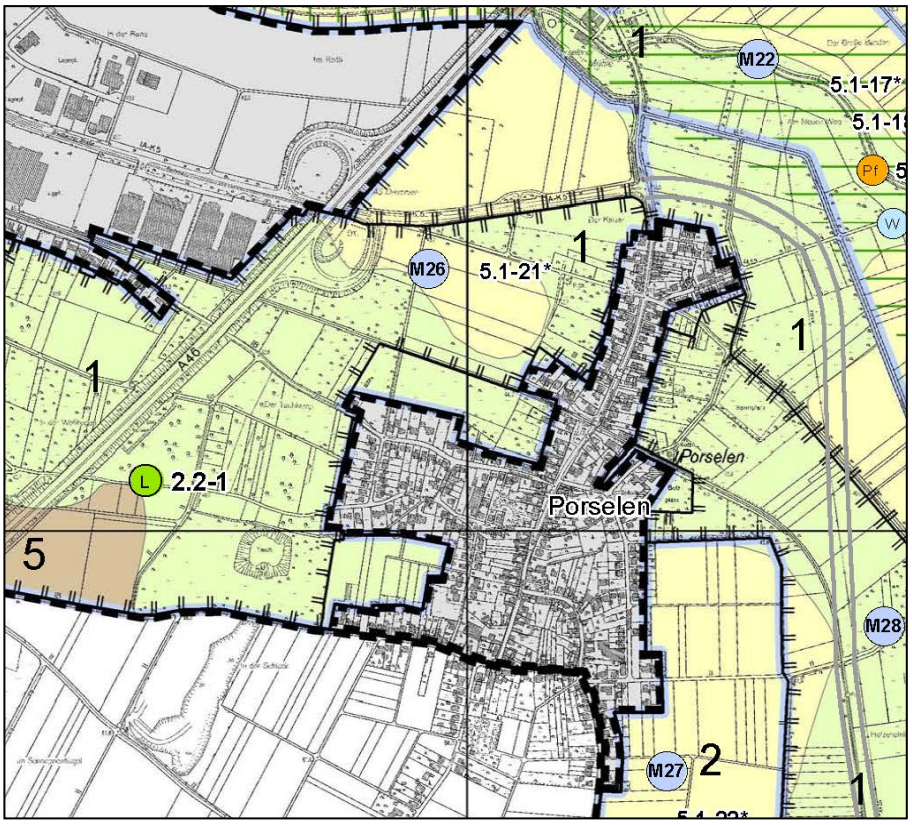
In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme der städtischen landwirtschaftlich genutzten Fläche für eine künftige Wohnnutzung im Stadtteil Porselen hat sich die Stadt somit gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt.

Als Ergebnis des vorgenannten Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

Die erschlossenen Baugebiete in Porselen sind mittlerweile fast vollständig bebaut. Für die geplante Umwandlung der derzeit landwirtschaftlich genutzten städtischen Fläche durch den städtischen Regiebetrieb zur Grundstücksentwicklung in der Gemarkung „Vorne am Diebsweg“ spricht die Möglichkeit einer zeitnahen Umsetzung. Infolge ihrer Verfügungsbefugnis über die Flächen kann die Stadt Heinsberg den Käufern der Baugrundstücke Bebauungsverpflichtungen auferlegen. Einfamilien- und kleine Mehrfamilienhäuser werden im Stadtgebiet Heinsberg vor allem wegen niedriger Darlehenszinsen weiterhin stark nachgefragt. Alternative Lagen zur Ausweisung von Baulandflächen sind in Porselen auf Grund der Eigentumsverhältnisse derzeit nicht ersichtlich. In Anlehnung an die südlich angrenzende Bebauung erfolgt die Ausweisung einer „Wohnbaufläche“, womit eine städtebaulich harmonische Ergänzung der vorhandenen Bebauung sowie ein verträglicher Übergang in die angrenzende freie Landschaft gewährleistet ist.

Landschaftsschutz

Der Stadtteil Porselen befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/ 8 „Baaler Riedelland und obere Rurniederung". Für das Plangebiet wird keine Schutzgebietsausweisung getroffen.



Auszug Landschaftsplan III/ 8 „Baaler Riedelland und obere Rurniederung"

1.6 Denkmäler

Im Änderungsbereich sind keine Baudenkmäler vorhanden. In der Stellungnahme des LVR- Amt für Bodendenkmalpflege im Rahmen der Offenlage wurde darauf hingewiesen, dass in den 1930 Jahren innerhalb des Plangebietes ein mittelalterlicher Töpferofen gefunden wurde. Da in mittelalterlichen Töpfereien in der Regel mehrere Töpferöfen zu finden seien, sei mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon auszugehen, dass innerhalb des Plangebietes weitere Öfen erhalten seien. Aus den vorgenannten Gründen sei es notwendig, in einem ersten Schritt, in Abstimmung mit dem Amt für Bodendenkmalpflege, eine archäologische Baubegleitung im Bereich der Erschließungsanlagen in Form einer Sachverhaltsermittlung zu veranlas-

sen. In Abhängigkeit der Ergebnisse der Untersuchungen ist zu prüfen, ob weitere archäologische Untersuchungen im Bereich der Baufelder erforderlich werden.
Um den Belangen der Bodendenkmalpflege gerecht zu werden, wird der Forderung der Fachbehörde gefolgt und die nachfolgende textlichen Festsetzung unter Nr. 8.2 mit einer auflösende Bedingung aufgenommen:

„Die Errichtung der Erschließungsanlagen und-straßen ist gemäß § 9 Abs. 2 BauGB nur unter der aufschiebenden Bedingung zulässig, dass die vorherige wissenschaftliche Untersuchung, Bergung und Dokumentation archäologischer Funde und Befunde sichergestellt ist. Einzelheiten hierzu sind mit der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Heinsberg und dem LVR Amt für Bodendenkmalpflege abzustimmen."

1.7 Vorhandene Situation, Vegetationsbestand

Im Rahmen einer Ortsbegehung wurden die Strukturen des Planungsgebietes und seiner direkten Umgebung aufgenommen. Diese Strukturen bilden auch die Grundlage für die Bewertung des Lebensraumpotentials des Untersuchungsgebietes. Im Planungsgebiet selbst ist der überwiegende Lebensraumtyp Mähwiese (z.T. als Obstwiese), es kommen aber auch die Lebensraumtypen Viehweide, Hausgärten (z.T. mit *Garten- und Gewächshäuser*), Baumreihen (mit Krautsäumen), Einzelbäume, kleine Gebüsche und eine wassergebundene Wegefläche vor.
Bedeutsame Strukturen des Planungsgebietes sind zwei große Eichen (Stammumfang ca. 3 und 4 m), die sich zwar nicht mehr in einem sehr vitalen und vielleicht auch nicht mehr verkehrssicherem, aber dafür in einem naturschutzfachlich interessanten Zustand mit ersten Ansätzen zu Höhlungen, morschem Holz und Insektenbohrlöchern präsentieren. Die übrigen Gehölze im Planungsgebiet sind jünger und kleiner, insbesondere die meisten Obstgehölze und die Säulenpappeln am Ostrand des Gebietes. Bei den Obstbäumen handelt es sich teilweise nicht um Hochstämme. Sie werden stellenweise (auch im Bereich der Obstwiesen) von anderen Laubbaumarten wie Eichen, Säulenpappeln und Birken ergänzt.
Beachtenswert ist die wegbegleitende Lindenreihe. Die Linden haben bereits einen Stammumfang von ca. 1,50 m und weisen erste Höhlenbildungen und potentielle Spaltenquartiere auf, was überwiegend auf die zahlreichen Schnittmaßnahmen zur Aufastung der Bäume am Wegrand zurückzuführen ist.
Im direkten Umfeld des Planungsgebietes befinden sich Ackerflächen, Grünland (z.T. mit Baumbestand), Siedlungsflächen (insbesondere Wohnbebauung), Gartenanlagen

(auch strukturreiche Gärten mit altem Baumbestand), Kleingehölze, ein Bahngleis auf Schotterfläche und weitere Saumstrukturen. Im weiteren Umfeld sind auch kleinere Waldflächen und eine alte Abgrabung vorhanden.
Besonders auffällig und bemerkenswert sind drei alte Bäume am Südrand (knapp außerhalb) des Planungsgebietes. Es handelt sich um eine knorrige alte Hainbuche und zwei Eichen, von denen eine selbst die großen Eichen im Planungsgebiet an Größe, Mächtigkeit und Vitalität übertrifft.

2. Inhalt und Festsetzungen

2.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet werden die Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Um den Gebietscharakter der angrenzenden Bebauung zu wahren, werden die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §1 Abs. 6 der BauNVO ausgeschlossen.
Zur Schaffung eines homogenen städtebaulichen Erscheinungsbildes des zukünftigen Baugebietes wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl einheitlich mit 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Dieser Wert resultiert aus der heutigen Nachfrage nach Grundstücksgrößen und der wirtschaftlichen Situation vieler junger Familien, die aufgrund der Bodenpreise eher kleinere Grundstücke bevorzugen. Bei einer zulässigen Überschreitung der GRZ um bis zu 50% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden somit ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten.
Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bebauung Porselens wird eine zweigeschossige Bebauung vorgesehen.
Aus der Grundflächenzahl und der zweigeschossigen Bebauung ergibt sich eine Geschossflächenzahl von 0,8.
Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse die Trauf- und Firsthöhen festgesetzt. Durch die Höhenbegrenzung fügt sich das zukünftige Wohngebiet in die benachbarte Bebauung und generell in das ortsrandtypische Ortsbild ein. Zudem wird der grüngeprägte Charakter des zukünftigen Wohngebietes hervorgehoben. Für die zweigeschossige Bebauung sind eine Traufhöhe von maximal 6,25 m und eine Firsthöhe von maximal 9,35 m vorgesehen.

Des Weiteren ist der Siedlungsbereich Porselen durch eine Bebauung mit 1 – 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude gekennzeichnet. Die geplante Siedlungsabrundung soll sich in diese Struktur einfügen. Als wichtiges Steuerungsinstrument zur Erreichung der städtebaulichen Ziele und einer vertretbaren Verdichtung wird die Anzahl der Wohnungen in den Baugebieten WA 2 – WA 6 auf maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude begrenzt. Im Bereich des nördlichen Baugebietes WA 1 werden bis zu 6 Wohneinheiten je Gebäude ermöglicht, um der steigenden Nachfrage nach Geschosswohnungen im Stadtgebiet und insbesondere im Stadtteil Porselen gerecht zu werden. Die zukünftigen Grundstückszuschnitte müssten abweichend von der vorgeschlagenen Grundstücksteilung im Rahmen der Vermarktung an die Platzbedürfnisse von Mehrfamilienhäusern angepasst werden. Die notwendigen Stellplätze sind auf den jeweiligen Grundstücken unterzubringen.
Im Baugebiet WA 7 soll nur eine Wohneinheit je Gebäude zugelassen werden, da auf Grund der Lage an den Stichstraßen, der Grundstückszuschnitte und der festgesetzten Baumschutzbereiche zusätzliche unabhängig nutzbare Stellplätze nicht in einer städtebaulich gewünschten Form untergebracht werden können.

2.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist relativ großzügig bemessen, um den privaten Gestaltungsvorstellungen zur Grundstücksausnutzung ausreichende Möglichkeiten zu lassen. Gemäß der angrenzenden Bebauung und der Lage am Landschaftsrand wird für das Neubaugebiet eine offene Bauweise festgesetzt. Dadurch werden eine aufgelockerte Bauweise und eine adäquate Durchgrünung sichergestellt. Die umliegende Bebauung des Plangebietes ist durch das klassische „Ein- bzw. Zweifamilienhaus" geprägt. Dementsprechend wird für das gesamte Plangebiet eine „Einzel- und Doppelhausbebauung" festgesetzt. Bei dieser einschränkenden Festsetzung zur offenen Bauweise ist die Errichtung von Hausgruppen als gegenwärtig untypisches Element der umgebenden Bauweise und gleichzeitig als die Gebietsstruktur vermeintlich störendes Element nicht zulässig. Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen begrenzt, sodass sich vielseitige Variationsmöglichkeiten eröffnen. Vornehmlich liegen die überbaubaren Flächen 3 – 5 m von der Verkehrsfläche entfernt. Die dadurch entstehenden Abstandsflächen zwischen Straßenfläche und Gebäude sollen als Vorgärten dienen, sodass teilweise begrünte Straßenräume entstehen.

Das Straßenbild soll durch die Gebäudefront gestaltet und gekennzeichnet werden. Vorspringende Gebäudeteile wie etwa Garagen oder Carports sollen diese Gestaltung möglichst nicht beeinträchtigen. Aus diesem Grund ist eine Mindestlänge von 5 m zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche und der Garage bzw. des Carports einzuhalten.
Mit dieser Maßnahme einhergehend, wird der Straßeneindruck ausgeweitet und dem Betrachter der Eindruck einer räumlichen Beengtheit genommen.
Zusätzliche Stellplätze, z. B. für eine zweite Wohneinheit können in den überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen und beschränkt auf Doppelhäuser mit zwei Wohneinheiten sowie Mehrfamilienhäuser im WA 1 auch in den Vorgärten angelegt werden. Diese tragen zu einer Entlastung der Parksituation im öffentlichen Straßenraum bei.

2.3 Einfriedungen

Während die Erschließungsstraßen in der Bemessung auf die reine Erschließung der Baugrundstücke angelegt sind, stellen die Vorgärten gestalterisch das begleitende Grün dar. Dem Wunsch der Eigentümer, ihre Flächen durch eine Einfriedung abzugrenzen, soll zwar Rechnung getragen werden, jedoch soll diese nicht den Blick auf die Häuserfront beeinträchtigen.
Aus diesem Grund wird die Vorgarteneinfriedung auf max. 1,00 m Höhe beschränkt. Diese ist in Form von Hecken (s. Pflanzenliste 1) oder in Form von begrünten Stabgitterzäunen zulässig. Auf den der öffentlichen Verkehrsfläche nicht zugewandten Grundstücksflächen, bzw. wenn große Bereiche des Haus- und Nutzgartens dem Vorgarten zuzuordnen sind, ist eine andere Höhe möglich. Eine maximale Höhe von 1,80 m lässt einerseits eine ausreichende Abschirmung zu, andererseits fügt sich diese Einfriedung in das Baugebiet ein. Sie sind in Form von Hecken aus Laubgehölzen gemäß beigefügter Pflanzliste auszuführen.
Zur Abschirmung der privaten Freibereiche und Hausgärten in Richtung der Bundesautobahn sowie der Eisenbahnstrecke sind im Bereich des WA 1 entlang der nördlichen Grundstücksgrenze zur Grünfläche / Bahnstrecke sowie im WA 1 und WA 2 parallel zur Planstraße A / zum heutigen Wirtschaftsweg, Einfriedungen als bauliche Anlagen zulässig. Der Mindestabstand der Einfriedungen zur Verkehrsfläche beträgt 1,0 m und ist straßenseitig mit einer Hecke zu begrünen. Im übrigen Baugebiet werden Einfriedungen als bauliche Anlage aus gestalterischen Gründen ausgeschlos-

sen. Im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenzen des Baugebietes WA 1, die an die geplante städtischen Ausgleichsfläche und die daran anschließende Bahnanlagen angrenzen, wird aus Bahnsicherheitsgründen eine Einfriedung zwingend festgelegt. Es muss gewährleistet werden, dass Personen, insbesondere Kinder, die Bahnanlagen nicht betreten. Darüber hinaus ist geplant, die als Obstbaumwiese geplante städtische Kompensationsfläche mit einem Spanndrahtzaun als optische Barriere in Richtung der Bahnanlage zusätzlich einzuzäunen.

2.4 Grünordnung

Zur Schaffung einer Grünkante werden am Nord- und Westrand des Plangebietes Grünflächen als Obstbaumwiesen mit Obstbaum-Hochstämmen festgelegt.

Im Bereich der privaten Gärten der Bebauung an der Rurtalstraße, die außerhalb des Geltungsbereich der Ortslagensatzung gemäß § 34 BauGB liegen, werden im Bebauungsplan private Grünflächen festgesetzt, so dass der Bereich zwischen der am Ostrand des Plangebietes gelegenen zukünftigen Wohnbebauung und der Bestandsbebauung an der Rurtalstraße planungsrechtlich eindeutig als nicht bebaubarer Bereich geregelt ist. Die teilweise bestehenden Nutz- und Obstgärten werden somit in ihrem Bestand als wertvolle dörfliche Grünstruktur gesichert.

Auf dem westlich an den Wirtschaftsweg angrenzenden Flurstück soll die Niederschlagswasserrückhaltung angeordnet werden. Darüber hinaus sind auf dem Flurstück Baum- und Strauchpflanzungen insbesondere zur optischen Eingrünung in Richtung der BAB 46 vorgesehen. Des Weiteren soll durch die Pflanzmaßnahmen eine ortsnahe Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen.
Die westlich des Wirtschaftsweges vorhandene Lindenallee kann aus erschließungstechnischen Gründen nicht erhalten werden. Es ist jedoch beabsichtigt, als Ersatzpflanzung eine neue Baumallee parallel zu der Lindenallee auf der städtischen Parzelle westlich der zukünftigen Erschließungsstraße anzulegen.

Auf die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung ‚Spielplatz' wird innerhalb des Plangebietes verzichtet, da in fußläufiger Entfernung mehrere Spielplätze in Porselen vorhanden sind.

2.5 Erschließung

motorisierter Verkehr

Das neue Wohngebiet wird von der Sootstraße aus erschlossen, sodass ein optimaler Anschluss an das qualifizierte Straßennetz gegeben ist. Es ist beabsichtigt, den westlich angrenzenden Wirtschaftsweg in Verlängerung der Straße „ Im Rötchen" als Erschließungsstraße auszubauen. Die Haupterschließungsstraße, mit einer Breite von 6,00 m, endet in einer Ringstraße, so dass das Wenden u.a. von Müllfahrzeugen gewährleistet wird. Die Haupterschließung wird mit zwei in Nord-Süd-Richtung verlaufende kurze Stichstraßen mit einer Breite von 5,50 m ohne Wendemöglichkeit ergänzt. Die Erschließungsstraßen werden in Form einer gemischten Verkehrsfläche angelegt.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurde Bedenken dahingehend geäußert, dass die umliegenden Straßen „Sootstraße", „Am Taukamp" sowie „Im Rötchen" das aus dem Plangebiet entstehende Verkehrsaufkommen nicht aufnehmen könne. Daraufhin wurde das Ing.-Büro VSU aus Herzogenrath mit einer Verkehrsuntersuchung beauftragt. In dieser Untersuchung sollte geprüft werden, ob die angrenzenden Straßen geeignet sind die zusätzlichen Verkehre aus dem Plangebiet aufzunehmen. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Straße „Am Taukamp" in Teilbereichen eine Fahrbahnbreite von nur 4,0 m aufweist. Die Sootsstraße ist zwischen der Rurtalstraße und der Wehrstraße als Einbahnstraße in Fahrtrichtung Westen ausgewiesen. Aus dem Plangebiet „Am Diebsweg" werden 378 Fahrten am Tag prognostiziert. Das Plangebiet wird auf dieser Grundlage sowohl in der morgendlichen, als auch in der abendlichen Spitzenstunde Verkehre in der Hauptrichtung von ca. 30 Fahrten erzeugen. Während morgens die Nebenrichtung unbedeutend ist, ist nachmittags mit ca. 15 Fahrten zu rechnen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Erschließung des Plangebietes und somit der zusätzliche Verkehr über die Sootstraße, die Straße Am Taukamp und die Wehrstraße möglich ist. Leistungsengpässe werden im Allgemeinen nicht gesehen. Engpässe durch erlaubtes Parken auf der Fahrbahn (Sootstraße, Am Taukamp tlw.) sowie rechtswidriges Halten und Parken auf den schmalen Abschnitten der Straße Am Taukamp sowie auf der Wehrstraße können Behinderungen darstellen, die jedoch solange eine Fahrrichtung verkehrstauglich ist, keine Beeinträchtigung der Erschließung darstellen. Für den Begegnungsfall Lkw/Pkw erhöht sich die Wahrscheinlichkeit, dass in der Wehrstraße und dem schmalen Anschluss an der Straße Am Taukamp Rangiermanöver erforderlich wer-

den. Dies hat jedoch keine dauerhafte Leistungseinbuße zur Folge. Es wird empfohlen, das Verkehrsgeschehen nach der Realisierung der geplanten Wohnsiedlung zu beobachten. Des Weiteren wird empfohlen, den Lkw-Verkehr aus dem Baustellenverkehr nicht durch die zuvor genannten Straßen zu führen. Es ist beabsichtigt, den Baustellenverkehr im Rahmen der Herstellung der Erschließung in nördlicher Richtung über den Wirtschaftsweg zur K 5 bzw. aus Richtung Dremmen über die Sootstraße zu leiten.

Fuß- und Radweg

Über einen ca. 3,50 m breiten Fuß- und Radweg erfolgt eine optimale Anbindung an die Sootstraße in Richtung Ortskern.

ruhender Verkehr

Für den Besucherverkehr werden 16 öffentliche Stellplätze eingerichtet. Dennoch ist der ruhende Verkehr im Wesentlichen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) sind im Plangebiet in den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, den seitlichen Abstandsflächen sowie innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Des Weiteren ist in den Vorgärten bei Doppelhäusern mit zwei Wohneinheiten sowie bei Mehrfamilienhäusern im WA 1 die Unterbringung von Stellplätzen zulässig, so dass für jede Wohneinheit ein entsprechender Stellplatz auf den privaten Flächen ermöglicht wird.

ÖPNV

Durch Porselen verkehrt die Buslinie 493, welche die Stadt Heinsberg und den Bahnhof in Lindern verbindet. Des Weiteren ist Porselen auch an die Schienenstrecke Heinsberg – Lindern, die von der Rurtalbahn betrieben wird, angeschlossen. Dort fährt mehrmals täglich die Regionalbahn RB33.

2.6 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser soll der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation im Bereich der Sootstraße zugeführt werden. Das Niederschlagswasser wird einem zentralen Regenwasserrückhaltebecken, westlich des Wirtschaftsweges im Plangebiet zugeführt. Zur Gewährleistung des notwendigen Gefälles der Kanalisation und der benötigten Erdüberdeckung ist es notwendig, die geplanten Erschließungsstraßen gegenüber dem Urgelände anzuheben und entsprechend in Dammlage herzu-

stellen. Auf Grund des flurnah anstehenden Grundwassers ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht möglich. Es ist geplant, das Rückhaltebecken, welches in Form einer Mulde in die Landschaft eingebettet werden soll, mit einer mineralischen Abdichtung gegen aufsteigendes Grundwasser zu sichern. Die genaue Dimensionierung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Heinsberg GmbH sichergestellt.

3. Berücksichtigung der Umweltplanerischen Belange

3.1 Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) /Umweltbericht

Am 03.08.2001 ist das Gesetz zur Umsetzung der UVP - Änderungsrichtlinie in Kraft getreten. Gemäß § 3a UVPG ist von der zuständigen Behörde auf der Grundlage geeigneter Angaben festzustellen, ob für das Vorhaben eine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Diese Feststellung ist, sofern eine Vorprüfung des Einzelfalles vorgenommen worden ist, der Öffentlichkeit nach den Bestimmungen des Umweltinformationsgesetzes zugänglich zu machen. Soll eine Umweltverträglichkeitsprüfung unterbleiben, ist dieses bekannt zu geben. Die Anlage 1 zum UVPG beinhaltet eine Liste der UVP-pflichtigen Vorhaben. Für den Bau eines Städtebauprojektes im bisherigen Außenbereich und in den sonstigen Gebieten ist gem. Nr. 18.7 dieser Liste ab einer Grundfläche von 20.000 m² bis weniger als 100.000 m² eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen.

Die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 77 „Porselen – Am Diebsweg" beabsichtigte Bebauung erreicht bei einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 der Baufläche einschließlich der Verkehrsflächen insgesamt eine versiegelte Grundfläche von maximal ca. 16.430 m². Die Verpflichtung zur Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung zur Umweltverträglichkeit besteht daher nicht.

Für den Bebauungsplan Nr. 77 wurde ein Umweltbericht erstellt sowie ein stadtökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet. Dieser erfasst die quantitativen und qualitativen Ausmaße der durch die Bebauung des Geländes zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt sowie die Einordnung der Baumaßnahmen in die Struktur des vorhandenen Gesamtraumes.

3.2 Eingriff in Natur und Landschaft

Nach § 1 Abs. 5 Nr. 7 i. V. m. § 1a BauGB sollen die Bauleitpläne dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Sie sollen die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima berücksichtigen.
Vermeidbare Beeinträchtigungen in Natur und Landschaft sind nach § 21 BNatschG zu unterlassen sowie unvermeidbare Eingriffe durch Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.
Innerhalb des Plangebietes, insbesondere im Bereich der geplanten Obstbaumwiesen, wird eine naturschutzrechtliche Kompensation von ca. 62% erreicht. Das verbleibende Kompensationsdefizit von 50.621 Punkten entspricht einer Standard-Ausgleichsfläche (Feldgehölz, Grundwert P = 6, auf Acker, Grundwert A = 2) von ca. 12.655 qm. Das Kompensationsdefizit soll über Ausgleichsmaßnahmen im und am Gewässer des Lago Laprello im Bereich des Nordsees ausgeglichen werden. Dort sind Maßnahmen zur Entwicklung von Ufervegetation durch Initialpflanzung zur Herstellung von Schilf- und Rörichtzonen vorgesehen.

3.3 Artenschutzrechtliche Prüfung

Mögliche Artenschutzrechtliche Belange wurden in den Artenschutzrechtlichen Gutachten der Stufe 1 (ASP1) zum Planbereich und der Stufe 2 (ASP 2) zu den Themenbereichen „Vögel und Fledermäuse" sowie zum „Dunklen Wiesenknopf-Ameisenbläuling" betrachtet.

3.4 Immissionen

Wie in Ortsrandlagen üblich, befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Siedlungsstrukturen. Es ist daher mit entsprechenden Auswirkungen (z.B. temporäre Geruchs- und Lärmbelästigungen) zu rechnen.

Lärm / Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Im Hinblick auf die Nähe des Plangebietes zur Wurmtalbahn und zur Bundesautobahn BAB 46 wurde eine schalltechnische Untersuchung gemäß DIN 18005 im Rahmen der Bau-

leitplanung beauftragt. Aufgrund der Beaufschlagung durch Verkehrsgeräuschimmissionen oberhalb der Orientierungswerte von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts im Plangebiet gemäß den Isophonenlärmkarten in der Anlage 1 ist festzustellen, dass Kennzeichnungen für Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Von daher ist der Schutz vor den Einwirkungen aus den Verkehrsgeräuschen der Autobahn A 46 sowie aus der Regionalbahnstrecke ("Wurmtalbahn") für die geplanten Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 77 durch erhöhte Anforderungen an die Außenbauteile der Gebäude (passive Schallschutzmaßnahmen) zu gewährleisten.

Gemäß DIN 4109 wird für die Festlegung der erforderlichen Luftschalldämmung von Außenbauteilen gegenüber Außenlärm der Lärmpegelbereiche (II-IV) für die Gebäudeebenen 1.-2. Obergeschoss zugrunde gelegt. Demnach sind für die in dem Bebauungsplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche für Außenbauteile von Aufenthaltsräumen, die in nachfolgender Tabelle aufgeführten Anforderungen der Luftschalldämmung einzuhalten. Die schalltechnischen Anforderungen gelten stets für die zu der jeweiligen Seite des Baufensters ausgerichteten Fassaden des Gebäudes, auch wenn die Fassade nicht am Rand sondern innerhalb des Baufensters liegt.

Tabelle 1: Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 und Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

		Raumarten	
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel in dB(A)	$R'_{w,ges}$ in dB(A) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	$R'_{w,ges}$ in dB(A) Büroräume* und ähnliches
I	bis 55	≥ 30	-
II	**56 - 60**	**≥ 30**	**≥ 30**
III	**61 - 65**	**≥ 35**	**≥ 30**
IV	**66 - 70**	**≥ 40**	**≥ 35**

Der Immissionsschutz stellt für den vorliegenden Bebauungsplan einen wesentlichen Belang dar. Aus den vielfältigen Möglichkeiten bzgl. des planerischen Umganges mit diesem Belang wurden angemessene Lärmschutzmaßnahmen getroffen. Durch die Festsetzungen für den passiven Schallschutz im Bebauungsplan ist unabhängig von der Ausführungsart jedes einzelnen Objektes, der Außenwandfläche, der Raumgröße etc. der erforderliche Schallschutz eindeutig und nachvollziehbar zu beschreiben.

Bei der Betrachtung wurde eine abschirmende Wirkung zukünftiger Gebäude außer Acht gelassen. In den Schattenbereichen der geplanten Gebäude sowie vor Gebäu-

derückseiten werden günstigere, als die im Gutachten dargestellten Immissionsverhältnisse zu erwarten sein. Eine vollständige Abschirmung, insbesondere auch der oberen Geschosse und des westlichen Teils des Plangebietes ist auf Grund der nahen Zu- und Abfahrt der BAB 46 in Fahrrichtung Düsseldorf und der „Dammlage" der Autobahn, wirtschaftlich und aus Gründen des Landschaftsbildes nicht realisierbar. Im Baugebiet WA 1 und WA 2 werden jedoch insbesondere zum Schutz des Freiraums massive Einfriedungen ausnahmsweise zugelassen. Darüber hinaus werden an den Gebäuden passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt, die insbesondere eine ungestörte Nachtruhe ermöglichen. Dabei ist anzumerken, dass nach dem heutigen Stand der Bautechnik sehr wahrscheinlich die erforderlichen Mindestanforderungen an den passiven Schallschutz bereits im Falle einer massiven Außenwand sowie durch den Einbau von Wärmeschutzfenstern nach der Energieeinsparverordnung (ENEV) eingehalten / erfüllt werden. Des Weiteren sollte bei der Gebäudeplanung darauf geachtet werden, dass die ruhebedürftigen Nutzungen auf den lärmabgewandten Seiten angeordnet werden. Dabei handelt es sich im Baugebiet um die südost- bzw. südorientierten Grundstücksteile, die sich ohnehin bevorzugt für die zuvor genannten Nutzungen eignen und anbieten.

Es liegen derzeit keine Erkenntnisse über weitere Belastungen vor. Altlasten im Planungsbereich sind ebenfalls nicht bekannt.

4. Flächenbilanz

Plangebiet (Gesamt)		38.884 m²
Verkehrsfläche Wirtschaftsweg		222 m²
Private Grünflächen		4.498 m²
Bruttobauland	(100,0 %)	34.164 m²
• Nettobauland	(63,7 %)	21.724 m²
• Ausgleichsfläche	(7,9 %)	2.711 m²
• Verkehrsflächen	(12,2 %)	4.185 m²
• Fläche für die Abwasserbeseitigung/ Ausgleichsfläche		
•	(16,2 %)	5.544 m²

Hauseinheiten	42
• Einzelhäuser	32
• Doppelhaushälften	10

Heinsberg, den. 17.08.2018

Stadt Heinsberg

Der Bürgermeister

Im Auftrage

Schönleber

Ltd. Stadtrechtsdirektor