

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: 27. Mai 2019

Teil 1

1. Allgemeine Begründung	4
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. Bestandsdarstellung	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
3. Planungsziele	6
4. Städtebauliche Konzeption	6
4.1 Bebauungskonzept und beabsichtigte Nutzung	6
4.1.1 Zukünftige Verkehrsbelastung	7
4.2 Grün- und Freiraumkonzept	7
4.3 Technische Infrastruktur	8
5. Begründung der Festsetzungen und Planinhalte	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 Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)	10
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 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)	10
5.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).	11
5.2.8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)	12
5.2.9 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB)	12
5.2.10 Örtliche Bauvorschriften (gem. § 9 (1) Nr. 25 und § 9 (4) BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)	12
6. Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich (gem. § 1a BauGB)	13

7. Hinweise	13
7.1Durchführungsvertrag	13
7.2Bodendenkmale	13
7.3Versorgungsleitungen	13
7.4Kampfmittel	13
7.5Begrünungsmaßnahmen	13
7.6Baugrundverhältnisse	14
7.7Grundwasserverhältnisse	14
7.8Erdbebenzone	14
8. Anlagen	14

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 von Baumaßnahmen nach § 34 BauGB scheidet daher aus. Es ist ein Bebauungsplan zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens erforderlich.

Für die derzeit nicht baulich genutzten Grundstücke, bzw. Grundstücksteile wurde nunmehr durch privaten Vorhabenträgern 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 für Senioren in Heinsberg erhöht. Die Bereitstellung von Wohnungen an Flüchtlinge oder Asylbegehrende im Raum Heinsberg wird durch das Vorhaben durch das insgesamt 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 beigelegt.

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 Geltungsbereichs allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche mit dem Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dargestellt sind.

Es liegen landesplanerische Einvernehmen der Bezirksregierung Köln vom 17.06.2016 und für die Erweiterung des Geltungsbereichs vom 10.10.2017. Es handelt sich um eine sinnvolle Ergänzung im Bereich der Elisabethstraße. Eine nördliche Bebauung entlang der Elisabethstraße nutzt deren vorhandene und zum Anbau vorgesehene Infrastruktur.

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

Der Änderungsbereich befindet sich teilweise im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/7 Geilenkirchener Lehmplatte vom 19.04.2008. Nicht enthalten sind die südlichen Flächen des Änderungsbereichs sowie ein westlich des Altenheims liegender Streifen, der bisher im Flächennutzungsplan als Fläche für Gemeinbedarf dargestellt ist. Die anderen Flächen sind im Landschaftsplan, Entwicklungs- und Festsetzungskarte, mit dem Entwicklungsziel 7: Erhaltung von geomorphologisch prägenden Landschaftsteilen, festgesetzt.

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. Der Geltungsbereich wird mittig durch die Elisabethstraße durchquert. Im Süden schließt an den Geltungsbereich ein eingeschossiges Einfamilienhaus mit Satteldach an, die Firsthöhe dieses Gebäudes liegt bei ca. 46,40 m NHN. Ein Altenheim liegt süd-östlich des Geltungsbereichs. Es ist zweigeschossig mit einem dreigeschossigen Teil. Die First-, bzw. Attikahöhe des Altenheims liegt zwischen ca. 45,00 und 48,00 NHN. Die Grundstücksgrenze zum Altenheim ist mit einer Hecke sowie einer kleinen Böschung dazwischen ausgestattet. Auch an der südlichen Grundstücksgrenze wird der Geltungsbereich zum angrenzenden Grundstück mit einer Böschung und einer Hecke begrenzt. Nördlich der Elisabethstraße liegt östlich des Geltungsbereichs ein zweigeschossiges Wohngebäude mit Satteldach, das eine Firsthöhe von ca. 48,50 m NHN aufweist. Die östlich angrenzenden Gebäude sind weiß geputzt, das südlich liegende ein Klinkerbau.

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 82a, der westlich liegende Straßenraum ist Feldweg. Die Straßenparzelle ist ca. 6m breit, wird nach Osten hin jedoch schmaler und weist vor Haus Nr. 82a eine Breite von ca. 5,70 m auf. Ein Teil der Straßenparzelle ist zurzeit mit einer Hecke bepflanzt. In der Neuplanung wird diese Straße Hupterschließung des Geltungsbereichs.

An der westlichen Seite befindet sich ein Wirtschaftsweg, der nur von Fußgängern, Radfahrern und landwirtschaftlichen Verkehr benutzt werden kann. Der Weg ist ca. 3,5 m breit liegt ca. 40,40 NHN bis 41,00 NHN hoch und somit höher als die Baugrundstücke des Geltungsbereichs.

2.2.2 Kanalbestand

Im Geltungsbereich sind keine Schmutzwasserkanäle vorhanden. Der nächste Schmutzwasserkanal im Straßenbereich Elisabethstraße weist einen Schacht vor der Hausecke des Hauses Nr. 82 auf und weist eine Nennweite von DN 300 auf. 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 einen Regenwasserkanal in der Elisabethstraße eingespeist wird. Zusätzliches Regenwasser kann in diesen Kanal nicht eingeleitet werden, so dass Regenwasser vollständig im Geltungsbereich versickert werden muss.

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. Die Grundwassermessstelle bleibt erhalten.

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 Seniorenwohnungen mit dem angrenzenden Altenheim.
- Vervollständigen der städtebaulichen Siedlungsfigur der Bebauung am südlichen Rand von Heinsberg-Lieck.
- Nutzung des Siedlungspotentials an vorhandenen Erschließungsanlagen (Entwässerung, Lärmschutzanlage, Straßen- und Wegeparzellen), dadurch Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme
- Die geplante Baustruktur soll sich in die Umgebung einfügen. Eine Dachbegrünung unterstützt die Einbindung in die landschaftliche Umgebung.
- 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 im Baugebiet WS1 setzt die Bauweise ähnlich des östlich angrenzenden Altenheims fort. Das Wohngebäude weist ähnliche Größenordnungen auf wie die östlich angrenzende Bebauung. Insgesamt sind 31 Wohneinheiten im Baugebiet WS1 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 aus bauordnungsrechtlichen Gründen als dreigeschossig festgesetzt wird. Der westliche Flügel ist zweigeschossig und der südliche Flügel, der an das Einzelhaus angrenzt, eingeschossig. Damit wird der Übergang zum südlich angrenzenden Gebäude in der Höhe vollzogen.

Damit der Baukörper des Gebäudes 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 hin wirkt.

Im Baugebiet WS2 sind insgesamt acht Wohneinheiten geplant. Das Gebäude entlang der Elisabethstraße wird maximal zweigeschossig festgesetzt. Ein Staffelgeschoss ist möglich. Damit wird die Geschossigkeit des östlich angrenzenden Gebäudes aufgenommen, mit Staffelgeschoss und Flachdach wird etwa die dort vorhandene Firsthöhe erreicht. Terrassen und Balkone sind an der Nordseite des Gebäudes vorgesehen.

Für die zukünftigen Bewohner sind entlang der Elisabethstraße und der westlichen Straße 31 Stellplätze für WS1 und acht Stellplätze für WS2 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, jedoch der Stellplatzbedarf für Senioren geringer als im Durchschnitt ist. Die Stellplätze entlang der Elisabethstraße sind direkt von der Straße erschlossen. Die anderen Stellplätze im Westen (WS1) haben eine Zufahrt 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 265 m³ geplant. Der Flächenbedarf für die Versickerungsmulde beträgt bei einer Tiefe von 0,50 m etwa 820 m².

Auf der südlichen Seite des Wohngebäudes (WS1) sind auf dem Grundstück weitere Versickerungsanlagen vorzusehen. Die Entwässerung der geplanten Bebauung auf dem Flurstück 263 erfolgt über eine Rigole auf dem Grundstück. Es ist eine erforderliche Rigolenlänge von rund 50 m einzuplanen. Der Flächenbedarf für die Rigole beträgt etwa 100 m². Die Rigole ist für ein 5-jährliches Niederschlagsereignis dimensioniert.

Das Niederschlagswasser im Baugebiet WS2 aus den zukünftig befestigten Flächen auf dem Flurstück 260 wird auf dem Grundstück selber abgeleitet und versickert. Es ist ein Mulden-Rigolen-Element geplant. Das erforderliche Muldenvolumen beträgt ca. 12,7 m³. Gewählt wurde ein Muldenvolumen von 14 m³. Die erforderliche Rigolenlänge beträgt ca. 14,8 m. Gewählt wurde eine Rigolenlänge von 16 m. Der Flächenbedarf für das Mulden-Rigolen-Element beträgt etwa 51 m².

4.1.1 Zukünftige Verkehrsbelastung

Die Zunahme des Verkehrs durch das geplante Vorhaben, wegen der geringen Bewohner- und Besucherzahl ist insgesamt als gering einzustufen. Die Mobilität von älteren Menschen ist, auch wenn der Pkw-Besitz noch verhältnismäßig hoch ist, geringer als im Durchschnitt, 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 ((31+8) Wohneinheiten*1,5 Personen*3,0 Wege pro Person*50% Pkw-Nutzung zuzüglich Liefer- und Versorgungsverkehr) von ca. 95 Fahrten erzeugt. Die Belastung der Elisabethstraße steigt daher mit hoher Sicherheit um weniger als 10 Fahrten in der Spitzenstunde. Eine Auswirkung auf die Verkehrssicherheit und die Leistungsfähigkeit kann ausgeschlossen werden.

4.2 Grün- und Freiraumkonzept

Das Grünkonzept wird durch die begrenzenden Hecken, die Baumstellungen und die begrünte Versickerungsmulde geprägt. Im Innenhof (WS1) bzw. westlichen Bereich (WS2) der Wohngebäude befinden sich Flächen für die Entwässerung in einer begrünten Mulde, die in die Flächengestaltung integriert

werden. Die Pkw-Abstellflächen werden teilweise durch eine Hecke zum Gebäude hin abgegrenzt. Die Hecken zwischen den Grundstücken 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. Westlich von WS2 wird die Hecke ergänzt.

4.3 Technische Infrastruktur

Die Schmutzwasserentwässerung der geplanten Gebäude ist über die östlich in der Elisabethstraße liegende Mischwasserkanalisation möglich. 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. Hier ist auch das Oberflächenwasser, das in der Straße anfällt, anzuschließen. Regenwasser von den Grundstücken kann nicht in das Kanalsystem eingeleitet werden und wird auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht.

Die Elisabethstraße muss von ihrem heutigen Ausbauenden aus in Höhe Haus-Nr. 82a um ca. 60 m verlängert werden. Es ist eine Mischverkehrsfläche mit einer Regelbreite von 6,0 m vorgesehen, dies entspricht der heutigen Wegeparzelle. Die Straße endet im heutigen Kreuzungspunkt der Wirtschaftswege und erhält dort einen Wendeplatz für Pkw. Hier wird für die Straße zusätzliche bisher private Fläche benötigt. Größere Lkw müssen die Straße in einer Richtung rückwärts befahren. Von dieser Stelle aus ist auch der nach Süden führende bisherige Wirtschaftsweg als Straße auszubauen, da er zur Erschließung des daran angrenzenden Pkw-Abstellplatzes benötigt wird.

Auf Grund der notwendigen Rückwärtsfahrt von Lkw kann die Müllabfuhr die Straße nur zu einem Teil befahren, da Rückwärtsfahrten in der Länge auf ca. 50 m begrenzt werden sollen. Dies ist in die Konzeption der Abfallbehälterstandorte eingeflossen.

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

5. Begründung der Festsetzungen und Planinhalte

5.1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans umfasst teilweise die Grundstücke Gemarkung Heinsberg Flur 21 Nr. 263 und Nr. 260. In den vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind die für die Erschließung notwendigen Flächen der Elisabethstraße (Teile von Flurstück 111) und ein Teil des Wirtschaftswegs (Flurstück 116) sowie der östlich des Erschließungsweges liegende Flurflächen für die Versickerungsmulde (Teile von Flurstück 108) einbezogen. Die Fläche des VEP ist ca. 8.620m² groß.

Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs ergibt sich aus der Planzeichnung.

5.2 Planungsrechtliche Festsetzungen

5.2.1 Art der baulichen Nutzung

Geplant sind zwei Wohnanlagen für Senioren. Es werden für Senioren 31 Wohnungen im WS1 und acht Wohnungen im WS2 geplant. Hier sollen ältere Menschen selbstbestimmt wohnen. Die Wohnungen sehen eine Wohn-Küche, Schlafzimmer, Bad und einen kleinen Hauswirtschaftsraum auf ca. 70 m² im

WS1 und 85 m² im WS2 vor. Auf Grund des demografischen Wandels werden altersgerechte und barrierefreie Wohnungen benötigt. Nach §37 Abs. 1 LBO ist bei der Errichtung von Gebäuden mit Wohnungen für jede Wohnung ein geeigneter Stellplatz für Kraftfahrzeuge herzustellen. Deshalb sind 31 Stellplätze im WS1 und acht Stellplätze im WS2 geplant.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Festgesetzt werden die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl, die maximale Zahl der Vollgeschosse, die überbaubaren Grundstücksflächen sowie Gebäudehöhen. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird für beide Baugebiete mit 0,4 festgesetzt. Damit wird sichergestellt, dass die Grundstücke nicht zu dicht bebaut werden. Dies ist in Ortsrandlage zur Sicherung eines Landschaftsübergangs notwendig. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird im WS1 mit 0,9 festgesetzt. Dies ergibt sich durch die geplante Staffelung der Gebäudeteile. Es wird im östlichen und nördlichen Teil des Baugebietes WS1 eine maximale Dreigeschossigkeit festgesetzt. 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 und weil der südliche Gebäudeflügel eingeschossig ist. Im WS2 ist die GFZ mit 0,8 festgesetzt, da hier nur ein Gebäudekörper geplant ist, der zwei übereinander liegende Vollgeschosse aufweist.

Einschließlich der Erschließungsflächen ergibt sich im WS1 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 insgesamt 80% der Grundfläche befestigt werden können, ist in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Bei WS2 ergibt sich die gleiche Anforderung, da zur Sicherung der landschaftlichen Entwicklung der nördliche Teil des Grundstücks als private Grünfläche festgesetzt wurde, zur Berechnung der GRZ also nicht zur Verfügung steht. Trotz insgesamt geringer Dichte ist damit rechnerisch die GRZ einschließlich der Erschließungsflächen hoch, so dass auch hier die Überschreitungsregel bis zu 80% der Baugebietsfläche gelten muss.

Die geplante Baustruktur soll sich zur jeweiligen Nachbarseite von der Höhenentwicklung her in die Umgebung einfügen. Daher wird die Höhenentwicklung der Gebäude im Baugebiet WS1 begrenzt. Die Einfügung wird dadurch sichergestellt, dass die höchste zulässige Gebäudehöhe etwa derjenigen der Nachbarbebauung entspricht. Im Baugebiet WS2 ist dies nicht erforderlich, weil bei einer Zweigeschossigkeit die Höhereinfügung zum einzigen Nachbargebäude gesichert ist.

Da die höchste benachbarte Attika des dem Baugebiet WS1 benachbarten Altenwohnheims eine Höhe von 48,09 m NHN aufweist, wurde die Planung so aufgestellt, dass dieser Wert zum Rand des Grundstücks etwa erreicht wird. Der First des 3. 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 den Teil mit dem Staffelgeschoss im Osten wird somit 50 m NHN als Firsthöhe festgesetzt und gleichzeitig die Verwendung des Pultdachs vorgeschrieben. Für den Gebäudeabschnitt mit einem Geschoss, der an das benachbarte eingeschossige Gebäude angrenzt, wird die maximale Gebäudehöhe von 43 m NHN mit einem Flachdach festgesetzt. Die Planung liegt damit unter der Traufhöhe des benachbarten Gebäudes. Für den mittleren Teil des Gebäudes mit zwei Geschossen wird eine maximale Höhe von 47m NHN festgesetzt.

Da die Gebäudetechnik noch nicht bekannt ist, ist eine Festsetzung in den Plan aufgenommen worden, 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 in der Elisabethstraße wirken.

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

Die Bauweise ist, da es sich um zwei einzeln stehende Gebäude handelt, die auch durch die Baugrenze umfahren sind, eine offene Bauweise. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen festgesetzt. 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, andererseits aber die Gebäudeausdehnungen möglichst genau festgelegt werden. Bei WS2 wurden die vom Architekten geplanten Vor- und Rücksprünge in der Fassade nicht nachvollzogen, weil diese städtebaulich nicht erforderlich sind.

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

5.2.4 Flächen für Stellplätze und Garagen

Auf Grund der knappen Flächenverfügbarkeit in den Bauflächen wurde die Lage der Stellplätze geplant. In der Planzeichnung sind daher die Flächen festgesetzt, in denen Stellplätze angeordnet werden dürfen. Diese sollen nördlich und westlich des Wohngebäudes im Baugebiet WS1 angeordnet werden. Im Baugebiet WS2 sind die Stellplätze entlang der Elisabethstraße festgesetzt. Durch die Festsetzung wird gesichert, dass der jeweils rückwärtige Gebäudebereich als Garten gestaltet werden kann.

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 (Teile von Flurstück 111 sowie ein Teil von Flurstück 263) wird als Straße festgesetzt, sicherzustellen, dass die Grundstücke erschlossen sind. Wegen der seitlichen Parkplätze in WS1, die auf dem Grundstück nur eine Einrichtungsfahrbahn ermöglichen, muss die Rückführung über den heutigen Wirtschaftsweg realisiert werden. Dieser ist daher ebenfalls als Straße auszubauen und zu widmen.

Dem Erschließungszweck der hier geplanten Nutzung entspricht eine Mischverkehrsfläche. Nach RAST 06 entspricht bei der hier vorherrschenden Verkehrsstärke (unter 150 Kfz/h, ohne ÖPNV) der schmalste Wohnweg einer Breite von 4,5 m. Geplant wird eine Breite der Elisabethstraße von 6,0 m, da hier auch Stellplätze in Senkrechtaufstellung angeordnet sind. Da diese dem Stellplatznachweis der Grundstücke zugeordnet werden, muss die Straße eine Mindestbreite aufweisen, welche der Sonderbauverordnung NRW entspricht. Diese fordert mindestens eine Fahrgassenbreite von 5,5 m. Mit der gewählten Breite von 6,0 m können alle Begegnungsfälle von Fahrzeugen 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. Die Straße ist als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

Der Ausbau des südlich davon liegenden Teil des Wirtschaftswegs (Teile von Flurstück 116) erfolgt dagegen mit dem Mindestmaß, das für ein Durchfahren in einer Richtung erforderlich ist, daher werden hier 3,5 m Breite vorgesehen. Dies entspricht auch der vorhandenen Parzellenbreite. Die Straße wird als verkehrsberuhigter Bereich mit der Zweckbestimmung Fußgänger, Radfahrer, landwirtschaftlicher Verkehr und Anlieger festgesetzt. Die Beschränkung ist erforderlich, weil eine ansonsten notwendige Wendeanlage hier nicht möglich und erforderlich ist.

5.2.6 Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen; Anlagen, Einrichtungen und sonstige Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken (§ 9 (1) Nr. 14 BauGB)

Auf den Geltungsbereich fließen von Westen her oberflächennahe Wässer zu. Um eine Bebauung zu ermöglichen, sind diese daher zu beseitigen. Gemäß Gutachten vom Büro Nacken von Februar 2018 ist hierfür eine Versickerungsmulde anzulegen. Diese muss ein Fassungsvermögen von ca. 265 m³ aufweisen. Daher ist unter Berücksichtigung der Geländehöhen und der maximalen Anstauhöhe von ca.

35 cm eine Fläche von ca. 820 m² erforderlich. Diese Mulde wurde westlich der Erschließungsstraße festgesetzt.

Die Abfallentsorgung erfolgt am Standort mittels spezialisierter Lkw. Diese sollen auf Grund arbeitsrechtlicher Anforderungen nicht oder nur in sehr geringem Umfang rückwärts fahren. Da nur für diesen Zweck eine große Wendeanlage dem Ziel eines schonenden Umgangs mit dem Boden entgegenläuft, wurde auf diese Anlage verzichtet. Daher wird ein Standort für die Abfallbehälter im Flächenzusammenhang von WS1 festgesetzt. An den jeweiligen Abholtagen werden auch die Behälter von WS2 zu diesem Standort gebracht. Der Standort befindet sich ca. 30 m von der östlich liegenden Straßenkreuzung der Elisabethstraße entfernt. Dies ist mit Rückwärtsfahren noch umsetzbar.

Da die Regenwasserbeseitigung der privaten Bauflächen ebenfalls vor Ort erfolgen muss, weil die öffentliche Kanalisation hierfür nicht ausgelegt ist, wurden entsprechende Flächen sowohl in WS1 als auch in WS2 festgesetzt. Die Flächengröße wurde durch Gutachten des Büros Nacken aus Februar 2018 ermittelt. Das Niederschlagswasser aus den zukünftig befestigten Flächen auf dem Flurstück 260 wird auf dem Grundstück selber über ein Mulden-Rigolen-Element abgeleitet und versickert.

5.2.7 Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB).

Die Einbindung der Bebauung in die Landschaft sowie die Bewältigung des erforderlichen Ausgleichs wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros Schollmeyer aus Februar 2018 dargelegt. Hierzu erfolgen nähere Darstellungen im Umweltbericht. Daraus ergeben sich sowohl flächenhafte Festsetzungen als auch Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen.

Auf der mit T1 umgrenzten Grünfläche sind 111 Sträucher zu pflanzen (s. Umweltbericht Kap. 2.3.3.1). Hierdurch soll eine zusammenhängende größere Gehölzstruktur entstehen, die auch Bedeutung für die Fauna aufweist. Der Bebauungsplan setzt mit einer Pflanzliste die Verwendung heimischer Arten und deren zahlenmäßige Zusammensetzung fest, um die notwendige Mischung unterschiedlicher Arten sicher zu stellen. Dieser Bereich (T1) ist eine Mäuseburg nach Vorgaben des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, Kapitel-Nr. 13.3 zu errichten und dauerhaft zu unterhalten. Für den Bau ist witterungsbeständiges Holz (Douglasie) zu verwenden. Die Anlage der „Mäuseburg“ dient zur Förderung der Mäuspopulation (Feldmäuse), mit dem Ziel, die Entwicklung von Nahrungsangeboten von Greifvögel und Eulen, hier insbesondere Steinkauz lokal zu begünstigen. Für die Anpflanzung sind nur zertifizierte Sträucher heimischer Arten zu verwenden. Die Gehölzstruktur soll durch eine Gräser-Wildkrautmischung ergänzt werden. Die Fläche wird ergänzt durch die mit T2 bezeichnete Fläche, welche die Versickerungsmulde westlich umschließt. Diese ist ebenfalls mit einer Gräser-/Wildkräutermischung fachgerecht einzusäen.

Auf der mit T3 bezeichneten Fläche der Versickerungsmulde ist eine Baumreihe anzupflanzen. Die Baumreihe soll sicherstellen, dass von der Landschaft aus geblickt, der neue Baukörper von WS1 eingegrünt werden kann. Der Standort liegt in der östlichen Böschung der Mulde. Es wurden bei einem Baumabstand von ca. 10 m Großbaumarten gewählt, die sich auch gut mit dem zeitweiligen Wasseranstau vertragen. Die Fläche der Versickerungsmulde ist mit einer Gräser-/Wildkräutermischung als „Salzverträgliche Mischung“ fachgerecht einzusäen. Es könnte sein, dass von der angrenzenden Straße aus Streusalz in die Mulde eingetragen wird, darüber hinaus ist das zu versickernde Oberflächenwasser aus den angrenzenden Feldern möglicherweise mit Dünger oder anderen Stoffen aus der Landwirtschaft befrachtet.

Auf der mit T4 bezeichneten privaten Grünfläche sind 5 Obstbäume unterschiedlicher in Abständen von etwa 10 m in einer Reihe zu pflanzen. Hier soll die Form eines Obstgartens entstehen, der früher typischerweise in den Ortsrandlagen vorherrschte. Daher werden verschiedene Obstsorten aus Apfel, Kirsche und Pflaume, aber in der Mischung auch kleinere heimische andere Bäume festgesetzt. Die verbleibende Fläche T4 ist mit einer Gräser-Wildkräutermischung „Blumenrasen/Kräuterrasen“ fachgerecht einzusäen. Die bestehende Zufahrt (Schotterfläche) ist hierfür zurückzubauen und die Fläche im gesamten als Wiesenfläche anzulegen.

Am südlichen Rand der mit T4 bezeichneten Fläche ist eine Hecke auf einer Länge von ca. 45 m zu pflanzen. Hiermit soll eine kleinteilige Gartenstruktur erkennbar werden, die durch die unterschiedlichen Bäume und deren Stellung auf beiden Seiten der zu pflanzenden Hecke deutlich wird. Die Anpflanzung ist Heckensträuchern aus einer festgesetzten Pflanzliste vorzunehmen.

5.2.8 Grünflächen (§ 9 (1) Nr. 15 BauGB)

Dem Ziel der landschaftlichen Einbindung des Vorhabens folgt, dass sichtwirksame Grünflächen nach Westen hin angeordnet werden. Diese erfüllen darüber hinaus auch die Funktion des Ausgleichs von Eingriffen in Natur und Landschaft. Die westlich liegende Versickerungsmulde ist ebenfalls einzugrünen. Daher wurde um die Versickerungsmulde herum eine private Grünfläche festgesetzt, die vor allem dem Ausgleich dient. Nördlich von Baugebiet WS2 ist die vorhandene Wiese mit Baumbestand bis zur Nördlichen Geltungsbereichsgrenze als Private Grünfläche festgesetzt, um hier die Grünstruktur zu stärken. Insbesondere die vorhandene Privaterschließung wird rückgebaut.

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

Die Einbindung der Bebauung in die Landschaft sowie die Bewältigung des erforderlichen Ausgleichs wurde im Landschaftspflegerischen Begleitplan des Büros Schollmeyer aus Februar 2018 dargelegt. Hierzu erfolgen nähere Darstellungen im Umweltbericht. Daraus ergeben sich sowohl flächenhafte Festsetzungen als auch Festsetzungen zum Anpflanzen und zur Erhaltung von Bäumen.

Im Baugebiet WS2 sind gut ausgebildete Hecken entlang des Wirtschaftswegs und nördlich des Gebietes vorhanden. Damit wird hier schon das Grundstück zur Landschaft hin eingebunden. Sie sind daher zu erhalten. Die ebenfalls vorhandene Baumreihe aus Eschen in der Mitte des Flurstücks ist bereits ein landschaftsprägendes Element und daher ebenso zu erhalten. Die zu erhaltenden Bäume und die Hecke sind in der Planzeichnung festgesetzt.

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 auf dem Dach der eingeschossigen Gebäudeteile sichergestellt. Diese bildet eine zweite Pflanzebene, die gerade für ferne Betrachter wirksam ist. Im Hinblick auf die angrenzende Nachbarbebauung ist die Nutzung als Terrasse in diesem Bereich unzulässig. Begrünte Dachflächen müssen eine Mindestgröße zusammenhängender Flächen von 15 m² aufweisen. Die Dachbegrünung hat durch Ansaat einer Gras-Kräuter- oder einer Sedum-Sprossenmischung nach Vorgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags, Kapitel 13.6, auf einer mindestens 10 cm starken Substratschicht zu erfolgen und ist dauerhaft zu erhalten. Durch die Festlegung einer Substratmindestdicke wird sichergestellt, dass der Bepflanzung ausreichend Wasser- bzw. Nährstoffspeicher zur Verfügung gestellt werden kann, der für ein grünes Erscheinungsbild wichtig ist.

Der zeichnerisch festgesetzte Standort für Abfallbehälter soll im Straßenraum optisch nicht so stark auffallen. Daher soll er auf drei Seiten, insbesondere zur Erschließungsanlage hin mit Hecken eingegrünt werden. Es wird eine Pflanzliste mit standortgerechten Heckenpflanzen festgesetzt.

Damit der Baukörper des Seniorenheims (WS1) 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° aufweisen.

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 Erdingriffen 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, Zehnhoftstraße 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.

7.5 Begrünungsmaßnahmen

Begrünungsmaßnahmen, die unabhängig von der Gebäudeerrichtung durchgeführt werden können, sollen frühzeitig vorgenommen werden, um ökologische und landschaftsästhetische Funktionen so herzustellen, dass sie zusammen mit den Bauwerken wirksam werden. Pflanzungen weisen eine längere Entwicklungszeit auf, die berücksichtigt werden sollte. Die sonstigen übrigen Begrünungsmaßnahmen sind unmittelbar nach Beenden der Bautätigkeiten umzusetzen, spätestens jedoch in der darauffolgenden Pflanzperiode.

Einsaaten sind fachgerecht nach DIN 18917 und DIN 18918 auszuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Aussaatmenge richtet sich nach den Herstellerangaben.

Die Pflanzarbeiten sind gemäß DIN 18916 fachgerecht durchzuführen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Verantwortung obliegt dem Grundstückseigentümer.

Die notwendigen Rodungen und bodenbereitenden Arbeiten sind außerhalb der Brutzeit durchzuführen.

Die Versickerungsmulde an der westlichen Seite des Plangebietes ist als präventive Maßnahme zur Vermeidung von Folgewirkungen aus Starkniederschlägen vor dem eigentlichen Baubeginn der Hochbaumaßnahmen anzulegen.

7.6 Baugrundverhältnisse

Wegen der Bodenverhältnisse im Auengebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere Maßnahmen im Gründungsbereich erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

7.7 Grundwasserverhältnisse

Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. (www.erftverband.de)

7.8 Erdbebenzone

Die Gemarkung Kirchhoven der Stadt Heinsberg ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Zu berücksichtigen sind die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten".

8. Anlagen

Der Begründung sind beigefügt:

Teil 2 der Begründung: Umweltbericht nebst landschaftspflegerischem Fachbeitrag und Artenschutzprüfung.

Herzogenrath, 27.05.2019



Dr.-Ing. Thomas Baum