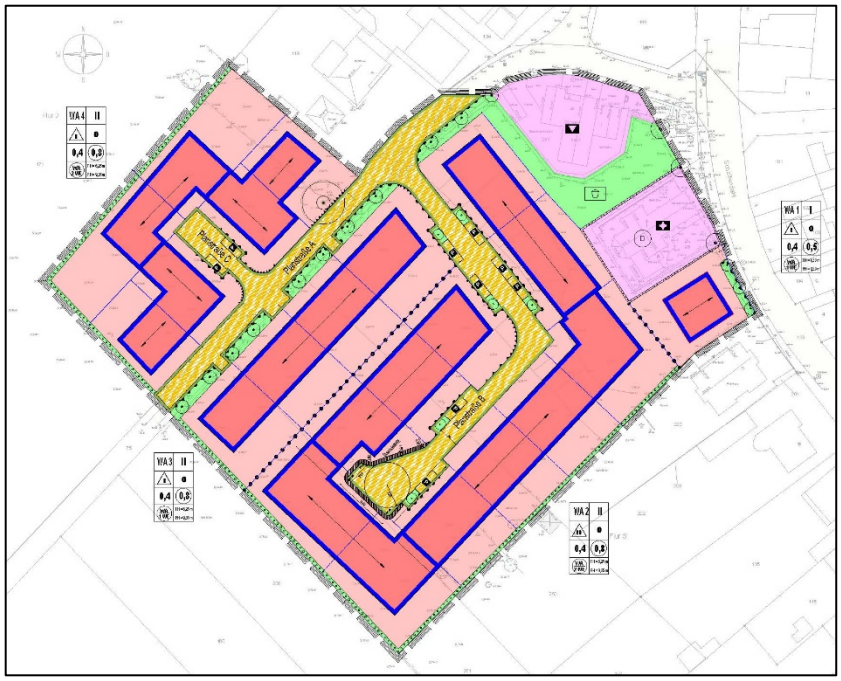
STADT HEINSBERG



Begründung zum Aufstellungsbeschluss des

Bebauungsplans Nr. 69

„Scheifendahl– An der Kapelle“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB

Inhaltsverzeichnis

1. Vorgaben
1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich
1.2 Flächennutzungsplan
1.3 Landschaftsplan
1.4 Denkmäler
1.5 Vorhandene Situation

2. Planung
2.1 Ziel und Zweck der Planung
2.2 Erschließung

3. Planinhalt
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
3.3 Einfriedungen
3.4 Grünflächen
3.5 Erschließung
3.6 Ver- und Entsorgung

4. Berücksichtigung der Umweltplanerischen Belange

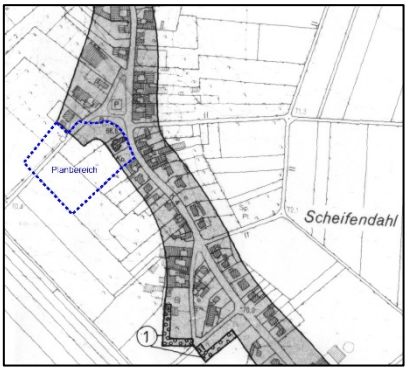
5. Immissionen

6. Flächenbilanz

1. Vorgaben

1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 16.469m² wobei ein teilbereich an der K4 von ca. 2.536 m² bereits über die Ortslagensatzung als Bauland ausgewiesen ist.



Das Plangebiet, gelegen in unmittelbarem Anschluss an den mit der Ortslagensatzung gemäß § 34 BauGB festgelegten Siedlungsbereich in Scheifendahl, westlich der Kapelle sowie des Bürgerhauses ist derzeit landwirtschaftlich als Grünland bzw. Acker genutzt.

Aufgrund ihrer Lage in unmittelbarem Siedlungsanschluss, bietet die Fläche städtebauliches und nutzungsstrukturelles Potenzial für das bestehende Ansiedlungsbegehren und dem daraus resultierenden Wohnungsbedarf. Nach den Maßgaben der Schonung von Außenbereichsflächen ist in unmittelbarem Anschluss an das Siedlungsgebiet die beabsichtigte Baulandbereitstellung für Wohnnutzung möglich. Hierfür bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplans.

Siedlungsstrukturell fügt sich die Plangebietsfläche in die ortstypische Bebauung ein. Im unmittelbaren Anschluss befindet sich der Ortsmittelpunkt mit der Kapelle sowie dem Bürgerhaus. Im näheren Umfeld liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung. Nördlich des Plangebietes befindet sich zwei metallverarbeitende Betriebe.

Die Erschließung des Baugebietes soll im Bereich des teilweise ausgebauten Wirtschaftsweges neben dem Bürgerhaus erfolgen und mit zwei Stichstraßen ergänzt werden.

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden von der Stadt Heinsberg zum Zwecke der

Siedlungsentwicklung in Scheifendahl erworben. Der Ort bietet nur noch vereinzelte Baumöglichkeiten, die den Bedarf und die Nachfrage aus dem Ort selbst nach Baugrundstücken nicht decken.

Der Bebauungsplan Nr. 69 kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13b BauGB durchgeführt werden, da im Bebauungsplan einschließlich einer zulässigen Überschreitung von 25% insgesamt ca. 5.672 m² den gesetzlichen Schwellenwert von 10.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsordnung (BauNVO) unterschreitet. Des Weiteren werden mit dem Bauleitplanverfahren keine Vorhaben, die eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, begründet und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe d BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Das heißt unter anderem, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden kann. In diesem Bebauungsplanverfahren ist es jedoch beabsichtigt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchzuführen, so dass deren Belange in der weiteren Planung Berücksichtigung finden können.

Des Weiteren wird im vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen.

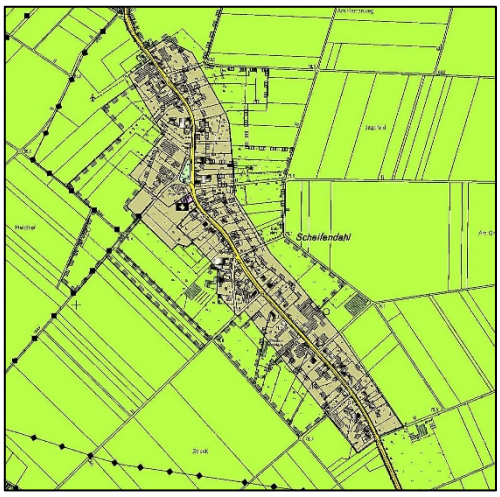
Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Bebauungsplan Nr. 69 werden die Voraussetzungen des § 13 b BauGB erfüllt.

Für das Bebauungsplanverfahren Nr. 69 wurde jedoch eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 durchgeführt sowie ein stadtökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Ermittlung des planungsrelevanten Abwägungsmaterials erstellt.

In einer Geruchsprognose wurde dargelegt, ob sich das geplante Wohngebiet im Einklang mit der Landwirtschaft immissionsverträglich realisieren lässt.

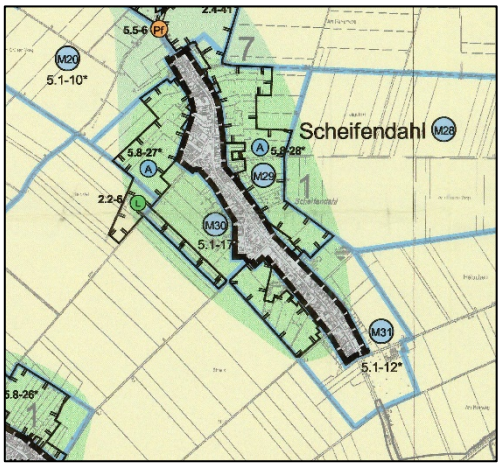
1.2 Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg ist der Planbereich als gemischte Baufläche ausgewiesen und soll im Zuge einer Berichtigung gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 2 BauGB in Wohnbaufläche geändert werden. Das landesplanerische Einvernehmen der Bezirksregierung Köln vom 10. Mai 2019 liegt vor.



1.3 Landschaftsplan

Der Stadtteil Scheifendahl befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/ 7 „Geilenkirchener Lehmplatte“. Für das Plangebiet wird keine Schutzgebietsausweisung getroffen.



Auszug aus dem Landschaftsplan III/7 „Geilenkirchener Lehmplatte“

1.4 Denkmäler

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 69 befindet sich die 1890 erbaute Marienkapelle, die in der Denkmalliste der Stadt Heinsberg mit der Nummer 76 aufgeführt ist.

1.5 Vorhandene Situation

Auf dem Flurstück Nr. 95 befindet sich die denkmalgeschützte Marienkapelle. Nördlich der Kapelle befindet sich auf dem Flurstück Nr. 231 das Bürgerhaus. Die Flurstücke Nr. 227, 248 und 249 werden als Viehweide genutzt. Gegenüber befindet sich das Flurstück Nr. 170, welches größtenteils ackerbaulich genutzt wird. Auf einer Teilfläche von ca. 500 m² befindet sich eine Wiese mit einer Eiche. Der Wirtschaftsweg wird auf seiner Südseite von einer Lindenallee flankiert.

Für den südwestlich angrenzenden landwirtschaftlichen Betrieb sowie die übrigen Betriebe im Ortsteil Scheifendahl hat der Sachverständige Langguth eine Geruchsprognose erstellt, um zu prüfen, ob das geplante Baugebiet im Einklang mit den landwirtschaftlichen Nutzungen entwickelt werden kann. Des Weiteren wurde im Rahmen der 18. Flächennutzungsplanänderung von der Firma Lärmkontor eine schalltechnische Untersuchung zu den beiden ortsansässigen metallverarbeitenden Betrieben erstellt.

2. Planung

2.1 Ziel und Zweck der Planung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 69 „Scheifendahl – An der Kapelle“ soll der im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellte Bereich als Wohnbaufläche entwickelt werden, so dass die aus dem Ort bestehende Nachfrage nach Baumöglichkeiten gedeckt werden kann. Im Zuge des Bebauungsplanes werden ca. 22 Baugrundstücke erschlossen, die teilweise mit Einzelhäusern und teilweise mit Doppelhäusern in zweigeschossiger Bauweise bebaut werden können. Des Weiteren wird eine in der Ortslage befindliche Baulücke neben der Kapelle in den Bebauungsplan einbezogen, um die bauliche Nutzung im unmittelbaren Umfeld der denkmalgeschützten Kapelle zu regeln. In diesem Bereich soll ein eingeschossiges Wohnhaus mit einer vorgegebenen Firstrichtung ermöglicht werden.

2.2 Erschließung

Die Fläche soll über den Wirtschaftsweg Nr. 75 erschlossen werde. In nördlicher und südlicher Richtung sind zwei Stichstraßen zur weiteren Erschließung vorgesehen.

3. Planinhalt

3.1 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 25% gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO werden somit ausreichend große Flächen von der Bodenversiegelung freigehalten.
Unter Berücksichtigung der vorherrschenden Bebauung Scheifendahls wird in den Baugebieten WA 2 - 4 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 in das ortsrandtypische Ortsbild ein. Zudem wird der grüngeprägte Charakter des zukünftigen Wohngebietes hervorgehoben. Für die zweigeschossige Bebauung sind in den Baugebieten WA 2 – WA 4 eine Traufhöhe von maximal 6,25 m und eine Firsthöhe von maximal 9,35 m vorgesehen. Im Baugebiet WA 1, im Bereich der heutigen Ortslagensatzung, unmittelbar angrenzend an die Kapelle wird eine eingeschossige Wohnbebauung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,50 m und einer Firsthöhe von 8,50 m ermöglicht. Für eine zukünftige Bebauung im vorgenannten Bereich wird darüber hinaus eine ortstypische Satteldach- bzw. Walmdachform mit festgelegter Firstrichtung, parallel zum Hauptdach der Kapelle festgelegt.

Des Weiteren ist der Siedlungsbereich Scheifendahl 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 und WA 4 auf maximal 2 Wohneinheiten (WE) je Gebäude begrenzt. In den Baugebieten WA 1 und WA 3 soll maximal 1 Wohneinheit je Gebäude zugelassen werden, da auf Grund der Lage an der denkmalgeschützten Kapelle (WA1), der Grundstückszuschnitte und der durch Bestandsbäume eingeschränkten Zufahrtsbereiche (WA2) zusätzliche, unabhängig nutzbare Stellplätze nicht in einer städtebaulich gewünschten Form untergebracht werden können.

3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, so dass privaten Gestaltungsvorstellungen zur Grundstücksausnutzung ausreichende Möglichkeiten gewährt werden. Gemäß der angrenzenden Bebauung und der Lage am Ortsrand 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 in den Plangebieten eine Mischung aus „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 vielfältige Variationsmöglichkeiten eröffnen. Vornehmlich liegen die überbaubaren Flächen 3 – 5 m von der Verkehrsfläche entfernt. In den von der Südseite erschlossenen Teilbereichen des Baugebietes WA 2 ist ein größerer Abstand der Baugrenze zur Straße vorgesehen, so dass entsprechende südorientierte Gartenbereiche entstehen können. Die dadurch entstehenden Abstandsflächen zwischen Straßenfläche und Gebäude sollen die Straßenräume mit entsprechenden Grüngestaltungen begleiten.

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.

Je Grundstück wird darüber hinaus ein zusätzlicher Stellplatz im Vorgarten in einer Abmessung von 5,00 m x 2,50 m ermöglicht.

Im öffentlichen Straßenraum werden sieben von Bäumen flankierte Stellplätze vorgesehen.

3.3 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. Im Baugebiet werden Einfriedungen als bauliche Anlage aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

3.4 Grünflächen

Im Bereich der wegbegleitenden Lindenallee sowie im Bereich der Bestandsbäume an der K4 sind zum Schutz und Erhalt der Bäume Grünflächen vorgesehen. Der Freibereich zwischen der Kapelle und dem Bürgerhaus wird ebenfalls als Grünfläche ausgewiesen. Auf der vorgenannten Fläche sollen Kinderspielangebote als Ersatz des vorhandenen östlich am Rand der Ortslage gelegenen Spielplatzfläche geschaffen werden.
Zur Eingrünung des Plangebietes im Übergang zur freien Landschaft werden auf den betreffenden Grundstücken Schnitthecken festgesetzt.

3.5 Erschließung

<u>motorisierter Verkehr</u>

Das neue Wohngebiet wird über den Wirtschaftsweg an die innerörtliche Hauptstraße (K4) angebunden, sodass ein optimaler Anschluss an das qualifizierte Straßennetz gegeben ist. Über die vorgenannte Planstraße A muss weiterhin eine ungehinderte Befahrbarkeit für landwirtschaftliche Fahrzeuge gewährleistet werden. Die weitere Erschließung erfolgt über zwei Stichstraßen. Eine in Nord-West-Richtung verlaufende kurze Stichstraße (Planstraße C), dient der Erschließung von zwei Wohngrundstücken und soll in einer Breite von 4,50 m mit einer Wendemöglichkeit für PKW erstellt werden. Die südliche Erschließung des Plangebietes 8Planstraße B) mit einer Breite von 5,50 m mündet in einer LKW geeigneten Wendeanlage.

ruhender Verkehr

In der Planstraße B werden 7 Besucherstellplätze in Verbindung mit Straßenbäumen geschaffen. Im Bereich der Planstraße C werden zwei Stellplätze eingerichtet. Auf Grund der Bestandsbäume ist die Unterbringung von Stellplätzen im Bereich der Planstraße A nicht möglich.

Dennoch ist der ruhende Verkehr im Wesentlichen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Aus diesem Grunde sind für jede Wohneinheit mindestens 1,5 Stellplätze nachzuweisen. 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 die Unterbringung eines weiteren Stellplatzes zulässig, so dass für jede Wohneinheit ein entsprechender Stellplatz auf den privaten Flächen ermöglicht wird.

ÖPNV

Durch Scheifendahl verkehren die Buslinie 410 (Heinsberg-Busbahnhof bis Geilenkirchen Busbahnhof) und die Buslinie 472 (Heinsberg Busbahnhof sowie Gangelt und Hastenrath). Beide Buslinien gewährleisten die Erreichbarkeit der Bahnhaltepunkte in Heinsberg und Geilenkirchen.

3.6 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser soll der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation im Bereich des Wirtschaftsweges zugeführt werden. Das Niederschlagswasser soll dezentral auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert werden. Die Versickerungsfähigkeit wurde mittels Bodengutachten und Versickerungsversuchen nachgewiesen. Der Flurabstand zum Grundwasser beträgt mehr als 20 Meter.

4. Berücksichtigung der Umweltplanerischen Belange

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 69 im beschleunigten Verfahren wird nach § 13b in Verbindung mit § 13a Abs. 2 BauGB und § 13 Absatz 2 und 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Auch die Eingriffsregelung ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 nicht anzuwenden.

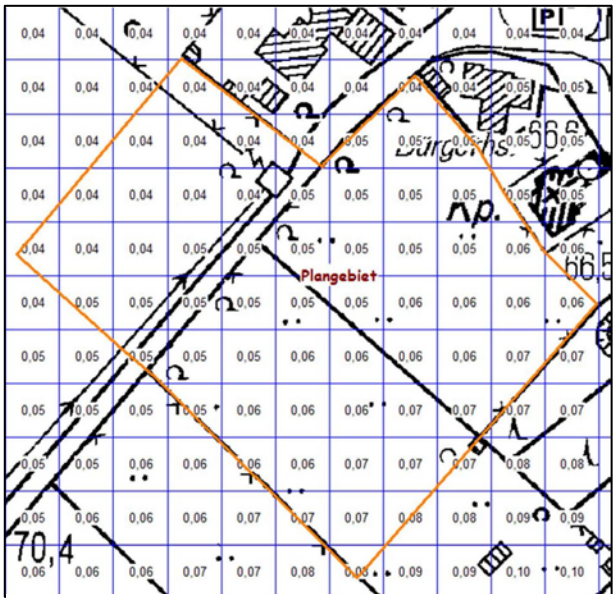
Jedoch ist bei der Durchführung eines beschleunigten Verfahrens das notwendige Abwägungsmaterial gemäß § 2 Abs. 3 BauGB zu ermitteln. In diesem Zusammenhang wurden ein stadtökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag sowie eine artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 durchgeführt.

5 Immissionen

Landwirtschaft

Südlich des Plangebietes befindet sich in etwa 140 m Entfernung zur geplanten Wohnbaufläche ein landwirtschaftlicher Betrieb. Darüber hinaus sind Erweiterungen der Stallungen sowie die Errichtung eines Güllebehälters westlich des geplanten Baugebietes genehmigt und aus diesem Grunde zur Gewährleistung der Weiterentwicklung der Hofstelle im Gutachten berücksichtigt worden. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass die zulässigen Immissionswerte der GIRL eingehalten werden und das das Baugebiet einer Weiterentwicklung der Hofstellen in keinem Fall entgegensteht.

In Wohn- und Mischgebieten ist nach der GIRL ein Wert von 0,10 einzuhalten. Dieser Wert bedeutet, dass Geruchseinwirkungen von bis zu 10% der Stunden im Jahr in einem Wohngebiet als zumutbar gelten. Anhand der nebenstehenden Karte ist ersichtlich, dass im Plangebiet Werte zwischen 0,04 und 0,07 / 0,08 prognostiziert werden. Die für Wohngebiete zulässigen Immissionswerte werden somit eingehalten.



Karte: Auszug aus Geruchsgutachten, Dipl.-Ing. Langguth, 2018

Metallbaubetriebe

Hinsichtlich der beiden nördlich des Plangebietes befindlichen Stahlbetriebe wurde im Rahmen der 18. Änderung des Flächennutzungsplanes eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Das Gutachten kommt zu folgendem Fazit: Die zu erwartenden Geräuschimmissionen für den worst-case im Plangebiet wurden mit einer Prognoseberechnung nach TA-Lärm ermittelt. Als Grundlage für die Berechnung dienten die maximalen flächenbezogenen Schallleistungspegel, die den schlimmsten Fall

darstellen. In ihnen sind Betriebsgeräusche, anlagenbezogene Verkehrsgeräusche durch Lieferbetrieb, der Parkverkehr der Belegschaft sowie die Geräusche, die durch Ladetätigkeiten auf den Freiflächen vorhanden sind. Diese wurden als Linienschallquellen bzw. als Einzelschallquellen modelliert. Die Prognoserechnung ergibt, dass eine Ausweisung des Baugebietes als Wohngebiet in Scheifendahl in der geplanten Form erfolgen kann.

6. Flächenbilanz

Plangebiet (Gesamt)	**16.469 m²**
davon innerhalb der Ortslagensatzung (§34 BauGB)	2.536 m²
Grünflächen	968 m²
Verkehrsflächen	1.935 m²
Gemeinbedarfsflächen	1.441 m²
Bruttobauland	12.125 m²
Überbaubare Flächen (Baugrenzen)	6.081 m²
Anzahl der Grundstücke:	22
als Einzelhausbebauung	11
als Einzel- und Doppelhausbebauung	11

Heinsberg,25.11.2019

Stadt Heinsberg
Der Bürgermeister
Auf Anordnung

A. van Vliet
Dipl.-Ing. Bauassessor + Stadtplaner