

STADT HEINSBERG



Begründung zum Aufstellungsbeschluss des

Bebauungsplans Nr. 86

„Heinsberg – Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Inhaltsverzeichnis

- 1. Vorgaben**
 - 1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich**
 - 1.2 Verfahrensablauf**
 - 1.3 Flächennutzungsplan**
 - 1.4 Landschaftsplan**
 - 1.4 Naturdenkmal**

- 2. Planung**

- 3. Planinhalt**
 - 3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**
 - 3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**
 - 3.3 Garagen und Stellplätze**
 - 3.4 Gestalterische Festsetzungen**
 - 3.5 Einfriedungen**
 - 3.6 Grünflächen**
 - 3.7 Erschließung**
 - 3.8 Ver- und Entsorgung**

- 4. Berücksichtigung der Umweltplanerischen Belange**

- 5. Flächenbilanz**

1. Vorgaben

1.1 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 12.385 m², wobei ein Teilbereich an der Geilenkirchener Straße mit ca. 2.920 m² und ein Bereich an der Straße „Auf dem halben Mond“ mit ca. 2.490 m² bereits über die Ortslagensatzung von Heinsberg gemäß § 34 BauGB als Bauland ausgewiesen ist.

Nunmehr beabsichtigt die Stadt Heinsberg einen Bereich zwischen der Geilenkirchener Straße und der Straße „Auf dem halben Mond“ in der Kernstadt einer neuen Nutzung zuzuführen. Ein Großteil der Flächen wurde ehemals von einem Altenheim genutzt, welches zwischenzeitlich aufgegeben und abgebrochen wurde.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 86 „Heinsberg-Geilenkirchener Straße / Auf dem halben Mond“ im beschleunigten Verfahren gemäß § 13 a BauGB soll eine städtebaulich verträgliche Innenverdichtung südlich der Innenstadt von Heinsberg erfolgen.



Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden gemeinsam von der Stadt Heinsberg und einem privaten Investor zum Zwecke der Siedlungsentwicklung erworben.

Die bauleitplanerische Entwicklung des südlich der Innenstadt gelegenen Bereichs soll dem bestehenden Bedarf nach Baugrundstücken in der Kernstadt gerecht werden. Die an der Geilenkirchener Straße als Naturdenkmal gesicherten Blutbuchen werden in die Planung eingebunden und planerisch gesichert. Die im rückwärtigen Bereich des ehemaligen Freibereichs des Altenheims vorhandenen Gehölzstrukturen können nicht erhalten werden. Im Bebauungsplan werden daher Anpflanzungsgebote für Hecken und Bäume auf privaten und öffentlichen Flächen vorgesehen.

1.2 Verfahrensablauf

Der Bebauungsplan Nr. 86 kann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, da mit dem Bebauungsplan weniger als 20.000 m² Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsordnung (BauNVO) erschlossen wird. Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 12.400 m². 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 b 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 soll jedoch eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden, so dass deren Belange in der weiteren Planung ausreichend Berücksichtigung finden werden.

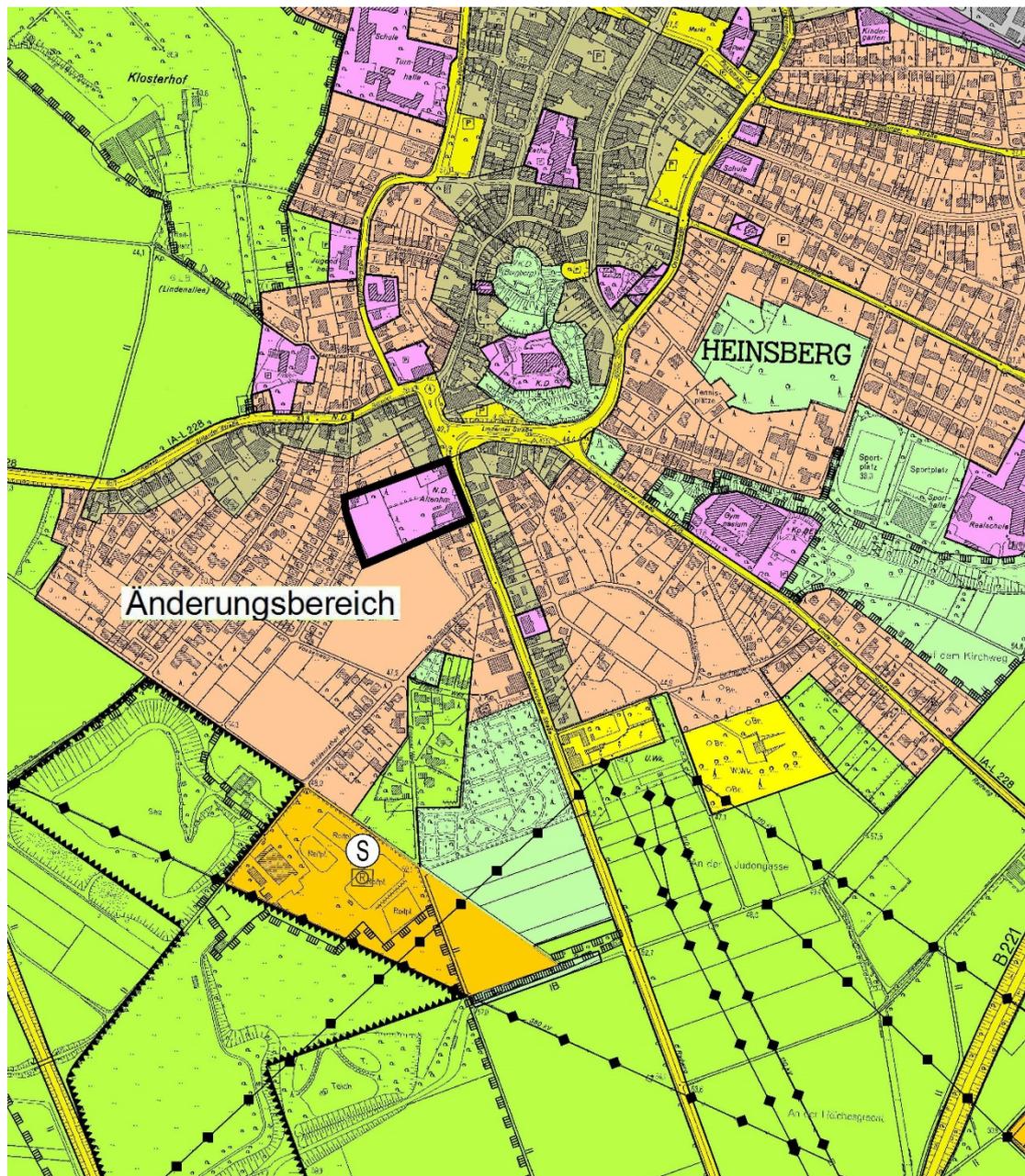
Des Weiteren wird im vereinfachten Verfahren gemäß §13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. §13 Abs. 3 S. 1 BauGB von der Umweltprüfung, von dem Umweltbericht, von der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Auch eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können (§4c BauGB), erfolgt nicht. Im beschleunigten Verfahren ist gemäß §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des §1a Abs. 3 S. 6 BauGB bereits als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder als zulässig zu bewerten sind. Gleichwohl sind die Belange des Umweltschutzes zu erfassen, zu bewerten und mit in die Abwägung einzustellen, soweit sie im Rahmender vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden.

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen im Bebauungsplan Nr. 86 werden die Voraussetzungen des § 13 a BauGB erfüllt.

1.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt derzeit in diesem Bereich eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ mit der Zweckbestimmung „Altenheim“ dar.

Der Bereich zwischen der Geilenkirchener Straße und der Straße „Auf dem halben Mond“ soll nunmehr im Zuge der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr.2 BauGB von Fläche für den Gemeinbedarf in Wohnbaufläche geändert werden.



Das landesplanerische Einvernehmen der Bezirksregierung Köln vom 30. März 2021 zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes liegt vor.

3. Planinhalt

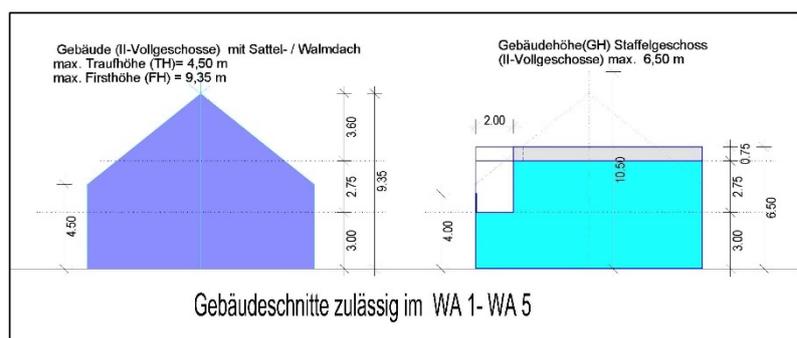
3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Für das gesamte Plangebiet werden die Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §1 Abs. 6 der BauNVO werden ausgeschlossen, da diese an anderen geeigneteren Standorten in Heinsberg realisiert werden können. 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.

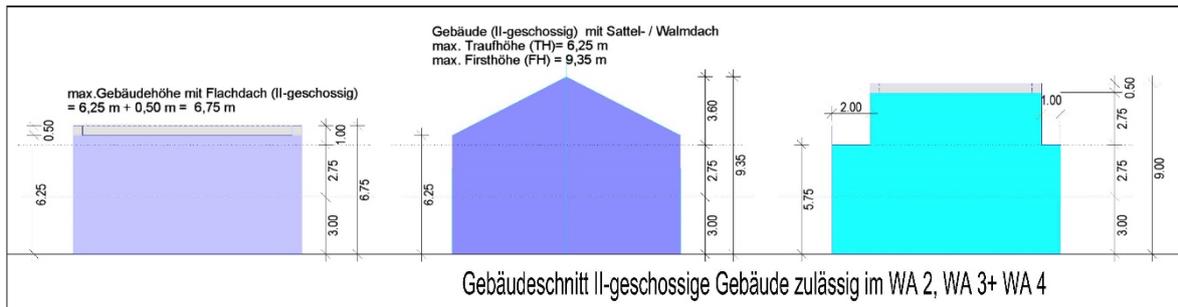
In den Baugebieten WA 1 bis WA 5 werden ein- bis zweigeschossige Gebäude mit einer zulässigen Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8 zugelassen. Im Baugebiet WA 6 beträgt die zulässige Geschossflächenzahl 1,2 für eine dreigeschossige Bebauung. Zur Harmonisierung und Eingrenzung der Gebäudehöhen werden neben der maximalen Zahl der Vollgeschosse, die Trauf- und Firsthöhen, bzw. Gebäudehöhen festgesetzt.

Im Baugebiet WA 1, welches an die Bebauung an der Straße „Auf dem halben Mond“ angrenzt, werden Wohngebäude mit bis zu II-Vollgeschossen zugelassen. Die Traufhöhe für ein Gebäude mit geneigtem Dach beträgt 4,50 m und die zulässige Firsthöhe 9,35 m. Bei Ausführung eines Gebäudes mit einem Vollgeschoss und einem Obergeschoss als Staffelgeschoss beträgt die maximal zulässige Gebäudehöhe 6,50 m.

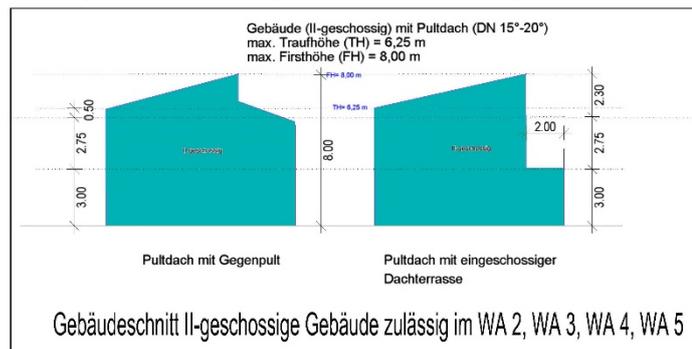
Des Weiteren ist festgelegt, dass zur Harmonisierung der vorgenannten Gebäudeart, diese im Bereich der Straße „Auf dem halben Mond“ bzw. der neuen Erschließungsstraße auf 2/3 der Traulänge um mindestens 2,00 m zurückspringen müssen, um die zur Straße orientierten Fassadenhöhe optisch zurückzunehmen.



In den Baugebieten WA 2 - WA 4 sind neben II- geschossigen Gebäuden mit geneigtem Dach auch Wohnhäuser mit Flachdach bzw. mit einem obersten Geschoss als Staffelgeschoss zulässig. Für die jeweiligen Gebäudetypen werden die entsprechenden zulässigen Trauf- und First- bzw. Gebäudehöhen festgesetzt.



Im Baugebiet WA 5 ist eine kleinteiligere Grundstücksteilung mit einer dichteren Bebauung möglich. Aus diesem Grunde sind dort nur Gebäude mit Pultdächern bzw. niedrige Wohngebäude mit Staffelgeschoss mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 6,50 m zulässig. Die Rücksprünge der Staffelgeschosse betragen in diesem Baugebiet auf der Südseite mindestens 2,0 m und auf der gegenüberliegenden Nordseite mindestens 1,0m, so dass die Verschattung der Wohnhäuser untereinander minimiert wird.



3.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, dass privaten Gestaltungsvorstellungen zur Grundstücksausnutzung ausreichende Möglichkeiten gewährt werden. Gemäß der angrenzenden Bebauung im Bereich des Wohngebietes „Auf dem halben Mond“ 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 werden in den Plangebieten WA 1, WA 4 und WA 5 Einzelhäuser und in den Plangebieten WA 2 und WA 3 Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt.

An der Geilenkirchener Straße wird ein Baufeld zur Errichtung eines Mehrfamilienhauses ausgewiesen, welches sich in die bis zu III-geschossige Baustruktur der Umgebung einfügt.

Durch Baugrenzen werden die überbaubaren Flächen begrenzt, sodass sich vielfältige Variationsmöglichkeiten eröffnen. Vornehmlich liegen die überbaubaren Flächen 3 – 5 m von der Verkehrsfläche entfernt. 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. dem Carport einzuhalten. In den von der Südseite erschlossenen Teilbereichen des Baugebietes (u.a. im WA 4 und WA 5) 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. Mit dieser Maßnahme einhergehend, wird der Straßeneindruck ausgeweitet und dem Betrachter der Eindruck einer räumlichen Beengtheit genommen.

Des Weiteren sind in den Baugebieten WA 1 bis WA 5 Wohngebäude mit 1 – 2 Wohneinheiten (WE) pro Gebäude zulässig. Entsprechend der Erfahrungen sind im Baugebiet pro Wohneinheit mindestens 1,5 unabhängig nutzbare Stellplätze nachzuweisen. Auf Grund des Stellplatzbedarfes, kann sich im Einzelfall herausstellen, dass diese nicht entsprechend der Festsetzungen zu den Stellplätzen, Garagen und Carports in einer städtebaulich gewünschten Form auf dem jeweiligen Grundstück angeordnet werden können und daher eine zweite Wohneinheit nicht genehmigungsfähig sein wird.

3.3 Garagen und Stellplätze

Zur Unterstützung der Durchgrünung und zur Gewährleistung der Wohnruhe sind Garagen nur bis zu 2,00 m hinter der hinteren Baugrenze zulässig, um die anschließenden rückwärtigen Grundstücksflächen zu schützen. Des Weiteren sind Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Flächen, den seitlichen Abstandsflächen und in den für Garagen bzw. Stellplätze vorgesehenen Flächen zulässig.

Entsprechend der Grüngestaltung im Bereich der Planstraßen sind generell zwischen Garage, Carport und deren Zufahrten Abstände von mindestens 2,00 m und zu Stellplätzen von mindestens 1,00 m einzuhalten und zu bepflanzen. Der Bereich vor der Garage oder einem Carport bis zur öffentlichen Verkehrsfläche muss mindestens eine Tiefe von 5,00 m aufweisen, um die Funktion als Stauraum erfüllen zu können.

3.4 Gestalterische Festsetzungen

Mit dem städtebaulichen Ziel, das Baugebiet harmonisch in die bestehenden Baustrukturen einzufügen, werden in den einzelnen Baugebieten WA1 bis WA 6 entsprechende gestalterische Festsetzungen zur Fassaden- und Dachgestaltung getroffen. Insbesondere beide Hauseinheiten von Doppelhäusern sollen im Hinblick auf deren Fassaden- und Dachgestaltung abgestimmt werden.

Im Plangebiet werden derzeit sehr stark nachgefragte Haustypen mit Flachdach bzw. Staffelgeschoss berücksichtigt. Im Hinblick auf klimaschützende Aspekte sind Flachdächer der Wohngebäude und der Garagen / Carports mit einer Fläche, die größer als 15,0 m² ist, mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

3.5 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 unmittelbar an die Verkehrsfläche grenzen, 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, z.B. in Form von Betonsichtschutzaunelementen, Mauern etc. aus gestalterischen Gründen ausgeschlossen.

3.6 Grünflächen

Im Plangebiet werden die Verkehrsflächen von straßenbegleitenden Grünflächen und Baumpflanzungen begleitet. In den Textlichen Festsetzungen sind Regelungen zur Begrünung und Versiegelung der Vorgärten enthalten. Eine Vollversiegelung ist demnach nicht zulässig. Schotter und Kiesflächen dürfen einen Flächenanteil von 20% des Vorgartens nicht überschreiten. Schotter und Kies dürfen jedoch im Vorgarten als

Mulchmaterial einer flächigen Bepflanzung mit Bodendeckern eingesetzt werden. Mindestens 30% der Vorgartenflächen sind zu begrünen bzw. zu bepflanzen.

Je 250 m² Grundstücksfläche ist ein Baum bzw. Gehölz gemäß Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die übrigen nicht überbaubaren Flächen sind entsprechend der Bauordnung gärtnerisch und begrünt zu gestalten. Schotter- und Kiesflächen (o.ä.) dürfen einen Flächenanteil von 10% im Garten nicht überschreiten.

Zur Eingrünung des Plangebietes im Übergang zur südlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Fläche, werden auf den betreffenden Grundstücken Schnitthecken festgesetzt.

3.7 Erschließung

Motorisierter Verkehr

Das Plangebiet ist im Hinblick auf die Erschließung zweigeteilt. Die zur Straße „Auf dem halben Mond“ orientierten Grundstücke im WA 1 werden über diese bzw. einen neuen Stichweg (Planstraße E) erschlossen. Dieser bindet im weiteren als Fuß- und Radweg an das über die Geilenkirchener Straße erschlossene Wohngebiet an. Eine Durchfahrtmöglichkeit für Kraftfahrzeuge zwischen der Geilenkirchener Straße und der Straße „Auf dem halben Mond“ wird mit einer baulichen Trennung verhindert, um Schleichverkehre, die die Ampelkreuzung an der Sittarder Straße / Geilenkirchener Straße umfahren wollen, auszuschließen.

Die Baugebiete WA 2 – WA 5 werden über die Planstraßen A – D mit einer Breite von 6,0 m erschlossen. Die Anbindung der vorgenannten Bauflächen an die Geilenkirchener Straße erfolgt über eine 6,0 m Breite Straße, im Bereich der zwischenzeitlich rückgebauten Gebäude des ehemaligen Altenheimes. Zwischen der Straßenfläche und der angrenzenden Bestandsbebauung ist ein flankierender Grünstreifen vorgesehen.

Die nördlichen Bauflächen WA 3- WA5 sollen über die „T-förmige“ Planstraße B mit Wendemöglichkeit für LKW angebunden werden. Die in westlicher Richtung verlaufende Planstraße „D“ bindet als Rad- und Fußwegeverbindung an die Planstraße „E“ in Richtung des Wohngebietes „Auf dem halben Mond“ an.

Die Erschließungsstraßen sollen als verkehrsberuhigter Bereich, der sogenannten „Spielstraße“ ausgebaut werden. Das Parken ist somit außerhalb der ausgewiesenen Stellplätze unzulässig.

Ruhender Verkehr

An der Planstraße A werden 5 öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen. Dieser Standort bietet sich an, dort öffentliche Ladesäulen für E-Fahrzeuge zu installieren. In den Erschließungsstraßen B-D werden weitere 5 Stellplätze in Verbindung mit Straßenbäumen und Grünflächen geschaffen.

Der ruhende Verkehr soll im Wesentlichen auf den Baugrundstücken untergebracht werden. Die Realität zeigt, dass zumeist mehr als ein Kraftfahrzeug pro Haushalt vorhanden ist, welche in der Praxis meist im öffentlichen Raum geparkt werden. Auf Grund der innenstadtnahen Lage wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel von mindestens 1,5 Stellplätzen je Wohneinheit festgelegt. Diese sind unabhängig nutzbar auf dem jeweiligen Grundstück 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 für eine 2. Wohneinheit als wasserungebundene Fläche, z.B. mit Rasengittersteinen oder als Schotterrasen, zulässig.

Im Bereich des WA 6 sollen die Stellplätze des geplanten Mehrfamilienhauses in einer Tiefgarage untergebracht werden, deren Zufahrt über die Geilenkirchener Straße erfolgen soll.

3.8 Ver- und Entsorgung

Das anfallende Schmutzwasser soll der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation in der Geilenkirchener Straße bzw. für den Bereich des Baugebietes WA 1 der Straße „Auf dem halben Mond“ zugeführt werden. Das Niederschlagswasser ist entsprechend des Landeswassergesetzes dezentral über Rigolen auf den jeweiligen Baugrundstücken zu versickern. Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden. Bei der Planung und Errichtung der Anlagen ist darauf zu achten, dass der Mindestabstand der Versickerungsanlagen zur Grundstücksgrenze $> 2,0$ m und zu unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung $> 6,0$ betragen muss. Nähere Angaben sind im Serviceportal bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg ersichtlich.

Insbesondere bei der Errichtung von Kellergeschossen, sind bei kompakten Grundstücksflächen, die zuvor genannten Abstände und technischen Voraussetzungen zu

beachten. Sollten die technischen Voraussetzungen nicht erfüllt werden, so ist die Errichtung von Kellern in diesem Fall ausgeschlossen.

4. Berücksichtigung der Umweltplanerischen Belange

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 86 im Verfahren nach § 13a in Verbindung mit § 13 Absatz 2 und 3 BauGB wird 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. Weitere Ausführungen siehe im Kapitel „1.2 Verfahrensablauf“.

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 (ASP) der Stufe 1 mit Vogelkartierung erstellt.

5. Flächenbilanz

Plangebiet (Gesamt)	12.386 m²
davon innerhalb der Ortslagensatzung (§34 BauGB)	2.304 m ²
Grünflächen	511 m ²
Verkehrsflächen einschl. Parkplätze	1.741 m ²
Nettobauland	10.134 m ²
Anzahl der Grundstücke (ohne WA6):	17
als Einzelhausbebauung	13
als Einzel- und Doppelhausbebauung	4

Heinsberg, 11.06.2021

Stadt Heinsberg
Der Bürgermeister
Auf Anordnung



A. van Vliet
Dipl.-Ing. Bauassessor Stadtplaner