



STADT HEINSBERG



Bebauungsplans Nr. 85 „Grebbe – Ilbertzstraße / Andreasstraße“

Begründung zum erneuten Aufstellungsbeschluss gemäß § 13a BauGB

Stand: 25-05-2022

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung und Verfahren	4
1.3	Fachbeiträge und Gutachten	5
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	6
2.1	Lage und Abgrenzung	6
2.2	Ausgangssituation	7
3.	PLANERISCHE VORGABEN	8
3.1	Landes- und Regionalplanung	8
3.2	Flächennutzungsplan	8
3.3	Landschaftsplan	9
3.4	Sonstige Planwerke	9
4.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND PLANINHALTE	9
4.1	Städtebauliches Konzept	9
4.2	Art der baulichen Nutzung	13
4.3	Maß der baulichen Nutzung	13
4.4	Bauweise	14
4.5	überbaubare Grundstücksflächen	15
4.6	Nebenanlagen	15
4.7	Verkehrerschließung	16
4.8	Entwässerung	17
4.9	Belange von Ökologie, Natur und Landschaft, Grünordnung und Umweltschutz	18
4.10	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	21
4.11	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild	22
4.12	Boden / Baugrund / Altlasten	22
4.13	Fläche für Versorgungsanlagen	22
4.14	Verkehr	23
4.15	Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	23
4.16	Sachgüter	23
4.17	Klimaschutz und Klimaanpassung	23
4.18	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	24
5.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	25
6.	HINWEISE	25
7.	FLÄCHENBILANZ	26
8.	ANLAGEN	26

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Aus Anlass der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum für verschiedenste Nutzergruppen im Ortsteil Oberbruch und in der Drei-Dörfer-Gemeinde Eschweiler, Grebben und Hülhoven, soll das städtebaulich optimal in der Nähe des Bahnhaltopunktes Oberbruch gelegene Areal zwischen Ilbertzstraße, Andreasstraße und dem Weg „Im Fritzbruch“ zur Errichtung von Wohngebäuden unterschiedlicher Ausgestaltung entwickelt werden.

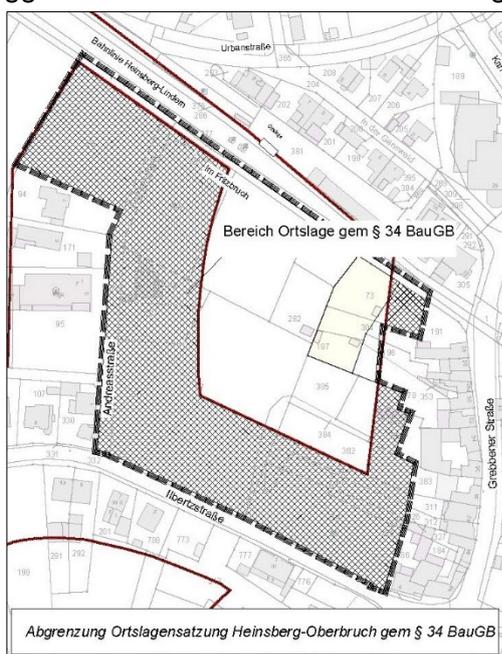
Ziel und Zweck des Bebauungsplans ist es, im Rahmen einer Innenentwicklung und moderaten Nachverdichtung, parallel zur Bahnstrecke eine mehrgeschossige Bebauung mit unterschiedlichen Wohnformen zu entwickeln, die sich in Richtung der Ilbertzstraße abstuft und auflockert. Die nördliche Baustruktur soll dabei die südlich angrenzenden Grundstücke in Richtung Bahnlinie optisch abschirmen und möglichst vor den Immissionen der Bahnanlage schützen. Auf der Grundlage des Spielflächenplans der Stadt Heinsberg soll an der Ilbertzstraße, auf dem Gelände der früheren Mehrzweckhalle, ein neuer Spielplatz entstehen und somit den heutigen Spielplatz im Bereich „Hinter Halfes“ ersetzen. Dieser wird aufgrund der besser zugänglichen Lage an der Ilbertzstraße aufgegeben.

Um insgesamt eine geordnete städtebauliche Entwicklung des o.g. Areals zu gewährleisten, wird auch ein bereits bebautes innerhalb der Ortslagensatzung liegendes Grundstück in den Geltungsbereich einbezogen. Somit soll ein städtebaulich verträglicher Übergang zwischen neuer und bereits bestehender Bebauung, insbesondere im Hinblick auf die Gebäudehöhen, gewährleistet werden. Grundstücke am nördlichen Ende der Andreasstraße wurden bereits von privaten Vorhabenträgern zwecks Bebauung erworben. Die Flächen sind derzeit planungsrechtlich gemäß § 34 BauGB bebaubar. Für ein Grundstück liegt bereits eine entsprechende Baugenehmigung vor.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 besteht die Möglichkeit, zukünftige Bauanträge, insbesondere im Bereich der Ortslagensatzung gemäß §15 BauGB zurückzustellen, um ggfs. städtebaulichen Fehlentwicklungen im Plangebiet entgegenzuwirken und die beabsichtigte Planung nicht wesentlich zu erschweren.

Hinsichtlich der nördlichen, städtischen Teilflächen werden vor der Vermarktung Vergabekriterien entwickelt werden, um die zukünftige Realisierung hochwertiger Konzeptionen hinsichtlich Wohnformen und baulicher Gestaltung zu gewährleisten.

Auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption soll ein Bebauungsplan erstellt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die konkrete Erschließung im Plangebiet einschließlich der Andreasstraße und der teilweisen Verbreiterung des heutigen Weges „Im Fritzbruch“ zu konzipieren.



1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung und Verfahren

Beim vorliegenden Plangebiet handelt es sich um ein Areal, welches innerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches liegt und insgesamt von Bebauung umgrenzt und durch diese geprägt wird. Darüber hinaus ist es zum Teil bereits durch die umgebenden Straßen erschlossen. Das unbebaute Areal schließt sich an den bestehenden Bebauungszusammenhang an und setzt diesen mit seiner zukünftigen Bebauung fort.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 04.11.2015 – 4 CN 4.19, Rn25 kommt ein Bebauungsplan gem. 13a BauGB auf allen Flächen in Betracht, die nach § 34 BauGB zu beurteilen sind. Es spielt dabei jedoch keine Rolle, ob jede einzelne Fläche nach den Maßstäben des § 34 BauGB einer Bebauung durch Hauptnutzungen zugänglich ist oder nicht.

Gemäß § 13a (1) Baugesetzbuch (BauGB) darf ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung dann im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) Baunutzungsverordnung (BauNVO) oder eine Größe der Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt wird oder, wenn auf Grund einer überschlüssigen Prüfung die Einschätzung erlangt wird, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat und eine Größe der Grundfläche von 20.000 qm bis weniger als 70.000 qm festgesetzt wird.

Das gesamte Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 85 „Grebben – Ilbertzstraße / Andreasstraße“ umfasst rund 23.794 qm. Vor dem Hintergrund einer geplanten Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes, der Festsetzung eines rund 992 qm großen Kinderspielplatzes (öffentlichen Grünfläche) und 3 privaten Grünflächen mit einer Größe von insgesamt rund 1.440 qm sowie der gemäß § 17 BauNVO enthaltenen Orientierungswerte für Obergrenzen der im Allgemeinen Wohngebiet zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, ist davon auszugehen, dass die Größe der Grundfläche, selbst bei einer zulässigen Überschreitung der GRZ von 25 %, insgesamt deutlich weniger als 20.000 qm betragen wird.

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 es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Schutzgüter.

Die Voraussetzungen des § 13a BauGB werden somit für den Bebauungsplan Nr. 85 „Grebben – Ilbertzstraße / Andreasstraße“ erfüllt.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Das heißt unter anderem, dass von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB abgesehen werden kann. In diesem Verfahren soll jedoch sowohl eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Informationsveranstaltung als auch eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt werden, so dass deren Belange frühzeitig ausreichend Berücksichtigung finden können.

Des weiteren wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Auch eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten können (§ 4c BauGB), erfolgt nicht. Im beschleunigten Verfahren ist gemäß

§ 13 a (2) Nr. 4 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden, da Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, im Sinne des § 1a (3) Satz 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 Rahmen der vorliegenden Bauleitplanung voraussichtlich berührt werden. Demzufolge wurde bereits eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 (ASP I) sowie ein stadttökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10.09.2021 (BGBl. I S. 4147) in der ab 15.09.2021 geltenden Fassung.
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.06.2021 (BGBl. I S. 1802).

In seiner Sitzung am 27.09.2021 beschloss der Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschuss der Stadt Heinsberg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 „Grebber – Ilbertzstraße/Andreasstraße“. Im Rahmen der weiteren planerischen Überlegungen haben sich seitdem Änderungen des Geltungsbereichs ergeben, weshalb nunmehr, in der Sitzung des Planungs-, Umwelt- und Verkehrsausschusses am 20.06.2022, ein erneuter Aufstellungsbeschluss auf der Grundlage des geänderten Geltungsbereichs gefasst werden soll.

1.3 Fachbeiträge und Gutachten

Folgende Fachbeiträge und Gutachten sind im Rahmen des Planverfahrens erarbeitet worden und liegen der Begründung als Anlagen bei:

Natur und Landschaft

Artenschutzprüfung Stufe I, Dipl.-Biologe Michael Straube, Wegberg, Stand: Februar 2022. Stadttökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Amt 60, Stadt Heinsberg.

Übrige notwendige Gutachten und Untersuchungen

Im Zuge des fortschreitenden Verfahrens wird nach heutigem Kenntnisstand ein geohydrologisches Gutachten, ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept, ein Schallschutzgutachten sowie ein Bodengutachten bis zum Offenlagebeschluss vorbereitet.

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Heinsberger Ortsteil Grebben, in einem südlich der Bahnlinie Heinsberg – Lindern gelegenen Bereich zwischen Ilbertzstraße, Andreasstraße, „Im Fritzbruch“ und Grebbener Straße.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 23.794 qm, wovon ein Teilbereich von ca. 14.839 qm bereits über die Ortslagensatzung von Heinsberg-Oberbruch gemäß § 34 BauGB als Bauland ausgewiesen ist.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 73, 87, 88, 92, 93, 182, 183, 197, 282, 284, 285, 313, 314, 382, 384, 385, 397, 399, 400 und 401 sowie Teilbereiche der Flurstücke 78, 196, 304, 379 und 386 der Flur 4 in der Gemarkung Oberbruch.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die parallel zum Weg „Im Fritzbruch“ verlaufende Bahnlinie Heinsberg - Lindern,
- im Westen durch die rückwärtigen Grenzen von Wohnbebauung an der Grebbener Straße,
- im Süden durch die Ilbertzstraße sowie
- im Osten durch die Andreasstraße bzw. durch die östliche Grenze des Flurstücks 93.

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.2 Ausgangssituation

Von den an der Ilbertzstraße gelegenen Flächen wird ein Teilbereich (Flurstück 284) derzeit hauptsächlich als Park- und Kirmesplatz genutzt. Dieser weist einen wassergebundenen Bodenbelag auf. Zur Ilbertzstraße wird er zwischen den beiden vorhandenen Zufahrten durch einen ca. 3m breiten Grünstreifen abgegrenzt, in dem mit einer Unterpflanzung 6 größere, ca. 40 bis 50 Jahre alte Eichen (*Quercus robur*) stehen. Westlich des Parkplatzes befindet sich eine Freifläche (Flurstück 87), auf der früher eine städtische Mehrzweckhalle stand, die bereits vor mehreren Jahren abgebrochen wurde. In den Randbereichen ist auch diese Fläche von dichtem Gehölz- und teilweise älterem Baumbestand umgeben. Bei dem an der Andreasstraße gelegenen Flurstück 183 handelt es sich um ein bereits bebautes, privates Grundstück mit entsprechend privatem Gartenbereich. Bei den übrigen, unbebauten Flächen des Plangebietes handelt es sich zu einem geringen Teil um heute noch als solche genutzte Gartenflächen, der überwiegende Teil ist als Freifläche bzw. Brachfläche und aufgegebenes, verwildertes Gartenland mit teilweise dichtem Gehölz- und älterem Baumbestand zu beschreiben.

Das Gelände weist insgesamt eine leichte Geländemodellierung auf und fällt ausgehend von der Ilbertzstraße in Richtung Norden bis zum Weg „Im Fritzbruch“ um etwa 2,40 m ab. Die an die Andreasstraße angrenzenden Areale im nördlichen Abschnitt der Andreasstraße liegen dabei rund 1,00 bis 1,40 m tiefer als die Andreasstraße.

Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Bebauung entlang der Grebbener Straße, deren zugehörige Gartengrundstücke das Plangebiet östlich begrenzen, weist eine weitgehend homogene, ältere, geschlossene zweigeschossige Bauweise mit Satteldächern auf. Bei der Bebauung entlang der, das Plangebiet südlich begrenzenden Ilbertzstraße, handelt es sich überwiegend um freistehende, zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldächern, wodurch auch hier eine weitestgehend optische Homogenität vorhanden ist. Lediglich ein neu errichtetes Mehrfamilienhaus verfügt über ein Flachdach und entfaltet aufgrund der Bauweise durch sein Staffelgeschoss den optischen Eindruck der Dreigeschossigkeit. Entlang der westlich des Plangebietes gelegenen Andreasstraße reicht die Bauweise der heutigen Bestandsbebauung vom zweigeschossigen Satteldachgebäude (Wohngebäude, Haus-Nr. 1) bis hin zum eingeschossigen Flachdachgebäude (Kindergarten, Haus-Nr. 3). Die Gebäude mit den Haus-Nr. 5 und 7 sind von der Straße aus, aufgrund der vorhandenen Grünstrukturen in den Vorgärten, kaum zu sehen. Im Verlauf des Weges Im Fritzbuch ist zum heutigen Zeitpunkt keine Bebauung vorhanden.

Das Plangebiet grenzt nördlich an die Bahnlinie Heinsberg – Lindern und liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhaltdepot Oberbruch. Durch die vorhandene Gleisquerungsmöglichkeit für Fußgänger, ist dieser vom Plangebiet aus unmittelbar und auf kürzestem Weg zu erreichen und das Gebiet somit optimal an den SPNV angebunden. Die hier zwischen Lindern und Heinsberg verkehrende Regionalbahn RB 33 fährt im Stundentakt und ermöglicht eine Erreichbarkeit des Heinsberger Zentrums in 4 Minuten Fahrzeit. In einer Entfernung von rund 400 m von der Mitte des Plangebietes aus, befindet sich an der Grebbener Straße, auf Höhe der Haus-Nr. 12 und 14 bzw. 23 und 25 die Bushaltestelle „Grebberer Straße“. Hier verkehren die Buslinien 402, 493 und 404. Somit ist das Heinsberger Zentrum (Busbahnhof) auch per Bus in 12 bis 16 Minuten zu erreichen. Insgesamt ist das Plangebiet demnach gut an das ÖPNV-Netz angebunden.

Über die Grebbener Straße gelangt man zur nördlich verlaufenden Kreisstraße K 5 (Karl-Arnold-Straße), über die eine schnelle Anbindung an die in knapp 3 km Entfernung gelegene Autobahnanschlussstelle „Dremmen“ der A 46 gegeben ist.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Landes- und Regionalplanung

Landesplanung

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2019 (LEP NRW 2019) ist die Stadt Heinsberg als Mittelzentrum dargestellt. Die Bereiche um den Zentralort Heinsberg, somit auch Grebber, sind als Siedlungsraum ausgewiesen.

Nach Grundsatz 6.2-2 des Landesentwicklungsplanes NRW sollen Wohnsiedlungsflächen nach Möglichkeit im Nahbereich von Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs entwickelt werden. Das Plangebiet entspricht aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Bahnhof Oberbruch diesem Grundsatz.

Regionalplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand Oktober 2016, ist der Ortsteil Grebber und somit auch das Plangebiet als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt. Die Kommunen haben sicherzustellen, dass die Siedlungsentwicklung vorrangig innerhalb der im Regionalplan festgelegten Siedlungsbereiche erfolgt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heinsberg stellt den Bereich des Plangebiets derzeit größtenteils als Wohnbaufläche dar. Das Areal der ehemaligen Mehrzweckhalle ist im FNP bislang als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen - Mehrzweckhalle“ dargestellt. Da die frühere Mehrzweckhalle schon vor mehreren Jahren abgerissen wurde und das Gesamtareal nunmehr als Baugebiet entwickelt werden soll, wird dieser, ca. 0,6 ha große Teilbereich im Zuge der Berichtigung ohne eigenes Änderungsverfahren gemäß § 13 a (2) Nr. 2 BauGB von Fläche für Gemeinbedarf in Wohnbaufläche geändert werden.

Heutige Darstellung im FNP



Zukünftige Darstellung im FNP

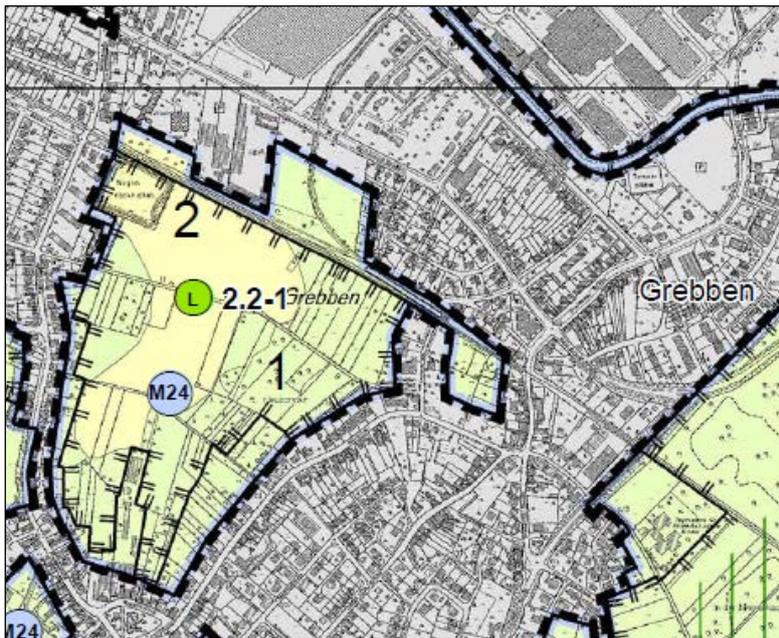


Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heinsberg – Bereich Grebber

Im Rahmen der Anfrage nach den Zielen der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 LPIG bestehen aus landesplanerischer Sicht seitens der Bezirksregierung Köln, laut Schreiben vom 17.06.2016, keine Bedenken zur Änderung, bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes.

3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 85 befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/ 8 „Baaler Riedelland und obere Rurniederung“. Im Landschaftsplan ist das Plangebiet nur teilweise als Siedlungsbereich dargestellt, obwohl der gesamte Bereich im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist. Konkrete Maßnahmen werden jedoch nicht festgesetzt. Das Plangebiet liegt außerhalb einer Schutzgebietsausweisung.



Auszug aus dem Landschaftsplan III/8 „Baaler Riedelland / obere Rurniederung

3.4 Sonstige Planwerke

Teilflächen des Plangebietes liegen heute innerhalb der rechtskräftigen Ortslagensatzung Oberbruch aus dem Jahr 1998. Diese liegen entlang der Straßen Andreas-, Ilbertz- und Grebener Straße in einer potentiellen Grundstückstiefe von ca. 30 m bis knapp 50 m.

Sonstige relevante Planwerke sind nicht vorhanden.

4. Städtebauliche Planung und Planinhalte

4.1 Städtebauliches Konzept

Dem unter Punkt 1.1 dargelegten Planungsanlass und Ziel und Zweck der Planung entsprechend, werden im Plangebiet Bauungsmöglichkeiten für verschiedene Gebäudetypen und Nutzergruppen geschaffen. Im Bereich zwischen Ilbertzstraße und der neuen, von der Andreasstraße abzweigenden Anliegerstraße sowie entlang der Andreasstraße liegt der Schwerpunkt im Bereich der Einfamilienhausbebauung. Von den diesbezüglich geplanten Baugrundstücken stehen voraussichtlich 10 für freistehende Einfamilienhäuser und 6 für jeweils eine

Doppelhaushälfte zur Verfügung. Die Grundstücke haben eine jeweilige Durchschnittsgröße von ca. 300 bis 450 qm für eine Doppelhaushälfte und von ca. 450 bis 670 qm für ein freistehendes Einfamilienhaus, wobei die meisten dieser Grundstücke eine Größe von rund 550 qm aufweisen. Sie sind daher von der Größe und der Ausprägung besonders für junge Familien geeignet.

Parallel zur Bahnlinie, entlang des zukünftig in Teilen auszubauenden Weges „Im Fritzbruch“, ist eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern für verschiedene Nutzergruppen vorgesehen. Auf dem westlich der Andreasstraße gelegenen Grundstück (Flurstück 93) plant die „Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V.“ – Heinsberg ein integratives Quartierswohnprojekt mit insgesamt 19 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe.

Daran anschließend, auf der anderen Seite der Andreasstraße (Flurstück 400) ist ein Bauvorhaben mit 8 Wohneinheiten in Form von 2 Zimmer Wohnungen projektiert. Eine entsprechende Baugenehmigung liegt bereits vor.

Entlang des auszubauenden Weges „Im Fritzbruch“ sollen zwei weitere Mehrfamilienhäuser entstehen. Eine Konzeption hinsichtlich möglicher Wohnformen (insbesondere für Senioren) und der damit einhergehenden Größe und Anzahl der Wohneinheiten wird im Rahmen der zukünftigen Vermarktung der städtischen Baugrundstücke zu erarbeiten sein.

Im Zentrum des Plangebietes soll ein Areal für ca. 10 kleinere „Seniorenbungalows“ mit ca. 60 bis maximal 80 qm Wohnfläche entstehen. Der durch erhaltenen, alten Baumbestand geprägte Bereich zwischen den Seniorenbungalows und dem mittleren Mehrfamilienhaus soll als private Grünfläche zukünftig den Bewohnern dieser Wohneinheiten als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich „im Grünen“ zur Verfügung stehen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes an das vorhandene Straßennetz erfolgt über die Ilbertzstraße sowie die Andreasstraße. Zur inneren Erschließung des Gebietes wird von dort aus jeweils eine Straßenanbindung in das Plangebiet hineingeführt. Von dieser Anliegerstraße aus erfolgt eine Anbindung Richtung Norden zum heutigen Weg „Im Fritzbruch“. Dieser wird im mittleren Abschnitt zukünftig auf eine Breite von 6,00 m ausgebaut werden und die Erschließungsfunktion für die Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes übernehmen. Eine Anbindung an die Grebbener Straße wird weiterhin nur als Fuß- und Radweg erhalten bleiben. Der Teilabschnitt der Andreasstraße zwischen der Ilbertzstraße und der Einmündung der Straße „Weidenbruch“ wird zukünftig auf 7,50 m verbreitert und im Trennungsprinzip ausgebaut. Dies ermöglicht eine Weiterführung des Gehweges der Ilbertzstraße in diesen Straßenabschnitt bis hinter den genannten Einmündungsbereich Andreasstraße / Weidenbruch, wodurch eine sichere Wegeführung in Richtung des in der Andreasstraße gelegenen Kindergartens gewährleistet wird. Der anschließende Abschnitt der Andreasstraße wird zukünftig als verkehrsberuhigter Bereich im Mischungsprinzip unter Beibehaltung der Gesamtbreite von 6,00 m ausgebaut werden. Die übrigen neuen Anliegerstraßen im Plangebiet sollen ebenfalls im Mischungsprinzip als verkehrsberuhigte Bereiche mit einer Gesamtbreite von 6,50 m ausgebaut werden. Diese Breite ermöglicht die Integration von Stellplätzen und Straßenbäumen, was die Funktion des verkehrsberuhigten Bereichs unterstreicht und ihn gestalterisch aufwertet. Insgesamt wird diese Erschließungsform somit dem beabsichtigten ruhigen Charakter des neuen Baugebietes gerecht.

Der neue, an der Ilbertzstraße vorgesehene Spielplatz wird durch einen 3,00 m breiten Fußweg in nördliche Richtung an die im Plangebiet liegende, neue verkehrsberuhigte Zone angebunden und ist somit auch von dort aus auf kurzem Weg zu erreichen.

Der ruhende Verkehr ist im Wesentlichen auf den Baugrundstücken unterzubringen. Die Realität zeigt, dass insbesondere bei einer Einfamilienhausbebauung meist mehr als ein Kraftfahrzeug pro Haushalt vorhanden ist. Diese werden in der Praxis häufig im öffentlichen Raum geparkt. Aus diesem Grunde sind für jede Wohneinheit der vorgesehenen Einfamilienhäuser mindestens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Bei den geplanten Seniorenbungalows wird davon ausgegangen, dass hier pro Haushalt maximal 1 Kraftfahrzeug vorhanden sein wird. Daher wird hier ein Stellplatz pro Wohneinheit als ausreichend angesehen.

Die Anzahl der festzusetzenden Stellplätze im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist in Abhängigkeit zu den angestrebten Wohnungsgrößen und der zukünftigen Bewohner zu ermitteln. Sollen auch hier in einem Teilbereich zukünftig Seniorenwohnungen mit jeweils ca. 60 bis 75 qm für 1 - 2 Personen entstehen, erscheint ein Stellplatzschlüssel von 1 Stellplatz pro Wohneinheit, analog zu den Seniorenbungalows, ausreichend. Je nach Nutzungskonzept und der damit einhergehenden Größe und Anzahl der Wohneinheiten im Bereich der Mehrfamilienhäuser ist ein Stellplatzschlüssel im Laufe des Verfahrens anzupassen.

Wie im Punkt 2.2 Ausgangssituation ausgeführt, zeichnet sich das Plangebiet heute durch Bereiche mit dichtem Gehölzbewuchs und teilweise altem Baumbestand aus. Daher sieht das städtebauliche Konzept vor, nach Möglichkeit einzelne Bäume des vorhandenen Bestandes zu integrieren und an geeigneten Stellen neue Bäume anzupflanzen.

Vor diesem Hintergrund können zum voraussichtlich 4 der entlang der Ilbertzstraße vorhandenen, den Straßenraum prägenden, ca. 40- bis 50- jährigen Eichen (*Quercus robur*) erhalten werden. Ebenso kann der an der Ilbertzstraße vorhandene, ca. 60 Jahre alte Spitzahorn (*Acer platanoides*) in die zukünftige, neu zu gestaltende Spielplatzfläche integriert werden. Eine weitere Prüfung der Erhaltenswürdigkeit und -möglichkeit weiterer bestehender Gehölzstrukturen und Bäume, insbesondere im zentralen Bereich des Plangebietes, zwischen den geplanten Seniorenbungalows und dem mittleren Mehrfamilienhaus, wird im Laufe des Verfahrens fortgeführt werden.

Die am nordöstlichen Randbereich des Plangebietes festgesetzte private Grünfläche dient der Sicherung der dort vorhandenen privaten Gärten.



Städtebauliches Konzept

Die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen zu den nachfolgenden Punkten werden im weiteren Verfahren konkretisiert bzw. erarbeitet.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes wird der Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Im WA sind aufgrund der Zielsetzung des Bebauungsplanes, der Schaffung von Wohnraum bzw. der Errichtung von Wohngebäuden unterschiedlicher Ausgestaltung für verschiedene Nutzergruppen, alle wohngebietstypischen und somit allgemein zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 2 BauNVO zugelassen.

Die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind aufgrund der umgebenden Bebauung und Nutzungen, sowie der vorgesehenen Erschließung zu flächen- und verkehrsintensiv und widersprechen einer ruhigen, umgebungstypischen Lage mit Wohngebäuden in überwiegender Einzelhausbauweise. Sie sind daher gem. § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5 BauNVO wären auch mit einem erhöhten Besucheraufkommen verbunden, so dass auch aus Gründen des Verkehrsaufkommens und des Lärmschutzes der Ausschluss begründet ist. Sie werden an anderen, geeigneteren Standorten im Stadtgebiet vorgehalten.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Festsetzungen zur Zahl der Vollgeschosse und zur Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl

Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl soll zum einen die maximal überbaubare Fläche eines Grundstücks und somit auch die Fläche der Bodenversiegelung durch Gebäude geregelt, gleichzeitig aber auch eine sinnvolle bauliche Ausnutzung eines Grundstücks ermöglicht werden.

Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung geschieht dabei in Einklang und Anlehnung an die umgebende Bebauung und die Ziele des Bebauungsplanes. Daher wird die dichtebestimmende Grundflächenzahl einheitlich mit 0,4 als Höchstmaß bzw. als Orientierungswert für die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO festgesetzt und resultiert auch aus der heutigen Nachfrage nach Grundstücksgrößen. Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche maximal um bis zu 50% überschritten werden. Um im Plangebiet ausreichend große Flächen von Bodenversiegelung freizuhalten, wird die zulässige Überschreitung der GRZ hier auf 25 % begrenzt.

Zahl der Vollgeschosse und Höhe der baulichen Anlagen

In Anlehnung an die Geschossigkeit der bestehenden Gebäude und zur Schaffung einer harmonischen Gestaltung des Straßenbildes in der Ilbertzstraße, ist für die dort geplante neue Einfamilienhausbebauung die Festsetzung von zwingend zwei Vollgeschossen sowie die Festsetzung eines Satteldaches vorgesehen. Auch entlang der Bahnlinie bzw. des Weges „Im Fritzbruch“ erfolgt für die dort geplanten Mehrfamilienhäuser die Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit. Für das integrative Quartierswohnprojekt der Lebenshilfe erfolgt eine Abstufung der Geschossigkeit von einem eingeschossigen Gebäudeteil, um den Belangen der in

südlicher Richtung, entlang der Andreasstraße, vorhandenen Einfamilienhausbebauung Rechnung zu tragen, über einen zweigeschossigen Gebäudeteil bis hin zu einer in Richtung Bahnlinie orientierten Dreigeschossigkeit. Durch die zwei- bis dreigeschossige Bauweise entlang der Bahnlinie soll die gewünschte optische und akustische Abschirmung zur Bahnlinie erzielt werden. In Anlehnung an das bereits projektierte Bauvorhaben der Lebenshilfe sowie an das bereits genehmigte Mehrfamilienhaus, wird für die gesamte Bebauung entlang der Bahnlinie als Dachform ein begrüntes Flachdach festgesetzt. Somit wird auch in diesem Bereich eine homogene, städtebaulich wünschenswerte gestalterische Entwicklung ermöglicht.

Für die in der Mitte des Plangebiets und entlang der Andreasstraße gelegenen Einfamilienhäuser ist eine ein- bis zweigeschossige Bebauung geplant, um somit eine Flexibilität für die zukünftigen Bauherren zu gewährleisten.

Um den Anforderungen an ein seniorengerechtes und barrierefreies Wohnangebot Rechnung zu tragen, sind die ebenfalls in der Mitte des Plangebietes gelegenen Seniorenbungalows eingeschossig zu errichten.

Der bauliche Rahmen der Gebäude im Plangebiet wird durch die Festsetzung der Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Erdgeschossfußbodenhöhe EFH) der Wohngebäude sowie der Trauf- und Firsthöhen bzw. der Gesamtgebäudehöhen bestimmt. Die Gebäudekubatur fügt sich in die vorherrschende Umgebungsbebauung ein.

Die neue Bebauung orientiert sich mit den zulässigen Dachformen, der Anzahl der Vollgeschosse und daraus resultierend auch an den Trauf- First- und Gebäudehöhen an der Bestandsbebauung. Somit sind beispielsweise für Gebäude mit zwei Vollgeschossen und einem Satteldach eine maximale Traufhöhe (TH_{max.}) von 6,50 m über EFH und eine maximale Firsthöhe (FH_{max.}) bzw. maximale Gesamtgebäudehöhe (GH_{max.}) von 10,50 m über EFH vorgesehen. Die maximale Gesamtgebäudehöhe für zweigeschossige Flachdachgebäude (GHF_{max.}) wird mit 7,00 m über EFH und für zweigeschossige Flachdachgebäude mit Staffelgeschoss (GHF+S_{max.}) sowie dreigeschossige Flachdachgebäude mit 10,00 m über EFH festgesetzt. Insgesamt soll so eine weitgehend homogene Bebauung geschaffen werden, die trotzdem gewisse Spielräume für zukünftige Bauherren ermöglicht. Im Verlauf des Planverfahrens werden die dahingehenden textlichen Festsetzungen weiter ergänzt und konkretisiert.

Der untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen wird im weiteren Verfahren bei Vorliegen einer Erschließungsplanung in der Entwurfsfassung konkret festgelegt.

Durch die Festsetzung der max. zulässigen Trauf- und Firsthöhen sowie der Dachformen (vgl. Punkt 5. „Bauordnungsrechtliche Festsetzungen“) ist daher auch die dritte Dimension ausreichend bestimmt.

Die Bezugshöhen sind Normalhöhen im System Deutsches Haupthöhennetz 2016 (DHHN2016) und werden über Normal-Höhe-Null (NHN) zum Bezugspunkt übernommen.

4.4 Bauweise

Für das gesamte Plangebiet wird eine offene Bauweise gem. § 22 Abs. 2 BauNVO festgesetzt. Hierbei werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppe errichtet. Die Länge der Hausformen darf dabei höchstens 50 m betragen. Bis auf die geplanten Seniorenbungalows, die als Hausgruppe ausgestaltet werden sollen, und die jeweils als Einzelhaus geltenden Mehrfamilienhäuser entlang der Bahnlinie, liegt der Schwerpunkt der Bebauung auf Einfamilienhäusern, die als freistehende Häuser oder

Doppelhäuser errichtet werden sollen. Insgesamt wird somit in unmittelbarer Nähe des Bahnhalt punktes Oberbruch eine angemessen verdichtete Bebauung des Plangebietes ermöglicht, die gleichzeitig eine hohe Wohnqualität und den Erhalt einzelner Bestandsbäume gewährleistet.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im vorliegenden Bebauungsplan durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert. Die Anordnung der Baugrenzen entspricht dem zugrunde liegenden städtebaulichen Konzept. Sie sind so bemessen, dass privaten Gestaltungsvorstellungen zur Grundstücksausnutzung ausreichende Möglichkeiten gewährt werden. Im Bereich der Mehrfamilienhäuser wird daher eine Tiefe der Baufenster von 15 bis 18m, im Bereich der Einfamilienhäuser von 12 m angestrebt. Die Baufenster im Bereich der Senioren bungalows weisen eine Tiefe von 10 m aus. Durch diese geringere Tiefe soll gewährleistet werden, dass in diesem Bereich die Rahmenbedingungen für die genannten Senioren bungalows klar definiert werden. Insgesamt liegen die überbaubaren Flächen in der Regel 5,0 m von der Verkehrsfläche entfernt.

Für die 12,0 m tiefen Baufenster wird festgesetzt, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Wintergärten um max. 3,00 m mit einer zulässige Gesamtfläche von maximal 21,0 qm zulässig sind. In der Praxis hat sich gezeigt, dass gerade für Terrassen Baufenster in dieser Tiefe nicht immer ausreichend bemessen sind. Da eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch z.B. Terrassen, Terrassenüberdachungen oder eingeschossige Wintergärten das städtebauliche Erscheinungsbild aufgrund der zugrundeliegenden Grundstückszuschnitte nicht negativ beeinträchtigt, wird diese Überschreitungsmöglichkeit im vorliegenden Bebauungsplan gegeben. Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen sowie die zulässigen Grundflächenzahlen (GRZ) sind zu beachten.

4.6 Nebenanlagen

Nebenanlagen wie Gartenlauben, Geräteschuppen, Gewächshäuser mit mehr als 16 qm Grundfläche, Schwimmbecken, Schwimmhallen mit mehr als 30 qm Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 qm Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig. Somit soll eine ungeordnete Bebauung im gesamten Grundstücksbereich vermieden werden. Innerhalb des Vorgartens sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Anlagen, die nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind, ausgeschlossen. Ausgenommen sind Standorte für Abfallbehälter, wenn diese eingehaust bzw. eingegrünt werden (z.B. Hecke, Berankung) und ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird.

Die der Versorgung des Baugebietes dienenden Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO bleiben als Ausnahme zulässig.

Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:

Die Aufstellung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken ist innerhalb des Vorgartens zulässig, wenn ein Mindestabstand zur Verkehrsfläche von mindestens 2,00 m eingehalten wird

4.7 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr

Zur inneren Erschließung des Gebietes wird von der Ilbertzstraße und der Andreasstraße aus jeweils eine Straßenanbindung in das Plangebiet hineingeführt. Von dieser Anliegerstraße aus erfolgt eine Anbindung Richtung Norden zum heutigen Weg „Im Fritzbruch“. Dieser wird im mittleren Abschnitt zukünftig auf eine Breite von 6,00 m ausgebaut werden und die Erschließungsfunktion für die Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes übernehmen. Eine Anbindung an die Grebbener Straße wird weiterhin nur als Fuß- und Radweg erhalten bleiben. Der Teilabschnitt der Andreasstraße zwischen der Ilbertzstraße und der Einmündung der Straße „Weidenbruch“ wird zukünftig auf 7,50 m verbreitert und im Trennungsprinzip ausgebaut. Dies ermöglicht eine Weiterführung des Gehweges der Ilbertzstraße in diesen Straßenabschnitt bis hinter den genannten Einmündungsbereich Andreasstraße / Weidenbruch, wodurch eine sichere Wegführung in Richtung des in der Andreasstraße gelegenen Kindergartens gewährleistet wird. Der anschließende Abschnitt der Andreasstraße wird zukünftig als verkehrsberuhigter Bereich im Mischungsprinzip unter Beibehaltung der Gesamtbreite von 6,00 m ausgebaut werden. Die übrigen, neuen Anliegerstraßen im Plangebiet sollen ebenfalls im Mischungsprinzip als verkehrsberuhigte Bereiche mit einer Gesamtbreite von 6,50 m ausgebaut werden. Diese Breite ermöglicht die Integration von Stellplätzen und Straßenbäumen, was die Funktion des verkehrsberuhigten Bereichs unterstreicht und ihn gestalterisch aufwertet. Insgesamt wird diese Erschließungsform somit dem beabsichtigten ruhigen Charakter des neuen Baugebietes gerecht.

Dem o.g. Erschließungskonzept folgend, werden gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB die zukünftig im Mischungsprinzip auszubauenden Straßenbereiche im Bebauungsplan als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Der im Trennungsprinzip auszubauende Straßenabschnitt wird als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Die familienfreundliche und gleichfalls seniorengerechte und barrierefreie Errichtung und Gestaltung der Garagen, Carports und Stellplätze für PKWs und Fahrräder sowie der Zufahrten soll gewährleistet sein.

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 Straßenraum optisch ausgeweitet und dem Betrachter der Eindruck einer räumlichen Beengtheit genommen.

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze für PKWs sowie Sammel-Abstellbereiche (überdacht und nicht überdacht) für Fahrräder sind im Plangebiet in den durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, in den seitlichen Abstandsflächen (§ 6 BauO NRW) sowie in den explizit dafür ausgewiesenen Bereichen zulässig. Garagen und Carports sind maximal 3,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Damit wird vermieden, dass diese ungeordnet auf den Grundstücken stehen. Es soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere Carports und Garagen überbaut werden.

Einzelne Fahrradständer, als Abstellmöglichkeit für einzelne Fahrräder, sind generell auch darüber hinaus zulässig. Da im ländlichen Raum insbesondere bei Einfamilienhäusern meist mehr

als ein Kraftfahrzeug pro Haushalt vorhanden ist, ist zusätzlich zu den Garagen, Carports und Stellplätzen innerhalb der überbaubaren Flächen und in den dafür explizit ausgewiesenen Flächen in den Vorgärten der Einfamilienhäuser die Unterbringung eines weiteren PKW-Stellplatzes zulässig, so dass für jede Wohneinheit die entsprechenden Stellplätze auf den privaten Flächen ermöglicht werden. Die unabhängigen Stellplätze im Vorgarten sind in Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen.

Zur weiteren Auflockerung des Plangebietes sind Garagen und Carports mit einem seitlichen Abstand von 2,00 m zu öffentlichen Verkehrsflächen (inkl. des beidseitig durch Hecken eingefassten, vom Spielplatz abgehenden Fußweges) zu errichten. Diese restlichen Flächen zur Verkehrsfläche hin sind zu bepflanzen. Ähnliches gilt für seitliche Abstände von Stellplätzen zu allen Verkehrsflächen (inkl. des beidseitig durch Hecken eingefassten, vom Spielplatz abgehenden Fußweges). Aufgrund des fehlenden massiven Hochbaus beträgt dieser Abstand jedoch lediglich mindestens 1,00 m und ist ebenfalls zu bepflanzen.

Zur Verbesserung der ökologischen Wertigkeit und für den Anspruch einer klimafreundlichen Siedlung müssen Garagen und Carports mit begrünten Flachdächern ausgestattet werden.

Häufig wird in kommunalen Stellplatzsatzungen für Ein- und Zweifamilienhäuser kein Anteil an Besucherstellplätzen im öffentlichen Raum gefordert. Dennoch werden in diesem Baugebiet mit ca. 16 Einfamilienhäusern, ca. 10 Seniorenbungalows und 4 Mehrfamilienhäusern unterschiedlicher Größe und Nutzungskonzeption im Straßenverlauf der neuen Erschließungsstraßen im Plangebiet alternierend Besucherstellplätze im Wechsel mit Baumpflanzungen vorgesehen werden. Diese werden aufgrund der Mischverkehrsfläche lediglich farbig markiert. Die genaue Anzahl der im Straßenraum möglichen Besucherstellplätze wird im Rahmen des Weiteren Planverfahrens ermittelt werden. Konkret werden diese Parkplätze, alternierenden mit Straßenbäumen im Rahmen der Erschließungsplanung festgelegt.

Öffentlicher Personennahverkehr

Wie bereits zu Punkt 2.2 Ausgangssituation konkret erläutert, ist das Plangebiet aufgrund der Nähe zum Bahnhofpunkt Oberbruch der Bahnlinie Heinsberg – Lindern sowie zu den in der Grebbener Straße vorhandenen Bushaltestellen gut an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden.

Fuß-/ Radverkehr

Eine Anbindung an die Grebbener Straße über den Bereich „Im Fritzbruch“ wird weiterhin nur als Fuß- und Radweg erhalten bleiben. Der neue, an der Ilbertzstraße vorgesehene Spielplatz wird durch einen 3,00 m breiten Fußweg in nördliche Richtung an die im Plangebiet liegende, neue verkehrsberuhigte Zone angebunden und ist somit auch von dort aus auf kurzem Weg fußläufig erreichbar. Über die Ilbertzstraße und die Straße Im Weidenbruch führt eine der geplanten Basisrouten des in Aufstellung befindlichen Radverkehrskonzeptes der Stadt Heinsberg.

4.8 Entwässerung

Das zukünftige Baugebiet wird an das in den umliegenden Straßen vorhandene Trennkanalisationsnetz angebunden. Der Verlauf der neuen Kanaltrassen erfolgt innerhalb der geplanten neuen Erschließungsstraßen des Gebietes. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem rund 500 m nordöstlich des Weges „Im Fritzbruch“ gelegenen Regenrückhaltebecken Im

Weidenbruch zugeführt. Dieses verfügt über eine Speicherkapazität von rund 8000 Kubikmetern. Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wird eine entsprechende Erschließungsplanung erstellt werden.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gelände erscheint nach jetzigem Kenntnisstand aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des hohen Grundwasserstandes nicht möglich. Im Rahmen des Weiteren Verfahrens wird ein Bodengutachten erstellt werden, wonach diesbezügliche Sachverhalte konkretisiert werden.

Das auf den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser wird den Baumscheiben zugeleitet. Die Baumscheiben werden ausreichend groß bemessen und mit einem Wurzelkammersystem ausgestattet.

4.9 Belange von Ökologie, Natur und Landschaft, Grünordnung und Umweltschutz

Auswirkungen auf Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB

Mit der Planung werden heutige Freiflächen, zum Teil mit ausgeprägten Gehölz- und alten Baumbeständen, durch eine bauliche Erweiterung versiegelt. Gleichzeitig handelt es sich jedoch um ein Gebiet, dass über eine optimale Anbindung an den schienengebundenen Nahverkehr und bereits heute in weiten Teilen aufgrund der geltenden Ortslagensatzung über Planungsrecht gemäß § 34 BauGB verfügt und bereits in Teilen erschlossen ist. Aufgrund der umliegenden Bestandsbebauung handelt es sich hier um eine klassische Nachverdichtung im Innenbereich. Gem. § 1a (2) BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, wobei die Möglichkeiten der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen sind. Somit wird eine zusätzliche Inanspruchnahme von anderen z.B. unmittelbar an die freie Landschaft angebotenen Freiräumen verringert.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 85 befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes III/ 8 „Baaler Riedelland und obere Rurniederung“. Im Landschaftsplan ist das Plangebiet nur teilweise als Siedlungsbereich dargestellt, obwohl der gesamte Bereich im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt ist. Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebietes. Konkrete Maßnahmen werden nicht festgesetzt.

Durch die zusätzliche Bebauung werden die heutigen Freiflächen, Gehölz- und Baumbestände und der Lebensraum für Tiere und Pflanzen in diesem Bereich überplant. Einige der vorhandenen Bäume sollen jedoch nach Möglichkeit erhalten und in die Planung integriert werden. Zusätzlich sollen insbesondere im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sowie der öffentlichen Grünfläche (Kinderspielplatz) Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern vorgenommen werden.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Insgesamt ist aber durch einen flächensparenden Straßenentwurf, die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit eingeschränkter Überschreitungsmöglichkeit, eine verpflichtende Begrünung von Flachdächern sowie der Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen der Versiegelungsgrad im Plangebiet begrenzt.

Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sind durch die Bebauungsplanung nicht zu erwarten. Beeinträchtigungen durch Gewerbelärm sind nicht zu erwarten. Ggfs. vorhandene Beeinträchtigungen durch Immissionen durch die nahe Bahnstrecke Heinsberg - Lindern werden im Rahmen des weiteren Verfahrens mittels eines entsprechenden Gutachtens eruiert.

Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter sind nicht bekannt.

Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern wird auf Ebene der nachfolgenden Planungsschritte sichergestellt, ebenso die sparsame und effiziente Nutzung von Energie. Die Nutzung erneuerbarer Energien im Bereich der Wohngebäude (Solaranlagen) wird durch die Festsetzungen ermöglicht.

Flora-Fauna-Habitat-Gebiete, Vogelschutzgebiete und sonstige Schutzgebiete (Natura 2000 Gebiete) sind von der Planung nicht betroffen.

Eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I, Vorprüfung) wurde bereits durchgeführt. Das Ergebnis der Artenschutzvorprüfung ist untenstehend dokumentiert.

Das Plangebiet liegt nicht im Achtungsabstand von Störfallbetrieben. Der Bebauungsplan bietet durch seine Festsetzungen keine Voraussetzungen für die Ansiedlung von Vorhaben, die zu schweren Unfällen oder Katastrophen führen können.

Ein stadttökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung beigelegt.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Gem. § 13 b i. V. m. § 13 a BauGB gelten für Bebauungspläne mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Es besteht somit keine Verpflichtung der Kompensation der Schäden an Natur und Landschaft im Rahmen der Eingriffsregelung.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 wurde die gesetzlich vorgeschriebene Artenschutzvorprüfung durchgeführt (Artenschutzprüfung , Stufe I – ASP I, Dipl.-Biol. Michael Straube, 03.02.2022, vgl. Anlage).

Dabei wurde der Bestand für empfindlich geltende Vogelarten sowie Fledermäuse erfasst und die Auswirkungen der Strukturveränderungen abgeschätzt.

Das Ergebnis dieser Vorprüfung ergab, dass keine geschützten Lebensstätten planungsrelevanter Arten im Bereich des Bebauungsplanes bzw. des Untersuchungsgebietes festgestellt wurden. Essentielle Nahrungshabitate werden ausgeschlossen. Daher findet bei Umsetzung des Bebauungsplanes und der Beachtung der folgenden Vermeidungsmaßnahmen keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) statt.

Zur Vermeidung von Verstößen gegen das Störungs- und Tötungsverbot von Vogelbruten sind folgende Maßnahmen notwendig:

- Bauzeitenregelungen zum Schutz von Vögeln vor Tötungen und vor Störungen zur Fortpflanzungszeit (Rodungs- und Bodenarbeiten möglichst nur von September bis Februar)

- Schutz gefundener Vogelbruten und von Fledermäusen (Arbeitsunterbrechung bei Fund und Bergung durch entsprechende Fachleute)
- Ersatz – Lebensstätten (Fledermauskästen, Vogelbrutkästen)
- Regelungen zur Beleuchtung der Baustellen ((Verzicht auf helle / weiße Lampen mit hohem UV-Anteil und horizontale Abstrahlung)
- Maßnahmen im Rahmen der Neubauten (z.B. Abdeckung von Schächten mit feinen Gittern, zeitliche und räumliche Begrenzung von Gartenbeleuchtungen)
- Freiwillige Maßnahmen (z.B. Kästen für Halbhöhlen- und Höhlenbrüter sowie Fledermäuse).

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Zeichnerische und textliche Festsetzungen

Da sich das Plangebiet heute durch Bereiche mit dichtem Gehölzbewuchs und teilweise altem Baumbestand auszeichnet, sollen, soweit möglich, vorhandene Gehölz- und Baumbestände in das Baugebiet integriert werden. Daher werden einzelne Bäume im Entwurf des Bebauungsplanes als zu erhaltende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25 b) festgesetzt, wie zum Beispiel einige der entlang der Ilbertzstraße vorhandenen, den Straßenraum prägenden, ca. 40- bis 50- jährigen Eichen (*Quercus robur*) sowie der dort vorhandene ca. 60 Jahre alte Spitzahorn (*Acer platano-ides*) , der in die an der Ilbertzstraße gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz integriert wird.

Darüber hinaus wird entlang der Ilbertzstraße der Bereich des dort bereits heute vorhandenen Grünstreifens als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Dies unterstützt zum einen die zukünftige Pflege und Erhaltung der dortigen Bäume und sichert zum anderen diesen Bereich als öffentliche Fläche, da hier verschiedene Leitungstrassen verlaufen. Gleiches gilt für den am östlichen Rand des Plangebietes, von der Ilbertzstraße bis zur vorhandenen Trafostation, festgesetzten öffentlichen Grünstreifen.

Des Weiteren enthält der Bebauungsplan Festsetzungen für private Grünflächen gem § 9 (1) Nr. 15 BauGB. Die am nordwestlichen Randbereich des Plangebietes gelegene private Grünfläche dient der Sicherung der dort vorhandenen privaten Gärten.

Die im zentralen Bereich des Plangebietes, zwischen den geplanten Seniorenbungalows und dem mittleren Mehrfamilienhaus festgesetzte private Grünfläche dient dazu, diesen heute von bestehenden Gehölzstrukturen und Bäumen geprägten Bereich als unversiegelten Bereich zu erhalten und den zukünftigen Anwohnern als gemeinschaftlichen Aufenthaltsbereich „im Grünen“ zur Verfügung zu stellen. Gleichzeitig werden hier bestehende, besonders erhaltenswürdige Bäume im Einzelnen festgesetzt. Eine diesbezügliche Prüfung der Erhaltenswürdigkeit und -möglichkeit dieser Bäume wird im Verlauf des weiteren Verfahrens fortgesetzt.

Werden mehrere Stellplätze für Kraftfahrzeuge oder Fahrräder (sowohl öffentliche als auch private Stellplätze) zusammenhängend angelegt, so sollen diese durch eine umlaufende Heckenpflanzung, ggfs. in Kombination mit einer Anpflanzung von Bäumen, eingegrünt werden. Im weiteren Verfahren wird dazu eine detaillierte textliche und ggfs. auch zeichnerische Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25 a) BauGB ausgearbeitet werden.

Die entlang des neuen Fußweges zwischen dem Kinderspielplatz und der neuen Anliegerstraße vorgesehene beidseitige Heckenpflanzung ist bereits zeichnerisch im Entwurf des

Bebauungsplanes enthalten. Ergänzende textliche Festsetzungen, etwa bzgl. der zu verwendenden Pflanzenarten etc. werden ebenfalls noch ergänzt werden.

Im Straßenverlauf der neuen Erschließungsstraßen im Plangebiet werden alternierend Besucherstellplätze im Wechsel mit Baumpflanzungen eingeplant werden. Sobald die diesbezügliche Erschließungsplanung vorliegt, werden im weiteren Verfahren die im Straßenraum anzupflanzenden standortgerechten und dem Klimawandel entsprechenden Straßenbäume (Hochstamm, II. Ordnung) explizit gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) zeichnerisch und textlich festgesetzt werden.

Entlang des als Fuß- und Radweg beizubehaltenden Abschnittes des Weges „Im Fritzbruch“ zwischen der Grebbener Straße und der neuen Erschließungsstraße soll eine neue Baumreihe angepflanzt werden. Eine entsprechende zeichnerische Festsetzung gemäß § 9 (1) Nr. 25 a) ist bereits im Entwurf des Bebauungsplanes enthalten.

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch und begrünt zu gestalten, Kunstrasenflächen sind nicht zugelassen. Die in den Vorgartenbereichen zulässigen Stellplätze sind in Rasengittersteinen oder Schotterrasen herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen.

Durch die obigen zeichnerischen und textlichen Festsetzung soll eine Durchgrünung des Gebietes erzielt werden. Neben der höheren Aufenthaltsqualität und gestalterischen Aufwertung bieten die zu erhaltenden und neu anzupflanzenden Grünstrukturen Lebensraum für Vögel und andere Kleinlebewesen. Gleichzeitig sind insbesondere Bäume wichtige Schattenspende, die einer Überhitzung entgegenwirken können. Unversiegelte Grünbereiche dienen darüber hinaus der Versickerung von Niederschlagswasser und reduzieren den oberflächigen Abfluss, was insbesondere bei Starkregenereignissen von Bedeutung ist.

4.10 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grunde sind die Beachtung allgemeiner schalltechnischer Grundregeln bei der Planung und deren rechtzeitige Berücksichtigung in den Verfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen sowie bei bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geboten.

Der Bebauungsplan ist als Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO festgesetzt und ist damit bei Zulassung von Wohngebäuden grundsätzlich schalltechnisch verträglich. Darüber hinaus werden hier die ansonsten zulässigen Ausnahmen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO, die entsprechende Immissionen hervorrufen könnten, insgesamt nicht zugelassen und damit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Sollten im Rahmen von künftigen Bauanzeigen bzw. Baugenehmigungen bei einer gewerblichen Nutzung Zweifel an der Gewährleistung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen entstehen, hat eine nachträgliche schalltechnische Beurteilung durch eine Fachfirma zu erfolgen.

Aufgrund der Nähe zur Bahnlinie Heinsberg - Lindern wird eine entsprechende schalltechnische Untersuchung im Rahmen des weiteren Planverfahrens durch ein geeignetes Fachbüro erstellt werden. Beeinträchtigungen durch weiteren Verkehrs- oder Gewerbelärm sind im Baugebiet nicht zu erwarten.

4.11 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild

Bau- und Bodendenkmäler sind im Plangebiet nach heutigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

Daher sind die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) zu beachten: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung (max. Anzahl Vollgeschosse / Gebäudehöhen, Grundflächenzahl), zur Bauweise, zu überbaubaren Flächen sowie die gestalterischen Festsetzungen gewährleisten eine verträgliche Einpassung der Bebauung in das bestehende Ortsbild.

4.12 Boden / Baugrund / Altlasten

Im weiteren Verfahren werden ein geohydrologisches Gutachten sowie ein Erschließungs- und Entwässerungskonzept bis zum Offenlagebeschluss vorgelegt.

Nach Angaben aus dem Altstandortverzeichnis war auf dem heutigen Flurstück 382 von 1948 bis 1964 ein Betrieb aus der Branche „Sägen, Hobeln und sonstige maschinelle Bearbeitung von Holz“ verzeichnet. Gemäß Altlastenerlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport vom 14.03.2005 besteht eine Nachforschungspflicht bzgl. Bodenbelastungen im Rahmen der Zusammenstellung des Abwägungsmaterials bei der Aufstellung von Bauleitplänen, wenn der Gemeinde nach Beteiligung der zuständigen Bodenbehörde Anhaltspunkte über das mögliche Bestehen von Bodenbelastungen vorliegen oder sich aus behördlichen oder allgemein zugänglichen Informationsquellen ein Bodenbelastungsverdacht ergibt. Vor diesem Hintergrund wird im Laufe des weiteren Verfahrens ein entsprechendes Bodengutachten erstellt werden. Die zuständige untere Bodenschutzbehörde wird im Laufe des Verfahrens weiterhin beteiligt werden.

4.13 Fläche für Versorgungsanlagen

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 285 die Ortsnetzstation „Mehrzweckhalle“ die auch für die zukünftige Versorgung des Plangebietes erforderlich ist und daher bestehen bleibt. Sie wird daher im Bebauungsplanentwurf gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt und somit gesichert. Entlang der südöstlichen Grenze des Plangebietes, zwischen der Ilbertzstraße und der Trafostation verlaufen verschiedene Kabelstränge. Um diese Kabeltrasse auch zukünftig in einer öffentlichen Fläche zu sichern und somit gleichzeitig die zukünftige Erhaltung und Pflege der ganz am Rand der heutigen Parzelle 284 vorhandenen Bäume zu gewährleisten, wird hier ein 6 m breiter Grünstreifen als öffentliche Grünfläche gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB (siehe hierzu auch die Ausführungen zum Thema unter Punkt 4.9) sowie ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten des Versorgungsträgers gemäß § 9 (1) Nr. 12 BauGB festgesetzt. Gleiches gilt für den Bereich des Grünstreifens entlang der Ilbertzstraße, in dem im Laufe des Verfahrens noch näher zu eruiierende Versorgungsleitungen verlaufen.

4.14 Verkehr

Negative Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs im Plangebiet und auch auf die umgebenden Straßen werden nicht erwartet. Sowohl die Andreasstraße als auch der heutige Weg „Im Fritzbruch“ werden zukünftig im Mischungsprinzip als verkehrsberuhigter Bereich auf eine Breite von 6 m ausgebaut, so dass sie die Erschließung des Gebietes bzw. die im Gebiet entstehenden Verkehre aufnehmen können. Die übrigen, neuen Anliegerstraßen im Plangebiet sollen ebenfalls im Mischungsprinzip als verkehrsberuhigte Bereiche mit einer Gesamtbreite von 6,50 m ausgebaut werden. Diese Breite ermöglicht die Integration von Stellplätzen und Straßenbäumen, was die Funktion des verkehrsberuhigten Bereichs unterstreicht und ihn gestalterisch aufwertet. Insgesamt wird diese Erschließungsform somit dem beabsichtigten ruhigen Charakter des neuen Baugebietes gerecht. (siehe hierzu auch die Ausführungen zu Punkt 4.7)

4.15 Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Durch die geplante bauliche Nutzung des Plangebietes werden keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch genommen oder tangiert.

4.16 Sachgüter

Zurzeit sind keine Sachgüter bekannt, die durch die Planung beeinträchtigt werden.

4.17 Klimaschutz und Klimaanpassung

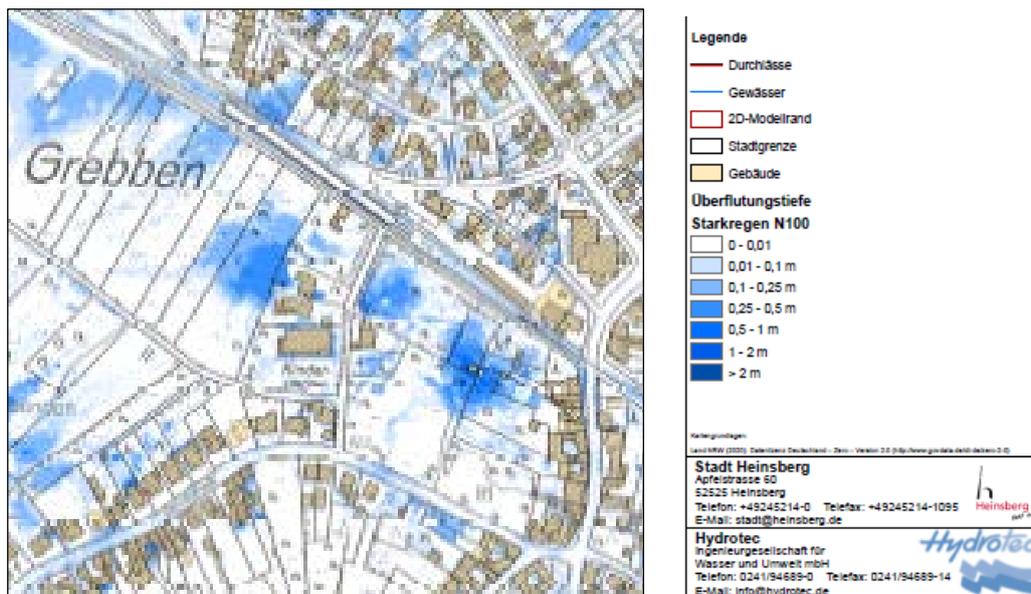
Seit der BauGB Novelle 2011 ist im § 1 Abs. 5 BauGB das Ziel einer nachhaltigen und klimafreundlichen Siedlungsentwicklung durch die weitmöglichste Reduzierung der Inanspruchnahme neuer Flächen in Form der Förderung kompakter Siedlungsstrukturen und der Innenentwicklung der Städte, verankert. Gem. § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Bei Neubaumaßnahmen sollten die Energieeffizienz berücksichtigt und der Einsatz erneuerbarer Energien zur dezentralen Erzeugung von Wärme und Strom im Baugebiet geprüft werden. Möglich ist hier z.B. die Nutzung von Solar- und Photovoltaikanlagen oder Geothermie. Es sollen besondere Anforderungen an die Energieversorgung, an die Gestaltung und an die städtebauliche Einbindung berücksichtigt werden, so dass ein nachhaltiges und klimaschonendes Quartier entsteht.

Durch die festgesetzte offene Bauweise und die überwiegende zukünftige Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern verbleiben im Bebauungsplangebiet noch eine Vielzahl von begrünten Flächen. Zusätzlich sollen, soweit möglich, vorhandene Bäume erhalten und integriert und neue Bäume und Gehölze angepflanzt werden. Somit kann eine Beschattung von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie im Straßenraum erzielt werden, was das Kleinklima des Gebietes, insbesondere in heißen Sommern, positiv beeinflusst. Des Weiteren sind Dachbegrünungen auf Flachdächern verpflichtend. Entsprechende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden. Insgesamt soll so eine möglichst geringe Versiegelung erzielt werden, was den oberflächigen Abfluss von Niederschlagswässern bei, durch den Klimawandel bedingten, immer häufiger auftretenden

Starkregenereignissen mindert. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.

Die Untersuchung der Auswirkungen von Überflutungen infolge Starkregens auf dem Gebiet der Stadt Heinsberg zeigt in der Hydraulischen Gefährdungsanalyse für ein 100-jährliches Regenereignis (Starkregen N 100) für das Areal nordwestlich der Andreasstraße eine mögliche Überflutungstiefe bis zu 0,1 m. Für das Areal nordöstlich der Andreasstraße wird eine mögliche Überflutungstiefe von 0,1 bis 0,5 m angezeigt. In der Mitte des Plangebietes, an der geländetopographisch heutigen tiefsten Stelle des Areals, wird eine mögliche Überflutungstiefe von 0,25 bis 1 m prognostiziert.



Hydraulische Gefährdungsanalyse; Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH; Aachen; Februar 2021

Im Rahmen des weiteren Verfahrens bzw. in der erforderlichen Erschließungs- und Entwässerungsplanung wird die Thematik der Starkregenereignisse im Zusammenhang mit dem Baugebiet untersucht werden.

Insgesamt ist davon auszugehen, dass im Zuge der zukünftigen Erschließung und Entwicklung des Gebietes eine Aufschüttung des Geländes auf das Niveau der heutigen, umliegenden Straßen erfolgt.

In den Hinweisen zum Bebauungsplan werden die Grundstückseigentümer über geeignete Vorkehrungen bei Starkregenereignisse informiert.

4.18 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines Überschwemmungsgebietes noch innerhalb eines Risikogebietes außerhalb eines Überschwemmungsgebietes. Sowohl im Plangebiet als auch unmittelbar angrenzend sind keine entsprechenden Gewässer vorhanden.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW ergänzen als Gestaltungs- festsetzungen die oben begründeten Festsetzungen nach § 9 BauGB, um ein homogenes Er- scheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu ge- währleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Dies gilt für:

- Dachformen sowie bei Satteldächern Dachneigungen, die für Hauptbaukörper auf die um- gebungstypischen Formen und Neigungen beschränkt sind und die Zielsetzung des Be- bauungsplanes gewährleisten.
- Einfriedungen: Um den Straßenraum nicht beeinträchtigt wirken zu lassen, sind Einfriedun- gen zu den öffentlichen Räumen niedrig zu halten. Die Höhe der Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen richtet sich nach Bauordnungs- und Nachbarschaftsrecht (§ 6 Abs. 10 Nr. 1 BauO NRW sowie § 36 des NachbG NRW).

6. Hinweise

Starkregen

Jeder Grundstückseigentümer sollte sich durch geeignete Vorkehrungen auf mögliche Starkre- genereignisse vorbereiten: Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus gelegt wer- den, Kanaleinläufe sollten regelmäßig kontrolliert und gesäubert werden, Schwellen an Keller- fenster, Lichtschächten und Hauszugängen sollten eingebaut werden.

Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen

Aus Immissionsschutzgründen sollten Luftwärmepumpen innerhalb von Gebäuden aufgestellt werden. Im Übrigen ist der „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund / Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu beachten.

Kampfmittelbeseitigung

Vor Umsetzung der Planung ist eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmit- tel vorzunehmen. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln sind die Erd- / Bau- arbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen ge- geben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleppen.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahl- gründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Au- ßenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst un- verändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Erdbebenzone

Das hier relevante Plangebiet als Ortsteil in der Gemarkung Oberbruch ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland - Nordrhein-Westfalen, 1 : 350.000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone **2** in geologischer Untergrundklasse **S** zuzuordnen.

Baugrund

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

Es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

Boden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Der Oberboden ist vor Beginn der Baumaßnahme unter Einhaltung der DIN 18915 sicherzustellen und für die Anlage von Vegetationsflächen wiederzuverwenden. Bodenbelastende Maßnahmen sind vorwiegend auf der später ohnehin zu versiegelnden Fläche durchzuführen. Das Prinzip der sauberen Baustelle ist zu beachten. Baubedingte Bodenverdichtungen auf anderen Flächen sind nach Abschluss der Bauphase zu beseitigen.

7. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 17.020 qm
(davon innerhalb der Ortslagensatzung gem. § 34 BauGB)	ca. 14.839 qm)
Öffentliche Verkehrsflächen (gesamt)	ca. 3.880 qm
Öffentliche Grünflächen (gesamt)	ca. 1.438 qm
(davon mit der Zweckbestimmung Spielplatz)	ca. 992 qm)
Private Grünflächen (gesamt)	ca. 1.440 qm
Fläche für Versorgungsflächen, Elektrizität	ca. 16 qm
<u>Gesamtfläche:</u>	<u>ca. 23.794 qm</u>

8. Anlagen

Artenschutzrechtliche Vorprüfung I, Büro Michael Straube, Wegberg

Stadökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Amt 60, Stadt Heinsberg.