



STADT HEINSBERG



Bebauungsplans Nr. 85 „Grebbeen – Ilbertzstraße / Andreasstraße“

Begründung zur Offenlage

Inhaltsverzeichnis

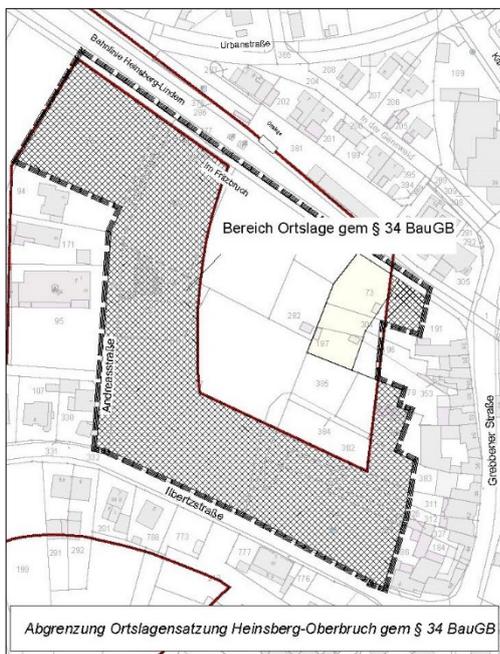
1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung und Verfahren	4
1.3	Fachbeiträge und Gutachten	6
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	7
2.1	Lage und Abgrenzung	7
2.2	Ausgangssituation	8
3.	PLANERISCHE VORGABEN	9
3.1	Landes- und Regionalplanung	9
3.2	Flächennutzungsplan	9
3.3	Landschaftsplan	10
3.4	Sonstige Planwerke	11
4.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND PLANINHALTE	11
4.1	Städtebauliches Konzept	11
4.2	Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten	15
4.3	Maß der baulichen Nutzung	15
4.4	Bauweise	17
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	18
4.6	Nebenanlagen	18
4.7	Verkehrerschließung	19
4.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
4.9	Entwässerung	22
4.10	Belange von Ökologie, Natur und Landschaft, Grünordnung und Umweltschutz	23
4.11	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	26
4.12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild	28
4.13	Kampfmittelbeseitigung	28
4.14	Boden / Baugrund / Altlasten	29
4.15	Verkehr	33
4.16	Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	34
4.17	Sachgüter	34
4.18	Klimaschutz und Klimaanpassung	34
4.19	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	35
5.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	35
6.	HINWEISE	36
7.	FLÄCHENBILANZ	39
8.	ANLAGEN	39

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 angemessenen 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 zu beurteilen. Für ein Grundstück liegt bereits eine entsprechende Baugenehmigung vor. Das Bauvorhaben wurde zwischenzeitlich realisiert.

Zur Sicherung der Planungsziele und demzufolge einer geordneten städtebaulichen Entwicklung wurde für einen Teilbereich des Plangebietes eine Veränderungssperre erlassen (siehe hierzu auch Punkt.1.2). Die Veränderungssperre (Satzung) ist ein wirksames Werkzeug der Gemeinden und Städte zur Sicherung der Planung.

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 wird ein Bebauungsplan erstellt. 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.

Der in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) enthaltene Orientierungswert für die Obergrenze der Grundflächenzahl in Allgemeinen Wohngebieten von 0,4 wird im vorliegenden Plangebiet für die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6 auf 0,6 und im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 4 auf 0,5 erhöht (siehe hierzu auch „Punkt 4.3 Maß der baulichen Nutzung“). Die festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3 entsprechen mit der für sie festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 dem Orientierungswert der BauNVO. Trotz der in Teilbereichen des Plangebietes höheren baulichen Verdichtung beträgt, u.a. auch vor dem Hintergrund der Festsetzung eines rund 992 qm großen Kinderspielplatzes sowie weiterer Grünflächen mit einer Größe von insgesamt rund 1.440 qm die Größe der Grundfläche, selbst bei einer zulässigen Überschreitung gemäß § 19 (4) BauNVO der GRZ von 25 % insgesamt deutlich weniger als 20.000 qm.

Berechnung der Größe der Grundfläche

Lfd. Nr.	Nutzung	Größe im m ² (gerundet)	GRZ 0,4	GRZ 0,5	GRZ 0,6
1.	Allgemeines Wohngebiet WA 1	2.016 m ²	806 m ²		
2.	Allgemeines Wohngebiet WA 2	3.706 m ²	1.482 m ²		
3.	Allgemeines Wohngebiet WA 3	2.759 m ²	1.104 m ²		
4.	Allgemeines Wohngebiet WA 4	2.313 m ²		1.156 m ²	
5.	Allgemeines Wohngebiet WA 5	3.503 m ²			2.101 m ²
6.	Allgemeines Wohngebiet WA 6	2.517 m ²			1.510 m ²
7.	Gesamt	16.814 m²	3.392 m²	1.156 m²	3.611 m²

Fazit: Wie der obigen Tabelle zu entnehmen, beträgt die Summe der Grundflächen der Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 8.184 m². Bei einer Überschreitung der jeweiligen GRZ von 25 % wäre von einer Gesamtgrundfläche von 10.230 m² auszugehen.

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 wurde dennoch sowohl eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in Form einer Informationsveranstaltung als auch eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt, um eine frühzeitige Berücksichtigung der Belange der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange zu gewährleisten. Aufgrund des Aufstellungsbeschlusses vom 27.09.2021 erfolgte dabei eine erste frühzeitige Beteiligung der TÖB vom 27.10.2021 bis zum 26.11.2021. Auf der Grundlage des erneuten Aufstellungsbeschlusses vom 20.06.2022 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Bürgerversammlung am 03.11.2022 sowie eine erneute frühzeitige Beteiligung der TÖB vom 11.10.2022 bis zum 18.11.2022.

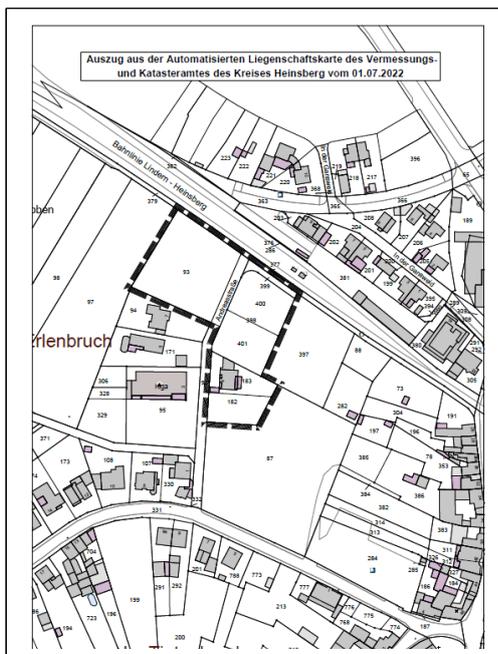
Ferner wird im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) Satz 1 BauGB von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der Angabe, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Auch eine Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen, 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 eine Artenschutzrechtliche Prüfung der Stufe 1 (ASP I), ein stadtökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag, ein Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag sowie ein orientierendes Baugrund- und Altlastengutachten erstellt.

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

- Vorschriften des Baugesetzbuches (BauGB) und der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in den jeweiligen zum Satzungsbeschluss gültigen Fassungen und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der zur Offenlage gültigen Fassung.

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



Um ggfs. städtebaulichen Fehlentwicklungen im Plangebiet entgegenzuwirken und die beabsichtigte Planung nicht wesentlich zu erschweren, wurde auf der Grundlage des o.g. erneuten Aufstellungsbeschlusses für einen Teilbereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre erlassen. Diese trat mit Bekanntmachung am 08.10.2022 in Kraft und tritt mit Ablauf des 22.11.2023 außer Kraft. Die Veränderungssperre tritt in jedem Fall außer Kraft, sobald und soweit der Bebauungsplan Nr. 85 „Grebbe – Ilbertzstraße/Andreasstraße“ rechtsverbindlich wird.

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre ist dem nebenstehenden Kartenauszug zu entnehmen.

1.3 Fachbeiträge und Gutachten

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

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

- Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag, Ingenieurbüro IBK, Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer, Alsdorf, Stand: November 2022
- Orientierendes Baugrund- und Altlastengutachten, Ingenieurbüro HYDR.O – Geologen und Ingenieure, Aachen, Stand: 02.06.2023

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt im Heinsberger Ortsteil Grebber, 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 Festplatz 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 Bahnhofpunktes 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. Im Bereich der Ilbertzstraße, etwa auf Höhe des geplanten Spielplatzes, befindet sich beidseitig die Bushaltestelle „Andreasstraße“. Hier verkehrt die Buslinie 493, über die u.a. der Heinsberger Busbahnhof zu erreichen ist. 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 Grebbe, 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 Grebbe 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



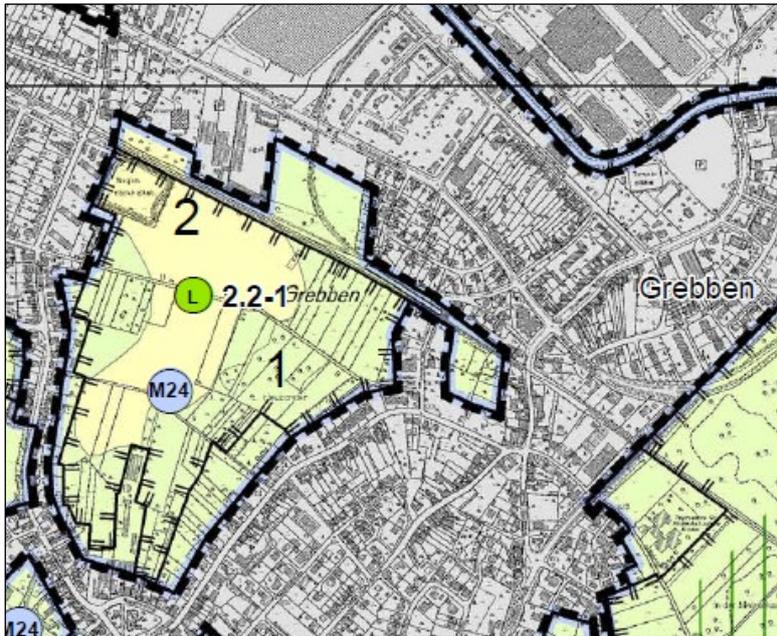
Zukünftige Darstellung im FNP



Berichtigung des Flächennutzungsplanes der Stadt Heinsberg – Bereich Grebben

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 Grebbener Straße in einer potentiellen Grundstückstiefe von ca. 30 m bis knapp 50 m.

Ausführungen zur vorliegenden Veränderungssperre sind Punkt 1.2 zu entnehmen.

Sonstige relevante Planwerke sind nicht vorhanden.

4. Städtebauliche Planung und Planinhalte

4.1 Städtebauliches Konzept

Wie im Punkt 2.2 Ausgangssituation ausgeführt, stellt sich das Plangebiet heute als große, strukturreiche Grünfläche dar, bestehend aus jüngeren und älteren Gehölzen (Bäumen und Sträuchern) und vorwiegend extensiv gepflegten Wiesenflächen, ergänzt durch bestehende und verwilderte Hausgärten. (Siehe hierzu: Stadtökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Amt 60, Stadt Heinsberg, Stand: Juni 2022.) Gleichzeitig handelt es sich bei dem hier zu überplanenden Areal um Flächen, die in Teilen innerhalb der Ortslagensatzung Heinsberg – Oberbruch liegen und daher bereits heute gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sind (vgl. Punkt 1.1).

Wie unter Punkt 3. dieser Begründung dargelegt, sind die Flächen des Plangebietes im geltenden Regionalplan als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) und im geltenden Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt. Das Plangebiet grenzt dabei nördlich an die Bahnlinie Heinsberg – Lindern und liegt in unmittelbarer Nähe des Bahnhofpunktes 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. Es entspricht somit dem Grundsatz 6.2-2 des Landesentwicklungsplanes NRW, wonach Wohnsiedlungsflächen nach Möglichkeit im Nahbereich von Haltepunkten des schienengebundenen öffentlichen Nahverkehrs entwickelt werden sollen. Des Weiteren sind in der Ilbertzstraße und der Grebbenerstraße in fußläufiger Entfernung Bushaltestellen vorhanden, von denen aus über verschiedene Buslinien u.a. das Heinsberger Zentrum gut zu erreichen ist. Somit ist das Plangebiet insgesamt gut an den ÖPNV angebunden.

Ferner besteht eine anhaltende Nachfrage nach Wohnraum für verschiedenste Nutzergruppen im Ortsteil Oberbruch bzw. der Drei-Dörfer-Gemeinschaft Eschweiler, Grebber und Hülhoven,

Im Rahmen der Ausarbeitung des städtebaulichen Konzeptes wurden die oben genannten Aspekte eruiert und gegeneinander abgewogen. Im Ergebnis wurde eine städtebauliche Planung entwickelt, die dem unter Punkt 1.1 dargelegten Planungsanlass und Ziel und Zweck der Planung entspricht, im Rahmen einer Innenentwicklung und angemessenen Nachverdichtung Bauungsmöglichkeiten für verschiedene Gebäudetypen und Nutzergruppen schafft und gleichzeitig nach Möglichkeit besonders alte, erhaltenswürdige Bestandsbäume in die Planung integriert. Darüber hinaus sollen an geeigneten Stellen neue Bäume und Gehölze angepflanzt werden.

Im Folgenden wird das städtebauliche Konzept näher erläutert:

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 11 für freistehende Einfamilienhäuser und 4 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) wurde bereits ein Bauvorhaben mit 8 Wohneinheiten in Form von 2 Zimmer Wohnungen auf der planungsrechtlichen Grundlage des § 34 BauGB realisiert.

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 erarbeitet.

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 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 bzw. Bereichen zum Anpflanzen von kleineren Sträuchern, was die Funktion des verkehrsberuhigten Bereichs

unterstreicht und ihn gestalterisch aufwertet. Gleichzeitig wird die zu versiegelnde Straßenverkehrsfläche möglichst minimiert. 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. Dabei soll zum einen eine ausreichende Anzahl an privaten Stellplätzen zur Unterbringung des privaten ruhenden Verkehrs geschaffen werden, zum anderen aber auch die Versiegelung durch Stellplätze so gering wie möglich gehalten werden.

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. Um dies zu vermeiden sind für jede Wohneinheit der vorgesehenen Einfamilienhäuser der Allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 mindestens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen.

Bei den geplanten Seniorenbungalows des Allgemeinen Wohngebietes WA4 wird davon ausgegangen, dass hier pro Haushalt maximal 1 Kraftfahrzeug vorhanden sein wird. Daher wird hier ein Stellplatz pro Wohneinheit als ausreichend angesehen.

Im Bereich der Mehrfamilienhäuser des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 wird die Anzahl der Stellplätze mit mindestens 1,5 pro Wohneinheit festgesetzt. In diesen Mehrfamilienhäusern sollen zukünftig ebenfalls überwiegend kleinere Wohnungen für Senioren mit jeweils ca. 60 bis 75 qm für 1 - 2 Personen entstehen ggfs. in Mischung mit „Familienwohnungen“. Für „Familienwohnungen“ ist sicherlich, analog zu den Einfamilienhäusern, von mehr als einem Kraftfahrzeug pro Wohneinheit auszugehen. Entsprechend der obigen Ausführungen zu den Seniorenbungalows des WA 4, wird auch bei den Seniorenwohnungen davon ausgegangen, dass hier pro Haushalt maximal 1 Kraftfahrzeug vorhanden sein wird. Daher wird hier insgesamt für die angestrebte Wohnungsmischung ein Stellplatzschlüssel von 1,5 pro Wohneinheit als angemessen angesehen. (siehe hierzu Punkt 18. der textlichen Festsetzungen)

Das im Allgemeinen Wohngebiet WA 6 projektierte integrative Wohnprojekt der „Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V. – Heinsberg“ mit insgesamt 19 Wohneinheiten unterschiedlicher Größe wird aufgrund seiner Nutzungskonzeption und der zukünftigen Bewohnerschaft mit einem wesentlich geringeren Stellplatzschlüssel auskommen, da die Erfahrung aus anderen, entsprechenden Wohnprojekten, nach Aussage der Lebenshilfe zeigt, dass die überwiegende Zahl der Bewohnerinnen und Bewohner weder über einen Führerschein noch über ein Kraftfahrzeug verfügt. Um hier in der Umsetzung des Projektes eine größtmögliche Flexibilität zu ermöglichen, wird auf eine Festsetzung eines konkreten Stellplatzschlüssels verzichtet.

Das städtebauliche Konzept sieht vor, nach Möglichkeit einzelne Bäume des vorhandenen Bestandes zu integrieren und an geeigneten Stellen neue Bäume anzupflanzen.

Vor diesem Hintergrund sollen 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. Der im zentralen Bereich des

4.2 Art der baulichen Nutzung und Zahl der Wohneinheiten

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.

4.2.2 Zulässige Zahl der Wohneinheiten

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind maximal 2 Wohneinheiten pro Wohngebäude zulässig. In dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 ist 1 Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig. Für die Allgemeinen Wohngebäude WA 5 und WA 6 werden keine diesbezüglichen Vorgaben getroffen. Die genannten Festsetzungen dienen neben den folgenden erläuterten Vorgaben zum Maß der baulichen Nutzung dazu, die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes, mit seiner Gliederung des Plangebietes in Bereiche mit den verschiedenen Schwerpunkten „Einfamilienhaus“, „Mehrfamilienhaus“ und „Seniorenbungalows“ zu gewährleisten.

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 für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 2 und WA 3, deren Schwerpunkt in der Einfamilienhaus-Bebauung liegt, mit 0,4 als Höchstmaß bzw. als

Orientierungswert für die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO festgesetzt und resultiert auch aus der heutigen Nachfrage nach Grundstücksgrößen für Einfamilienhäuser.

Neben der Einfamilienhausbebauung sieht das gemäß den Zielen des Bebauungsplans entwickelte städtebauliche Konzept im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete WA 4, WA 5 und WA 6 eine höhere bauliche Verdichtung und insbesondere mit den Seniorenbungalows auch eine besondere Wohnform vor. Dem entsprechend werden aus diesen städtebaulichen Gründen für diese Bereiche Grundflächenzahlen festgesetzt, die die Orientierungswert für die Obergrenzen gem. § 17 BauNVO überschreiten: Für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 wird eine Grundflächenzahl von 0,5 festgesetzt, für die Allgemeinen Wohngebiet WA 5 und WA 6 eine Grundflächenzahl von 0,6. Diese vergleichsweise hohe Verdichtungsmöglichkeit wird in dem Bereich zwischen WA 5 und WA 4 dadurch ausgeglichen, dass hier eine große Grünfläche mit altem, zu erhaltendem Baumbestand festgesetzt wird, die als unversiegelter Bereich den zukünftigen Anwohnern als gemeinschaftlicher Aufenthaltsbereich „im Grünen“ zur Verfügung stehen soll, wodurch die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sichergestellt werden. Darüber hinaus sind Flachdächer und Pultdächer ausschließlich mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig, was sich ebenfalls positiv auf Natur und Umwelt und auf die Wohnverhältnisse auswirkt.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO darf die zulässige Grundfläche maximal um bis zu 50% überschritten werden. Um hier jedoch ausreichend große Flächen von Bodenversiegelung freizuhalten und insbesondere in den Allgemeinen Wohngebieten WA 5 und WA 6 eine „Gesamt-GRZ“ von 0,75 nicht zu übersteigen, wird die zulässige Überschreitung der GRZ für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 6 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 des Allgemeinen Wohngebietes WA 1 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 des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 die Festsetzung einer zwingenden Zweigeschossigkeit, wobei die Realisierung eines Staffelgeschosses als Nichtvollgeschoss zulässig ist. Für das integrative Quartierswohnprojekt der Lebenshilfe des Allgemeinen Wohngebietes WA 6 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, wobei bei Errichtung von III Vollgeschossen ein weiteres Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss nicht zulässig ist. Durch diese zwei- bis dreigeschossige Bauweise entlang der Bahnlinie soll die gewünschte optische Homogenität und, soweit möglich, 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 der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 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 des Allgemeinen Wohngebietes WA 4 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 (THmax.) von 6,50 m über EFH und eine maximale Firsthöhe (FHmax.) bzw. maximale Gesamtgebäudehöhe (GHmax) von 10,50 m über EFH vorgesehen. Die maximale Gesamtgebäudehöhe für zweigeschossige Flachdachgebäude (GHFmax) 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.

Der jeweilige untere Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhen bzw. die Gesamtgebäudehöhen ist durch die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkte in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen eindeutig ermittelbar und somit hinreichend konkret.

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.

Bezüglich der Bestimmung der Geländeoberfläche sind ebenfalls die in der Planzeichnung festgesetzten Höhenpunkte in Verbindung mit den textlichen Festsetzungen heranzuziehen. Somit ist diese eindeutig ermittelbar und hinreichend konkret.

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 Bahnhaltes 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 18 m, im Bereich der Einfamilienhäuser von 12 m angestrebt. Die Baufenster im Bereich der Seniorenbungalows weisen eine Tiefe von 10 m aus. Durch diese geringere Tiefe soll gewährleistet werden, dass in diesem Bereich die Rahmenbedingungen für die genannten Seniorenbungalows klar definiert werden. Insgesamt liegen die überbaubaren Flächen in der Regel 5,0 m von der Verkehrsfläche entfernt. Hierdurch wird zum einen eine gärtnerische Gestaltung ermöglicht und zum anderen der Straßenraum optisch ausgeweitet und dem Betrachter der Eindruck einer räumlichen Beengtheit genommen.

Für die 12,0 m tiefen Baufenster (WA 1, WA 2, WA 3) wird festgesetzt, dass im rückwärtigen Grundstücksbereich Überschreitungen der Baugrenze durch Terrassen, Terrassenüberdachungen und eingeschossige Wintergärten um max. 3,00 m mit einer zulässigen 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 oder Fahrradabstellanlagen mit mehr als 16 qm Grundfläche, Schwimmbekken, Schwimmhallen mit mehr als 20 qm Grundfläche und Anlagen für die Kleintierhaltung mit mehr als 6 qm Grundfläche sind außerhalb der überbaubaren Flächen und in den Vorgärten nicht zulässig. 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

Insgesamt soll durch diese Festsetzungen eine ungeordnete Bebauung im gesamten Grundstücksbereich vermieden werden.

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 Straßenbegrünung, 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. Damit der Ausbau entsprechend erfolgen kann, sind gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 zur Herstellung der Straßen notwendige Abgrabungen, Aufschüttungen oder Stützmauern auf den angrenzenden Privatgrundstücken zu dulden

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.

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1, WA 2 und WA 3 sind Garagen und Carports nur in den überbaubaren Flächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Stellplätze sind in den überbaubaren Flächen und den seitlichen Abstandsflächen zulässig. Ausnahmsweise sind Stellplätze in den Vorgartenbereichen zulässig.

Garagen und Carports sind maximal 2,0 m hinter der rückwärtigen Baugrenze zulässig. Sie müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen seitlichen Abstand von mindestens 2 m

einhalten, Stellplätze einen Abstand von mindestens 1,0 m. Die Flachdächer von Garagen und Carports sind gemäß Punkt 14.5 der textlichen Festsetzungen mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

Durch diese Festsetzungen soll sichergestellt werden, dass der ruhende Verkehr auf den Grundstücken geordnet wird, wodurch auch sichergestellt wird, dass Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere Carports, Garagen und Stellplätze überbaut und versiegelt werden. Darüber hinaus werden durch die Vorgabe seitlicher Abstände zu den Verkehrsflächen Einschränkungen im Straßenraum, etwa beim Rangieren größerer Fahrzeuge, verhindert und gleichzeitig eine optische Aufweitung und Auflockerung erzielt. 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 oben genannten Flächen in den Vorgärten der Einfamilienhäuser der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 3 die Unterbringung eines weiteren PKW-Stellplatzes ausnahmsweise zulässig, so dass für jede Wohneinheit die entsprechenden Stellplätze auf den privaten Flächen ermöglicht werden.

Um eine möglichst platzsparende Unterbringung des ruhenden Verkehrs im Bereich der zukünftigen Mehrfamilienhausbebauung zu gewährleisten und gleichzeitig gestalterisch häufig unschöne Garagenhöfe zu vermeiden sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 4, WA 5 und WA 6 Garagen und Carports unzulässig. Die Anordnung der Stellplätze soll weitgehend in Sammelstellplatzanlagen erfolgen, um den zugehörigen Verkehr gebündelt an eine Stelle zu lenken.

Durch die grünordnerischen Festsetzungen unter Punkt 11 der textlichen Festsetzungen wird eine Begrünung und Gliederung dieser Stellplatzanlagen durch Schnitthecken und Baumpflanzungen gewährleistet. Entsprechend der gestalterischen Festsetzungen unter Punkt 17. der textlichen Festsetzungen sind Stellplätze in Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster, Schotterrassen oder wassergebundener Decke herzustellen. Lediglich Stellplätze für Fahrzeuge schwerbehinderter Menschen können davon abweichend in Gänze befestigt (zum Beispiel mit einer durchgehenden, flächigen Pflasterung) hergestellt werden, um die erforderliche Barrierefreiheit zu gewährleisten.

Durch die Festsetzungen zur Dachbegrünung der Flachdächer von Garagen und Carports sowie zur Herstellung der Stellplatzanlagen wird, der Versiegelungsgrad reduziert und gleichzeitig der Abfluss des Niederschlagswassers bei Starkregenereignissen reduziert. Darüber hinaus wird die Aufheizung dieser Flächen in heißen Sommern gemindert. Insgesamt wird somit die ökologische Wertigkeit erhöht und der Anspruch einer möglichst klimafreundlichen Siedlung gestärkt.

Um für zukünftige Besucher des Baugebietes Stellplätze vorzuhalten, werden im Straßenverlauf der neuen Erschließungsstraßen einzelne Besucherstellplätze im Wechsel mit Pflanzungen von Bäumen oder kleineren Sträuchern vorgesehen, um ein geordnetes Parken im Straßenraum und somit auch eine konfliktfreie Befahrbarkeit der Verkehrsflächen zu gewährleisten. Um von vorneherein Konflikten zwischen zukünftigen Zufahrten für private Garagen, Carports oder Stellplätze und öffentlichen Stellplätzen im Straßenraum vorzubeugen, werden zum einen die öffentlichen Stellplätze sowie vorgesehene Bepflanzungen im Straßenraum auf der Grundlage der zugehörigen Erschließungsplanung und zum anderen Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt zeichnerisch festgesetzt.

Um dem insbesondere zu den Hol- und Bringzeiten des Kindergartens erwartungsgemäß höherem Stellplatzbedarf für die Kraftfahrzeuge der die Kinder begleitenden Eltern Rechnung zu tragen, werden in unmittelbarer Nähe des Kindergartens beidseitig der neuen, auf die Andreasstraße einmündenden Erschließungsstraße Flächen für insgesamt 14 öffentliche Stellplätze geschaffen, die von Baum- und Heckenpflanzungen eingefasst werden. Somit wurde die ursprünglich an dieser Stelle vorgesehene Anzahl von 8 öffentlichen Stellplätzen unter Verzicht auf ein Baugrundstück deutlich erhöht und den Anregungen aus der Bürgerschaft zur Erhöhung der Anzahl der öffentlichen Stellplätze an dieser Stelle zur Minderung der Problematik des ruhenden Verkehrs im Umfeld des Kindergartens Rechnung getragen.

Sammel-Abstellanlagen für Fahrräder (überdacht und nicht überdacht) sind als Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO auf den Grundstücken zulässig. Einzelne Fahrradständer, als Abstellmöglichkeit für einzelne Fahrräder, sind generell auch darüber hinaus zulässig. Somit wird die Schaffung geeigneter Abstellmöglichkeiten für Fahrräder ermöglicht und ggfs. auch der Umstieg auf das Fahrrad gestärkt.

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 Ilbertzstraße und 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, um sogenannte Kfz-Schleichwegverkehre auszuschließen und Durchgangsverkehre aus dem Gebiet heraus zu halten. 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 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Ausgehend von der am südwestlichen Rand des Plangebietes vorhandenen Trafostation verlaufen in Richtung Ilbertzstraße und weiter entlang der Ilbertzstraße teilweise innerhalb des dortigen Grünstreifens verschiedene Strom-, Wasser- und Gasleitungen. Um die Versorgung durch diese Leitungen weiterhin zu gewährleisten und auch ggfs. erforderliche Reparaturen, Erneuerungen etc. zu ermöglichen, wird hier das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht **GFL 1** zugunsten der Versorgungsträger festgesetzt. In der Vergangenheit erfolgten genau im Bereich dieser Trasse Baumpflanzungen. Aufgrund des Alters und der Qualität dieser Bäume wurden diese zeichnerisch als zu erhaltende Bäume mit einem entsprechenden Schutzbereich (Kronenradius + 1,50 m) festgesetzt. Zwar ist es grundsätzliches Ziel der Planung, möglichst den älteren Baumbestand im Plangebiet zu erhalten und in die Planung zu integrieren, weshalb unter Punkt 13. der textlichen Festsetzungen Maßnahmen zum Schutz der festgesetzten zu erhaltenden Bäume aufgenommen wurden. Im Falle unabdingbarer, erforderlicher (Bau-)Maßnahmen zur Sicherung und Erhaltung der Versorgung durch die hier verlaufenden Leitungen, sind diese

selbstverständlich durchzuführen, ggfs. auch zu Lasten der heute vorhandenen Bäume. Da Bäumen insbesondere in den Siedlungsbereichen eine große klimatische und ökologische Bedeutung zukommt, sind im Falle erforderlicher Baumfällungen Ersatzpflanzungen möglichst ortsnah durchzuführen. Durch diese Überlagerung der an sich konkurrierenden Festsetzungen wird es möglich, die hier vorhandenen Bäume so lange als möglich zu schützen und zu erhalten. Gleichzeitig ist die Möglichkeit gegeben, im Bedarfsfall alle erforderlichen Maßnahmen zur Aufrechterhaltung der Versorgung durch die o.g. Leitungen zu ergreifen

Im Bereich der zeichnerisch festgesetzten Umgrenzung der Stellplatzfläche westlich der zentral gelegenen privaten Grünfläche verläuft das Geh- und Fahrrecht **GFL 2** zugunsten der Stadt Heinsberg. Die Grünfläche zwischen den geplanten Seniorenbungalows und dem mittleren Mehrfamilienhaus zeichnet sich durch den bestehenden alten Baumbestand aus und soll zukünftig als unversiegelte Fläche den Anwohnern als gemeinschaftlicher, privater Aufenthaltsbereich „im Grünen“ zur Verfügung stehen. Um die zukünftige Erhaltung und fachgerechte Pflege der Grünfläche und insbesondere des alten, zu erhaltenden Baumbestandes zu gewährleisten, wird diese Fläche in städtischem Eigentum verbleiben. Um die Grünfläche für diese Pflegearbeiten erreichen zu können, wird das Geh- und Fahrrecht erforderlich.

Da hier ohnehin eine versiegelte Fläche durch eine Sammelstellplatzanlage, die den südlich der Grünfläche liegenden Seniorenbungalows zugeordnet ist, entsteht, soll diese gleichzeitig als Zuwegung zu der genannten Grünfläche genutzt werden können, um die Versiegelungen so gering wie möglich zu halten und auf eine weitere Erschließungsfläche verzichten zu können.

4.9 Entwässerung

Durch das Ingenieurbüro HYDR.O, Aachen, wurde für das Plangebiet ein orientierendes Baugrundgutachten erstellt. Bzgl. der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes wird in diesem folgende Aussage getroffen: „Auf Grund des hohen Grundwasserspiegels in den versickerungsfähigen Terrassenkiesen scheidet eine Versickerung von Oberflächenwässern zunächst aus. Ggf. können Versickerungsrigolen im Löss errichtet werden, bei denen der untere Meter (also unterhalb der Terrassenkiese) mit Bergkies aufgefüllt wird, um den erforderlichen Abstand von einem Meter zur Grundwasseroberfläche einhalten zu können. Dies ist im Vorfeld von Planungen mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg abzustimmen.“

Zu beachten ist, dass das zukünftige Baugebiet an das in den umliegenden Straßen vorhandene Trennkanalisationsnetz angebunden wird, woraus sich ein entsprechender Anschluss- und Benutzungszwang ergibt und eine Versickerung und der dafür nötige Aufwand im Plangebiet nicht erforderlich ist. 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 8.500 Kubikmetern. Die Leistungsfähigkeit des RRB Weidenbruch wird im Rahmen der Entwässerungskonzeption nachgewiesen.

Die teilweise Ableitung des Straßenoberflächenwassers in die Baumscheiben erfolgt ausschließlich aus ökologischen Gründen zur Versorgung der Bäume mit Niederschlagswasser. Rechnerisch wird das gesamte Oberflächenwasser dem Regenwasserkanal zugeführt, so dass kein Nachweis der Versickerung innerhalb der Baumscheiben erbracht werden muss.

4.10 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 (vgl. hierzu Punkt 1.1 und 2.2 dieser Begründung). 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 werden jedoch 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 von maximal 25%, 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 ebenfalls nicht zu erwarten. Ggfs. vorhandene Beeinträchtigungen durch Immissionen durch die nahe Bahnstrecke Heinsberg - Lindern wurden mittels eines entsprechenden Gutachtens eruiert. Diesbezüglich wird auf Punkt 4.11 dieser Begründung verwiesen.

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 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.

Der stadtoökologische und landschaftspflegerische Fachbeitrag ist als Anlage der Begründung beigefügt.

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 Nahrungshabitats werden ausgeschlossen. Daher finden 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

Um die Artenschutzrechtlichen Maßnahmen wie in der Artenschutzprüfung dargelegt umsetzen zu können, sind diese Bestandteil von Punkt 11. der textlichen Festsetzungen „zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“. Aufgrund dieser zu beachtenden Maßnahmen ist davon auszugehen, dass keine Verstöße gegen die Zugriffsverbote des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) stattfinden.

Ergänzend dazu sind unter Punkt 12. der textlichen Festsetzungen „Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ enthalten, die durch zeichnerische Festsetzungen vervollständigt werden. Diese stellen sich wie folgt dar:

Da sich das Plangebiet heute durch Bereiche mit dichtem Gehölzbewuchs und teilweise altem Baumbestand auszeichnet, werden, soweit möglich, vorhandene Gehölz- und Baumbestände in das Baugebiet integriert. Daher werden einzelne Bäume im Entwurf des Bebauungsplanes als zu erhaltende Bäume gem. § 9 (1) Nr. 25 b) inklusive eines Schutzbereichs (Kronenbereich + 1,50 m) 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 platanoides*), 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, die darüber hinaus in städtischem Eigentum verbleibt. 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 inklusive eines Schutzbereichs (Kronenbereich + 1,50 m) im Einzelnen festgesetzt. Wie zuvor bereits ausgeführt, wird diese Fläche ebenfalls in städtischem Eigentum verbleiben.

Werden mehrere Stellplätze für Kraftfahrzeuge (sowohl öffentliche als auch private Stellplätze) zusammenhängend als sogenannte „Sammelstellplatzanlagen“ angelegt, sollen diese durch eine umlaufende Heckenpflanzung eingefasst und durch Baumpflanzungen gegliedert werden. in Kombination mit einer Anpflanzung von Bäumen, eingegrünt werden.

Entlang des neuen Fußweges zwischen dem Kinderspielplatz und der neuen Anliegerstraße ist beidseitig eine Heckenpflanzung zeichnerisch festgesetzt.

Im Straßenverlauf der neuen Erschließungsstraßen im Plangebiet werden einzelne Besucherstellplätze im Wechsel mit Pflanzungen von Bäumen oder kleineren Sträuchern vorgesehen.

Entlang des als Fuß- und Radweg beizubehaltenden Abschnittes des Weges „Im Fritzbruch“ zwischen der Grebbener Straße und der neuen Erschließungsstraße ist eine neue Baumreihe sowie eine Hecke anzupflanzen.

Die nicht überbauten Flächen sind gärtnerisch und begrünt zu gestalten. Eine Vollversiegelung sowie Kunstrasenflächen sind nicht zugelassen.

Auch einige der im Teil B „Örtliche Bauvorschriften gem. § 89 BauONRW i.V.m. § 9 (4) BauGB“ der textlichen Festsetzungen enthaltenen Punkte, dienen dazu die Belange von Ökologie, Natur und Landschaft, Grünordnung und Umweltschutz zu stärken.

So sind beispielsweise Stellplätze in Rasengittersteinen, wasserdurchlässigem Pflaster mit mindestens 2 cm breiten Fugen, Schotterrasen oder wassergebundener Decke herzustellen. Eine Vollversiegelung ist nicht zugelassen. Flachdächer und Pultdächer sind ausschließlich in Verbindung mit einer extensiven Dachbegrünung zulässig. Darüber hinaus sind Einfriedungen unter anderem nur in Form von Hecken, mit Kletter- bzw. Rankpflanzen durchgängig begrüntem Zäunen (Öffnungsanteil mindestens 80 %) oder mit Kletter- bzw. Rankpflanzen durchgängig begrüntem Holz-sichtelementen zulässig.

Fazit: Durch die obigen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen soll insgesamt eine Durchgrünung des Gebietes erzielt und der Versiegelungsgrad möglichst gering gehalten 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 Schattenspendler, die einer Überhitzung entgegenwirken können. Unversiegelte Grünbereiche dienen darüber hinaus der Versickerung von Niederschlagswasser und reduzieren, ebenso wie begrünte Dächer den oberflächigen Abfluss, was insbesondere bei Starkregenereignissen von Bedeutung ist. Auch wenn, wie zuvor erläutert, im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB) die Eingriffsregelung des BNatschG nicht erfolgen muss und demzufolge keine Verpflichtung zur Eingriffskompensation besteht, können die getroffenen Festsetzungen sicherlich dazu beitragen, die ökologischen Eingriffe wenigstens in geringem Umfang zu mindern bzw. vor Ort auszugleichen.

4.11 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

Ausreichender Schallschutz ist eine Voraussetzung für gesunde Lebensverhältnisse der Bevölkerung. Aus diesem Grund 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.

Im Rahmen des Verfahrens wurde durch das Ingenieurbüro IBK Schallimmissionsschutz ein Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag (Nr. HS704/22/BPVL/024) erstellt.

Seitens des Ingenieurbüros wurden zu Beginn die örtlichen Gegebenheiten und die sich daraus ergebenden und im Gutachten zu berücksichtigenden Geräuschimmissionen geprüft und bewertet. Auf Seite 4 des Schallimmissionstechnischen Fachbeitrags vom 16.11.2022 heißt es dazu:

„Nördlich wird das Plangebietes durch die Bahnstrecke Heinsberg – Lindern (DB 2542), auch "Wurmtalbahn" genannt, tangiert. Östlich der Blockrandbebauung befindet sich die Grebbener Straße. Von Süden über die den bestehenden Straßenstich der Andreasstraße und einer neuen Anbindung an der Ilbertzstraße soll das Baugebiet erschlossen werden.

Im näheren Umfeld des Plangebietes befinden sich keine Sport-/Freizeitanlagen, Flugplätze sowie Flüsse und Kanäle, die im Sinne der DIN 4109 (Schallschutz im Hochbau) einen relevanten Einfluss auf die Dimensionierung des maßgeblichen Außenlärmpegels haben könnten.

Gewerbe-/Industriegebiete befinden sich in größeren Abständen zum Plangebiet beispielsweise an der Karl-Arnold-Straße oder nördlich an der Glanzstoffstraße im Bereich Vitsstraße ("Industriepark Oberbruch"). Aufgrund der Lage der vorhandenen Baugebiete und der dortigen schutzbedürftigen Wohngebäude in der Nähe der gewerblich-technischen Anlagen im Anwendungsbereich der TA Lärm sind ebenfalls für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 85 keine relevanten Vorbelastungen zu erwarten.

Vielmehr können Geräuschimmissionen im Plangebiet aus den Straßen- bzw. den Schienenverkehrsgeräuschen oberhalb der Orientierungswerte für die städtebauliche Planung nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) nicht sicher ausgeschlossen werden. Aufgabe dieser schallimmissionstechnischen Untersuchung soll es daher sein, die Immissionsbelastung im Plangebiet zu ermitteln und nach den Orientierungswerten gemäß dem Beiblatt 1 zur DIN 18005 zu beurteilen.“

Unter Punkt 10. der textlichen Festsetzungen sind die Anforderungen an die gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen enthalten. Die maßgeblichen Außenlärmpegel L_a nach DIN 4109-2 sind in entsprechenden Karten dargestellt. Diese sind ebenfalls Bestandteil der textlichen Festsetzungen. Auf den Schallimmissionstechnischen Fachbeitrag des Ingenieurbüros IBK, Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer, Alsdorf, von November 2022 wird verwiesen.

Störfallbetriebe sind weder im Plangebiet noch im näheren oder weiteren Umfeld vorhanden.

Haustechnische Anlagen wie z.B. Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsanlagen, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke verursachen durch ihren Betrieb Geräusche, welche im Wohnumfeld immer wieder zu Beschwerden führen. Stationäre Geräte stellen Geräuschquellen dar, die nicht von außen auf die Wohngebiete einwirken, sondern inmitten der Wohngebiete vielfach punktuell lokalisiert sind und dort dauerhaft die Geräuschkulissen bestimmen. Werden die zulässigen Geräuschimmissionen (z. B. in allgemeinen Wohngebieten nachts 40 dB(A) an

Schlaf-/Wohnräumen) überschritten, kann dies zu aufwendigen Nachbesserungen an den Anlagen bzw. deren Standorten führen. Zur Vorbeugung von Konflikten und kostenintensiven Nachbesserungen sollten daher bereits bei der Planung der haustechnischen Anlagen notwendige und geeignete Maßnahmen berücksichtigt werden.

Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen enthalten (siehe hierzu auch Punkt 6. dieser Begründung).

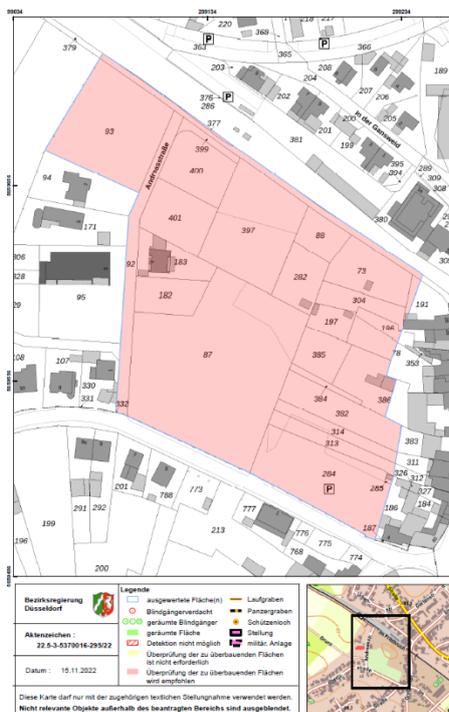
4.12 Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild

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. Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen enthalten (siehe hierzu Punkt 6. dieser Begründung).

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.

4.13 Kampfmittelbeseitigung



Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit besonderer Vorsicht auszuführen - insbesondere in den in der Karte rot schraffierten Bereichen in denen keine Detektion möglich war. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln sind die Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Dies wird im Rahmen der späteren Bautätigkeiten erfolgen.

Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der folgenden Karte wird empfohlen:

Ein entsprechender Hinweis ist in den textlichen Festsetzungen enthalten. Auf den Punkt 6. dieser Begründung wird verwiesen.

4.14 Boden / Baugrund / Altlasten

Zur Klärung der Sachverhalte der Themen Altlasten, Boden und Baugrund wurde durch das Ingenieurbüro HYDR.O aus Aachen ein orientierendes Baugrund- und Altlastengutachten erstellt. Im Ergebnis ist folgendes festzuhalten:

Altlasten:

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 wurde durch das Ingenieurbüro HYDR.O. Geologen und Ingenieure, Aachen, ein entsprechendes orientierendes Baugrund- und Altlastengutachten erstellt.

Im Bereich der Altlastenverdachtsfläche auf dem Flurstück 382 wurde mit den Bohrungen RKB 7 – RKB 9 bis in Tiefen zwischen 1,1 m und 1,5 m u. GOK unterhalb der Oberbodenschicht eine Auffüllung festgestellt, bei der es sich um einen umgelagerten Boden mit geringen Beimengungen an Ziegelbruch handelt. Sensorische Auffälligkeiten, die auf einen auf die ehemalige Nutzung zurückzuführenden Schadstoffeintrag hinweisen, wurden in dem Auffüllungshorizont nicht wahrgenommen.

Des Weiteren wurden die unterhalb des Oberbodenhorizontes bis in Tiefen zwischen ca. 1,0 – 1,5 m u. GOK anstehenden Auffüllungen der Bohrungen RKB 7, 8 und 9 auf die Parameterlisten nach LAGA Boden (2004) und DepV untersucht.

Beim Vergleich der Analysenergebnisse mit den Prüfwerten nach BBodSchV für den Kontaktpfad Boden- Mensch ist festzustellen, dass für keinen der untersuchten Parameter Überschreitungen der Prüfwerte für die hier später relevanten Nutzungen Kinderspielflächen bzw. Wohngebiete vorliegen. Es ist anzumerken, dass nach BBodSchV streng genommen nur die Kornfraktion < 2 mm eines Bodens chemisch zu analysieren ist.

Weiterhin liegen bei den Ergebnissen der Eluat-Untersuchungen keine Überschreitungen der Prüfwerte nach BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser (am Ort der Probenahme) vor.

In der Bodenluftprobe aus der Bohrung RKB 7 (Bereich ehemalige Schreinerei) wurden nur geringe Gehalte an Leichtflüchtigen Aromaten (BTEX zzgl. TMB) von 1,11 mg/m³ ermittelt. Die Gehalte an Leichtflüchtigen Halogenierten Kohlenwasserstoffen (LHKW) liegen unterhalb der

analytischen Nachweisgrenze. Hinweise auf relevante Gehalte an Leichtflüchtigen Schadstoffen in der Bodenluft ergeben sich somit aus den Untersuchungen nicht.

Anhand der Ergebnisse der durchgeführten Feld- und Laboruntersuchungen wurden **keine** auffälligen Schadstoffgehalte festgestellt, die auf eine schädliche Bodenveränderung durch die ehemalige Nutzung zurückzuführen sind.

Sollten bei künftigen Erdarbeiten im Bereich dieses Grundstückes organoleptische Auffälligkeiten festgestellt werden, ist ein Fachgutachter zur weiteren Beurteilung hinzuzuziehen.

Weitere Bodenproben wurden im Bereich des Parkplatzes (Flurstück 284) untersucht. Unter einer ca. 30 cm starken RCL-Tragschicht wurde in Tiefen zwischen ca. 50 – 80 cm u. GOK eine schwarze bis dunkelgraue Auffüllung, bei der es sich um Bergematerial mit hohen Beimengungen an Kohlebruch handelt, angetroffen. Darunter folgt in allen Aufschlüssen eine 20 – 40 cm mächtige hellbraune Sandschicht ohne Beimengungen an Fremdkomponenten ("Füllsand"). Im Schurf S4 wurde unterhalb der Sandschicht eine ca. 1 m mächtige gemischtkörnige Auffüllung mit Beimengungen an Ziegelbruch, Beton, Schlacke und Metallresten festgestellt. Diese Auffüllung war im Bereich der anderen Untersuchungsstellen nicht vorhanden. Geruchliche Auffälligkeiten, die auf einen Schadstoffeintrag hinweisen, wurden in keinem der Aufschlüsse wahrgenommen. Im Liegenden wurde in diesem Bereich in Tiefen zwischen 0,6 m bis 1,6 m der gewachsene Lehm festgestellt.

Im Bereich des Parkplatzes wurde die in der Bohrung RKB 10 von 0,0 – 1,0 m u. GOK anstehende Auffüllung auf die Parameterlisten nach LAGA Boden (2004) und DepV untersucht. In der Probe wurde ein erhöhter PAK-Gehalt von 212 mg/kg bzw. ein erhöhter Gehalt des kanzerogenen PAKEinzelparameters Benzo(a)pyren von 11 mg/kg ermittelt. Der Benzo(a)pyren-Gehalt überschreitet die Prüfwerte nach BBodSchV für den Kontaktpfad Boden-Mensch bei den Nutzungen Kinderspielflächen und Wohngebieten von 0,5 mg/kg bzw. 1,0 mg/kg als auch bei der Nutzung Industrie- und Gewerbegrundstücke von 5 mg/kg deutlich.

Mit den Schürfen S1 – S4 sollte eine Eingrenzung dieser PAK-Belastung sowie möglicherweise eine Differenzierung der Auffüllungsschichten erfolgen. Daher wurden insgesamt 8 Einzelproben verschiedener Auffüllungshorizonte auf PAK analysiert. Neben einer RCL-Tragschicht wurde eine schwarze bis dunkelgraue Auffüllung aus Bergematerial sowie eine bauschutthaltige gemischtkörnige Auffüllung (nur Schurf S4) untersucht. Die ebenfalls in den vier Schürfen S1 – S4 und der RKB 10 vorgefundene hellbraune Füllsandschicht ohne Fremdbestandteile wurde nicht chemisch untersucht, da dieser Boden augenscheinlich keinen Schadstoffverdacht aufweist.

Anhand der Ergebnisse der mittels Baggerschürfen durchgeführten Eingrenzungsuntersuchungen ist festzustellen, dass der höchste PAK-Gehalt im Bereich des Parkplatzes in der zunächst durchgeführten RKB 10 mit 212 mg/kg PAK bzw. 11 mg/kg Benzo(a)pyren (B(a)p)) vorliegt. In den ergänzend untersuchten Proben wurden im Bereich des Schurfes S2 in der oberflächennah anstehenden RCL-Schicht 96 mg/kg PAK bzw. 6,4 mg/kg B(a)p die höchsten Gehalte festgestellt. Weiterhin liegt in der bauschutthaltigen Auffüllung im Bereich des Schurfes S4 ein erhöhter PAK- (77,4 mg/kg) bzw. B(a)p-Gehalt (5,9 mg/kg) vor. Die Gehalte in den weiteren Proben fallen vergleichsweise geringer aus.

Es ist festzustellen, dass mit Ausnahme des Schurfes S4 die erhöhten PAK-Gehalte vor allem in der RCL-Schicht vorliegen. Das darunter anstehende schwarze, kohlehaltige Bergematerial

weist jeweils geringere Gehalte auf. In 5 der 8 Proben wird der Prüfwert nach BBodSchV für den Kontaktpfad Boden-Mensch und die Nutzung "Wohngebiete" für B(a)p von 1,0 mg/kg überschritten. In der Proben S2 (0,0-0,35) und S4 (0,5-1,6) wird auch der Prüfwert für die Nutzung "Industrie- und Gewerbegrundstücke" überschritten. Der Prüfwert nach BBodSchV für den Pfad Boden-Nutzpflanze in Nutzgärten liegt für B(a)p ebenfalls bei 1 mg/kg, womit äquivalente Überschreitungen vorliegen.

Unterhalb der Auffüllung im Bereich des Parkplatzes folgt eine rd. 1,5 m mächtige natürlich gewachsene Lehmschicht. Eine Tieferverlagerung von PAK in den Grundwasserschwankungsbereich ist unter Berücksichtigung dieser natürlichen Barriere sowie der geringen Löslichkeit von PAK nicht zu erwarten.

Die aktuelle Planung sieht im Bereich der Parkplatzfläche die Errichtung von Verkehrsflächen und vor allem von Wohngrundstücken mit Gartenflächen vor. In diesem Zusammenhang wird zur Übergabe einer Fläche ohne bedenkliche Schadstoffgehalte vorab der Austausch der PAK-belasteten Auffüllungen empfohlen. Es wird im Bereich der geplanten Wohngrundstücke ein Austausch bis auf den gewachsenen Boden mit sauberem Boden empfohlen, um eine Gefährdung über die Pfade Boden-Mensch und Boden-Nutzpflanze nach BBodSchV auszuschließen. Eine fachgutachterliche Begleitung der Bodenaustauschmaßnahme wird empfohlen.

Im Rahmen der Erschließungsarbeiten werden die belasteten Bodenschichten im Parkplatzbereich bis auf den gewachsenen Boden entnommen und das anfallende Bodenmaterial einer geeigneten Deponie zugeführt.

Des Weiteren wird nachfolgender Textlicher Hinweis zum Baugrund ergänzt: „Grundsätzlich wird im Hinblick auf die Verwertung bzw. Entsorgung von im Rahmen von Erdarbeiten anfallendem Bodenaushub im Zuge der Erschließungsmaßnahme bzw. der einzelnen Bauvorhaben jeweils eine repräsentative Beprobung im Vorfeld oder am zwischengelagerten Haufwerk empfohlen, um der Annahme- bzw. Entsorgungsstelle eine aktuelle Deklarationsanalytik vorlegen zu können.“

Baugrund:

Auf der Grundlage der Stellungnahme der RWE Power AG vom 08.11.2022 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung sowie der Ergebnisse der Gutachtens des Ingenieurbüros HYDR.O, Aachen, ist diesbezüglich folgendes festzuhalten:

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich.

Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Das Plangebiet wird daher gemäß §9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind.

Es wird empfohlen, weitergehende, auf das jeweilige geplante Bauwerk angepasste Baugrunduntersuchungen durchzuführen. Hierdurch soll in erster Linie festgestellt werden, ob es sich bei den humosen Schichten nur um geringmächtige Zwischenlagen oder Linsen handelt oder ob evtl. größere Mächtigkeiten oder eine flächige, horizontale Ausdehnung dieser Schichten vorliegt. Bezüglich der Böschungssicherung von Baugruben sowie Angaben zur Gründung von Einfamilienhäusern wird auf das "orientierende Baugrund- und Altlastengutachten" des Ingenieurbüros HYDR.O verwiesen.

Grundwasserverhältnisse: Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de). Ferner wird auf das orientierende Baugrund- und Altlastengutachten" des Ingenieurbüros HYDR.O verwiesen.

Das Plangebiet ist der Erdbebenzone **2** in geologischer Untergrundklasse **S** zuzuordnen.

In den textlichen Festsetzungen sind entsprechende Hinweise enthalten (siehe hierzu Punkt 6. dieser Begründung). Ferner wird auf das orientierende Baugrund- und Altlastengutachten" des Ingenieurbüros HYDR.O verwiesen.

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 Elektro-, Wasser- und Gasleitungen. Um diese Leitungen 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 festgesetzt. Darüber hinaus wird diese Trasse zusätzlich mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) gesichert. Gleiches gilt für den Vorgartenbereich eines Baugrundstückes im WA 1 sowie der angrenzenden Grünfläche des Spielplatzes entlang der Ilbertzstraße. Das vorgenannten Geh-, Fahr- und Leitungsrecht wird in einer Breite von ca. 2,60 m zur Sicherung der in diesem Bereich verlaufenden Trinkwasser- und Gasleitung festgesetzt.

4.15 Verkehr

Im Zusammenhang mit der schalltechnischen Untersuchung erfolgte eine aktuelle Verkehrsdatenerhebung im September/Oktober 2022 (Grebberer Straße) und Oktober/November 2022 (Ilbertzstraße). Diese zeigen die Tag- und Nachtverteilungen und liefern Angaben zur Verkehrszusammensetzung (Pkw / Lkw / lange Fahrzeuge / Lastzüge) sowie die Gesamtverkehrsmengen. Aus den Verkehrsdaten ist abzuleiten, dass die Ilbertzstraße mit < 1.000 Kfz/24h vergleichsweise gering belastet ist. Die Grebberer Straße wird im durchschnittlichen täglichen Verkehr mit < 3.100 Kfz/24h belastet.

Die Schwerverkehrsanteile sind auf beiden Straßen gering, vor allem bei den "schweren" Lkw (Lastzügen, Lkw2 gemäß RLS-19). Zu berücksichtigen ist hierbei, dass in der Ilbertzstraße als Wohnsammelstraße / Verbindungsachse zwischen den Ortschaften Grebber und Eschweiler von und zur dortigen Hülhovener Straße (L 228) auch Busse im Rahmen des ÖPNV-Angebotes fahren. Diese werden aufgrund der durch die Stadt Heinsberg organisierten Zählmethodik mittels Seitenradargeräten und Auswertung der Kfz nach Längensklassifizierung jedoch den Lastzügen und schweren Lkw2 zugeordnet, nach RLS-19 sind Busse emissionstechnisch jedoch der Gruppe Lkw1 zuzuordnen. Die Auswertung zur Ilbertzstraße liegt damit hinsichtlich der SV-Anteile auf der sicheren Seite.

Für das Plangebiet wurden ferner durch das Amt für Stadtentwicklung und Bauverwaltung die durch die heutige Bestandsbebauung erzeugten Verkehre sowie die Zusatzverkehre durch die zukünftigen, neuen Anwohner abgeschätzt. Demnach werden durch die Bestandsbebauung täglich jeweils ca. 38 Kfz-Fahrten erzeugt, die aus dem Gebiet heraus und in das Gebiet einfahren (76 Kfz-Fahrten je Tag). Nach der Umsetzung der Neubauvorhaben werden inklusive der Wirtschaftsverkehre max. 108 ca. Fahrten im Quell- und 108 Fahrten im Zielverkehr (max. 216 Kfz-Fahrten je Tag) geschätzt. Hierbei ist zu beachten, dass diese Verkehre nicht in Gänze über die Andreasstraße verlaufen werden, sondern sich diese auf die neuen, das Plangebiet mittig erschließenden Anliegerstraßen verteilen werden.

Zudem erfolgte im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung eine Hochrechnung der durchschnittlichen Verkehrsmenge auf den Prognosehorizont 2030. Zur Berücksichtigung der allgemeinen Verkehrsentwicklung wurden die Zahlen der Verkehrserhebungen auf der Ilbertzstraße bzw. Grebberer Straße pauschal mit 15% Zuwachs hochgerechnet und liegen damit insgesamt auf der sicheren Seite. Für die Bestimmung der maßgeblichen stündlichen Verkehrsstärke M wurde gemäß Tabelle 2 der RLS-19 auf die Verteilung tags/nachts für Gemeindestraße zurückgegriffen. Auf die Ausführungen unter Punkt 4.11. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation dieser Begründung sowie des Schallimmissionstechnischen Fachbeitrages des Ingenieurbüros IBK, Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer von November 2022 wird verwiesen.

Negative Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs im Plangebiet und auch auf die umgebenden Straßen werden somit nicht erwartet. Sowohl der überwiegende, nördlich der Straße „Im Weidenbruch“ 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)

4.16 Belange der Landwirtschaft / Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

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

4.17 Sachgüter

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

4.18 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 werden soweit möglich, vorhandene Bäume erhalten und integriert und neue Bäume und Gehölze angepflanzt. 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. Gleiches gilt für die für Flachdächer verpflichtend festgesetzten Dachbegrünungen. Darüber hinaus zeichnet sich das Plangebiet durch 2 große Grünflächen (Kinderspielplatz und Bereich zwischen den Seniorenbungalows und den am nördlichen Rand gelegenen Mehrfamilienhäusern) aus. Neben dem kühlenden Effekt der Grünflächen in heißen Sommern soll so eine möglichst geringe Versiegelung erzielt werden, was den oberflächigen Abfluss von Niederschlagswässern bei, durch den Klimawandel bedingten, immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen mindert. Ergänzend wird auf die Ausführungen in Punkt 4.10 dieser Begründung verwiesen.

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.

begrünen. Anlagen und Einrichtungen zur Nutzung solarer Energie sind im gesamten Gebiet zulässig.

- Dachformen und Dachneigungen, die für das jeweilige Allgemeine Wohngebiet aus den o.g. Gründen zum Teil explizit festgesetzt werden. Dabei wird auch die Zulässigkeit und Ausgestaltung von Staffelgeschossen als oberstes Geschoss, welches kein Vollgeschoss ist, geregelt.
- Einfriedungen: Um den Straßenraum nicht beengt wirken zu lassen, sind Einfriedungen zu den öffentlichen Räumen niedrig zu halten. Damit auch bzgl. der Einfriedungen im Gebiet die gewünschte städtebauliche, optische Ordnung erzielt wird, sind darüber hinaus Festsetzungen zu Materialien und Ausgestaltung der verschiedenen Einfriedungen erfolgt.

6. Hinweise

Starkregen

Jeder Grundstückseigentümer sollte sich durch geeignete Vorkehrungen auf mögliche Starkregenereignisse vorbereiten: Befestigte Flächen sollten nicht mit Gefälle zum Haus gelegt werden, Kanaleinläufe sollten regelmäßig kontrolliert und gesäubert werden, Schwellen an Kellerfenstern, Lichtschächten und Hauszugängen sollten eingebaut werden.

Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen

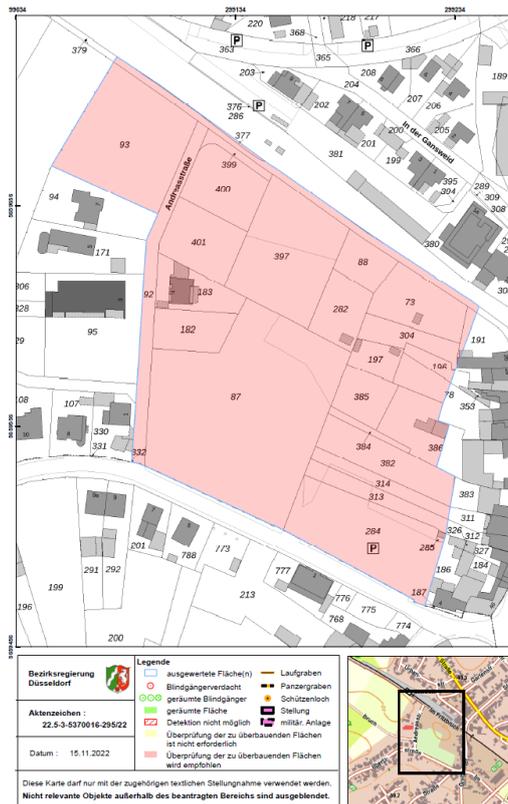
Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz-LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen. Soweit möglich sollten aus Immissionsschutzgründen Luftwärmepumpen innerhalb von Gebäuden aufgestellt werden.

Kampfmittelbeseitigung

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sind mit besonderer Vorsicht auszuführen - insbesondere in den in der Karte rot schraffierten Bereichen in denen keine Detektion möglich war. Beim Auffinden von Bombenblindgängern / Kampfmitteln sind die Erd- / Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen sofort einzustellen und die nächste Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst zu verständigen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeneiveau von 1945 abzuschleifen.

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

Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der folgenden Karte wird empfohlen:



Bodendenkmäler

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.

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

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich.

Baugrundverhältnisse: Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau - Ergänzende Regelungen", und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" mit der Tabelle 4, die

organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Ferner wird auf das "orientierende Baugrund- und Altlastengutachten" des Ingenieurbüros HYDR.O vom 02.06.2023 verwiesen.

Grundsätzlich wird im Hinblick auf die Verwertung bzw. Entsorgung von im Rahmen von Erdarbeiten anfallendem Bodenaushub im Zuge der Erschließungsmaßnahme bzw. der einzelnen Bauvorhaben jeweils eine repräsentative Beprobung im Vorfeld oder am zwischengelagerten Haufwerk empfohlen, um der Annahme- bzw. Entsorgungsstelle eine aktuelle Deklarationsanalytik vorlegen zu können.

Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18195 "Abdichtung von Bauwerken", der DIN 18533 "Abdichtung von erdberührten Bauteilen" und gegebenenfalls der DIN 18535 "Abdichtung von Behältern und Becken" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de). Ferner wird auf das "orientierende Baugrund- und Altlastengutachten" des Ingenieurbüros HYDR.O vom 02.06.2023 verwiesen.

Das Plangebiet liegt in Erdbebenzone 2, Untergrundklasse S und Bodenklasse C.

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.

Bodenschutz / Verwendung von Recyclingbaustoffen

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind nachfolgende Maßnahmen einzuhalten:

Zur Vermeidung überflüssiger Bodenschäden ist Befahren, Baustoffablagerung etc. auf die zu überbauenden Flächen zu beschränken.

Der Oberboden ist abzuschleppen und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.

Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1

BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG sich jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Für den Einsatz natürlicher Schüttgüter gilt im Bebauungsplan, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.

Im Falle einer Entledigung von Mutterboden/ Bodenaushub ist eine Analyse nach LAGA M 20 durchzuführen. Die Ergebnisse der Analyse sind dem Landrat des Kreises Heinsberg -Untere Bodenschutzbehörde- zukommen zu lassen.

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Versickerung von Niederschlagswasser

gem. §51a Landeswassergesetz (LWG)

Auf Grund des hohen Grundwasserspiegels in den versickerungsfähigen Terrassenkiesen scheidet eine Versickerung von Oberflächenwässern zunächst aus. Ggf. können Versickerungsrigolen im Löss errichtet werden, bei denen der untere Meter (also unterhalb der Terrassenkiese) mit Bergkies aufgefüllt wird, um den erforderlichen Abstand von einem Meter zur Grundwasseroberfläche einhalten zu können. Dies ist im Vorfeld von Planungen mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg abzustimmen. Zu beachten ist; dass das zukünftige Baugebiet an das in den umliegenden Straßen vorhandene Trennkanalisationsnetz angebunden wird, woraus sich ein entsprechender Anschluss- und Benutzungszwang ergibt und eine Versickerung und der dafür nötige Aufwand im Plangebiet nicht erforderlich ist.

7. Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet	ca. 16.813 qm
(davon innerhalb der Ortslagensatzung gem. § 34 BauGB)	ca. 11.153 qm)
Öffentliche Verkehrsflächen (gesamt)	ca. 4.010 qm
Öffentliche Grünflächen (gesamt)	ca. 1.555 qm
(davon mit der Zweckbestimmung Spielplatz)	ca. 1.006 qm)
Private Grünflächen (gesamt)	ca. 1.397 qm
Fläche für Versorgungsflächen, Elektrizität	ca. 16 qm
<u>Gesamtfläche:</u>	<u>ca. 23.791 qm</u>

8. Anlagen

- Artenschutzprüfung Stufe I, Dipl.-Biologe Michael Straube, Wegberg, Stand: Februar 2022.
- Städtökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Amt 60, Stadt Heinsberg, Stand: Juni 2022.
- Schallimmissionstechnischer Fachbeitrag, Ingenieurbüro IBK, Dipl.-Ing. Stefan Kadansky-Sommer, Alsdorf, Stand: November 2022
- Orientierendes Baugrund- und Altlastengutachten, Ingenieurbüro HYDR.O – Geologen und Ingenieure, Aachen, Stand: 02.06.2023