



STADT HEINSBERG



Bebauungsplans Nr. 89 „Kempen – Kempenerstraße / Oberstraße“

Begründung zum Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 BauGB

Stand: 04-09-2023

Inhaltsverzeichnis

1.	VORBEMERKUNGEN	3
1.1	Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes	3
1.2	Rechtliche Grundlagen der Planung und Verfahren	3
1.3	Fachbeiträge und Gutachten; Umweltbericht	3
2.	ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETES	4
2.1	Lage und Abgrenzung	4
2.2	Ausgangssituation	6
3.	PLANERISCHE VORGABEN	7
3.1	Regionalplanung	7
3.2	Flächennutzungsplan	7
3.3	Landschaftsplan	10
3.4	Sonstige Planwerke	11
4.	STÄDTEBAULICHE PLANUNG UND PLANINHALTE	13
4.1	Städtebauliches Konzept	13
4.2	Art der baulichen Nutzung	16
4.3	Maß der baulichen Nutzung	17
4.4	Bauweise	17
4.5	Überbaubare Grundstücksflächen	17
4.6	Nebenanlagen	18
4.7	Verkehrerschließung	18
4.8	Entwässerung	19
4.9	Belange von Ökologie, Natur und Landschaft, Grünordnung und Umweltschutz	19
4.10	Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen	21
4.11	Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation	22
4.12	Denkmal- und Bodendenkmalpflege / Baukultur / Orts- und Landschaftsbild	23
4.13	Boden / Baugrund / Altlasten	23
4.14	Verkehr	23
4.15	Sachgüter	24
4.16	Klimaschutz und Klimaanpassung	24
4.17	Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge	25
5.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	25
6.	HINWEISE	26

1. Vorbemerkungen

1.1 Planungsanlass / Ziel und Zweck des Bebauungsplanes

Im Stadtteil Kempen sowie in Kempen-Hochbrück sind seit vielen Jahren zwar einige freie Baulücken innerhalb der Ortslagensatzung (Rechtskraft 1992) bzw. im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 43 „Kempen – Mühlenfeld“ (Rechtskraft 1984) vorhanden, jedoch sind die Grundstückseigentümer nicht veräußerungsbereit. Daher kann die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauland nicht befriedigt werden. Insbesondere für den Erhalt der starken Vereinsstrukturen ist es notwendig, jüngere Generationen und Familien an diesen Ort zu binden. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, einen Bereich zwischen der Oberstraße, der Kempener Straße und der Straße „Hochfeld“ als Wohngebiet zu entwickeln und somit zur Deckung des örtlichen Bedarfs beizutragen. Ein konkreter Bedarfsnachweis wird im Rahmen des weiteren Verfahrens erstellt werden.

Ziel und Zweck der Planung ist es, angrenzend an die vorhandene Bebauung, im Schwerpunkt eine lockere Einfamilienhausbebauung sowie die Errichtung eines Mehrfamilienhauses zu ermöglichen. Darüber hinaus sollen in einem breiten, parallel zur L 230 gelegenen Grünstreifen insbesondere Maßnahmen zum Lärmschutz, zur Regenwasserrückhaltung sowie Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Rahmen des ökologischen Ausgleichs erfolgen.

Auf Grundlage der städtebaulichen Konzeption soll ein Bebauungsplan erstellt werden. In diesem Zusammenhang ist auch die konkrete Erschließung im Plangebiet zu konzipieren.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung und Verfahren

Ein untergeordneter Teilbereich des Plangebietes (Teilbereich des Flurstücks 167) liegt innerhalb der Ortslagen- und Abrundungssatzung Kempen von 1992.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 „Kempen – Kempener Straße / Oberstraße“ erfolgt im regulären Verfahren gem. § 2 ff BauGB

Das Verfahren beruht auf den folgenden gesetzlichen Grundlagen:

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 12. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 184) geändert worden ist.

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist.

1.3 Fachbeiträge und Gutachten; Umweltbericht

Im Zuge des fortschreitenden Planverfahrens werden, nach heutigem Kenntnisstand, folgende Gutachten und Fachbeiträge erforderlich bzw. erarbeitet:

- Artenschutzprüfung Stufe I
- Bodengutachten

- Erschließungs- und Entwässerungsplanung
- geohydrologisches Gutachten
- Schallschutzgutachten
- Stadtökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Umweltbericht

2. Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

2.1 Lage und Abgrenzung

Das vorliegende Plangebiet befindet sich in dem im Norden von Heinsberg liegenden Ortsteil Kempen. Hier grenzt es unmittelbar an den südlichen Siedlungsrand an.

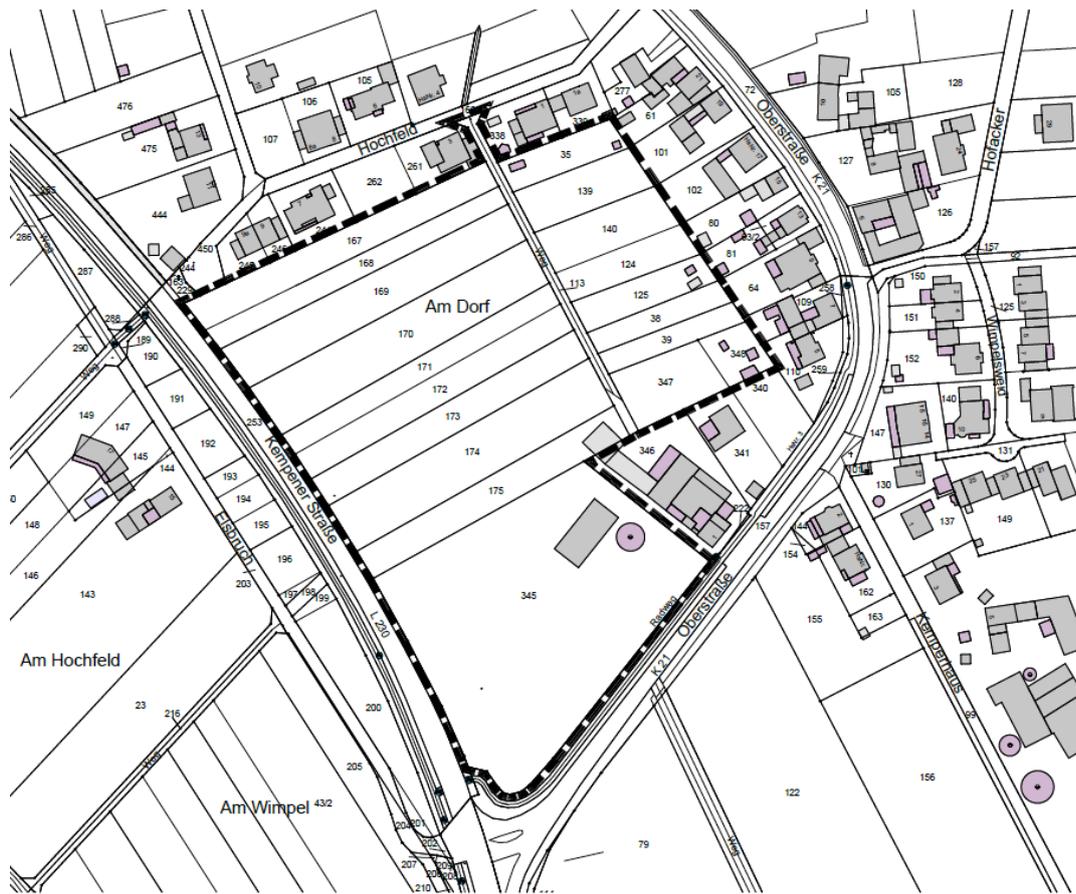
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 33.374 m².

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Flurstücke 35, 38, 39, 113, 124, 125, 139, 140, 167 bis 175, 345, 347 und 348 der Flur 13 in der Gemarkung Kempen.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Bebauung an der Straße Hochfeld,
- im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen von Bebauung an der Oberstraße,
- im Süden durch die Oberstraße (K 21) sowie
- im Osten durch die Kempener Straße (L 230).

Die genaue Abgrenzung ist der Planzeichnung zu entnehmen.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes

2.2 Ausgangssituation

Die Flächen des Plangebietes werden derzeit nahezu in Gänze als landwirtschaftliche Flächen genutzt, aktuell erfolgt hier u.a. Maisanbau. In einigen kleineren, untergeordneten Bereichen findet heute eine private Gartennutzung mit entsprechender Vegetation und kleineren Gehölzen statt. Hierbei handelt es sich um die Flurstücke 35 und 348 sowie um Teilbereiche der Flurstücke 38, 39 und 125. Südlich der Bestandsbebauung Oberstraße, Hausnummer 1, befinden sich entlang der Oberstraße 4 Straßenbäume. Weitere Gehölzbestände sind im Plangebiet nicht vorhanden. Die zuvor auf der Parzelle 345 vorhandenen Aufbauten (Stallgebäude, Güllesilo) sowie zugehörige frühere Ausgleichsbepflanzung wurden bereits vor längerer Zeit entfernt.

Über die Parzelle 113 erfolgt heute, ausgehend von der Straße „Hochfeld“, eine Anbindung über eine Wegeparzelle in einer Breite von ca. 4,00 m. Dabei handelt es sich hier nicht um einen ausgebauten Weg, sondern vielmehr um eine Art „Feldweg“.

Das Gelände weist insgesamt eine sehr geringe, in der Örtlichkeit kaum wahrnehmbare Geländemodellierung auf. Dabei befindet sich der tiefste Punkt des Geländes im Süden des Plangebietes, rund 1 m unter Straßenniveau der angrenzenden L230 bzw. K 21.

Die in der Umgebung des Plangebietes vorhandene Bebauung entlang der Straße Hochfeld weist eine eher heterogene Bebauung mit ein- bis zwei-geschossigen Gebäuden sowie verschiedensten Dachformen (Satteldach, Walmdach, Pultdach, Flachdach) und unterschiedliche Baualter auf. Bei der Bebauung entlang der, das Plangebiet östlich begrenzenden Oberstraße, handelt es sich um eine ältere Bebauung, die überwiegend eine Zweigeschossigkeit aufweist. Nur vereinzelt sind eingeschossige Gebäude (plus Dachgeschoss) vorhanden. Insgesamt ist nahezu durchgängig als Dachform das Satteldach vorherrschend.

Bei den unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereichen handelt es sich fast ausschließlich um Wohnbebauung. Der frühere, an der Oberstraße gelegene, landwirtschaftliche Vollerwerbshof (Flurstück 346, Oberstraße Hausnr. 1) wurde bereits vor einigen Jahren aufgegeben. Das frühere Wohnhaus wird weiterhin als solches genutzt. Die auf dem genannten Flurstück vorhandenen Nebengebäude sind weiterhin erhalten. Hier erfolgt augenscheinlich eine private Pferdehaltung. Wie oben ausgeführt, wurden die zum früheren landwirtschaftlichen Betrieb gehörigen baulichen Anlagen, die sich auf dem Flurstück 345 befanden, bereits vor einiger Zeit abgerissen.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich an der Straße Kemperhaus ein landwirtschaftlicher Betrieb, südlich des Plangebietes, an der Kempener Straße, befindet sich ein Reiterhof mit Pferdehaltung.

3. Planerische Vorgaben

3.1 Regionalplanung

Im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Stand Oktober 2016, ist der hier zugrunde liegende Planbereich als Allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich dargestellt.

3.2 Flächennutzungsplan

Der gültige Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Heinsberg stellt den Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes derzeit als Fläche für die Landwirtschaft dar. Im Rahmen der im Parallelverfahren erfolgenden 48. Änderung des Flächennutzungsplanes werden diese Flächen zukünftig überwiegend als Wohnbauflächen (ca. 23.759 m²) dargestellt. Parallel zur Kempener Straße (L230) wird ein ca 20 m bis ca. 50 m breiter Streifen als Grünfläche (ca. 2.635 m²) bzw. im südlichen Abschnitt als Fläche für die Abwasserbeseitigung – Niederschlagswasser – (Größe ca. 4.253 m²) dargestellt.

Darüber hinaus sollen im Rahmen der 48. Flächennutzungsplanänderung auch einige Flächen mit einbezogen werden, die zwar außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89 liegen, jedoch unmittelbar an diesen angrenzen und bislang ebenfalls als Flächen für die Landwirtschaft im geltenden Flächennutzungsplan dargestellt sind. Hierbei handelt es sich zum einen um die südlich der Straße Hochfeld gelegenen Flurstücke, die auf der Grundlage der Ortslagen- und Abrundungssatzung Kempen inzwischen, bis auf ein Grundstück, alle bebaut sind. Diese Flächen sind in der untenstehenden Übersichtskarte „Änderungsbereich und Tauschflächen“ mit einer Schräg-Schraffur gekennzeichnet. Sie sollen zukünftig ebenfalls als Wohnbauflächen (Größe ca. 6.476 m²) dargestellt werden, um den Flächennutzungsplan an die heute tatsächlich vorhandene Nutzung anzupassen. Gleiches gilt für die an der Kempener Straße gelegenen Flurstücke 340, 341 und 346. Diese Flächen sollen zukünftig als gemischte Bauflächen (Größe ca. 3.224 m²) dargestellt werden. Sie sind ebenfalls in der untenstehenden Übersichtskarte „Änderungsbereich und Tauschflächen“ mit einer Schräg-Schraffur gekennzeichnet. Somit wird der auf der Grundlage der 2. Änderung der Ortslagensatzung Kempen errichteten neuen Wohnbebauung im Bereich der Parzellen 340 und 341 sowie der (Hobby-) Pferdehaltung auf dem früheren landwirtschaftlichen Hof, Flurstück 346, Rechnung getragen. In der untenstehenden Übersichtskarte „Änderungsbereich und Tauschflächen“ werden diese Flächen im sogenannten „Änderungsbereich“ zusammengefasst. Dieser weist eine Gesamtgröße von ca. 40.347 m² auf.

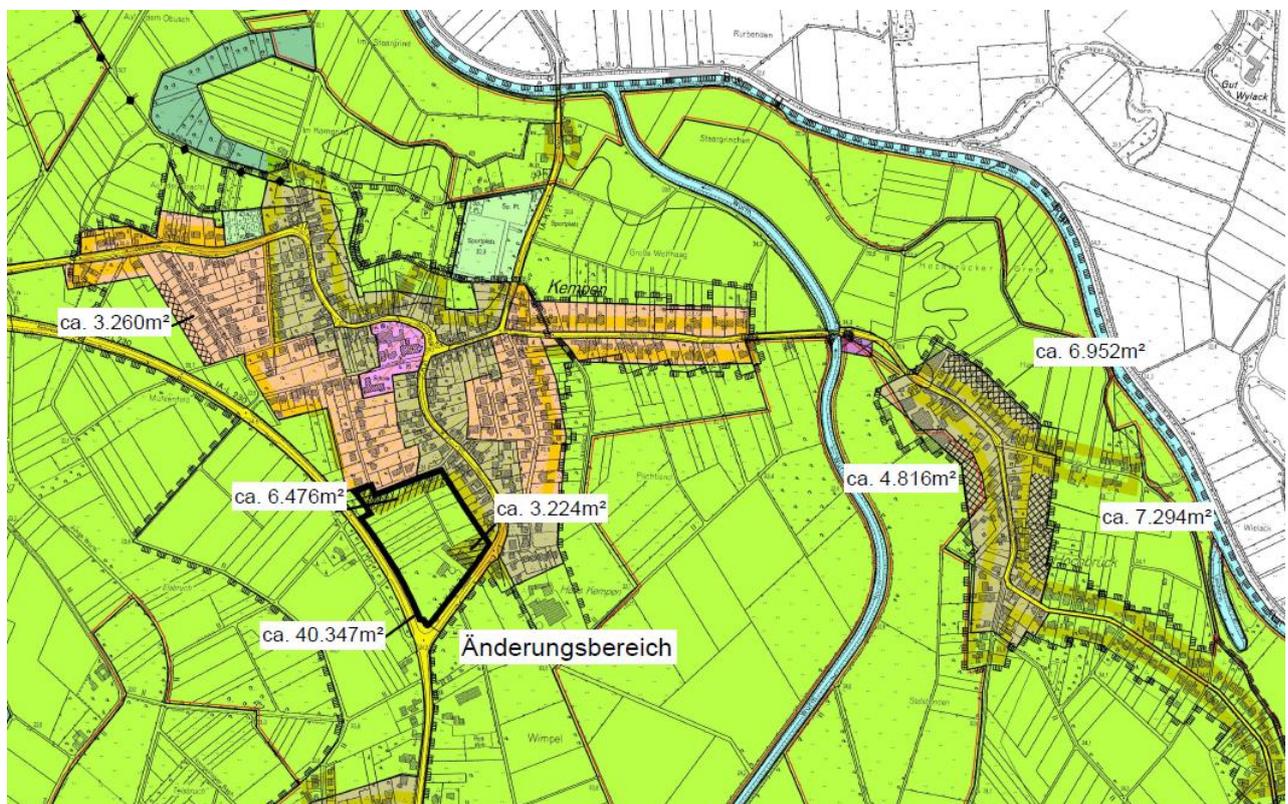
Bereits im Frühjahr 2019 erfolgte eine Anfrage nach den Zielen der Raumordnung gem. § 34 Abs. 1 LPlG. Seinerzeit war beabsichtigt, für einen ca. 20 m breiten Streifen parallel zur Kempener Straße sowie die o.g. Parzellen 340, 341 und 346 die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ beizubehalten und die übrigen Flächen zukünftig als Wohnbauflächen darzustellen. Die Parzellen 340, 341 und 346 waren nicht Gegenstand der damaligen Planung.

Mit Schreiben vom 10.05.2019 teilte die Bezirksregierung Köln mit, dass gegen die o.g. Änderung des Flächennutzungsplanes, vorbehaltlich des hierfür erforderlichen Flächentausches, keine landesplanerischen Bedenken bestehen. Auch aus städtebaulicher Sicht wurden keine Bedenken erhoben.

Bei den Bereichen für den geforderten Flächentausch handelt es sich um Bauflächenreserven im Flächennutzungsplan außerhalb der Ortslagensatzung gem. § 34 BauGB. Diese Flächen sind heute als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt. Alle Flächen befinden sich in Ortsrandlage und werden zukünftig im Flächennutzungsplan die Darstellung „Fläche für die Landwirtschaft“ erhalten und somit als Bauflächen aufgegeben. Insgesamt beträgt die Summe aller Tauschflächen rund 22.320 m². Die einzelnen Tauschflächen sind in der untenstehenden Karte als kariert-schraffierte Flächen dargestellt.

Somit steht den o.g. Tauschflächen mit einer Größe von rund 22.320 m² die Schaffung neuer, bislang nicht durch Ortslagensatzungen überplante Wohnbauflächen mit einer Größe von 23.759 m² gegenüber.

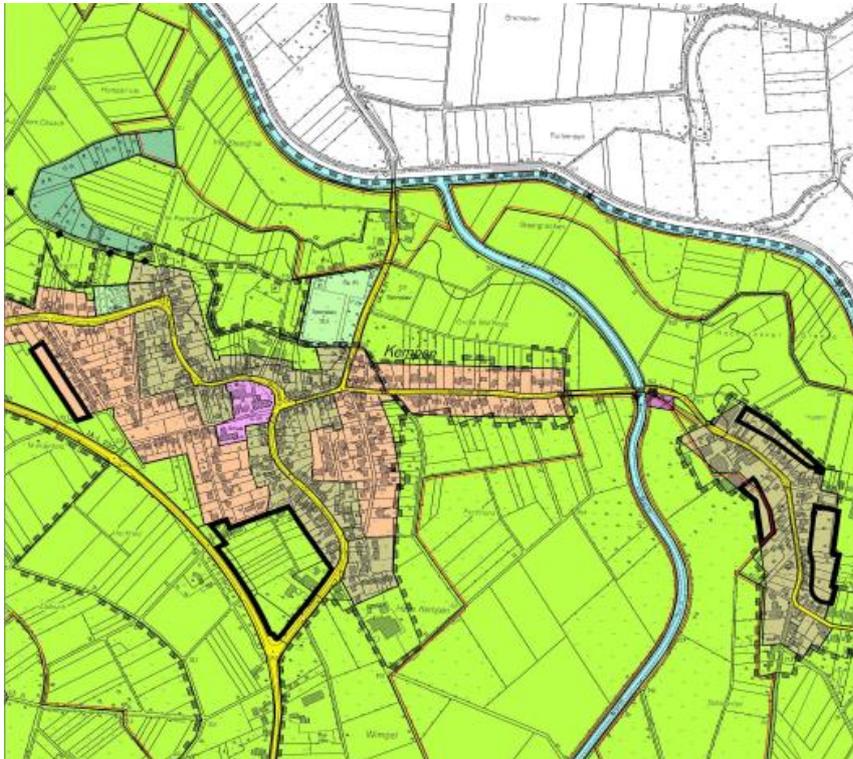
Die Fläche des Plangebietes befindet sich in einer Insellage zwischen überwiegender Wohnbebauung und stark befahrenen Straßen (insbesondere Kempener Straße, weniger Oberstraße) und grenzt an 3 Seiten unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Das oben erläuterte städtebauliche Konzept ermöglicht es, ein kompaktes Neubaugebiet mit einer Ringerschließung und einer breiten Eingrünung zur L 230 inklusive aktivem Schallschutz und Maßnahmen der Niederschlagswasserrückhaltung zu realisieren. Bei den vorgesehenen Tauschflächen handelt es sich um 4 kleinere Flächen, die räumlich in keinem Zusammenhang stehen. Zwar grenzen auch diese heute jeweils an den Baubestand an, die Erschließung der einzelnen Flächen würde jedoch in Summe einen wesentlich höheren Aufwand und damit einhergehend auch einen höheren Versiegelungsgrad ergeben, als dies mit dem nun vorgesehenen kompakten Baugebiet der Fall ist. Gleichzeitig erfolgt mit dem Baugebiet eine sinnvolle Abrundung des südlichen Siedlungsrandes des Stadtteils Kempen. Vor diesem Hintergrund erscheint eine Flächendifferenz zwischen Tauschflächen und neuen Wohnbauflächen von 1.439 m² vertretbar.



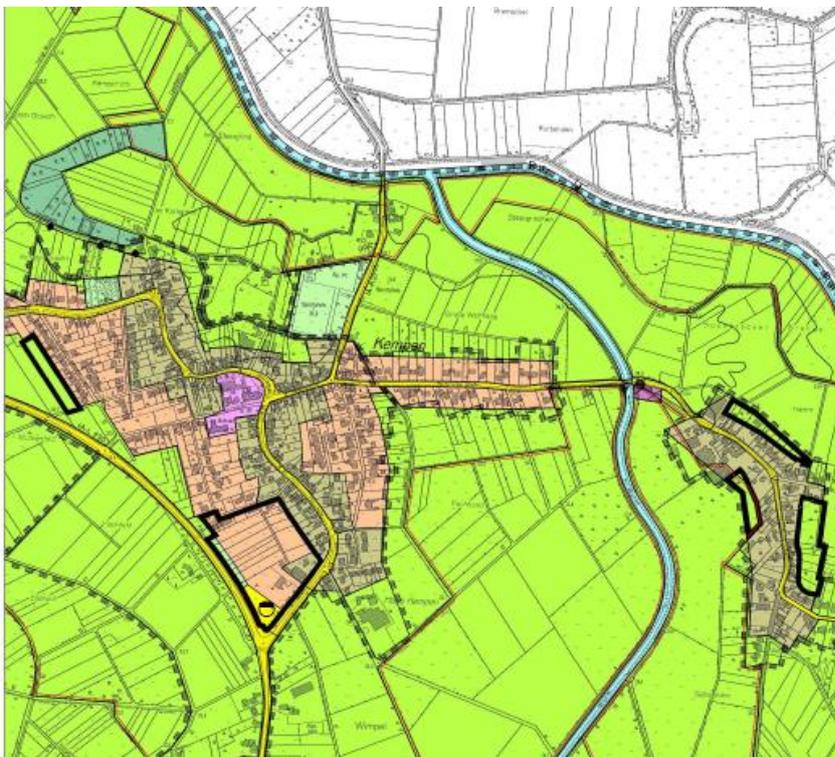
Übersichtskarte bzgl. Änderungsbereich und Tauschflächen

Aus den obigen Ausführungen ergeben sich für die 48. Änderung des Flächennutzungsplanes somit die folgenden Darstellungen:

Heutige Darstellung im FNP

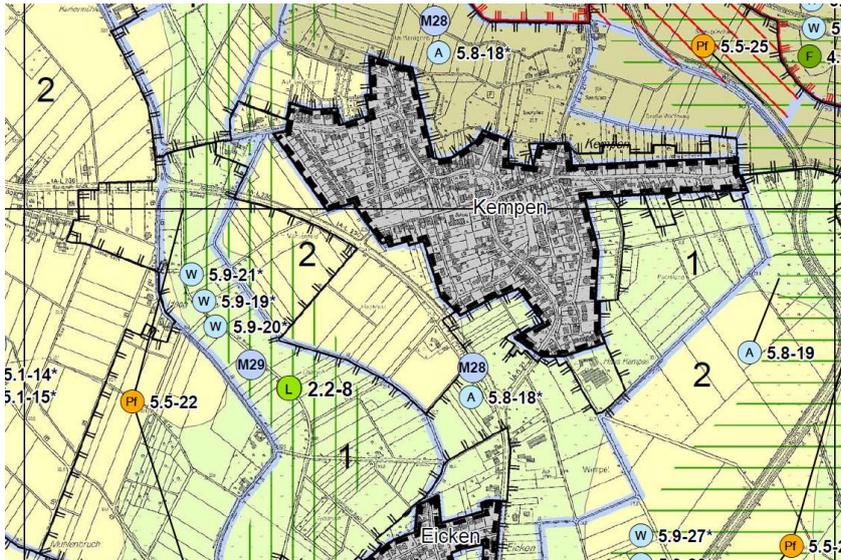


Zukünftige Darstellung im FNP



3.3 Landschaftsplan

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 89 befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II/4 „Wassenberger Riedelland und untere Rurniederung“. Es liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, jedoch sind für die Flächen des Plangebietes keine gesonderten Entwicklungs- oder Pflegemaßnahmen festgesetzt. Da es sich hier um Ackerflächen handelt und bislang keine Erkenntnisse über Vorkommen planungsrelevanter Arten vorliegen, wurden seinerzeit seitens der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Stellungnahme zur o.g. landesplanerischen Anfrage keine Bedenken erhoben. Im Verfahren zur Aufstellung des Landschaftsplanes II/4 wurde im Rahmen einer zukünftigen Bauleitplanung eine Rücknahme des Landschaftsschutzes in Aussicht gestellt.

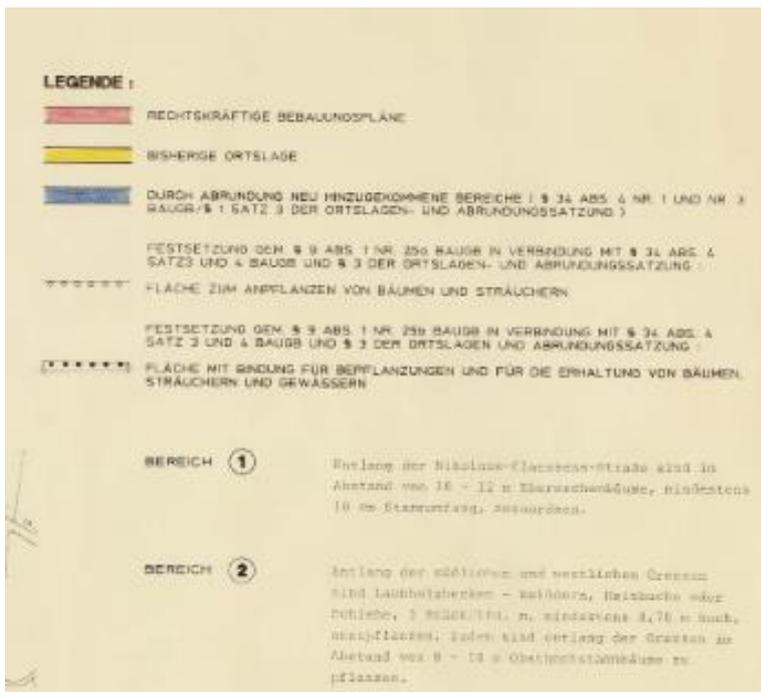
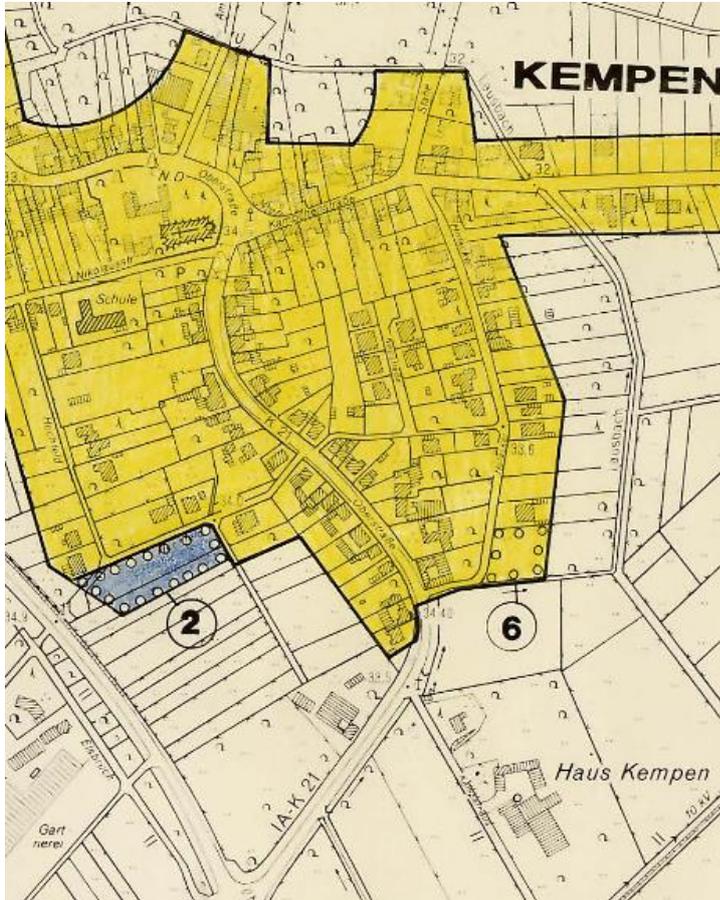


Auszug aus dem Landschaftsplan II/4 Wassenberger Riedelland und untere Rurniederung

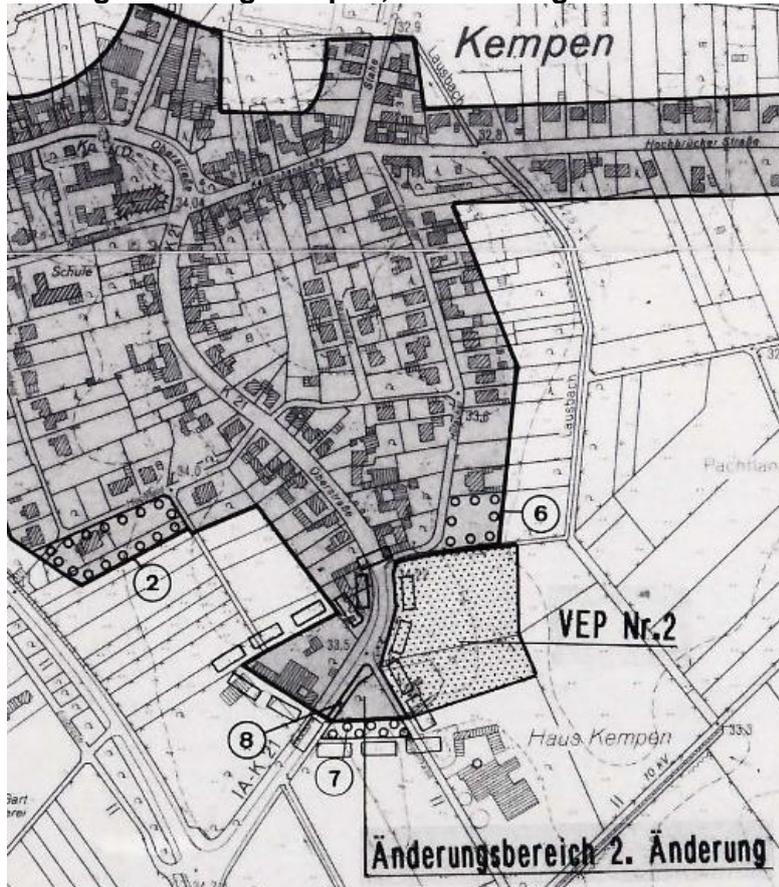
3.4 Sonstige Planwerke

Die zuvor im Punkt 3.2 erläuterten, innerhalb der Ortslagensatzung Kempen liegenden Flächen sind anbei noch einmal den Auszügen der Ortslagensatzung Kempen zu entnehmen.

Ortslagensatzung Kempen 1992



Ortslagensatzung Kempen, 2. Änderung



LEGENDE :

-  Änderungsbereich
-  Rechtskräftige Bebauungspläne /Vorhaben- und Erschließungspläne
-  Ortslage gem. § 34 (4) 1 und 3 BauGB
-  Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i.V.m. § 34 Abs. 4 Satz 5 BauGB und § 3 der Ortslagen- und Abrundungssatzung
-  Fläche gem. § 34 Abs.4 Nr.3 BauGB
-  Bebaute Bereiche im Außenbereich

Bereich 1 Entlang der Nikolaus-Claassens-Straße sind im Abstand von 10 - 12 m Ebereschensbäume, mindestens 10 cm Stammumfang, anzuordnen.

Bereich 2 Entlang der südlichen und westlichen Grenzen sind Laubholzhecken - Weißdorn, Hainbuche oder Schlehe, 3 Stück/10 m, mindestens 0,70 m hoch - anzupflanzen. Zudem sind entlang der Grenzen im Abstand von 8 - 10 m Obsthochstamm-bäume zu pflanzen.

Bereich 6	Entlang der Grenze zum Außenbereich sind Laubholzhecken-Weißdorn oder Hainbuche 3 Stck/ftd. m, mindestens 0,70 m hoch, zu pflanzen.
Bereich 7	<ol style="list-style-type: none">1) Entlang der südlichen Satzungs Grenze ist unter Einhaltung der nachbarrechtlichen Grenzabstände ein 6 m breiter Pflanzstreifen wie unten beschrieben anzulegen und mit einem Pflanzenschutzzaun einzuzäunen. Der Zaun soll aus unbehandelten Eichen- oder Lärchenpfählen bestehen und folgende Mindestmaße aufweisen: Zaunhöhe 1 m, Pfähle 1,80 m lang, aus dem Kern getrennt und angespitzt, Mindeststärke 10 cm, Pfostenabstand max. 2,75 m, alle Anfangs- und Eckpfosten mit 2 Schrägstreben versetzt; 3 Spanndrähte, verzinkt, Durchmesser 2,5 mm, Drahtspanner in Abständen von 25 m.2) Der Pflanzstreifen ist in seiner Mitte dreireihig mit heimischen Strüchern im Abstand von 1 m und zwischen den Reihen auf Lücke zu bepflanzen (Dreieckverband) und im Abstand von 15 m in der mittleren Pflanzreihe mit heimischen Bäumen zu überstreuen. Als Mindestpflanzgröße gilt für die Sträucher die Sortierung leichter Strauch, Höhe 70-90 cm und für die Bäume die Sortierung Hochstamm ab 10 cm Stammumfang.3) Als heimische Sträucher gelten die Arten Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Schlehe (<i>Prunus spinosa</i>) und Hundrose (<i>Rosa canina</i>). Die Arten sind jeweils in kleinen Gruppen von 5-7 Stück zu pflanzen.4) Als heimische Bäume gelten die Arten Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), Feldahorn (<i>Acer campestre</i>), Vogelbeere (<i>Sorbus aucuparia</i>) und Vogelersche (<i>Prunus avium</i>).5) Die Anpflanzungen sind fachgerecht zu pflügen und dauerhaft zu erhalten.
Bereich 8	Die entlang der Oberstraße vorhandenen Linden sind vollständig zu erhalten und gegenüber Beeinträchtigungen dauerhaft zu schützen.

Sonstige relevante Planwerke sind nicht vorhanden.

4. Städtebauliche Planung und Planinhalte

4.1 Städtebauliches Konzept

Dem unter Punkt 1.1 dargelegten Planungsanlass und Ziel und Zweck der Planung entsprechend, werden im Plangebiet Bebauungsmöglichkeiten für 26 freistehende Einfamilienhäuser und 1 Mehrfamilienhaus geschaffen.

Die überwiegende Zahl der Grundstücke für Einfamilienhäuser haben eine Durchschnittsgröße von ca. 540 bis 600 m². Einige Grundstücke, insbesondere Eckgrundstücke, weisen eine Durchschnittsgröße von rund 800m² auf. Sie sind daher von der Größe und der Ausprägung besonders für junge Familien geeignet. Gleichzeitig soll so in diesem ländlich geprägten Umfeld die Baudichte gering gehalten werden.

Am Anfang der von der Oberstraße (K 12) abzweigenden Planstraße, durch die das neue Baugebiet erschlossen wird, ist ein Bereich für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen. Somit sollen insbesondere die Verkehre dieser Bebauung nicht in den hinteren Bereich des neuen Baugebietes hineingeführt werden.

Die neue Erschließungsstraße soll mit einer Gesamtbreite von 7,50 m im Mischungsprinzip als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Dabei sind öffentliche Stellplätze und Straßenbäume zu integrieren. Deren genaue Lage im Straßenraum wird im weiteren Planverfahren im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft und konkret festgelegt. Der städtebauliche Vorentwurf sieht derzeit insgesamt 16 öffentliche Stellplätze für das Gebiet vor. Insgesamt wird diese Erschließungsform dem beabsichtigten ruhigen Charakter des neuen Baugebietes gerecht.

Die bereits heute über die Parzelle 113 vorhandene Anbindung des Plangebietes an die Straße Hochfeld soll beibehalten und zukünftig als Fuß-/Radweg ausgebaut werden. Somit wird den künftigen Bewohnern eine kurze Fußweg- bzw. Radwegverbindung in Richtung des an der

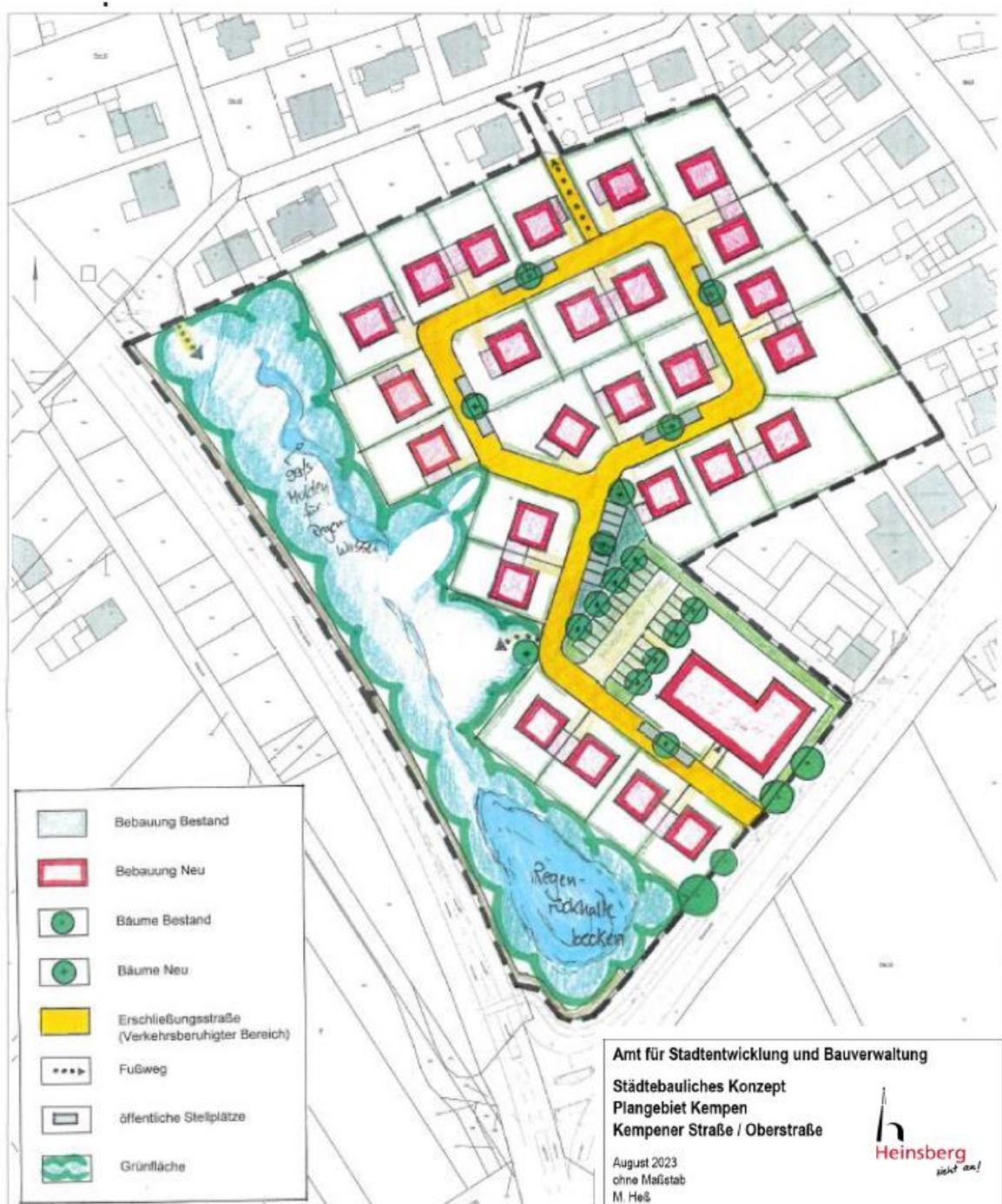
Nikolausstraße, nördlich des Plangebietes, liegenden Kindergartens ermöglicht und eine Verbindung zwischen der älteren Bestandsbebauung und zukünftigem Neubaugebiet geschaffen.

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

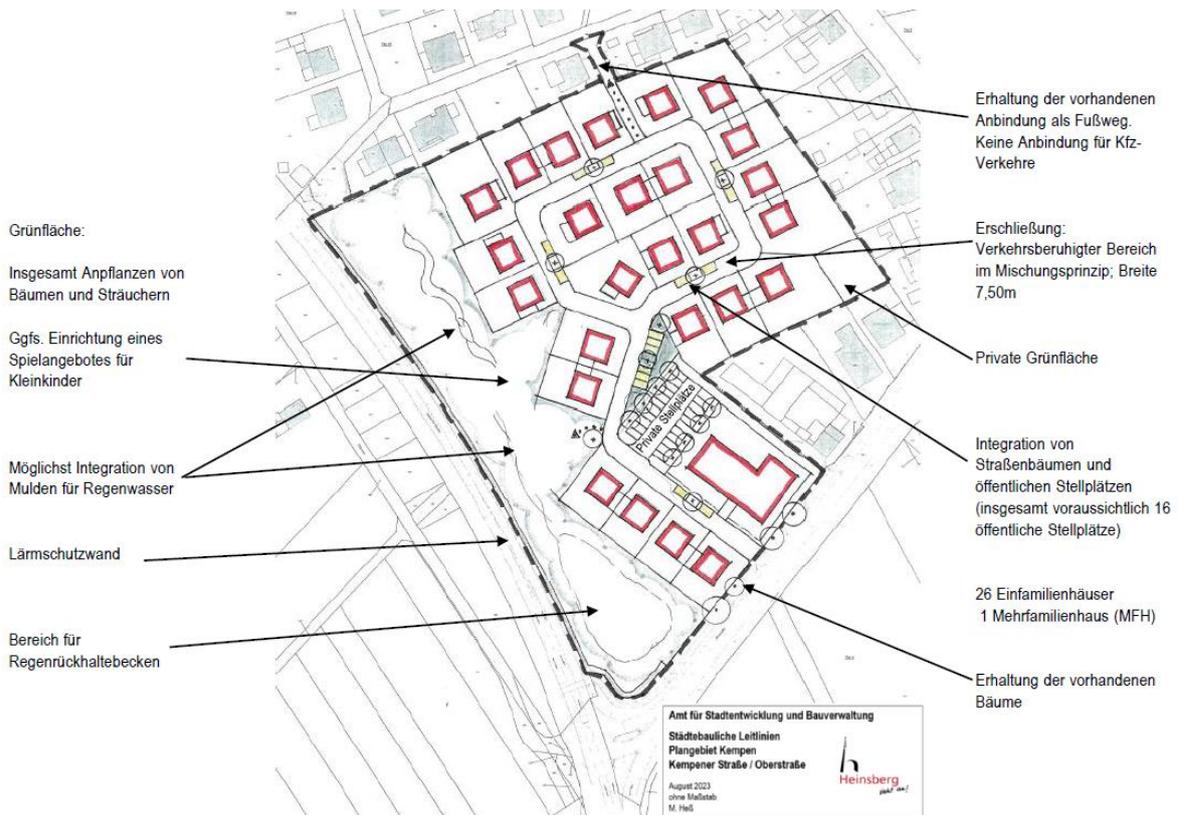
Das am südöstlichen Randbereich des Plangebietes liegende Flurstück 341 wird zukünftig als private Grünfläche zur Sicherung der dort vorhandenen privaten Gartennutzung festgesetzt.

Parallel zur Kempener Straße (L230) wird ein ca. 20 m bis ca. 50 m breiter Streifen als Grünfläche bzw. als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern im Rahmen des ökologischen Ausgleichs sowie im südlichen Abschnitt als Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken) vorgesehen. Darüber hinaus wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens geprüft, inwieweit innerhalb des Grünbereichs Mulden zur Sammlung und ggfs. Versickerung des Niederschlagswassers realisiert werden können. Ferner ist zu prüfen, ob die Einrichtung eines Spielangebotes für Kleinkinder integriert werden sollte.

Entlang der Kempener Straße werden voraussichtlich Maßnahmen des aktiven Schallschutzes erforderlich werden. Demzufolge ist hier die Errichtung einer begrünten Lärmschutzwand geplant. Ein entsprechendes Schallschutzgutachten wurde bereits in Auftrag gegeben.



Städtebauliches Konzept



Städtebauliche Leitlinien

Auf der Grundlage des Städtebaulichen Konzeptes sowie der sogenannten städtebaulichen Leitlinien werden im weiteren Verfahren textliche und zeichnerische Festsetzungen zu den nachfolgenden Punkten konkretisiert bzw. erarbeitet.

4.2 Art der baulichen Nutzung

4.2.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes werden die zukünftigen Bauflächen als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

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

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

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan kann gem. § 16 (2) BauNVO das Maß der baulichen Nutzung u.a. bestimmt werden durch Festsetzung der Grundflächenzahl, der Zahl der Vollgeschosse sowie der Höhe der baulichen Anlagen. Gemäß § 16 (3) BauNVO ist bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen festzusetzen. Die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen ist festzusetzen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können.

In Anlehnung an die überwiegende Geschossigkeit der bestehenden Gebäude im Umfeld des Plangebietes wird für das gesamte Baugebiet eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

Im Verlauf des Planverfahrens werden weitere textlichen Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, insbesondere hinsichtlich der zulässigen Grundflächenzahl sowie der Höhe der baulichen Anlagen, ergänzt und konkretisiert werden.

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 errichtet. Die Länge der Hausformen darf dabei höchstens 50 m betragen. Bis auf die Mehrfamilienhausbebauung am Anfang der von der Oberstraße abzweigenden Planstraße liegt der Schwerpunkt der Bebauung auf freistehenden Einfamilienhäusern. Insgesamt soll somit insbesondere dem Bedarf junger Familien aus dem Stadtteil Kempen nach Wohneigentum Rechnung getragen werden.

4.5 Überbaubare Grundstücksflächen

Im weiteren Planverfahren wird auf der Grundlage des zugrunde liegenden städtebaulichen Konzeptes der Bebauungsplan als sogenannter Rechtsplan ausgearbeitet werden. In diesem werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO definiert werden. Sie werden so bemessen, dass privaten Gestaltungsvorstellungen zur Grundstücksausnutzung ausreichende Möglichkeiten gewährt werden. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung wird daher eine Tiefe des Baufensters von 15 m, im Bereich der Einfamilienhäuser von 12 m angestrebt. Insgesamt liegen die überbaubaren Flächen in der Regel 5,0 m von der Verkehrsfläche entfernt.

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

4.6 Nebenanlagen

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

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

Unterbringung haustechnischer Anlagen außerhalb von Gebäuden:

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

4.7 Verkehrserschließung

Kfz-Verkehr

Zur inneren Erschließung des Gebietes wird von der Oberstraße (K 21) aus eine Straßenanbindung in das Plangebiet hineingeführt. Die Ausgestaltung der Anbindung an die Kreisstraße ist mit dem Kreis Heinsberg als zuständigem Straßenbaulastträger abzustimmen. Die neue Erschließungsstraße soll mit einer Gesamtbreite von 7,50 m im Mischungsprinzip als verkehrsberuhigter Bereich gestaltet werden. Dabei sind öffentliche Stellplätze und Straßenbäume zu integrieren. Deren genaue Lage im Straßenraum wird im weiteren Planverfahren im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft und konkret festgelegt. Der städtebauliche Vorentwurf sieht derzeit insgesamt 16 öffentliche Stellplätze für das Gebiet vor. Insgesamt wird diese Erschließungsform 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 werden.

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.

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

mindestens zwei unabhängig anfahrbare Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Gleiches gilt pro Wohneinheit des Mehrfamilienhauses.

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

Häufig wird in kommunalen Stellplatzsatzungen für Ein- und Zweifamilienhäuser kein Anteil an Besucherstellplätzen im öffentlichen Raum gefordert. Dennoch werden in diesem Baugebiet mit 26 Einfamilienhäusern und 1 Mehrfamilienhaus im Straßenverlauf der neuen Erschließungsstraße im Plangebiet alternierend Besucherstellplätze im Wechsel mit Baumpflanzungen vorgesehen werden. Diese werden aufgrund der Mischverkehrsfläche lediglich farbig markiert. Deren genaue Lage im Straßenraum wird im weiteren Planverfahren im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft und konkret festgelegt. Der städtebauliche Vorentwurf sieht derzeit insgesamt 16 öffentliche Stellplätze für das Gebiet vor.

Fuß-/ Radverkehr

Die bereits heute über die Parzelle 113 vorhandene Anbindung des Plangebietes an die Straße Hochfeld soll beibehalten und zukünftig als Fuß-/Radweg ausgebaut werden. Somit wird den künftigen Bewohnern eine kurze Fußweg- bzw. Radwegverbindung in Richtung des an der Nikolausstraße, nördlich des Plangebietes, liegenden Kindergartens ermöglicht und eine Verbindung zwischen der älteren Bestandsbebauung und zukünftigem Neubaugebiet geschaffen.

4.8 Entwässerung

Das zukünftige Baugebiet wird eine Trennkanalisation erhalten. Der Verlauf der neuen Kanaltassen erfolgt innerhalb der geplanten neuen Erschließungsstraße des Gebietes. Das anfallende Niederschlagswasser wird dem im parallel zur Kempener Straße (L230) verlaufenden Grünstreifen neu anzulegenden Regenrückhaltebecken zugeführt werden. Die erforderliche Dimensionierung wird im weiteren Verfahrensverlauf im Rahmen der Erschließungs- und Entwässerungsplanung ermittelt. Darüber hinaus wird im Rahmen des fortlaufenden Planverfahrens geprüft, inwieweit innerhalb des Grünbereichs Mulden zur Sammlung und ggfs. Versickerung des Niederschlagswassers realisiert werden können.

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

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

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

Mit der Planung werden überwiegend intensiv genutzte landwirtschaftliche Flächen durch eine bauliche Erweiterung versiegelt. Eine naturschutzfachliche Vorbewertung (Ortsbesichtigung vom 22.07.2020) hat ergeben, dass demzufolge die ökologische Wertigkeit des Gebiets entsprechend gering ist. Gleiches gilt demzufolge für den naturschutzrechtlichen Kompensationsbedarf. Die relativ kleine landwirtschaftliche Restfläche befindet sich in einer Insellage zwischen Wohnbebauung und stark befahrenen Straßen.

In das Plangebiet mit einbezogene heutige Gartenbereiche sind naturschutzrechtlich zu kompensieren, sofern hier nicht der Status Quo festgelegt wird. Im Vorfeld wurden bereits bauliche Anlagen (Stall und Silo) auf dem Flurstück 345 abgebrochen sowie zugehörige

Ausgleichspflanzungen entfernt. Die untere Naturschutzbehörde hat dem unter der Voraussetzung zugestimmt, dass im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens der hierfür notwendige naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf berücksichtigt wird. Dies wird im Rahmen des noch zu erarbeitenden landschaftspflegerischen Fachbeitrags zur Bilanzierung des ökologischen Eingriffs bzw. der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Verlauf des weiteren Verfahrens erfolgen.

Die Erschließung des Baugebiets sollte gemäß der naturschutzfachlichen Vorbewertung so erfolgen, dass die Straßenbäume an der Oberstraße hiervon nicht tangiert werden. Dies ist im städtebaulichen Konzept entsprechend berücksichtigt worden. Somit wird bzgl. dieser Bäume ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild sowie potentielle artenschutzrechtliche Konflikte vermieden.

Nach einer ersten Bewertung ist somit aus der Sicht von Natur und Landschaft kein unüberwindbares Planungshindernis für die Entwicklung des Baugebiets zu erwarten. Es ist davon auszugehen, dass das Baugebiet mit einem relativ geringen Eingriff in Natur- und Landschaft realisiert werden kann.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 89 befindet sich im Geltungsbereich des Landschaftsplanes II/4 „Wassenberger Riedelland und untere Rurniederung“. Es liegt innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes, jedoch sind für die Flächen des Plangebietes keine gesonderten Entwicklungs- oder Pflegemaßnahmen festgesetzt. Da es sich ganz überwiegend um Ackerflächen handelt und bislang keine Erkenntnisse über Vorkommen planungsrelevanter Arten vorliegen, wurden seinerzeit seitens der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Stellungnahme zur o.g. landesplanerischen Anfrage keine Bedenken erhoben. Im Verfahren zur Aufstellung des Landschaftsplanes II/4 wurde im Rahmen einer zukünftigen Bauleitplanung eine Rücknahme des Landschaftsschutzes in Aussicht gestellt.

Mit der Bebauung sind Beeinträchtigungen des Bodens und des Wasserhaushaltes durch Mehrversiegelung verbunden. Bei Bebauung der Flächen kommt es zu einer negativen, klimatischen Wirkung, da sich versiegelte Flächen schneller erwärmen und eine ungünstige Strahlungsbilanz besitzen. Insgesamt ist aber durch einen flächensparenden Straßenentwurf, die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) mit eingeschränkter Überschreitungsmöglichkeit, eine im Rechtsplan festzusetzende verpflichtende Begrünung von Flachdächern sowie der Festsetzung von 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 an das Gebiet angrenzende Kempener Straße (L230) und Oberstraße (K 21) werden im Rahmen des weiteren Verfahrens mittels eines entsprechenden Lärmgutachtens eruiert. Es wird davon ausgegangen, dass entlang der Kempener Straße (L 230) aktiver Schallschutz in Form einer Lärmschutzwand erforderlich werden wird.

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 (z.B. PV-Dachanlagen oder Wärmepumpen) wird durch die Festsetzungen ermöglicht werden.

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

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.

Eingriffe in Natur und Landschaft

Ein stadtoökologischer und landschaftspflegerischer Fachbeitrag zur Bilanzierung des ökologischen Eingriffs bzw. der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wird im Verlauf des Verfahrens erstellt.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Eine Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP I, Vorprüfung) wird im Verlauf des Verfahrens durchgeführt.

Umweltbericht

Der gem. § 2a BauGB erforderliche Umweltbericht wird im Verlauf des Verfahrens erstellt.

4.10 Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten und vor Ort landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Aufgrund der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche im Sinne von § 201 BauGB besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB (Umwidmungssperrklausel). Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfung geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperrklausel überwunden werden.

Die Alternativprüfung hat folgendes ergeben:

Es stehen im Stadtteil Kempen derzeit kaum noch freie Baugrundstücke zur Verfügung, wobei die Grundstückseigentümer nicht veräußerungsbereit sind. In Kempen sowie im Umfeld gibt es zudem keine Standortalternativen, die zur Umsetzung der Planungsziele geeignet sind und derzeit keiner Nutzung der Landwirtschaft, des Waldes oder der Wohnzwecke unterliegen; beispielsweise in Form von Brachflächen. Insofern ist die Inanspruchnahme von Flächen der vorgenannten Kategorien zur Umsetzung der Planungsziele unumgänglich.

Der geltende Flächennutzungsplan weist im Stadtteil Kempen und in Hochbrück zwar einige wenige Flächenreserven auf, bei denen es sich um 4 kleinere Flächen, die räumlich in keinem

Zusammenhang stehen, handelt. Bei diesen, im geltenden Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen bzw. gemischte Bauflächen dargestellten Arealen handelt es sich vor Ort heute um landwirtschaftlich genutzte Flächen sowie um private Gartenflächen. Sie grenzen jeweils an den Baubestand an, die Erschließung der einzelnen Flächen würde nicht zuletzt aufgrund ihres Zuschnittes jedoch in Summe einen hohen Aufwand und damit einhergehend auch einen höheren Versiegelungsgrad ergeben. Darüber hinaus befinden sich sämtliche Flächen im Besitz verschiedener Privateigentümer, was die zügige Realisierung neuer Bauflächen verzögern oder ggfs. sogar unmöglich machen würde.

Vor diesem Hintergrund ist es vorgesehen, im Rahmen eines Flächentausches (siehe hierzu die Ausführungen unter Punkt 3.2), diese Flächen als zukünftige Bauflächen aufzugeben und deren Darstellung im Flächennutzungsplan von Bauflächen in Flächen für die Landwirtschaft zu ändern.

Im Stadtteil Kempen kann unter den gegebenen Voraussetzungen die Nachfrage der ortsansässigen Bevölkerung nach Bauland nicht befriedigt werden. Insbesondere für den Erhalt der starken Vereinsstrukturen ist es jedoch dringend notwendig, jüngere Generationen und Familien an diesen Stadtteil zu binden. Aus diesem Grund ist beabsichtigt, im Tausch mit den oben genannten Flächen, das hier zugrunde liegende Plangebiet als Wohngebiet zu entwickeln und somit zur Deckung des örtlichen Bedarfs beizutragen. Die Fläche des Plangebietes befindet sich in einer Insellage zwischen überwiegender Wohnbebauung und stark befahrenen Straßen (insbesondere Kempener Straße, weniger Oberstraße) und grenzt an 3 Seiten unmittelbar an die bestehende Bebauung an. Das zuvor erläuterte städtebauliche Konzept ermöglicht es, ein kompaktes Neubaugebiet mit einer Ringerschließung und einer breiten Eingrünung zur L 230 inklusive aktivem Schallschutz und Maßnahmen der Niederschlagswasserrückhaltung zu realisieren. Gleichzeitig erfolgt mit dem Baugebiet eine sinnvolle Abrundung des südlichen Siedlungsrandes des Stadtteils Kempen.

Da sich bis auf ein kleineres Grundstück sämtliche Flurstücke des Plangebietes im Eigentum der Stadt Heinsberg befinden, kann eine rasche und bedarfsgerechte Entwicklung gewährleistet werden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte werden planbedingte Auswirkungen auf die Belange der Landwirtschaft insgesamt als vertretbar angesehen. Der Umsetzung des geplanten Vorhabens wird daher ein höheres Gewicht eingeräumt als dem Erhalt der landwirtschaftlichen Flächen im räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes.

4.11 Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse / Immissionssituation

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

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

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

Aufgrund der Nähe zur Kempener Straße (L230) sowie zur Oberstraße sind Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm nicht auszuschließen. Daher wird eine entsprechende schalltechnische Untersuchung im Rahmen des weiteren Planverfahrens durch ein geeignetes Fachbüro erstellt werden.

Südöstlich des Plangebietes befindet sich an der Straße Kemperhaus ein landwirtschaftlicher Betrieb mit Milchviehhaltung, südlich des Plangebietes, an der Kempener Straße, befindet sich ein Reiterhof mit Pferdehaltung. Aufgrund der Hauptwindrichtung aus Westen werden daher, bezogen auf das Plangebiet, keine Geruchsbelästigungen bzw. Geruchsimmissionen erwartet.

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.

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

4.13 Boden / Baugrund / Altlasten

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

Kenntnisse über Altlastenverdachtsflächen bzw. Altlasten liegen bislang nicht vor.

4.14 Verkehr

Negative Auswirkungen auf die Leichtigkeit und Leistungsfähigkeit des Verkehrs im Plangebiet und auch auf die umgebenden Straßen werden aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit 26 Einfamilienhäusern und einem kleineren Mehrfamilienhaus nicht erwartet. Die neue Erschließungsstraße wird im Mischungsprinzip als verkehrsberuhigter Bereich in einer Breite von 7,50 m ausgebaut, so dass sie die Erschließung des Gebietes bzw. die im Gebiet entstehenden Verkehre aufnehmen kann. Diese Breite ermöglicht die Integration von Stellplätzen und Straßenbäumen, was die Funktion des verkehrsberuhigten Bereichs unterstreicht und ihn gestalterisch aufwertet. Insgesamt wird diese Erschließungsform somit dem beabsichtigten ruhigen Charakter des neuen Baugebietes gerecht. (siehe hierzu auch die Ausführungen zu Punkt 4.7)

4.15 Sachgüter

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

4.16 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 Einzelhäusern verbleiben im Bebauungsplangebiet noch eine Vielzahl von begrünten bzw. privaten Gartenflächen. Zusätzlich sollen die an der Oberstraße vorhandene Bäume erhalten und neue Bäume und Gehölze angepflanzt werden. Somit kann eine Beschattung von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie im Straßenraum erzielt werden, was das Kleinklima des Gebietes, insbesondere in heißen Sommern, positiv beeinflusst. Des weiteren sind Dachbegrünungen auf Flachdächern verpflichtend. Entsprechende Festsetzungen werden im weiteren Verfahren in den Bebauungsplanentwurf eingearbeitet werden. Der parallel zur Kempener Straße vorgesehene breite Grünstreifen soll möglichst auch Mulden zur Regenwassersammlung und ggfs. Versickerung enthalten. Die diesbezüglichen Möglichkeiten werden im Verfahren gutachterlich geprüft werden. Insgesamt soll so eine möglichst geringe Versiegelung erzielt werden, was den oberflächigen Abfluss von Niederschlagswässern bei, durch den Klimawandel bedingten, immer häufiger auftretenden Starkregenereignissen mindert. Es handelt sich dabei um Regenereignisse, die in kurzer Zeit außergewöhnlich große Niederschlagsmengen mit sich bringen.

Die Untersuchung der Auswirkungen von Überflutungen infolge Starkregens auf dem Gebiet der Stadt Heinsberg zeigt in der Hydraulischen Gefährdungsanalyse für ein 100-jährliches Regenereignis (Starkregen N 100) für das Areal keine potentiellen Überflutungen.

Für ein Regenereignis des Szenarios N-extrem (90mm/h, D = 1h) zeigt die Hydraulischen Gefährdungsanalyse im südlichen Teil des Plangebietes, an der geländetopographisch heutigen tiefsten Stelle des Areals, eine mögliche Überflutungstiefe von 0,1 bis 1 m, in einem Bereich parallel der L230 eine mögliche Überflutungstiefe von 0,1 bis 0,25m und im mittleren bis nördlichen teil eine mögliche Überflutungstiefe von 0,1 bis 0,25 m sowie in einem kleinen Teilbereich bis zu 0,5 m.



Hydraulische Gefährdungsanalyse, Hydrotec Ingenieurgesellschaft für Wasser und Umwelt mbH; Aachen; Februar 2021, Szenario N-extrem (90mm/h, D = 1h)

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

In den Bebauungsplan werden Hinweise aufgenommen werden, die die Grundstückseigentümer über geeignete Vorkehrungen bei Starkregenereignisse informieren.

4.17 Belange des Hochwasserschutzes und der Hochwasservorsorge

Östlich des Plangebietes, in rund 640 m Entfernung, fließt der Fluss Wurm. Zwischen der Wurm und der, an das Plangebiet angrenzenden Oberstraße befinden sich unbebaute, landwirtschaftliche Flächen, die im Falle einer Überschwemmung als Retentionsflächen dienen können.

Bei einem Überschwemmungsszenario HQ-100, also einem 100-jährlichen Überschwemmungsereignis, sind für das Plangebiet keine Überschwemmungen zu erwarten. Auch beim Hochwasserereignis 2021 war das Plangebiet nicht von Überschwemmungen betroffen.

5. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 89 BauO NRW ergänzen als Gestaltungsfestsetzungen die nach § 9 BauGB, um ein homogenes Erscheinungsbild des Baugebietes sowie eine Anpassung an die umgebende Bebauung zu gewährleisten. So wird eine städtebauliche, optische Ordnung gesichert. Im Zuge der Ausarbeitung des Rechtsplanes werden entsprechende Festsetzungen ausgearbeitet werden, z.B. Festsetzungen für:

- Dachneigungen (bei Satteldächern), die für Hauptbaukörper auf die umgebungstypischen Formen und Neigungen beschränkt sind und die Zielsetzung des Bebauungsplanes gewährleisten.

- Einfriedungen: Um den Straßenraum nicht beengt wirken zu lassen, sind Einfriedungen zu den öffentlichen Räumen niedrig zu halten. Die Höhe der Einfriedungen an den seitlichen und rückwärtigen Grundstücksgrenzen richtet sich nach Bauordnungs- und Nachbarschaftsrecht (§ 6 Abs. 10 Nr. 1 BauO NRW sowie § 36 des NachbG NRW).

6. Hinweise

Folgende Hinweise werden im Rahmen der weiteren Ausarbeitung des zugehörigen Rechtsplanes Berücksichtigung finden:

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 Kellerfenster, Lichtschächten und Hauszugängen sollten eingebaut werden.

Lärmschutz bei haustechnischen Anlagen

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

Kampfmittelbeseitigung

Vor Umsetzung der Planung ist eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel vorzunehmen. 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.

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.

Baugrund

Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen

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

Boden

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