

# Stadt Heinsberg – 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplans Nr. 24 „Lieck-Seniorenwohnanlage Elisabethstraße“

Beschlussvorschläge mit Abwägung der Anregungen und Stellungnahmen zu den während der Verfahren gemäß § 3 (1) BauGB – Frühzeitige Beteiligung – und § 4 (1) BauGB – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange – eingegangenen Äußerungen.

lfd. Nr.	Schreiben	Datum	FNP	BP	Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
B1	Bürger 1 von der Bürgerbeteiligung	30.08.2017		✓	Der Bürger äußerte Bedenken, dass die in der Planung vorgesehenen Stellplätze nicht ausreichend seien. Insbesondere Besuchern der Anwohner würden keine Parkmöglichkeiten zur Verfügung gestellt. Hierdurch komme es im Zusammenhang mit dem durch das bestehende Altenheim schon vorhandenen Parkaufkommen zu größeren Verkehrsbehinderungen im Bereich Elisabethstraße und Aphovener Straße.	In der Planung sind von 31 Wohnungen 20 für eine Person geplant und geeignet. Die komplette Wohnanlage ist für Senioren mit betreutem Wohnen geplant. In den Textlichen Festsetzungen ist die Regelung enthalten, dass für jede Wohneinheit ein Stellplatz zu schaffen ist. Da Senioren in der Regel nicht mehr alle ein eigenes Auto besitzen sind mit dem zuvor genannten Stellplatzschlüssel ausreichende Stellplätze für Besucher vorhanden.	Die Stellungnahme wird zurück gewiesen.
B2	Schreiben Bürger 2 aus der Elisabethstraße	31.08.2017	✓	✓	Ein Bürger hat die Absicht, auf dem noch freien Grundstück nördlich des bisher geplanten Geltungsbereichs altersgerechten Wohnraum zu schaffen. Es wurde um eine Klärung mit der Bezirksregierung Köln gebeten.	Es wurde ein landesplanerisches Einvernehmen der BR Köln zur Erweiterung des Planbereichs in nördlicher Richtung erteilt. Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen aus städtebaulicher Sicht keine Bedenken. Die gewünschte Erweiterung des Plangebietes ist eine sinnvolle Ergänzung der geplanten/ ergänzten Infrastruktur der Elisabethstraße. Darüber hinaus besteht weiterhin eine hohe Nachfrage nach barrierefreien und altengerechten Wohnungen in Heinsberg.	Der Stellungnahme wird gefolgt.

**B = Bürger**  
**T = Träger öffentlicher Belange**

42. Änderung des Flächennutzungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 „Lieck-Seniorenwohnanlage Elisabethstraße“

lfd. Nr.	Schreiben	Datum	FNP	BP	Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
T 1	Kreis Heinsberg – Untere Naturschutzbehörde	24.07.2017	✓	✓  ✓	<p>Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Er wird darauf hingewiesen, dass die in den Gutachten genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sowie die geplanten Anpflanzungen entsprechend umzusetzen sind. Das verbleibende ökologische Defizit von 1.189 ökologischen Wertpunkten soll auf Wunsch in Form eines Ersatzgeldes beglichen werden.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich</p> <p>Die Realisierungsverpflichtung wird in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, der zwischen der Stadt Heinsberg und dem Vorhabenträger geschlossen wird.</p>	<p>Entfällt</p> <p>Der Hinweis wird berücksichtigt.</p>
T 2	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Heinsberg/Viersen	25.07.2017		✓	<p>Die landwirtschaftlichen Belange sind sowohl durch die Planungen selbst wie auch durch den externen Ausgleich berührt. Aufgrund der Kleinräumigkeit werden Bedenken zurückgestellt.</p> <p>Es wird angeregt, die Befahrbarkeit der Elisabethstraße mit landwirtschaftlichen Maschinen weiterhin zu gewährleisten: Die Elisabethstraße mündet in den einzigen asphaltierten Wirtschaftsweg der angrenzenden Felder und ergibt eine wichtige Achse für den landwirtschaftlichen Verkehr der Anlieger.</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der entsprechende Hinweis wird bei der Planung der Erschließungsanlagen im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes berücksichtigt.</p>	<p>Entfällt</p> <p>Der Stellungnahme wird gefolgt.</p>
T 3	Bezirksregierung Köln – Dez. 33	31.07.2017		✓	<p>Gegen das vorbezeichnete Planungsvorhaben sowie Anregungen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung, aus den von hier zu vertretenden Belangen der allgemeinen Landeskultur und der Landentwicklung, werden keine Bedenken vorgebracht.</p> <p>Das Plangebiet unterliegt in Teilen der Unternehmensflurbereinigung Kirchhoven. In der Flurbereinigung</p>	<p>Keine Abwägung erforderlich.</p> <p>Der westlich des Wirtschaftsweges gelegene Teil des Plangebietes wurde von der Flurbereinigungs-</p>	<p>Entfällt</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**B = Bürger**  
**T = Träger öffentlicher Belange**

42. Änderung des Flächennutzungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 „Lieck-Seniorenwohnanlage Elisabethstraße“

lfd. Nr.	Schreiben	Datum	FNP	BP	Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
					gung ist im vergangenen Jahr die Ausführung des Flurbereinigungsplanes angeordnet worden. Damit ist der im Flurbereinigungsplan vorgesehene neue Rechtszustand an die Stelle des bisherigen getreten. Bis zur Berichtigung des Liegenschaftskatasters dient der Flurbereinigungsplan als amtliches Verzeichnis der Grundstücke im Sinne des §2 Abs. 2 Grundbuchordnung und ist als Planungsgrundlage heranzuziehen.	behörde zugeteilt. Die Fläche wurde unverändert als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen und steht somit für das geplante Regenwasserversickerungsbecken und die Ausgleichspflanzung zur Verfügung.	
T 4	Geologischer Dienst NRW	03.08.2017		✓	Es wird darauf hingewiesen, dass die Gemarkung Kirchhoven der Stadt Heinsberg, der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen ist. Zu berücksichtigen sind die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 "Bauten in deutschen Erdbebengebieten".	Der entsprechende Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.	Der Hinweis wird berücksichtigt.
T 5	Ampirion GmbH	03.02.2017	✓	✓	Es wird darauf hingewiesen, dass die am 08.02.2017 in Kraft getretene Neufassung des Landesentwicklungsplans NRW eingehalten werden soll.  Unter Punkt 8.2-3 steht als Grundsatz der Raumordnung, dass bei der bauplanungsrechtlichen Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, die dem Wohnen dienen, nach Möglichkeit ein Abstand von mindestens 400 m zu rechtlich gesicherten Trassen von Höchstspannungsfreileitungen (220-kV oder mehr) eingehalten werden soll. Ausweislich der Seiten 131ff des LEP soll dadurch insbesondere dem in § 1 Raumordnungsgesetz	Das bereits vorhandene Altenheim sowie ein Teil der südlich liegenden Wohnbebauung befinden sich, durch die Ortslagensatzung Heinsberg-Lieck gem. § 34 BauGB abgesichert, in vergleichbarer Nähe zur vorhandenen Hochspannungstrasse. Innerhalb des 400m-Abstands befindet sich ein Teil des historischen Siedlungskörpers von Lieck. Der Synergieeffekt der geplanten Anlage mit dem vorhandenen Altenheim sowie der Stärkung der im Zusammenhang bebauten Ortslage wird hohe Bedeutung beigemessen. Die Planung berücksichtigt die im Anhang 4 des Abstandserlasses NRW im Jahr 2007 formulierten Schutzabstände zu Freileitungen, in diesem Fall 40 m Mindestabstand. In der Abwägung	Dem Hinweis wird nicht gefolgt.

42. Änderung des Flächennutzungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 „Lieck-Seniorenwohnanlage Elisabethstraße“

lfd. Nr.	Schreiben	Datum	FNP	BP	Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
					(ROG) festgelegten Vorsorgeprinzip Rechnung getragen werden.	der Planungsziele wird der Stärkung des vorhandenen Siedlungskörpers der Vorzug gegeben.	
T 6	RWE Power AG	15.08.2017	✓	✓	Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. RWE bittet, Hinweise über Baugrund- und Grundwasserverhältnisse in die textliche Festsetzungen aufzunehmen.	Der entsprechende Hinweis zu den Baugrundverhältnisse wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
T 7	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	22.08.2017		✓	Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. LVR bittet Hinweise über archäologische Funde und Befunde in die textliche Festsetzungen aufzunehmen	Der entsprechende Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.	Der Stellungnahme wird gefolgt.
T 8	Wasserverband Eifel-Rur	25.08.2017	✓	✓	<i>Für das Bebauungsgebiet wird auf dem Erschließungsgrundstück eine Versickerungsmulde geplant. Diese ist für den Lastfall HQ 5 ausgelegt. Nach der Fließwegbestimmung des Antragstellers wird das Niederschlagswasser bei Lastfällen HQ 10, 20, 50,... Richtung Entwässerungsgräben fließen. Es wird darauf hingewiesen, dass die hydraulische Leistungsfähigkeit der Gräben mit den entsprechenden Einleitmengen nachgewiesen werden soll.</i>	<i>Das anfallende Niederschlagswasser auf dem Erschließungsgrundstück soll auf dem Grundstück selber versickert werden.</i>  <i>Die Versickerungsmulde soll das Niederschlagswasser aus den Hanglagen auffangen und versickern. Das Einzugsgebiet der Versickerungsmulde beträgt rund 4,8 Hektar. Unter Berücksichtigung der Abflussbeiwerte gemäß DWA-A 117 ergibt sich eine angeschlossene undurchlässige Fläche von 0,3672 ha. Die Versickerungsmulde ist für ein HQ 100 ausgelegt. Die Versickerungsmulde führt also zu einer Entlastung des Grabens.</i>  <i>Die zusätzliche Belastung des Grabens durch die Niederschlagsmengen größer HQ 5 aus dem Er-</i>	Der Stellungnahme wird gefolgt.

**B = Bürger**  
**T = Träger öffentlicher Belange**

42. Änderung des Flächennutzungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 „Lieck-Seniorenwohnanlage Elisabethstraße“

lfd. Nr.	Schreiben	Datum	FNP	BP	Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
						<p><i>schließungsgrundstück fällt geringer aus. Die bebaute Fläche ist 0,1472 ha vorgesehen. Unter Berücksichtigung der Abflussbeiwerte gemäß DWA-A 117 ergibt sich eine angeschlossene undurchlässige Fläche von 0,1300 ha.</i></p> <p><i>In Summe ergibt sich demnach eine Entlastung des Grabens um rund 2.300 Quadratmeter. Berechnung: 0,3672 ha – 0,1300 ha = 0,2372 ha = 2.372 m<sup>2</sup></i></p> <p><i>Die Berechnung fällt im Detail noch günstiger aus, da aus dem Erschließungsgrundstück nur die Niederschlagsmengen größer HQ 5 in den Graben eingeleitet werden. Dies wurde für die Berechnung vernachlässigt.</i></p>	
T 9	Wasserverband Eifel-Rur	26.01.2018	✓	✓	Nach der Klärung der offenen Fragestellungen und Prüfung der vorgelegten Unterlagen bestehen verbandsseitig nunmehr keine Bedenken mehr.	Keine Abwägung erforderlich.	Entfällt
T 10	Kreis Heinsberg - Untere Wasserbehörde	01.09.2017		✓	<p>Im Verfahren zum VEP Nr. 24: bestehen aus Sicht der Unteren Wasserbehörde grundsätzlich keine Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen: Nach den hier vorliegenden Unterlagen liegt der Grundwasserflurabstand heute bei ca. 3,50 m und im östlichen Grundstücksbereich bei 1,80 m unter Flur. Bei der Planung und Errichtung von tiefgründenden Bauwerken wie Kellern oder bei der Errichtung der Fundamente ist die DIN 18195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Entsprechende bauliche Maß-</p>	<p>Der zusammenhängende Grundwasserspiegel liegt ausweislich einer nahgelegenen Grundwasser-messstelle zwischen ca. 35,9m und +36,6m bzw. im östlichen Grundstücksbereich bei ca. 3,70m bis 3,30m unter Flur. Bei der nicht unterkellerten Bauweise spielt das zusammenhängende Grundwasser damit keine Rolle. Im Geltungsbereich des VEP24</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

42. Änderung des Flächennutzungsplanes und Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 24 „Lieck-Seniorenwohnanlage Elisabethstraße“

Ifd. Nr.	Schreiben	Datum	FNP	BP	Inhalt	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
					nahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor hohem Grundwasser (gegen "von außen drückendes Wasser") sind zu berücksichtigen.	ist kein Keller vorgesehen. Die Bauvorhabenträger sind über diese Hinweise informiert.	
				✓	Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der Unteren Wasserbehörde erfolgen darf und, dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintreten darf.	Die Bauvorhabenträger sind über diese Hinweise informiert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
				✓	Für die Einleitung von Niederschlagswässern über eine Versickerungsanlage (hier: Versickerungsmulde(n)) in den Untergrund ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.:02452/13-61 43.	Die Bauvorhabenträger sind über diese Hinweise informiert.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.