

Stadt Wassenberg



56. Änderung des Flächennutzungsplans und Bebauungsplan Nr. 86 „Orsbecker Feld“ in Wassenberg

Begründung Teil A

INHALTSVERZEICHNIS:

1. VORBEMERKUNGEN

- 1.1 Planungsanlass
- 1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung und des Verfahrens
- 1.3 Fachgutachten

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

- 2.1 56. Änderung des Flächennutzungsplans
- 2.2 Bebauungsplan 86 „Orsbecker Feld“
- 2.3 Bestand und Umgebung
- 2.4 Erfordernisse der Planaufstellung

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

- 3.1 Landes- und Regionalplanung
- 3.2 Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung
- 3.3 Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplans

4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

- 4.1 Wohngebiet (WA)
 - 4.1.1 Art der baulichen Nutzung
 - 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit
 - 4.1.3 Bauweise
 - 4.1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen
 - 4.1.5 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
 - 4.1.6 Werbeanlagen
- 4.2 Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude“
 - 4.2.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung
 - 4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit
 - 4.2.3 Bauweise
 - 4.2.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen
- 4.3 Verkehrsflächen
- 4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5. HINWEISE

- 5.1 Archäologie
- 5.2 Kampfmittel
- 5.3 Geologie
- 5.4 Erdbebenzonen
- 5.5 Bergbau

6. ERSCHLIESSUNG

- 6.1 Verkehr
- 6.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
- 6.3 Wasserschutz

7. ALTLASTEN UND ALLGEMEINE BEBAUBARKEIT

8. VERWIRKLICHUNG

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass

Der Ausbau einer Bestandssportanlage mit Rasen- und Tennisspielfeld zu einer zentralen, bedarfsge- rechten, modernen und verkehrstechnisch günstig gelegenen Freiluftsportstätte für Schulen und Vere- ine ist zusammen mit der Entwicklung einer bereits im derzeitigen Flächennutzungsplan ausgewie- senen Wohnbaufläche Bestandteil des B-Plans 86 „Orsbecker Feld“.

Im Rahmen der landesplanerischen Anpassung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde seitens der Bezirksregierung Köln im Februar 2016 der 56. Änderung des Flächennutzungsplans über die Umwandlung der vorhandenen Flächen für die Landwirtschaft in Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ zugestimmt.

Auf der Grundlage dieser Flächennutzungsplanänderung sind die Voraussetzungen der städtebauli- chen Neuordnung der derzeitigen Flächen für die Landschaft als weiterführendes Entwicklungsgebiet für Gemeinbedarf geschaffen.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rats der Stadt Wassenberg hat am 23.06.2016 beschlos- sen, das Verfahren entspr. § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 „Orsbecker Feld“ nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wei- terzuführen.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung und des Verfahrens

Dem Verfahren liegen folgende Gesetze zugrunde:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722,1731)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548, S. 1551)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I, S. 2258, S. 2348)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Landesbauverordnung NRW (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geän- dert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28.05.2014
- **Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)
- **Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Land- schaftsgesetz – LG NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S. 185), in Kraft getreten am 31.03.2010
- **Landesplanungsgesetz (LPIG NW)** zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW vom 03.05.2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.10.2016 (GV. NRW. S. 868)
- **Wasserschutzgebietsverordnung Stadt Wassenberg, Kreiswasserwerk Heinsberg, 21.03.1994**

1.3 Fachgutachten

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

Natur und Landschaft

Teil B der Begründung: Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Begleitplan / Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtliche Vorprüfung I (= Anlagen 1 und 2), Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten, Stand: Januar 2017

Verkehr

Verkehrsuntersuchung Bebauungsplan Nr. 86 „Orsbecker Feld“ in Wassenberg (= Anlage 3), Ing.-Büro Schädlich, Wassenberg, Stand: 30.01.2017

Lärm

Schalltechnisches Gutachten SI – 17/030/02 (= Anlage 4), SWA – Schall- und Wärmemeßstelle Aachen GmbH, Stand: Februar 2017

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 56. Änderung des Flächennutzungsplans

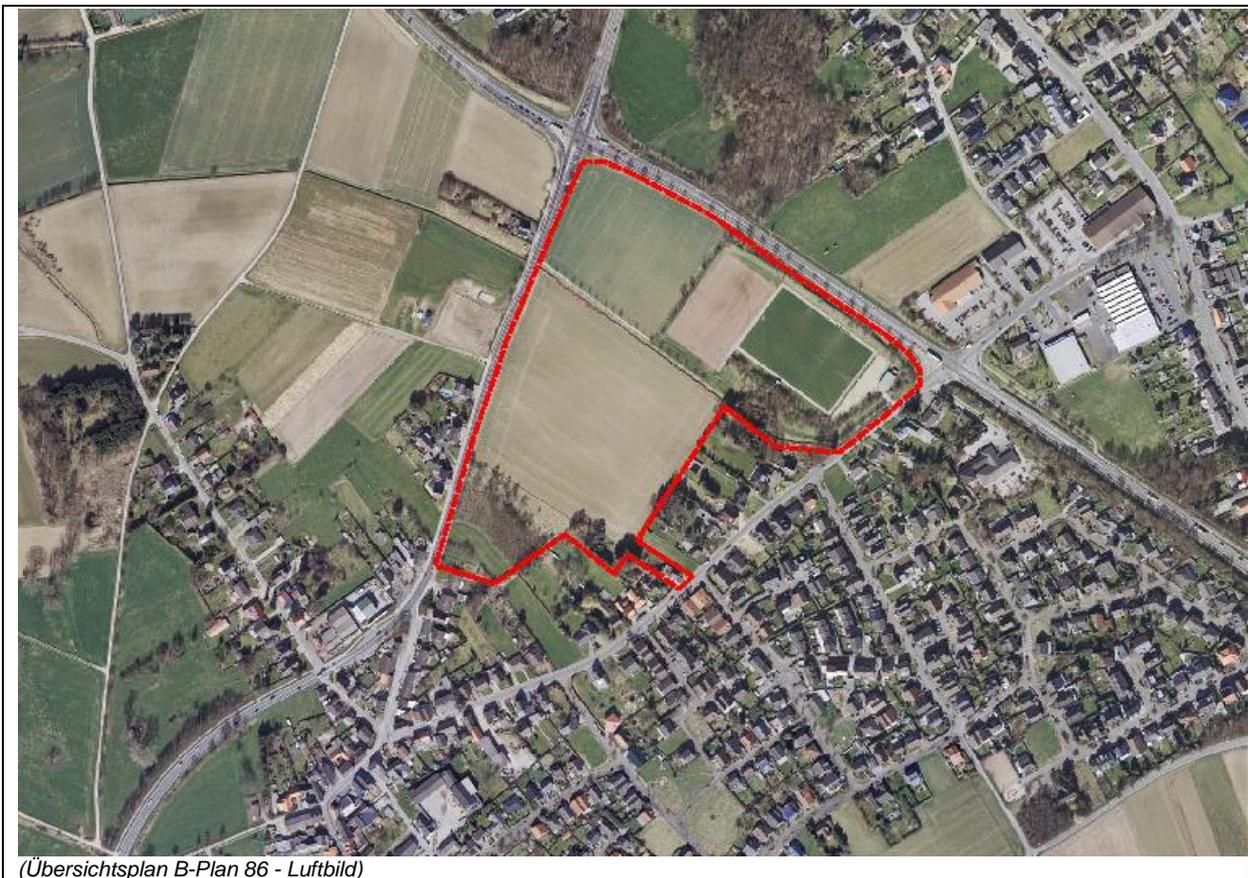
Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans 86 „Orsbecker Feld“ wurde in Verbindung mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 86 zeitgleich die landesplanerische Anpassung zur 56. Flächennutzungsplanänderung beantragt. Eine entsprechende Anpassungsbestätigung wurde im Februar 2016 durch die Bezirksregierung Köln erteilt.

2.2 Bebauungsplan 86 „Orsbecker Feld“

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke

- Gemarkung Wassenberg, Flur 3, Flurstücke 227, 228 und 665 – 672
- Gemarkung Orsbeck, Flur 1, Flurstücke 187, 189 – 194, 207 (teilw.), 208, 1229, 1230 und 1235

und liegt südlich des Kreuzungsbereichs L 117 mit der B 221 (Heinsberger Straße) sowie nordwestlich der Weilerstraße. Es hat eine Größe von 96.799 m² = 9,68 ha.



2.3 Bestand und Umgebung

Die geplante Freiluftsportanlage umfasst

- die vorhandene, bestandsgeschützte Sportanlage im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 30 „Rasensportplatz Orsbeck“ mit zwei Spielfeldern (Rasenspielfeld und Tennenplatz) einschl. Parkplatzflächen mit Zufahrt von der Weilerstraße, Sportlerheim und landschaftsgerechter Eingrünung mit Verwallung im Norden, im Süden und Osten bis zum Myhler Bach
- landwirtschaftliche Flächen zwischen L 117 und B 221
- teillandwirtschaftliche Nutzflächen südlich des Myhler Bachs
- den vorhandenen Feldweg mit Baumreihe und dem teilweise kleinräumig renaturierten Myhler Bach zwischen B 221 und Inseln im Myhler Bach.

Die Gesamtfläche für die Freiluftsportanlage umfasst eine Größe von 66.408 m² einschl. der vorhandenen Grünflächen sowie potenziellen Ausgleichsflächen mit Integration des Myhler Bachs.

Die derzeitigen Flächen der vorhandenen Wohnbebauung schließen im Süden als

- landwirtschaftliche Nutzflächen
- brachgefallene Obstwiese
- Baumschulgelände
- Gartenland

an die Freiflächen der Freiluftsportanlage an und werden im Westen von der B 221 und im Osten von den Gärten der Wohnbebauung entlang der Weilerstraße in Wassenberg-Orsbeck begrenzt.

Die Topographie des Plangebiets zeichnet sich wie folgt aus:

- Vorhandene Sportanlage ca. 44,50 m ü. NHN
- Derzeitige Verwallung der Sportanlage zwischen 48,50 und 45,00 m ü. NHN
- Kreuzungsbereich B 221 / L 117 nördlich des Myhler Bachs von 42,90 m ü. NHN bis zur Heinsberger Straße auf 40,30 m ü. NHN abfallend

2.4 Erfordernisse der Planaufstellung

Die Umsetzung des B-Plans erfüllt für die Stadt Wassenberg grundlegende, städtebauliche Erfordernisse bezüglich

- Bereitstellung von neuen, gut erschlossenen Wohnbauflächen
- Schaffung von zentralen Freiluftsporteinrichtungen für Schulen und Vereine, die einen adäquaten Ausbaustandart einschl. Erschließung und Infrastruktureinrichtungen vorgeben
- Einbindung, Neuanlage und Verbesserung von ökologisch bedeutsamen Strukturen wie dem naturnahem Gewässerverlauf des Myhler Bachs, geschlossenen und offenen Gehölzflächen aus Arten entsprechend der potenziellen, natürlichen Vegetation, Einzelbäumen und dem Erhalt von Altobstbäumen.

Das heißt, das vorhandene und geplante Grünkonzept wird funktionell und strukturell so festgesetzt, dass neben der Präsentation als städtebauliche Einheit mit Alleinstellungsmerkmal die Belange von Natur und Landschaft im Rahmen der ökologischen Eingriffsregelung zu 100 % im Plangebiet geregelt werden.



Freiluftsportanlage

Die Zentralfunktion des Standorts der Sportanlage für Schulen und Vereine sowie die Einbindung der vorhandenen Sportanlage ermöglichen die Umsetzung eines breit aufgestellten Konzepts mit Sporteinrichtungen und –anlagen wie

- Umbau des vorhandenen Rasenspielfelds in einen Kunstrasenplatz
- Neuanlage einer Kampfbahn Typ A mit Rasenspielfeld einschl. sämtlicher Leichtathletiksporteinrichtungen
- Anlage von Tribünen unter Einbeziehung der vorhandenen, topographischen Unterschiede beider Hauptsporteinrichtungen
- Tennisplätze
- zentrale Infrastruktureinrichtungen, d. h. Vereinsheim mit Umkleiden, WC-Anlagen und Duschen
- Entwicklung einer Verkehrserschließung mit ausreichendem Parkplatzangebot, Busandienung, Einbeziehung vorhandener Verkehrsflächen und Berücksichtigung einer zweiseitigen Erschließung im Bedarfsfall für Großveranstaltungen und Notfallzufahrten

- Schaffung einer großräumigen Parklandschaft aus offenen und geschlossenen Gehölzflächen mit offenen Wiesenflächen und Einzelbaumstrukturen einschließlich Integration der naturnahen Umlegung des Myhler Bachs und erforderlicher Lärmschutzmaßnahmen wie Erdverwallungen im Bereich der Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB.

Wohnbebauung

Im Rahmen der Bereitstellung von neuen Wohnbauflächen wird das südliche Plangebiet als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen.

In Verbindung mit der Erschließung der Freiluftsportanlage öffnet sich torartig eine Ringerschließung für die Wohnbauflächen. Gut strukturiertes Gartenland mit Straßenbäumen sowie entsprechende öffentliche Grünflächen als Abstandsflächen zur B 221 (Heinsberger Straße) passen sich an die nördliche Parklandschaft der Sportanlagen an. Bestandserhaltende Maßnahmen zur Sicherung der vorhandenen Altobstbäume - integriert in die öffentlichen Grünflächen - unterstreichen diesen Charakter.

Die Neubauf Flächen mit Einzel- und Doppelhäusern ergänzen die vorhandenen Wohnbauflächen des Ortsteils Orsbeck im Bereich der Heinsberger Straße und Weilerstraße. Das heißt, neben baulichen Verdichtungen von Einzel- und Doppelhäusern können vielfältige Grundstücksgrößen zwischen 350 und 400 m² entstehen. In Einzelfällen sind Grundstücksgrößen zwischen 700 und 1.000 m² möglich.

Die breit gefächerte Struktur zwischen Erschließung, Wohnbauflächen, Gartenland und öffentlichen Grünflächen passt sich dem angrenzenden, dörflichen Charakter an.

Für die Umsetzung dieser Planungen ist die Erstellung des B-Plans 86 „Orsbecker Feld“ notwendig.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

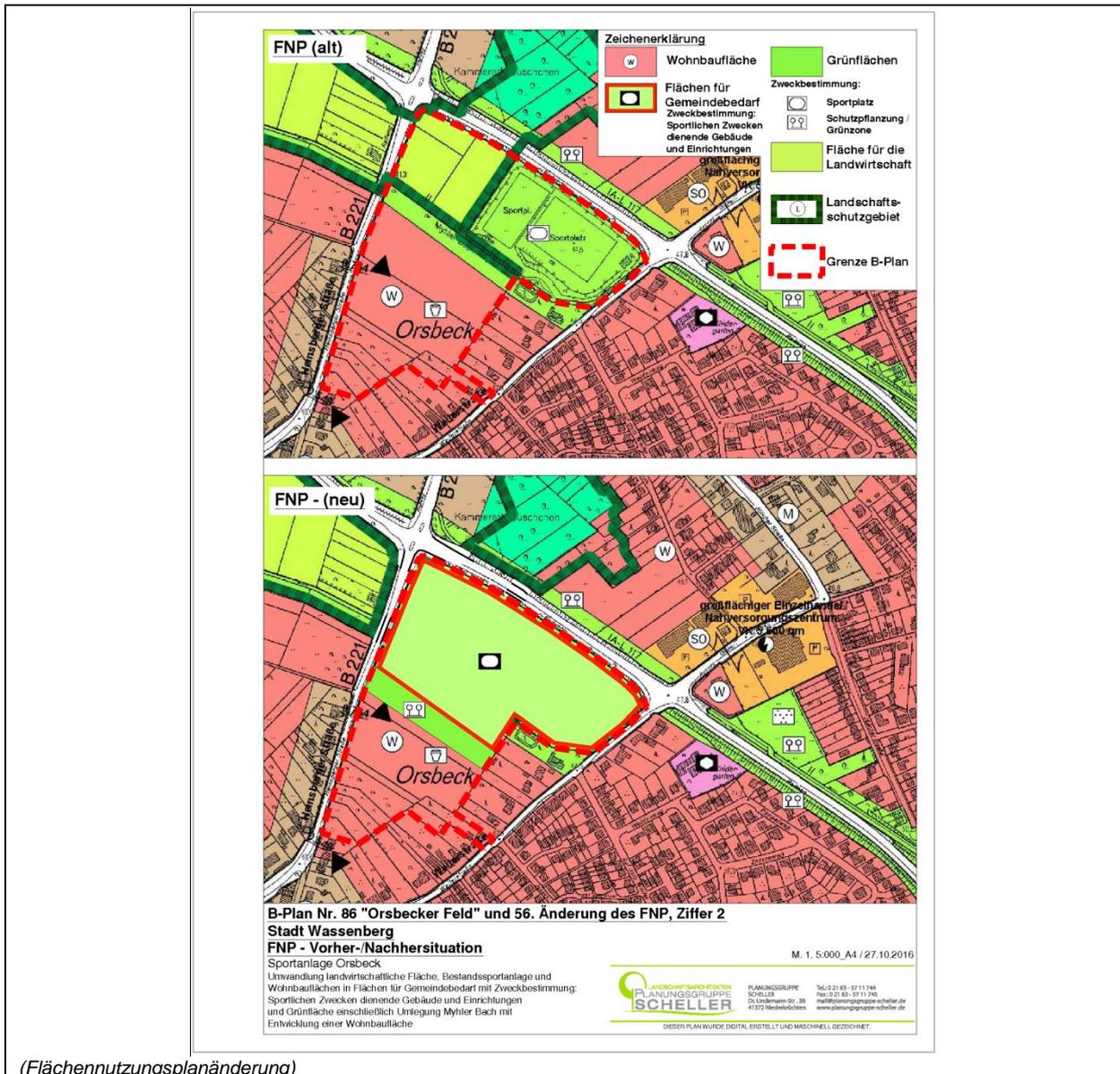
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, vom 28.01.2003 stellt für das Plangebiet allgemeinen Siedlungsbereich und Flächen für die Landwirtschaft dar.

Mit Verfügung vom 16. Februar 2016 bestätigt die Bezirksregierung Köln, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die 56. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen.

3.2 Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich derzeit landwirtschaftliche Flächen, Wohnbauflächen und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportplatz und Schutzpflanzung / Grünzone“ dar.

Durch die 56. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist eine künftige Darstellung gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan als Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude“ geplant. Die Wohnbauflächen sind bereits entsprechend dargestellt.



(Flächennutzungsplanänderung)

Stand: 13. Februar 2017_a

3.3 Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplans

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, Planungsrecht zu schaffen für die Entwicklung von

- Wohnbauflächen einschließlich Erschließungsflächen auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen
- Gemeinbedarfsflächen für Sport- und Spielanlagen, ebenfalls auf bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen, sowie bisher genutzten Tennen- und Rasenspielflächen.

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen in Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude“ zu ändern.

Zweck des Bebauungsplans ist es,

- ein allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsflächen
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (kompletter ökologischer Ausgleich im Plangebiet)
- Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und Baugrenzen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets

festzusetzen.

4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Das B-Plangebiet wird in ein **WA-Gebiet** und in **Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude“** eingeteilt.

4.1 Wohngebiet (WA)

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

Die Grundstücke im Bebauungsplangebiet sollen aufgrund der vorhandenen Nutzungsstruktur der Umgebung überwiegend dem Wohnen dienen und werden deshalb als **Allgemeines Wohngebiet** festgesetzt.

Die Ausnahmen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Dadurch soll eine störende Auswirkung auf die städtebauliche Ordnung und den angestrebten Gebietscharakter des Bebauungsplans, dessen wohnliche Komponente betont werden soll, vermieden werden.

Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wurde im WA auf zwei Wohnungen beschränkt. Dies ist aus besonderen städtebaulichen Gründen sinnvoll:

Aufgrund der besonderen Lage des Planbereichs im Randbereich einer aufgelockerten Siedlungsstruktur soll auch aus ökologischen Gründen auf eine zu hohe Verdichtung des Baugebiets verzichtet werden. Der Bebauungsplan sieht deshalb im Wohngebiet WA nur Einzel- und Doppelhäuser vor. Um eine aufgelockerte und homogene Bebauungsstruktur für die neuen Baugrundstücke zu erreichen, ist eine Beschränkung der Wohnungszahl unverzichtbar. Eine städtebauliche „Unruhe“ wird durch diese zusätzliche Festsetzung verhindert.

Des Weiteren soll durch die geplante innere Erschließung das Verkehrsaufkommen im Wohngebietsbereich auf das nötigste Maß beschränkt werden, um dadurch dem Charakter einer Anliegerstraße ohne Trennung von Fußgänger- und Pkw-Verkehr zu entsprechen. Eine Beschränkung der Wohneinheiten ermöglicht eine bedarfsgerechte Erschließung mit einer Kalkulation der höchstens zulässigen Wohneinheiten, die der geplanten Eigenart des Wohngebiets entspricht.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen des § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahlen sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse orientieren sich an der in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits vorhandenen Bebauung. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf **zwei** Vollgeschosse beschränkt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der umgebenden Bebauung und wird im Bereich WA auf 0,4 / 0,5 festgesetzt.

4.1.3 Bauweise

Die Bauweise wurde entsprechend der vorhandenen und beabsichtigten Struktur im Wohngebiet WA auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu max. 1,50 m zugelassen. Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenze zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse und eines Wintergartens bis max. 4,00 m Tiefe wird zugelassen. Von dieser Festsetzung bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

Entsprechend den Festsetzungen des Lärmgutachtens (*SWA Aachen, Februar 2017, Anl. 4*) sind bei einer zweigeschossigen Bebauung entlang der B 221 die Fenster der 1. Obergeschosse als passive Lärmschutzmaßnahmen auszubauen.

Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets

- a) in der Beeinflussung durch Sumpfungsmaßnahmen
- b) in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T i. V. mit DIN 4149 (2005)

ist vom jeweiligen Bauherrn hinsichtlich der Baugrunduntersuchung sowie der Auslegung der Gebäudfundamente eine objektbezogene, geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

4.1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Der Bezugspunkt (BP) für die Ermittlung der Geländeoberfläche der Baugrundstücke (Soll-Geländehöhe) wird festgesetzt als die Höhe der fertig ausgebauten, an das Grundstück angrenzenden, öffentlichen Verkehrsfläche (Oberkante Gehweg / Oberkante Verkehrsfläche) in der Mitte des Baugrundstücks. Die so ermittelte Geländeoberfläche des Baugrundstücks (Soll-Geländehöhe) darf höchstens um 0,20 m aufgeschüttet oder abgegraben werden.

Für die Ermittlung der Höhe des Bezugspunktes (BP) sind die Höhenangaben in m über NHN aus der Plandarstellung des Bebauungsplans maßgebend. Mit Hilfe dieser Höhenangaben in m über NHN in der Plandarstellung des Bebauungsplans müssen für die Baugrundstücke jeweils Bezugspunkte (BP) durch Interpolation ermittelt werden. Die Bezugspunkte (BP) werden zur Offenlage des B-Plans nach Vorlage der Straßen- und Entwässerungsplanung eingetragen.

Als Traufhöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. Im WA-Gebiet darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 6,50 m überschreiten.

Als Firsthöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. Im WA-Gebiet darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 9,50 m überschreiten. Die Höhen der Bezugspunkte (BP) entsprechen vornehmlich den derzeitigen Geländehöhen unter Berücksichtigung der Straßen- aufbauhöhe.

Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens baulicher Anlagen darf die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 0,50 m überschreiten.

Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

Als Bemessungsgrundlage für die Ermittlung der Wandhöhen nach § 6 Abs. 4 und 11 BauO NRW gilt die hergestellte Geländeoberfläche. Die hergestellten Geländeoberflächen der direkten Nachbargrundstücke müssen für die Ermittlung der Wandhöhen nach § 6 Abs. 11 BauO NRW berücksichtigt werden.

4.1.5 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sind außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die die in den textlichen Festsetzungen bestimmte Größe nicht überschreiten. Der Ausschluss ist begründet in den ausreichend vorhandenen Anordnungsmöglichkeiten der baulichen Anlagen innerhalb der überbaubaren Flächen und der Vermeidung einer ungeordneten Bebauung im gesamten Grundstücksbereich.

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind ansonsten nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Vorflächen dieser ausgewiesenen Flächen sind als private Pkw-Stellplätze nutzbar. Damit wird vermieden, dass diese ungeordnet auf den Grundstücken entstehen. Es soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere Carports und Garagen überbaut werden.

Abweichend davon ist die Zufahrt von 5,00 m vor den festgesetzten Flächen der Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze bzw. vorgesehenen Flächen gleicher Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen ab Straßenbegrenzungslinie als Stellplatzfläche zulässig. Dieser Stauraum sichert die erforderliche Stellplatzfläche im Plangebiet und gewährleistet einen reibungslosen Verkehrsablauf.

4.1.6 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur bis zu einer Fläche von 2,00 m² zulässig. Dadurch soll der Eigenart des Baugebiets entsprochen und das Ortsbild geschützt und erhalten werden.

4.2 Flächen für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude“

4.2.1 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Die Zentralfunktion des Standorts der Freiluftsportanlage für Schulen und Vereine sowie die Einbindung der vorhandenen Sportanlage ermöglichen die Umsetzung eines breit aufgestellten Konzepts mit Sporteinrichtungen und –anlagen wie

- Umbau des vorhandenen Rasenspielfelds in einen Kunstrasenplatz
- Neuanlage einer Kampfbahn Typ A mit Rasenspielfeld einschl. sämtlicher Leichtathletiksporteinrichtungen
- Anlage von Tribünen unter Einbeziehung der vorhandenen, topographischen Unterschiede beider Hauptsporteinrichtungen
- Anlage von Tennisplätzen
- zentrale Infrastruktureinrichtungen, d. h. Vereinsheim mit Umkleiden, WC-Anlagen und Duschen
- Entwicklung einer Verkehrserschließung mit ausreichendem Parkplatzangebot, Busandienung, Einbeziehung vorhandener Verkehrsflächen und Berücksichtigung einer zweiseitigen Erschließung im Bedarfsfall für Großveranstaltungen und Notfallzufahrten
- Schaffung einer großräumigen Parklandschaft aus offenen und geschlossenen Gehölzflächen mit offenen Wiesenflächen und Einzelbaumstrukturen sowie Integration der naturnahen Umlegung des Myhler Bachs und einer bepflanzten Erdverwallung als Lärmschutzmaßnahme zum WA-Gebiet.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung für vorhandene und geplante Vereinsheime und sonstige Einrichtungen auf dem mit FFN gekennzeichneten Flächen liegt im Rahmen des § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahlen sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse orientieren sich an der in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits vorhandenen Bebauung. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf **zwei** Vollgeschosse beschränkt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der umgebenden Bebauung und wird im Bereich der noch festzulegenden Baufenster auf 0,4 / 0,5 festgesetzt.

4.2.3 Bauweise

Die Bauweise der geplanten und vorhandenen Vereinsheime auf der ausgewiesenen FFN-Fläche wird als individuell gestaltete Einzelgebäude festgelegt.

Mögliche Tribünenanlagen zwischen beiden Hauptkampfarenen müssen die topographischen Geländesprünge zwischen dem neuen Kunstrasenplatz und der neuen, tieferliegenden Kampfbahn aufnehmen.

Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets

- c) im Einflussbereich des Störungssystems „Rurrand“ und „Zandberg“ (Gemeinbedarfsfläche der vorhandenen Sportplätze)
- d) in der Beeinflussung durch Sumpfungsmaßnahmen
- e) in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T i. V. mit DIN 4149 (2005)

ist vom jeweiligen Bauherrn hinsichtlich der Baugrunduntersuchung sowie der Auslegung der Gebäudefundamente eine objektbezogene, geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

4.2.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Die Flächen für Gemeinbedarf haben 5 Schwerpunkte mit entsprechenden Höhenvorgaben:

- Der Kunstrasenplatz mit der vorhandenen, beidseitigen Verwallung bleibt auf dem heutigen Geländeniveau von ca. 45,00 üNN bestehen.
- Die Kampfbahn mit den Tennisplätzen und der zentralen Parkplatzanlage nehmen die derzeitige Geländehöhe von $\pm 0,25 - 0,50$ m über vorhandenem Gelände als Endausbauhöhen auf. Das heißt, die Endausbauhöhen liegen bei ca. 41,50 bis 42,00 m üNN.
- Die Erschließungsflächen entsprechen der Festsetzung unter Pkt 4.1.4.
- Die Grünflächen schließen an die vorhandenen Straßenbanketthöhen an.
- Die Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB orientieren sich am derzeitigen Geländehöheniveau von 41,50 m üNN mit zwei Ausnahmen:
 1. Anlage einer 3,00 m hohen, bepflanzten und landschaftsgerechten Verwallung als Immissionsschutz zum WA-Gebiet
 2. Einhaltung der abflussbedingten Geländeerfordernisse im Rahmen der Gewässerdynamik aufgrund der Umlegung des Myhler Bachs. Das exakte, neue Gelände- und Gewässerprofil wird im Rahmen des § 31 WHG-Verfahrens dargestellt.

4.2.5 Werbeanlagen

Werbeanlagen und Beflaggungen im Bereich der Flächen für den Gemeinbedarf sind durch gesonderte Bauanträge möglich und zu regeln, sie sind jedoch in der markierten, anbaufreien Zone und mit Wirkung zu den als freie Strecken klassifizierten Straßen verboten.

4.3 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt sowohl von der B 221 (Heinsberger Straße) als auch von der Weilerstraße.

Der Ausbau der vorhandenen Sportplatzerschließung wird als zusätzliche Erschließung für das gesamte Gemeinbedarfsgebiet bis in die Kernzone durchgeführt.

Der Querschnitt der Erschließungsstraße (s. dazu *Fachgutachten Verkehr: Ing.-Büro Schädlich, Wasenberg, Stand: 30.01.2017; Anl. 3*) sichert ein Befahren des gesamten Erschließungsabschnitts durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Es ist beabsichtigt, die innere Erschließung des Wohngebiets künftig als „Zone 30“ auszuschildern.

Als gliedernde und lenkende Maßnahmen wird in die Verkehrsflächen pro ca. 30,00 m laufende Fahrbahn ein Baum mit entsprechender Pflanzfläche integriert.

4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Bilanzierung des Ausgangszustands und des Zustands nach Umsetzung der Planung, die von der Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten, vorgenommen wurde, stellt sich wie folgt dar:

A. Ausgangszustand						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (in m ²) 96.799	Grundwert A	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Flächenwert (Sp 3 x Sp 6)
1.1	Befestigte Fläche	3.424	0	1	0	0
1.1	Gebäude	264	0	1	0	0
2.2	Straßenbegleitgrün mit Gehölzbestand	1.890	2	1	2	3.780
3.1	Acker	53.925	2	1	2	107.850
3.9	Obstwiese älter als 30 Jahre	3.300	6	1	6	19.800
3.11	Baumschulfläche	2.647	3	1	3	7.941
4.4	Gartenland	3.620	3	1	3	10.860
4.5	Sportanlage	13.892	2	1	2	27.784
4.6	Extensivrasen	6.311	5	1	5	31.555
7.2	Gehölzfläche	5.320	5	1	5	26.600
8.2	Mhyler Bach	2.206	5	1	5	11.030
Summe		96.799				247.200

B. Planungszustand						
1	2	3	4	5	6	7
Code	Biotoptyp	Fläche (in m ²) 96.799	Grundwert P	Gesamt- korrektur- faktor	Gesamtwert (Sp 4 x Sp 5)	Flächenwert (Sp 3 x Sp 6)
1.1	Verkehrsfläche - Straße, Parkplätze	11.745	0	1	0	0
1.1	Verkehrsfläche - Fußwege	1.002	0	1	0	0
1.1	Gebäude (Bestand)	162	0	1	0	0
1.1	Gebäude (Wohnbebauung)	8.534	0	1	0	0
4.3	Gartenland (Wohnbebauung)	12.802	2	1	2	25.604
4.5	Spielplatzgrün / Kreisverkehrsgrün	480	2	1	2	960
4.5	Gemeinbedarf (Sportanlagen)	32.912	2	1	2	65.824
7.2	Grünfläche nach § 9 (1) 25 BauGB	19.642	5	1	5	98.210
7.2	Grünfläche nach § 9 (1) 20 BauGB	7.288	5	1	5	36.440
7.4	Einzelbäume Erhalt (3 Stück x 25 = 75 m ²)	75	5	1	5	3.000
8.3	Mhyler Bach (Umlegung, Renaturierung)	2.232	8	1	8	17.856
Summe		96.799				247.894

C. Differenzwert B - A:	694
--------------------------------	------------

Grundlage der Kompensationsermittlung bildet die Bilanzierung des Ausgangszustands sowie des Planungszustands hinsichtlich der ökologischen Wertigkeit.

In den Tab. A und B wurde für Bestand, Ist-Zustand und Planungszustand nach Realisierung mit Hilfe einer 10-stufigen Skala der jeweilige ökologische Wert ermittelt. Die Multiplikation des Biotopwerts mit der jeweiligen Fläche ergab den Einzelflächenwert des Biotops; die Addition der Einzelwerte den Gesamtflächenwert des Untersuchungsraums.

Die Berechnung des Kompensationswerts errechnet sich durch die Differenzierung der Tabellen A und B wie folgt:

Ergebnis	
Gesamtflächenwert A	247.200
Gesamtflächenwert B	247.894
Differenz B - A	- 694

Bei der Gegenüberstellung der Biotopwerte des Istzustands mit dem des Planungszustands ergibt sich ein **Biotopwertüberschuss** von **694 Wertpunkten**. Dies bedeutet, dass bei der Umsetzung der Festsetzungen im B-Plangebiet keine negative, ökologische Bilanz entsteht und externe Maßnahmen – wie ursprünglich vorgesehen – nicht erforderlich werden.

Dieses Ergebnis ist der Umsetzung folgender Einzelmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB geschuldet:

- M 1** Anpflanzen einer Schnitthecke als Eingrünung in Verbindung mit der Anlage der Fußwegeverbindung
- M 2** Anpflanzen und Erhalt einer öffentlichen Grünfläche mit Spielplatz
- M 3** Anpflanzen einer freiwachsenden Gehölzhecke
- M 4** Anpflanzen einer freiwachsenden Gehölzhecke als Lärmschutzmaßnahme sowie Erhalt von Altbstbäumen
- M 5** Entwicklung und Erhalt von freiwachsenden Gehölzhecken und Einzelbäumen zur Integration der Sportanlage
- M 6** Anlage von naturnahen Gehölzflächen in Verbindung mit passivem Lärmschutz sowie Integration des Bachlaufs im Rahmen des § 31 WHG
- M 7** Anpflanzen von Straßenbäumen und Gehölzen II. Ordnung

5. HINWEISE

5.1 Archäologie

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde als pflanzliche Zeugnisse aus erdgeschichtlicher Zeit wird auf die Pflichten der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW verwiesen; die Stadt Wassenberg oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind unverzüglich zu informieren.

5.2 Kampfmittel

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst, mit Schreiben vom 18.05.2012 die Empfehlung aufgrund von Luftbilddauswertungen ausgesprochen, geophysikalische Untersuchungen (Sicherheitsdetektion) vorzunehmen. Vorsorglich wurde folgender Hinweis aufgenommen:

Es ist nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, daher sind die Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit einzustellen und umgehend die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

5.3 Geologie

Das Plangebiet liegt innerhalb des bergbaulichen Nutzungsrechts „Berechsamte auf Steinkohle“.

In der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland / Nordrhein-Westfalen i. M. 1 : 350.000 liegt das Plangebiet in der Erdbebenklasse 2 und der geologischen Untergrundklasse T. In diesem Zusammenhang wird für Bauwerke auf die Bedeutungskategorie der DIN 4149 : 2005 hingewiesen.

Im Bereich der vorhandenen Sportplatzfläche ist der Verlauf der geologischen Störungen „Rurrand“ und „Zandberg“ festzustellen. Für evt. Baumaßnahmen auf dieser Fläche für den Gemeinbedarf werden detaillierte Baugrunduntersuchungen empfohlen.

5.4 Erdbebenzonen

Das Plangebiet ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland / Nordrhein-Westfalen i. M. 1 : 350.000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T zuzuordnen. Es wird empfohlen, im gesamten Baugebiet den Baugrund, insbesondere im Hinblick auf die Tragfähigkeit, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

5.5 Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb des bergbaulichen Nutzungsrechts „Berechsamte auf Steinkohle“.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehr

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine durchgehende Straßenverbindung von der B 221 und der Weilerstraße. Durch die innere Erschließung werden nach derzeitigem Planungsstand ca. 46 Baugrundstücke erschlossen.

Eine ergänzende Erschließung der reinen Flächen für den Gemeinbedarf und den zusätzlichen Sicherheitsverkehr erfolgt im Bereich der vorhandenen Sportplatzzufahrt Weilerstraße.

6.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wird an die zentrale Abwasserbeseitigung angeschlossen und das anfallende Schmutzwasser der Kläranlage zugeführt.

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser der privaten Wohnbauflächen soll weitestgehend auf den Grundstücken versickern. Eine Versickerung ist objektbezogen zu untersuchen und zu beantragen. Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen wird gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Wassenberg dem Kanalnetz zugeführt.

Unbelastetes Niederschlagswasser der Dachflächen kann in Zisternen gesammelt und dem Brauchwasserkreislauf zugeführt werden.

Die Energie- und Trinkwasserversorgung wird durch die Versorgungsträger sichergestellt.

Im Bereich der Gemeinbedarfsflächen befindet sich eine Landesgrundwasser-Messstelle, die als solche erhalten, gesichert und befahrbar bleiben muss.

6.3 Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in keiner Wasserschutzzone.

7. ALTLASTEN UND ALLGEMEINE BEBAUBARKEIT

Im Bebauungsplangebiet (Teilbereich WA-Ausweisung) sind keine Altlastenverdachtsflächen gemäß Altlastenkataster bekannt und auf Grund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten.

Teilflächen der im Plangebiet liegenden Flächen für den Gemeinbedarf liegen auf der Altlastenverdachtsfläche „Wassenberg Nr. 37“. Im Rahmen von durchgeführten Rammkernsondierungen einer sogenannten Erstbewertung wurden keine Auffälligkeiten festgestellt.

8. VERWIRKLICHUNG

Die Stadt Wassenberg wird bzw. ist Eigentümerin der Fläche im Bebauungsplangebiet.

Die Umsetzung der Erschließung und Bebauung ist deshalb ohne bodenordnende Maßnahme möglich und soll im Jahr 2018 erfolgen.

Wassenberg, den _____

STADT WASSENBERG

Der Bürgermeister

Im Auftrag