

# Anlage 1

Myhl, den 16.10.2017

  
41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg
Eing.: 17. Okt. 2017
Amt: 13/16

Einschreiben mit Rückschein

An die  
Stadt Wassenberg  
- Bauamt -  
Roermonder Straße 25 - 27

41849 Wassenberg

**Fristgerechter Widerspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
(VEP) Nr. 89  
„Südlich der Brabanter Straße“  
Gemarkung Myhl, Flur 1  
Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wassenberg vom 18.09.2017**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit beziehe ich mich auf das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit „südlich der Brabanter Straße“, Gemarkung Myhl, Flur 1, Bauherr Architekturbüro Franz Peter Greven, 41836 Hückelhoven, AZ: 612689.

Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach.

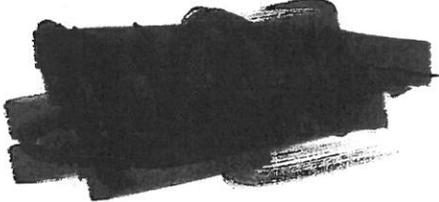
Als direkte Nachbarin würde dieses Bauvorhaben für mich eine erhebliche Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten, da ich gefängnishofartig auf den Bau blickte, der nicht nur die Sicht nimmt, sondern auch Licht und Wärme.

Da ich unter einer chronischen Erkrankung eingehend mit einer 100% Schwerbehinderung leide, ist meine Wohnung mein Lebensmittelpunkt. Besonders in den Wintermonaten bin ich gezwungen, den größten Teil des Tages dort zu verbringen.

Da das Nachbarbauvorhaben direkt vor meinem Wohnzimmerfenster entstehen soll, so wie auch Fenster und Balkone zu meiner Seite errichtet werden, fühle ich mich deutlich in meiner Privatsphäre verletzt, gestört und unter Druck gesetzt. Die eigene Wohnung soll der Ruhe- und Erholung dienen, aber durch den beeinträchtigenden Bau mit den extremen baulichen Maßen habe ich berechtigte Sorge um meine Gesundheit. Und weise auf die Gebote der Rücksichtnahme und den Schutz der Nachbarn hin.

Da das Streben der Stadt Wassenberg darin besteht, eine „konstante Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität ihrer Bürger/innen zu erzielen“, gehe ich von einer positiven Antwort mit einem veränderten Bebauungsplan aus und bedanke mich bereits im Voraus.

Mit freundlichen Grüßen



Myhl, den 17.10.2017

**41849 Wassenberg**

**Einschreiben mit Rückschein  
Stadtverwaltung Wassenberg  
- Bauamt -  
Roermonder Straße 25-27**

**41849 Wassenberg**



**Widerspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89  
Südlich der Brabanter Straße, Gemarkung Myhl, Flur 1, AZ: 612689**

**- Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit -**

**Sehr geehrte Damen und Herren!**

**Wir beziehen uns auf die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wassenberg vom 18.09.2017 und legen hiermit fristgerechten Widerspruch gegen den o.a. vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein.**

**Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach.**

**Durch den geplanten Baustil wird unsere Lebens- und Wohnqualität erheblich eingeschränkt werden, da wir gefängnishofartig auf den überdimensionalen Bau blicken werden.**

**Wir werden durch den Bau auch unserer Privatsphäre beraubt, da die Fenster und Balkone zu unserer Seite gebaut werden, wo auch unsere Balkone und Fenster sind.**

**Daher bitten wir um Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft und um Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.**

**Mit freundlichen Grüßen**

41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg  
-Bauamt-

41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg	
Eing	19. Okt. 2017
Amt:	BH/6

17.10.2017

**Widerspruch gegen das geplante Bauvorhaben  
Brabanter Straße, 41849 Wassenberg-Myhl  
Bauherr: Living Future Projektmanagement  
Auslegung des Bebauungsplanes 25. September 2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Gegen das im Betreff genannte Bauvorhaben legen wir fristgerecht den Rechtsbehelf des Widerspruchs ein.**

**Begründung:**

Geplant ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 33 Wohnungen. Damit überragt dieses Gebäude unser Haus um eineinhalb Geschosse.

Aufgrund dessen ergibt sich für uns eine eindeutig eingeschränkte Wohnsituation betreffend Licht- und Luft, da aufgrund der geplanten Bebauung unser Haus komplett im Schatten des geplanten Objektes liegt. Die Nutzung des Gartens, der bis in den späten Nachmittag noch sonnenbeschienen ist, wird nur sehr stark eingeschränkt möglich sein.

Bei der vorgesehenen Bebauung entfällt für unsere Flure und Räumlichkeiten direkt gegenüber des Bauvorhabens, welches sich vollständig über die gesamte Länge unseres Wohnhauses erstreckt und wesentlich höher ist aufgrund der nahen Grenzbebauung jeglicher Lichteinfall, sodass diese Räumlichkeiten, die die Hälfte unserer Wohnfläche darstellen, auch am helllichten Tag nur noch mit künstlichen Licht zu nutzen sind.

Dies führt nachweislich über längere Zeiträume zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen.

Bei der von der Stadt Wassenberg angeblich zulässigen zu bebauenden Fläche ist somit keine ausreichende Belichtung und Belüftung vorhanden.

Auch aus brandschutzrechtlichen Gründen ist diese grenznahe Art der Bebauung mehr als bedenklich. Unser Hauseingang befindet sich an der dem geplanten Objekt gegenüberliegenden Hausseite im ersten Obergeschoss. Sollte das geplante Objekt in Brand geraten, ist uns der Fluchtweg durch unseren Hauseingang wegen der geringen Distanz zwischen unserem Haus und dem geplanten Objekt nicht mehr möglich.

Hinzu kommt, dass ein derart massiver Gebäudekomplex das Gesamtbild des Wohnumfeldes erheblich stört. Im gesamten Umfeld befinden sich überwiegend Ein- oder Zweifamilienhäuser, sei es in Richtung Wassenberg, Neubaugebiet neben der Wohnsiedlung Brabanterstrasse oder Klosterstrasse. Fakt ist, dass das Stadtbild der Ortschaft Myhl und der Stadt Wassenberg mehrheitlich durch ein- und zweigeschossige Klinkerbauten geprägt ist. Besonders im direkten, aber auch im weiteren Umfeld gibt es so gut wie keine verputzten Hausfassaden und schon gar keine dreigeschossigen Wohnkomplexe dieser Größenordnung. Es handelt sich daher ganz klar um eine massive Veränderung der städtischen Bau- und Wohnlandschaft, zu der das geplante Objekt in direktem Widerspruch steht und als dieses störendes Element angesehen werden muss. Die Gepflogenheiten der umliegenden Bau- und Wohnlandschaft werden entgegen des Stadtbildes der Stadt Wassenberg im Falle des geplanten Objekts in keiner Weise eingehalten!

Ferner wurde hier eine dreigeschossige Bauweise im Jahr 2015 aufgrund der störenden Höhe, die nicht ins Gesamtbild passte, direkt und endgültig abgelehnt.

Zudem verletzt dieses Bauvorhaben ganz erheblich jegliches Recht auf unsere Privatsphäre. Vorgesehen ist eine Anordnung von drei Balkonen direkt und unmittelbar auf gleicher Höhe unserer Terrasse und des Balkons im Obergeschoss. Eine private Nutzung ist, ohne dass die Mieter der Wohnungen bei einem so geringen Grenzabstand jedes Wort mit anhören können, somit nicht mehr möglich, sodass eine private Unterhaltung auf eigenem Grund und Boden nicht mehr gewährleistet ist. Zu erwarten ist für uns ebenfalls eine unzumutbare Lärmbelästigung bei der Anzahl der direkt auf unser Grundstück gerichteten Balkone. Gleiches gilt für weitere sechs Balkone, die unmittelbar gegenüber unserer Rasenfläche geplant sind.

Bei einer zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche von 3.500 Quadratmetern und einer geschätzten Länge des Grundstückes von 60 Metern sind die Balkone so ausgerichtet, dass diese wie bereits erwähnt auf einer Länge von höchstens 15 Meter angeordnet werden und uns direkt bei einer nur ca. 15 Meter breiten Rasenfläche gegenüber liegen.

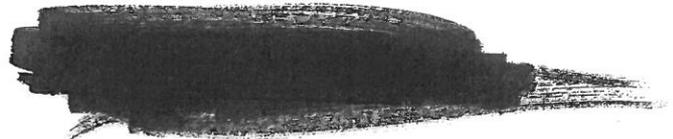
Alles in Allem führt dies nicht nur zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung unserer Wohnsituation und Wahrung unserer Privatsphäre sondern auch zu einer für uns unzumutbaren Wertminderung unserer Immobilie, sowie dem erschwerend hinzukommenden Umstand, dass das ansonsten und bisher einheitliche Stadtbild der Ortschaft Myhl und der Stadt Wassenberg fahrlässig gebrochen werden!

Mit freundlichen Grüßen



Persönlich übergeben am 19. Oktober 2017

Wassenberg, den 19.10.2017



41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg  
-Bauamt-  
41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg  
Eing.: 19. Okt. 2017  
Amt: BA/6

17.10.2017

**Widerspruch gegen das geplante Bauvorhaben  
Brabanter Straße, 41849 Wassenberg-Myhl  
Bauherr: Living Future Projektmanagement  
Auslegung des Bebauungsplanes 25. September 2017**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**Gegen das im Betreff genannte Bauvorhaben legen wir fristgerecht den Rechtsbehelf des Widerspruchs ein.**

**Begründung:**

Geplant ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 33 Wohnungen. Damit überragt dieses Gebäude unser Haus um eineinhalb Geschosse. Aufgrund dessen ergibt sich für uns eine eindeutig eingeschränkte Wohnsituation betreffend Licht- und Luft, da aufgrund der geplanten Bebauung unser Haus komplett im Schatten des geplanten Objektes liegt. Die Nutzung des Gartens, der bis in den späten Nachmittag noch sonnenbeschienen ist, wird nur sehr stark eingeschränkt möglich sein.

Bei der vorgesehenen Bebauung entfällt für unsere Flure und Räumlichkeiten direkt gegenüber des Bauvorhabens, welches sich vollständig über die gesamte Länge unseres Wohnhauses erstreckt und wesentlich höher ist aufgrund der nahen Grenzbebauung jeglicher Lichteinfall, sodass diese Räumlichkeiten, die die Hälfte unserer Wohnfläche darstellen, auch am helllichten Tag nur noch mit künstlichem Licht zu nutzen sind.

Dies führt nachweislich über längere Zeiträume zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen.

Bei der von der Stadt Wassenberg angeblich zulässigen zu bebauenden Fläche ist somit keine ausreichende Belichtung und Belüftung vorhanden.

Auch aus brandschutzrechtlichen Gründen ist diese grenznahe Art der Bebauung mehr als bedenklich. Unser Hauseingang befindet sich an der dem geplanten Objekt gegenüberliegenden Hausseite im ersten Obergeschoss. Sollte das geplante Objekt in Brand geraten, ist uns der Fluchtweg durch unseren Hauseingang wegen der geringen Distanz zwischen unserem Haus und dem geplanten Objekt nicht mehr möglich.

Hinzu kommt, dass ein derart massiver Gebäudekomplex das Gesamtbild des Wohnumfeldes erheblich stört. Im gesamten Umfeld befinden sich überwiegend Ein- oder Zweifamilienhäuser, sei es in Richtung Wassenberg, Neubaugebiet neben der Wohnsiedlung Brabanterstrasse oder Klosterstrasse. Fakt ist, dass das Stadtbild der Ortschaft Myhl und der Stadt Wassenberg mehrheitlich durch ein- und zweigeschossige Klinkerbauten geprägt ist. Besonders im direkten, aber auch im weiteren Umfeld gibt es so gut wie keine verputzten Hausfassaden und schon gar keine dreigeschossigen Wohnkomplexe dieser Größenordnung. Es handelt sich daher ganz klar um eine massive Veränderung der städtischen Bau- und Wohnlandschaft, zu der das geplante Objekt in direktem Widerspruch steht und als dieses störendes Element angesehen werden muss. Die Gepflogenheiten der umliegenden Bau- und Wohnlandschaft werden entgegen des Stadtbildes der Stadt Wassenberg im Falle des geplanten Objekts in keiner Weise eingehalten!

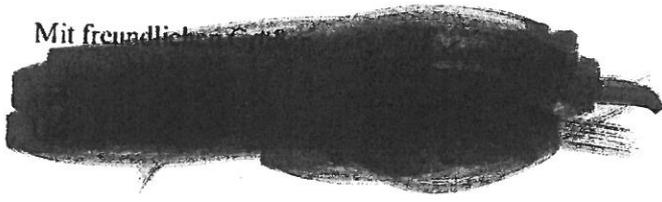
Ferner wurde hier eine dreigeschossige Bauweise im Jahr 2015 aufgrund der störenden Höhe, die nicht ins Gesamtbild passte, direkt und endgültig abgelehnt.

Zudem verletzt dieses Bauvorhaben ganz erheblich jegliches Recht auf unsere Privatsphäre. Vorgesehen ist eine Anordnung von drei Balkonen direkt und unmittelbar auf gleicher Höhe unserer Terrasse und des Balkons im Obergeschoss. Eine private Nutzung ist, ohne dass die Mieter der Wohnungen bei einem so geringen Grenzabstand jedes Wort mit anhören können, somit nicht mehr möglich, sodass eine private Unterhaltung auf eigenem Grund und Boden nicht mehr gewährleistet ist. Zu erwarten ist für uns ebenfalls eine unzumutbare Lärmbelästigung bei der Anzahl der direkt auf unser Grundstück gerichteten Balkone. Gleiches gilt für weitere sechs Balkone, die unmittelbar gegenüber unserer Rasenfläche geplant sind.

Bei einer zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche von 3.500 Quadratmetern und einer geschätzten Länge des Grundstückes von 60 Metern sind die Balkone so ausgerichtet, dass diese wie bereits erwähnt auf einer Länge von höchstens 15 Meter angeordnet werden und uns direkt bei einer nur ca. 15 Meter breiten Rasenfläche gegenüber liegen.

Alles in Allem führt dies nicht nur zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung unserer Wohnsituation und Wahrung unserer Privatsphäre sondern auch zu einer für uns unzumutbaren Wertminderung unserer Immobilie, sowie dem erschwerend hinzukommenden Umstand, dass das ansonsten und bisher einheitliche Stadtbild der Ortschaft Myhl und der Stadt Wassenberg fahrlässig gebrochen werden!

Mit freundlichen Grüßen



Persönlich übergeben am 19. Oktober 2017

Wassenberg, den 19.10.2017

-----



KNP Dr. Nenninger Rechtsanwälte, Patersgasse 17, 52525 Heinsberg

Stadtverwaltung Wassenberg  
- Fachbereich 6 Planen und Bauen -  
Roermonder Str. 25 - 27  
41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg  
Empf.: 20. Okt. 2017  
Amt: I Bk/A

Kopie BM eil. 25

- Büro Heinsberg

**JOSEF OFFERGELD\***  
Rechtsanwalt  
Bürgermeister a. D.  
RA-Offergeld@datevnet.de

**DR. BERND NENNINGER**  
Rechtsanwalt  
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht  
Fachanwalt für Handels- und Gesellschaftsrecht  
RA-Nenninger@datevnet.de

Heinsberg, den 19. Oktober 2017  
Unser Zeichen: 00226-17/OF/BU  
00226-17#396766

**LYDIA REISSEN-HÄDICKE\***  
Rechtsanwältin (angestellt)  
RA-Reissen-Haedicke@datevnet.de

**ULRIKE NEUMANN\***  
Rechtsanwältin (angestellt)  
RA-Neumann@datevnet.de

**DANIEL ZIMMERMANN\***  
Rechtsanwalt (angestellt)  
RA-Zimmermann@datevnet.de

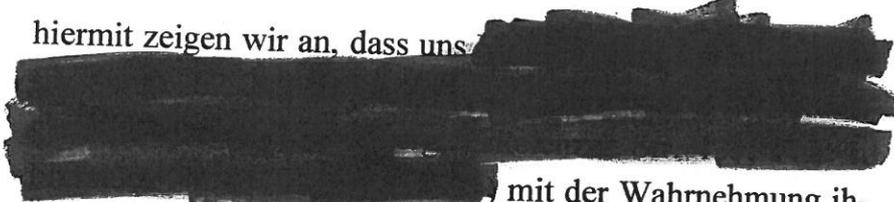
- Büro Düsseldorf -

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der  
Brabanter Straße“ in der Ortschaft Myhl  
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem.  
§ 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

**DIRK WAHLEN\***  
Rechtsanwalt (angestellt)  
RA-Wahlen@datevnet.de

hiermit zeigen wir an, dass uns



**BIANCA SPENGLER\***  
Rechtsanwältin (angestellt)  
RA-Spengler@datevnet.de

- Zweigstelle Nettetal -

mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat. Entsprechende Vollmacht fügen wir in beglaubigter Form bei.

In Bürogemeinschaft\* mit

**DR. RITA FRECHES-HEINRICHS\***  
Rechtsanwältin  
Fachanwältin für Familienrecht  
Mediatorin DAA  
RA-Frechess-Heinrichs@datevnet.de

Namens unserer Mandantin tragen wir in Bezug auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende rechtlichen Bedenken vor:

\*keine gemeinsame Haftung

- Büro Heinsberg -

Patersgasse 17  
52525 Heinsberg  
Tel 0 24 52 - 1 56 15 56  
Fax 0 24 52 - 1 56 57 85

<http://www.dr-nenninger.de>

Kto.-Nr. 30 08 30 50 12  
Volksbank Heinsberg eG  
BLZ 37 06 94 12

Steuer-Nr. 115/5136/1515  
IBAN DE62 3706 9412 3008  
3050 12

BIC GENODED1HRB

- Büro Düsseldorf -

Opitzstraße 12  
40470 Düsseldorf

Tel 0 211 - 9 80 70 158  
Fax 0 211 - 9 80 70 159

- Zweigstelle Nettetal -

Marktstraße 28  
41334 Nettetal

Tel 0 24 52 - 1 06 12 06  
Fax 0 24 52 - 1 56 57 85

Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die in § 1 Abs. 6 BauGB in der Form von Voraussetzungen, Schranken, Zielen und Leitsätzen aufgestellten Grundregeln der Bauleitplanung stellen eine Bindung des gemeindlichen Planungsermessens dar. Das Gebot der Konfliktbewältigung ist Folge des Abwägungsgebots aus § 1 Abs. 7 BauGB und verlangt, dass im Wege eines gerechten Ausgleichs der berührten Belange, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zurechenbar verursachten Nutzungskonflikte durch den Bebauungsplan selbst gelöst werden. Anders als der allgemeine Bebauungsplan darf ein vorhabenbezogener Bebauungsplan schon deshalb diesbezüglich keine „planerische Zurückhaltung“ üben, weil die nachgelagerte Vollzugsebene zur Lösung einzelner Probleme fehlt.

Zwar fehlt es bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen an einer formalen Bindung an die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), doch entspricht es der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts auch hierfür die Leitlinien und Orientierungsfunktion der BauNVO anzuwenden, zumal sie Ausdruck des gegenwärtigen städtebaulichen Standards ist (BVerwGE 116, 269). Entsprechendes gilt für die Beachtung der Regeln der BauNVO über den Gebietscharakter, die sinnvolle Zuordnung von Nutzungen sowie die Maßgrenzen, s. Battis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 12 Rdn. 7. Folglich muss ein vorhabenbezogener Bebauungsplan folgende Gesichtspunkte bereits „in sich“ beachten:

Das Vorhaben muss sich „einfügen“, d.h. der Eigenart der näheren Umgebung anpassen; hierbei geht in aller Regel mit der größeren Nähe zur vorhandenen Bebauung eine stärker prägende Wirkung Hand in Hand. Die „nähere Umgebung“ ist dabei unterschiedlich zu bestimmen, je nach Prüfung, ob die Art der baulichen Nutzung, deren Maß, die Bauweise oder die zu überbauende Grundstücksfläche zur Bewertung anstehen.

Zu der vorhandenen Bebauung gehört die Umgebung eines Grundstücks in dem Umfang, in dem sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenanzahl, die Geschossflächenanzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Allerdings stellen verschiedene Gerichte – u.a. das BVerwG – statt auf die Grundflächenzahl auf einen Vergleich mit der Größe der vorhandenen Baukörper ab, weil die vorhandenen Gebäude auch in ihrem Ausmaß

eine Grundlage für den Rahmen abgeben können. Größere Unterschiede zu den vorhandenen Baukörpern können Spannungen entstehen lassen, durch die sich das Vorhaben nicht in die Umgebung einfügt. Je mehr ein Vorhaben sich hinsichtlich des Maßes der Bebauung von den Werten entfernt, die in der maßgeblichen Umgebung eingehalten werden, umso weniger kann es als sich in die nähere Umgebung einfügend angesehen werden.

Ein Einfügen kann weiter daran scheitern, dass sich das Vorhaben in seiner Bauweise oder in der zu überbauenden Grundfläche deutlich von seiner näheren Umgebung abhebt.

Gemessen an diesen Maßstäben ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unzulässig, da das Vorhaben sich nicht im genannten Sinne einfügt. Dagegen spricht insbesondere der massive dreigeschossige Baukörper, welcher von der Wirkung im krassen Widerspruch zu der vorhandenen umliegenden Bebauung steht. So gibt es in unmittelbarer Grenznähe zum geplanten Baukörper andertalbhgeschossige Gebäude, welche vom geplanten Baukörper geradezu „erdrückt“ werden.

Im Übrigen fügt sich auch ein Vorhaben, das sich insoweit in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, gleichwohl seiner Umgebung nicht ein, wenn es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die sonstige, vor allem in seiner unmittelbaren Nähe vorhandene Bebauung fehlen lässt. Das Gebot der Rücksichtnahme findet auch im Innenbereich – dort durch § 15 BauNVO konkretisiert – Anwendung, weil dieses Gebot Bestandteil des Tatbestandsmerkmals des Einfügens ist, s. Batis/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 34 Rdn. 17.

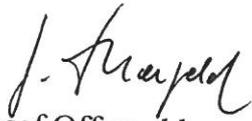
Ein Verstoß gegen dieses Gebot ist dann zu unterstellen, wenn ein Bauherr seine Pflicht, mit seinem geplanten Bauwerk auf einen überschaubaren Kreis Betroffener objektiv Rücksicht zu nehmen, nicht erkennt und sich hierauf nicht eingestellt hat. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung derer ist, denen die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden. Für die sachgerechte Beurteilung des Einzelfalls kommt es wesentlich auf die Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmepflichtigen nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Jedenfalls dann, wenn die Interessen der Nachbarn schwer und unerträglich beein-

trächtigt sind, dürfte das Gebot der Rücksichtnahme der Verwirklichung des Vorhabens entgegenstehen.

Gegen diese Grundsätze verstößt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan in eklatanter Weise.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan darf daher in der vorliegenden Form nicht gefasst werden. Er lässt es an einer zu treffenden gerechten Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen fehlen und verstößt damit gegen § 1 Abs. 7 BauGB.

Mit freundlichen Grüßen



Josef Offergeld  
Rechtsanwalt



# VOLLMACHT

Der Unterzeichner/die Unterzeichnerin erteilt hiermit

KNP Dr. Nenninger Rechtsanwälte, Patersgasse 17, 52525 Heinsberg

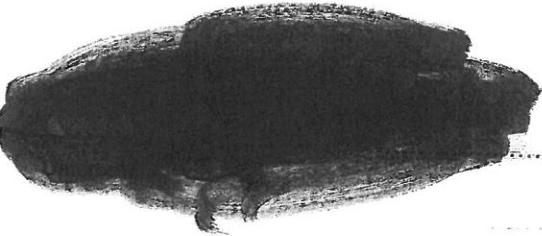
VOLLMACHT in der Sache: 

Gegenstand des Mandats:

Die Vollmacht umfasst die Befugnis

- zur Prozessführung (u.a. nach §§ 81 ff. ZPO) einschließlich der Befugnis zur Erhebung und Zurücknahme von Widerklagen;
- zur Vertretung in sonstigen Verfahren (insbesondere gemäß dem FamFG) und bei außergerichtlichen Verhandlungen aller Art (insbesondere in Unfallsachen zur Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer);
- zur Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen und zur Abgabe einseitiger Willenserklärungen, z.B. Kündigungen;
- zur Durchführung von Neben- und Folgeverfahren, z.B. Arrest und einstweilige Verfügungen, Kostenfestsetzungs-, Zwangsvollstreckungs- und anderer Verfahren, die den Mandatsgegenstand betreffen;
- Zustellungen vorzunehmen und entgegenzunehmen;
- die Vollmacht ganz oder teilweise zu übertragen (Untervollmacht);
- Rechtsmittel einzulegen, zurückzunehmen oder auf sie zu verzichten;
- den Rechtsstreit/das Verfahren oder außergerichtliche Verhandlungen durch Vergleich oder Anerkenntnis zu erledigen;
- Geld, den Streitgegenstand, Wertsachen und Urkunden sowie die von der Gegenseite, von der Justizkasse oder von Dritten zu zahlenden und/oder zu erstattenden Beträge entgegenzunehmen.

Die Vollmacht gilt für alle Instanzen.

Heinsberg, den 16.10.2017 

Beglaubigt  
  
Rechtsanwalt

## Anlage 2



Deutsche Telekom Technik GmbH  
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Wassenberg  
Fachbereich 6  
Herr Sendke  
Roermonder Str.  
  
41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg  
Eing. 19. Okt. 2017  
Amt *BM/6*

Ihre Referenzen

Ansprechpartner PTI 24/PB2, Mönchengladbach, Hr. Banken / Hr. Tillmanns  
Durchwahl +49 2161 80-3530 /-2903  
Datum 19.10.2017  
Betrifft Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.89 „ Südlich der Brabanter Str“ in der  
Ortschaft Myhl

Sehr geehrter Herr Sendke,

zu der oben genannten Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Planung haben wir keine Bedenken.

Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom  
Deutschland GmbH.  
Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom  
Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die  
Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen  
Leitungsträgern ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der  
Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland  
GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich  
angezeigt werden.

Mit freundlichen Grüßen

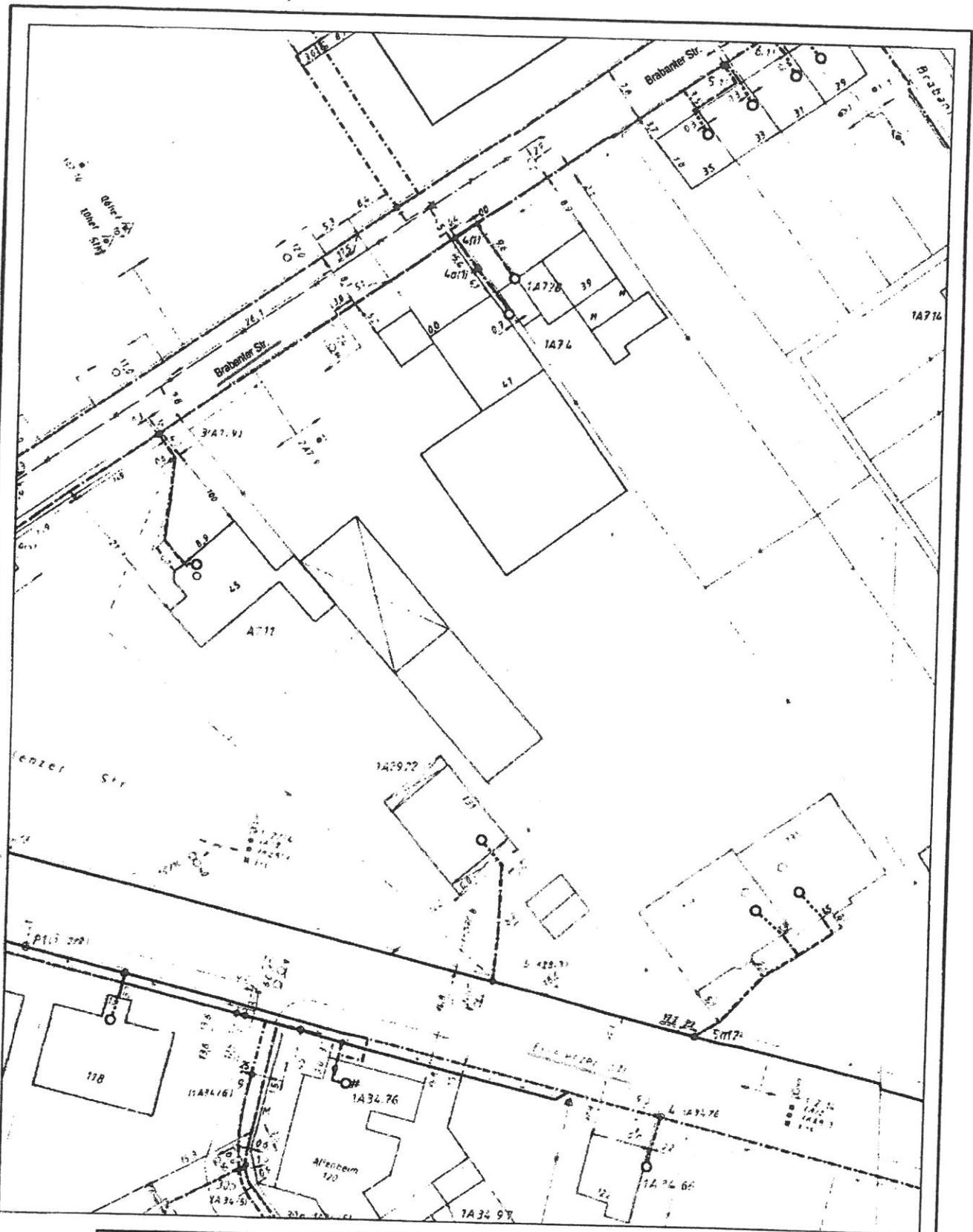
i.A.

Hans-Dieter Banken

i.A.

Wilhelm Tillmanns

Hausanschrift Deutsche Telekom Technik GmbH  
Technik Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum;  
Postanschrift Besucheradresse: Pescher Str. 187-191, 41065 Mönchengladbach  
Telekontakte Postfach 10 07 09, 44782 Bochum  
Konto Telefon +49 234 505-0, Internet www.telekom.com  
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668  
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF  
Aufsichtsrat Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)  
Vorstand Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Carsten Müller  
Handelsregister Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn  
USIdNr. DE 814645262



AT/Vh-Bez.: Kein aktiver Auftrag		AT/Vh-Nr.: Kein aktiver Auftrag	
TI NL	West	Brabanter Str. Wassenberg	
PTI	Aachen		
ONB	Wassenberg		
Bemerkung:		AsB	1
BBPI Nr 89		VuB	
		Name	Wilhelm, Tillmanns DT IS
		Datum	19.10.2017
		Sicht	Lageplan
		Maßstab	1:500
		Blatt	1

Geologischer Dienst NRW - Landesbetrieb - Postfach 10 0763 · D-47707 Krefeld

Stadt Wassenberg  
Der Bürgermeister  
Oermonder Str. 25 – 27  
41849 Wassenberg

**Stadt Wassenberg**  
Eing.: **24. Okt. 2017**  
Amt: **BH/G**

**Landesbetrieb**  
De-Greiff-Straße 195  
D-47803 Krefeld  
Fon +49 (0) 21 51 8 97-0  
Fax +49 (0) 21 51 8 97-5 05  
poststelle@gd.nrw.de

Helaba  
Girozentrale  
IBAN: DE3130050000004005617  
BIC: WELADED3

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl  
Durchwahl: 897-430  
E-Mail: hantl@gd.nrw.de  
Datum: 23. Oktober 2017  
Gesch.-Z.: 31.130/7900/2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“  
in der Ortschaft Myhl  
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem.  
§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**  
Ihr Schreiben vom 16. Oktober 2017, Zeichen 61 26 89 Sd/Wo

Sehr geehrter Herr Sendke, sehr geehrte Damen und Herren,

für o. g. Plangebiet gebe ich folgenden Hinweis zur

#### **Baugrunduntersuchung**

Den Baugrund bildet Sandlöss über Ablagerungen der Jüngeren Hauptterrasse. Ich empfehle, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

#### **Erdbebengefährdung**

Zum o. g. Vorgang wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

- Die Gemarkung *Myhl* ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der *Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen* (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

Weitere Anregungen liegen nicht vor.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



(Dr. Hantl)



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund  
Stadt Wassenberg  
Roermonder Straße 25-27  
41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg  
Eing.: 30. Okt. 2017  
Amt: 1/DA/61

Abteilung 6 Bergbau und  
Energie in NRW

Datum: 26. Oktober 2017  
Seite 1 von 3

Aktenzeichen:  
65.52.1-2017-661  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Julia Baginski  
julia.baginski@bezreg-  
arnsberg.nrw.de  
Telefon: 02931/82-3581  
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:  
Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

**Vorhabenbezogener BP Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ in  
der Ortschaft Myhl;**

Beteiligung der Träger öffentlicher gem. § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom: 16.10.2017

Ihr Zeichen: 612689

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise:

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerks-  
feld „Wegberg 9“, im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienst-  
leistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegen-  
schaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem auf Steinkohle  
verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba A“ und über dem auf Blei-  
und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Blei-Zinkerzbergwerk Sophia-  
Jacoba“, beide im Eigentum der Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in  
45899 Gelsenkirchen.

Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Diffe-  
renzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1,  
Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides -  
Az.: 61.42.63 -2000-1 -) von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braun-

Hauptsitz:  
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:  
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr  
13:30 – 16:00 Uhr  
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei  
der Helaba:  
IBAN:  
DE27 3005 0000 0004 0080 17  
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:  
DE123878675

Wichtiger Hinweis (wegen weiterer digitaler Postbearbeitung):  
Unterlagen bitte nicht klammern, heften oder kleben und möglichst im DIN-A4-Format senden.



kohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nicht betroffen. Jedoch liegt der Planungsbereich im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte berücksichtigt werden:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stütgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.

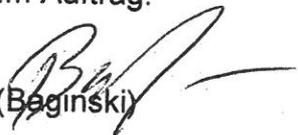


Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen.

Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planungsmaßnahme ist hier nichts bekannt. Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sollten die o. g. Feldeseigentümer grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden. Eine Beteiligung der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven GmbH und der RWE Power Aktiengesellschaft ist gemäß Ihrem Verteiler bereits erfolgt.

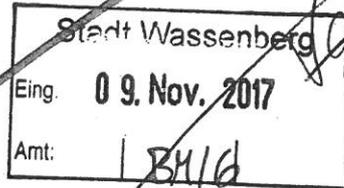
Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

  
(Beginski)

NEW Netz GmbH Postfach 11 04 52501 Geilenkirchen

Stadt Wassenberg  
Herr Sendke  
Postfach 1220  
  
41846 Wassenberg



Ihr Ansprechpartner  
Ursula Graf  
  
Telefon  
02451 624-6430  
Fax  
02451 624-6483  
E-Mail  
Ursula.Graf  
@NEW-Netz-GmbH.de

Unsere Abteilung  
771 Grundsatzplanung  
  
Unser Zeichen  
7-12 BP 89 Myhl, Südlich  
der Brabanter Straße

Ihr Zeichen  
61 26 89 Sd/Wo

Standort  
Nikolaus-Becker-Str 28-31  
52511 Geilenkirchen  
Gebäude 1 - Raum 104

Ihre Nachricht vom  
16.10.2017

Datum  
06.11.2017

Informationen zu Maßnahmen zur Steigerung der Energieeffizienz und der Energieeinsparung mit Vergleichswerten zum Energieverbrauch sowie Kontaktmöglichkeiten zu Verbraucherorganisationen, Energieagenturen oder ähnlichen Einrichtungen erhalten Sie unter:  
[www.ganz-einfach-energiesparen.de](http://www.ganz-einfach-energiesparen.de)

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 87 „Südlich der Brabanter Straße“ in der Ortschaft Myhl**

Sehr geehrter Herr Sendke,

gegen die o.g. **Aufstellung des Bebauungsplanes** erheben wir aus versorgungstechnischer Sicht keine Einwände.

In den verschiedenen Konzerngesellschaften haben wir Ihre Anfrage ebenfalls bearbeitet. Beiliegend erhalten Sie die entsprechende Stellungnahme.

Beteiligte Konzerngesellschaft:

U50 West Energie und Verkehr GmbH  
Frau Nieren  
Tel.: 02431- 6831  
E-Mail: [miriam.nieren@west-verkehr.de](mailto:miriam.nieren@west-verkehr.de)  
Keine Bedenken

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

NEW Netz GmbH

i. V.  

NEW Netz GmbH

Nikolaus-Becker-Straße 28 - 34 Tel. 02451 624-0  
52511 Geilenkirchen Fax 02451 624-6630

[info@new-netz-gmbh.de](mailto:info@new-netz-gmbh.de)  
[www.new-netz-gmbh.de](http://www.new-netz-gmbh.de)

Stadtparkasse Mönchengladbach

BIC MGLSDE33  
IBAN DE54 3105 0000 0003 4451 60

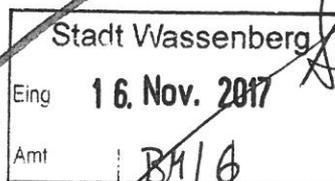
Geschäftsführer: Michael Steffens  
Heinz-Peter Klöfers  
Sitz der Gesellschaft: Geilenkirchen

HRB 12718, Amtsgericht Aachen  
USt-IdNr. DE 814188034



IHK Aachen | Postfach 10 07 40 | D-52007 Aachen

Stadt Wassenberg  
Roermonder Str. 25 - 27  
41849 Wassenberg



Theaterstraße 6-10  
D-52062 Aachen  
<http://www.aachen.ihk.de>

**Auskunft erteilt**  
Nils Jagnow  
Telefon: 0241 4460-234  
Telefax: 0241 4460-148  
E-Mail: [dienst@aachen.ihk.de](mailto:dienst@aachen.ihk.de)

**Unser Zeichen**  
jg/hck

**Ihre Zeichen/  
Ihre Nachricht vom**  
612689 Sd/Wo  
16.10.2017

Aachen,  
14. November 2017

**Bauleitplanung**

hier: **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“, Myhl**

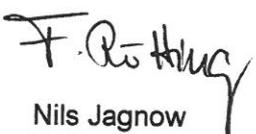
Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die beabsichtigte Planung bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen grundsätzlich keine Bedenken.

Wir möchten jedoch darum bitten, im weiteren Verfahren zu konkretisieren, ob in der geplanten Mischgebietsnutzung die Ansiedlung eines Einzelhandelbetriebs vorgesehen ist. Sollte dies nicht der Fall sein, empfehlen wir, Einzelhandel im weiteren Verfahren an dieser Stelle grundsätzlich auszuschließen.

Freundliche Grüße

Industrie- und Handelskammer  
Aachen

  
Nils Jagnow  
Referatsleiter

Stadt Wassenberg  
der Bürgermeister  
Roermonder Straße 25 - 27  
41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg  
Eing. 15. Nov. 2017  
Amt: BM/61

Kreis  
HEINSBERG

.....Der Landrat

Amt für Umwelt und Verkehrsplanung  
Geschäftszeichen: 66 10 16/106/17/wi

Frau Windeln  
Zimmer-Nr.: 341  
Tel.: (0 24 52) 13 - 61 61 09  
Fax: (0 24 52) 13 - 61 95  
E-Mail: monja.windeln@kreis-heinsberg.de

14. November 2017

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ in der Ortschaft Myhl;  
Ihr Schreiben vom 16. Oktober 2017, Az.: 61 26 89 Sd/Wo**

Sehr geehrter Herr Sendke,

zu dem o. a. Bebauungsplan nehmen die untere Wasserbehörde und die untere Bodenschutzbehörde/Altlasten wie folgt Stellung:

#### Untere Wasserbehörde

Der Plan enthält keine Aussagen über die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, sodass mir hierzu keine abschließende Stellungnahme möglich ist.

#### Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten

Auf dem o. g. Grundstück sind im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg zwei Altbetriebe mit der Kennzeichnung ID 1073 „Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt“ und ID 6888 „Großhandel mit Baustoffen und Bauelementen aus mineralischen Stoffen“ registriert. Die Hoch- und Tiefbaufirma wurde nach meinen Informationen von 1989 bis 1992 durch „W. Wilms GmbH & Co. KG“ betrieben. Zwischen 1998 und 2001 wurde der Baustoffhandel durch „Wilhelm Wilms Bauunternehmung GmbH & Co“ betrieben.

Aus einer von mir durchgeführten Luftbildauswertung geht hervor, dass bereits in den 60er Jahren ein Betrieb auf dem Grundstück ansässig war. Im Laufe der Jahre scheinen auch mehrere Umbaumaßnahmen auf dem Grundstück stattgefunden zu haben. Des Weiteren liegen mir Informationen über das Vorhandensein einer Eigenverbrauchertankstelle auf diesem Grundstück vor.

Bodenuntersuchungen sowie eine Gefährdungsabschätzung liegen mir bisher nicht vor.

Dienstgebäude:  
Valkenburger Straße 45  
52525 Heinsberg  
Tel.: (0 24 52) 13 - 0  
Fax: (0 24 52) 13 - 11 00  
Internet: www.kreis-heinsberg.de  
E-Mail: info@kreis-heinsberg.de

Kontoverbindungen:  
Kreissparkasse Heinsberg  
BIC: WELADED1ERK  
IBAN: DE76 3125 1220 0000 0002 73  
Postbank Köln  
BIC: PBNKDEFF  
IBAN: DE97 3701 0050 0025 4405 03

Sprechstunden:  
mo. - fr. 08.30 - 12.00 Uhr  
di. u. do. 14.00 - 17.00 Uhr

Aufgrund der unklaren Bodenverhältnisse sowie der Vornutzung können Verunreinigungen des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden.

Der Umgang mit diesen Flächen ist im Gem. Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport -V A 3 - 16.21- und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.10/IV-6-3.6-21- vom 14. März 2005 „Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ beschrieben, so sind z. B. altlastverdächtige Flächen und Altlasten, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB bzw. nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.

Aufgrund des beabsichtigten Wechsels auf eine sensiblere Nutzung (Wohnbebauung) ist deshalb im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorab durch einen unabhängigen Gutachter mittels historischer Recherche und Bodenuntersuchungen das Kontaminationspotential des für die Wohnbebauung beabsichtigten Grundstücks abschätzen zu lassen bzw. eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Der genaue Untersuchungsumfang ist mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg (Frau Lehnen Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 46) vorab abzustimmen.

Je nach Ergebnis der Untersuchungen können durch die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg nachträglich weitere Maßnahmen angeordnet werden.

Erst nach Vorlage des Gutachtens kann die untere Bodenschutzbehörde über die Bebaubarkeit zwecks Wohnbebauung des o. g. Grundstücks entscheiden.

Die Antragsunterlagen sowie die Stellungnahmen des Gesundheitsamtes, des Straßenverkehrsamtes und des Amtes für Bauen und Wohnen sind als Anlagen beigefügt.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.



Kapell

Anlagen

E 23.10.2017

UL

**DER LANDRAT**  
**- Straßenverkehrsamt -**  
**36 10 05**

Heinsberg, 23.10.2017

Amt für Umwelt  
Und Verkehrsplanung

im Hause

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ der  
Stadt Wassenberg**

**Ihr Schreiben vom 19.10.2017 - Az.: 66 12 18 / 106/17/wi**

Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher  
Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere die bauli-  
che Gestaltung der Anbindung an das vorhandene Straßennetz bitte ich rechtzeitig mit  
mir abzustimmen.

I. A.  
  
Winkens

21.10.2017  
Kreis Heinsberg  
Der Landrat  
Gesundheitsamt

Heinsberg, den 24.10.2017

U  
Amt für Umwelt  
und Verkehrsplanung  
im Hause

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ der Stadt Wassenberg in der Ortschaft Myhl**

**Ihr Schreiben vom 19.10.2017, Az.: 66 12 18 / 106/17/wi**

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht keine Bedenken erhoben, wenn die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden und somit gesundheitlich relevante Geräuschbelästigungen der künftigen Anwohner ausgeschlossen werden können.

Im Auftrag

  
Sirbu

Amt für Umwelt  
und Verkehrsplanung

im Hause

Amt für Bauen und  
Wohnen

Frau Bongartz / Ja  
Zimmer Nr.: 602  
Tel.: 02452/136317  
Fax: (02452)13 63 95  
e-mail:  
[andrea.bongartz@kreis-heinsberg.de](mailto:andrea.bongartz@kreis-heinsberg.de)

07.11.2017

Geschäftszeichen:

**Anforderung einer Stellungnahme zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
Nr. 89 "Südlich der Brabanter Straße" in der Ortschaft Myhl**

in Wassenberg, ~

Ihr Schreiben vom 19. Okt. 2017, Az.: 66 12 18 / 106/17/wi

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:

**Brandschutz**

Hiermit nehmen wir Stellung zum o. g. Bebauungsplan und machen Angaben über die Zufahrten, Hydrantenabstände und den Löschwasserbedarf, sowie zur Gestaltung des 2. Rettungsweges für den Bebauungsplan.

1. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) aus brandschutztechnischer Sicht erforderlich:

- |                             |               |
|-----------------------------|---------------|
| a. offene Wohngebiete       | 120 m - 140 m |
| b. geschlossene Wohngebiete | 100 m - 120 m |
| c. sonstige Gebiete         | ca. 80 m      |

Es wird auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung – verwiesen. Dort ist der Hydrantenabstand nun allgemein mit „meist unter 150 m“ angegeben.

Dort findet sich in Teil 1 des W 400 auch eine eindeutige, fordernde Formulierung: „Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser.....leicht möglich ist.“

2. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle.

Dienstgebäude:  
Valkenburger Str. 45  
52525 Heinsberg  
Tel: (02452) 13 – 0  
Fax: (02452) 13-11-00  
Internet: [www.kreis-heinsberg.de](http://www.kreis-heinsberg.de)  
E-Mail: [info@kreis-heinsberg.de](mailto:info@kreis-heinsberg.de)

Kontoverbindungen:  
Kreissparkasse Heinsberg  
IBAN DE78 3125 1220 0000 0002 73  
BIC WELADED1ERK  
Postbank Köln  
IBAN DE97 3701 0050 0025 4405 03  
BIC PBNKDEFF

Sprechstunden:  
Di. u. Do. 9.00 - 12.00 Uhr  
14.00 - 17.00 Uhr

**Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m³/h)**  
**unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung**

Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung	Klein-siedlung (WS) Wochenend - hausgebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industrie-gebiete (GI)
		Gewerbe-gebiete (GE)				
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-
Geschossflächen-zahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 - 0,6	0,7 - 1,2	0,7 - 1,0	1,0 - 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	≤ 9
<b>Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung</b>	<b>m³/h</b>	<b>m³/h</b>	<b>m³/h</b>	<b>m³/h</b>	<b>m³/h</b>	<b>m³/h</b>
klein	24	48		96		96
mittel	48	96		96		192
groß	96	96		192		192

- Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
- Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen.

Die Zufahrt ist gemäß § 5.4 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen muss der VV BauO NRW Pkt. 5 entsprechen. Kurvenradien sind entsprechend zu beachten.

Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.

- Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrbewegungsflächen hin auszurichten §§ 17 und 40 BauO NRW.
- An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 17 (3) BauO NRW).

7. Für evt. Gebäude mittlerer Höhe werden Aufstell- und Bewegungsflächen u.a. für Hubrettungsfahrzeuge gem.VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenräume) sicherstellen.
8. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u.a. auch als „Generationenhaus/ altersgerechtes oder Seniorengerechtes Wohnen“ betitelt. In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Laufe der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen. Auf Grund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben Bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.

### Planung

Es bestehen keine bauordnungs- und planungsrechtlichen Bedenken.

Hinweise:

Die gemäß §5 BauO NRW erforderliche Feuerwehrezufahrt inkl. Aufstell- und Bewegungsflächen (siehe auch Stellungnahme der Brandschutzdienststelle) ist bei der Planung der Stellplatzflächen noch zu berücksichtigen. Die o.g. Anforderungen haben nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Gesamtplanung (z.B. Reduktion der verfügbaren Stellplatzfläche) und sollten aufgrund des vorhabenbezogenen Charakters des Bebauungsplans bei der Darstellung des Entwurfs (gestrichelt) beachtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei Ausweisung der Stellplätze angrenzend zu den halböffentlichen Bereichen entlang der Grundstücksgrenze geeignete Maßnahmen zum Blend- und Schallschutz aufgrund des An- und Abfahrtverkehrs erforderlich werden können.

### Immissionsschutz

Gegen die Planungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen  
i. A.

*Bongartz*  
Bongartz



Im Namen und für Rechnung der  
Vivawest GmbH  
Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven

Stadt Wassenberg  
Fachbereich 6 Stadtentwicklung  
Herrn Sendke  
Postfach 12 20  
D - 41846 Wassenberg

Stadt Wassenberg  
Eing.: 17. Nov. 2017  
Amt: 1 B4/6

Bergschädenabteilung  
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Ihr Zeichen  
61 26 89 Sd/Wo/  
16.10.2017

Unser Zeichen  
VU/23a II  
0192\_Kr/Sh

Telefon-Durchwahl  
(0 24 33) 444025-676

Telefax  
(0 24 33) 444025-649

Datum  
15.11.2017

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ in der Ortschaft Myhl

### Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,  
sehr geehrter Herr Sendke,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 16.10.2017 teilen wir Ihnen mit, dass der o. g. Bereich innerhalb unserer Berechtsame auf Steinkohle liegt.

Aus unseren bergbaulichen Unterlagen geht hervor, dass während der aktiven Abbauphase auf der Erkelenzer Straße (ca. 65 m südwestlich) Unstetigkeiten an der Tagesoberfläche aufgetreten sind, die möglicherweise in ihrer Verlängerung das Gebiet des o. g. Bebauungsplans betreffen könnten. Während des Abbaus sind dort allerdings keine Unstetigkeiten dokumentiert worden.

Wir empfehlen, potentielle Bauherren auf diesen Umstand hinzuweisen. Sollten während der Ausschachtungsarbeiten anomalen Baugrundverhältnissen angetroffen werden, raten wir an, uns zu informieren, damit wir gegebenenfalls eine Einsichtnahme vornehmen können.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB erachten wir als erforderlich.

Mit freundlichem Glückauf  
EBV GmbH

i. V.

i. V.

EBV GmbH  
Myhler Straße 83  
41836 Hückelhoven

Telefon (0 24 33) 4440-0  
Telefax (0 24 33) 444025-649  
info@EBV.de

Geschäftsführer:  
Thomas Hofmann  
Peter Ponthöfer

Sitz der Gesellschaft:  
Hückelhoven  
Registergericht:  
Mönchengladbach HRB 12679

Commerzbank Aachen  
110977600 (BLZ 390 400 13)  
SWIFT-BIC: COBADEFFXXX  
IBAN: DE81390400130110977600

## **Anlage 3**

02.03.2018

Stadtverwaltung Wassenberg  
-Bauamt-  
Roermonder Str. 25-27  
41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg

Eing. **02. März 2018**

Amt: **BM/6**

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89  
Südlich der Brabanter Str.: Dorfschaft Myhl

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit ziehe ich meinen Einspruch vom 16.10.2017, gegen den o. a. Bebauungsplan, zurück.

Mit freundlichen Grüßen

Mieter des Hauses  
Erkelenzer Str. 135  
41849 Wassenberg

02.03.2018

Stadtverwaltung Wassenberg  
-Bauamt-  
Roermonder Str. 25-27  
41849 Wassenberg

~~Stadt Wassenberg~~

Eing **02. März 2018**

Amt: **BK/6**

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89  
Südlich der Brabanter Str.: Dorfschaft Myhl

Sehr geehrte Damen und Herren,

Hiermit ziehen wir unseren Einspruch vom 17.10.2017, gegen den o. a. Bebauungsplan, zurück.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]  
Stadtverwaltung Wassenberg  
Planen und Bauen  
Roermonderstr. 25.27  
41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg  
Eing.: 02. März 2018  
Amt: | BN/6 |

1. März 2018

[REDACTED] **Stadt Wassenberg , Vorhaben bezogener Bebauungsplan Nr. 89, Südlich der Brabanter Str.' in der Dorfschaft Myhl**

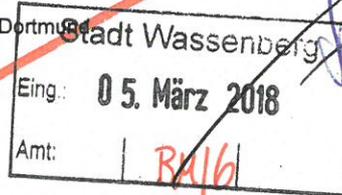
Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit ziehe ich meinen Einspruch vom 19.10.2017 gegen den obengenannten Bebauungsplan zurück.

## Anlage 4



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund  
Stadt Wassenberg  
Roermonder Straße 25-27  
41849 Wassenberg



Abteilung 6 Bergbau und  
Energie in NRW

Datum: 02.03.2018  
Seite 1 von 1

Aktenzeichen:  
65.52.1-2017-661  
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:  
Julia Baginski  
julia.baginski@bezreg-  
arnsberg.nrw.de  
Telefon: 02931/82-3581  
Fax: 02931/82-3624

Dienstgebäude:  
Goebenstraße 25  
44135 Dortmund

**Vorhabenbezogener BP Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ in  
der Ortschaft Myhl;**

Beteiligung der Träger öffentlicher gem. § 4 (2) BauGB

Ihr Schreiben vom: 05.02.2018

Ihr Zeichen: 612689

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der übersandten „Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellung-  
nahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus  
der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB“ rege ich folgende redaktionelle  
Änderung an:

Das Wort „Bergbaurechtliche Erlaubnis“ unter „3.1. a Abwegungsvor-  
schlag“ sollte durch das Wort „Bergbauberechtigung“ ersetzt werden.

Ich habe Ihnen einen Auszug aus dem Bundesberggesetz beigelegt,  
aus dem hervorgeht, dass es sich bei einer „Erlaubnis“ und einem  
„Bergwerkseigentum“ / „Bergwerksfeld“ um verschiedene Bergbaube-  
rechtigungen handelt.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

(Baginski)

Hauptsitz:  
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

poststelle@bra.nrw.de  
www.bra.nrw.de

Servicezeiten:  
Mo-Do 08:30 – 12:00 Uhr  
13:30 – 16:00 Uhr  
Fr 08:30 – 14:00 Uhr

Landeskasse Düsseldorf bei  
der Helaba:  
IBAN:  
DE27 3005 0000 0004 0080 17  
BIC: WELADED

Umsatzsteuer ID:  
DE123878675

# Bundesberggesetz (BBergG) - Auszug -

Ermittlung von Kennwerten beschränkt ist, die großräumige Rückschlüsse auf das mögliche Vorkommen von Bodenschätzen zulassen.

(2) Gewinnen (Gewinnung) ist das Lösen oder Freisetzen von Bodenschätzen einschließlich der damit zusammenhängenden vorbereitenden, begleitenden und nachfolgenden Tätigkeiten; ausgenommen ist das Lösen oder Freisetzen von Bodenschätzen

1. in einem Grundstück aus Anlaß oder im Zusammenhang mit dessen baulicher oder sonstiger städtebaulicher Nutzung und
2. in oder an einem Gewässer als Voraussetzung für dessen Ausbau oder Unterhaltung.

(3) Aufbereiten (Aufbereitung) ist das

1. Trennen oder Anreichern von Bodenschätzen nach stofflichen Bestandteilen oder geometrischen Abmessungen auf physikalischer oder physikalisch-chemischer Grundlage einschließlich der damit zusammenhängenden vorbereitenden, begleitenden und nachfolgenden Tätigkeiten,
2. Brikettieren, Verschwelen, Verkoken, Vergasen, Verflüssigen und Verlösen von Bodenschätzen,

wenn der Unternehmer Bodenschätze der aufzubereitenden Art in unmittelbarem betrieblichem Zusammenhang selbst gewinnt oder wenn die Bodenschätze in unmittelbarem räumlichem Zusammenhang mit dem Ort ihrer Gewinnung aufbereitet werden. Eine Aufbereitung liegt nicht vor, wenn eine Tätigkeit im Sinne des Satzes 1 mit einer sonstigen Bearbeitung oder Verarbeitung von Bodenschätzen (Weiterverarbeitung) oder mit der Herstellung anderer Erzeugnisse (Nebengewinnung) durchgeführt wird und das Schwergewicht der Tätigkeit nicht bei der Aufbereitung liegt; die Nutzung von Erdwärme ist einer Weiterverarbeitung gleichzustellen.

(4) Wiedernutzbarmachung ist die ordnungsgemäße Gestaltung der vom Bergbau in Anspruch genommenen Oberfläche unter Beachtung des öffentlichen Interesses.

(5) Unternehmer ist eine natürliche oder juristische Person oder Personenhandelsgesellschaft, die eine der in § 2 Absatz 1 Nummer 1 und 2 sowie Absatz 2 und 3 bezeichneten Tätigkeiten auf eigene Rechnung durchführt oder durchführen läßt.

(6) Gewinnungsberechtigung ist das Recht zur Gewinnung von bergfreien oder grundeigenen Bodenschätzen.

(7) Feld einer Erlaubnis, Bewilligung oder eines Bergwerkseigentums ist ein Ausschnitt aus dem Erdkörper, der von geraden Linien an der Oberfläche und von lotrechten Ebenen nach der Tiefe begrenzt wird, soweit nicht die Grenzen des Geltungsbereichs dieses Gesetzes einen anderen Verlauf erfordern.

(8) Gewinnungsbetrieb sind Einrichtungen zur Gewinnung von bergfreien und grundeigenen Bodenschätzen.

(9) Untergroundspeicher ist eine Anlage zur unterirdischen behälterlosen Speicherung von Gasen, Flüssigkeiten und festen Stoffen mit Ausnahme von Wasser.

(10) Transit-Rohrleitung ist eine Rohrleitung, die vom Festlandsockel oder vom Gebiet eines anderen Staates in den Festlandsockel der Bundesrepublik Deutschland führt oder diesen durchquert.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

## § 5 Anwendung des Verwaltungsverfahrensgesetzes

Auf die Ausführung dieses Gesetzes und der auf Grund dieses Gesetzes erlassenen Rechtsverordnungen ist, soweit in diesem Gesetz nichts anderes bestimmt ist, das Verwaltungsverfahrensgesetz anzuwenden.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

## § 5a Öffentliche Bekanntgabe

(1) Entscheidungen, die in Ausführung dieses Gesetzes ergehen und auf die § 1 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1, 5 oder 6 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes Anwendung findet, können von der zuständigen Behörde auch öffentlich bekannt gegeben werden. Vorschriften über die Bekanntgabe einer Entscheidung mittels Zustellung sowie andere Vorschriften über die öffentliche Bekanntgabe bleiben unberührt.

(2) Die öffentliche Bekanntgabe wird dadurch bewirkt, dass der verfügende Teil der Entscheidung und die Rechtsbehelfsbelehrung im amtlichen Veröffentlichungsblatt der zuständigen Behörde und außerdem in örtlichen Tageszeitungen bekannt gemacht werden, die in dem Bereich verbreitet sind, in dem sich die Entscheidung voraussichtlich auswirken wird; auf Auflagen ist hinzuweisen. Sofern die Entscheidung nicht vollständig bekannt gemacht wird, ist die Entscheidung einschließlich zugehöriger Pläne und der Begründung mit Rechtsbehelfsbelehrung nach der Bekanntmachung zwei Wochen zur Einsicht auszulegen. Nach Ablauf von zwei Wochen nach der Bekanntmachung gilt die Entscheidung auch denjenigen, denen Rechtsbehelfe nach dem Umwelt-Rechtsbehelfsgesetz zustehen, als bekannt gegeben; hierauf ist in der Bekanntmachung hinzuweisen. Nach der öffentlichen Bekanntmachung kann die Entscheidung bis zum Ablauf der Rechtsbehelfsfrist von den in Satz 3 genannten Vereinigungen und denjenigen, denen die Entscheidung bekannt zu geben war, schriftlich angefordert werden. In der öffentlichen Bekanntmachung ist anzugeben, wo und wann die Entscheidung nach Satz 2 eingesehen und nach Satz 4 angefordert werden kann.

## Zweiter Teil

### Bergbauberechtigungen

#### Erstes Kapitel

#### Bergfreie Bodenschätze

#### Erster Abschnitt

#### Erlaubnis, Bewilligung, Bergwerkseigentum

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

## § 6 Grundsatz

Wer bergfreie Bodenschätze aufsuchen will, bedarf der Erlaubnis, wer bergfreie Bodenschätze gewinnen will, der Bewilligung oder des Bergwerkseigentums. Diese Berechtigungen können nur natürlichen und juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften erteilt oder verliehen werden.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

## § 7 Erlaubnis

(1) Die Erlaubnis gewährt das ausschließliche Recht, nach den Vorschriften dieses Gesetzes in einem bestimmten Feld (Erlaubnisfeld)

1. die in der Erlaubnis bezeichneten Bodenschätze aufzusuchen,
2. bei planmäßiger Aufsuchung notwendigerweise zu lösende oder freizusetzende Bodenschätze zu gewinnen und das Eigentum daran zu erwerben,
3. die Einrichtungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 3 zu errichten und zu betreiben, die zur Aufsuchung der Bodenschätze und zur Durchführung der damit nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten erforderlich sind.

Bei einer Erlaubnis zur großräumigen Aufsuchung gilt Satz 1 mit den sich aus § 4 Abs. 1 Satz 2 ergebenden Einschränkungen.

(2) Eine Erlaubnis zur Aufsuchung zu gewerblichen Zwecken schließt die Erteilung einer Erlaubnis zur großräumigen Aufsuchung sowie einer oder mehrerer Erlaubnisse zur Aufsuchung zu wissenschaftlichen Zwecken, eine Erlaubnis zur großräumigen Aufsuchung die Erteilung einer oder mehrerer Erlaubnisse zur Aufsuchung zu wissenschaftlichen Zwecken für dasselbe Feld nicht aus.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

### § 8 Bewilligung

(1) Die Bewilligung gewährt das ausschließliche Recht, nach den Vorschriften dieses Gesetzes

1. in einem bestimmten Feld (Bewilligungsfeld) die in der Bewilligung bezeichneten Bodenschätze aufzusuchen, zu gewinnen und andere Bodenschätze mitzugewinnen sowie das Eigentum an den Bodenschätzen zu erwerben,
2. die bei Anlegung von Hilfsbauten zu lösenden oder freizusetzenden Bodenschätze zu gewinnen und das Eigentum daran zu erwerben,
3. die erforderlichen Einrichtungen im Sinne des § 2 Abs. 1 Nr. 3 zu errichten und zu betreiben,
4. Grundabtretung zu verlangen.

(2) Auf das Recht aus der Bewilligung sind, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt, die für Ansprüche aus dem Eigentum geltenden Vorschriften des bürgerlichen Rechts entsprechend anzuwenden.

(3) Die Bewilligung schließt die Erteilung einer Erlaubnis zur großräumigen Aufsuchung sowie einer oder mehrerer Erlaubnisse zur Aufsuchung zu wissenschaftlichen Zwecken für dasselbe Feld nicht aus.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

### § 9 Bergwerkseigentum

(1) Bergwerkseigentum gewährt das ausschließliche Recht, nach den Vorschriften dieses Gesetzes die in § 8 Abs. 1 Nr. 1 bis 4 bezeichneten Tätigkeiten und Rechte auszuüben; auf das Recht sind die für Grundstücke geltenden Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuchs entsprechend anzuwenden, soweit dieses Gesetz nichts anderes bestimmt. § 8 Abs. 3 gilt entsprechend.

(2) Eine Vereinigung eines Grundstücks mit einem Bergwerkseigentum sowie die Zuschreibung eines Bergwerkseigentums als Bestandteil eines Grundstücks oder eines Grundstücks als Bestandteil eines Bergwerkseigentums ist unzulässig.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

### § 10 Antrag

Erlaubnis und Bewilligung werden nur auf Antrag erteilt, Bergwerkseigentum nur auf Antrag verliehen. Der Antrag ist schriftlich bei der zuständigen Behörde zu stellen.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

### § 11 Versagung der Erlaubnis

Die Erlaubnis ist zu versagen, wenn

1. der Antragsteller die Bodenschätze, die aufgesucht werden sollen, nicht genau bezeichnet,
2. das Feld, in dem aufgesucht werden soll, nicht dem § 4 Abs. 7 entspricht oder in einer Karte in einem nicht geeigneten Maßstab oder nicht entsprechend den Anforderungen einer Bergverordnung nach § 67 eingetragen ist,
3. der Antragsteller nicht ein Arbeitsprogramm vorlegt, in dem insbesondere dargelegt ist, daß die vorgesehenen Aufsuchungsarbeiten hinsichtlich Art, Umfang und Zweck ausreichend sind und in einem angemessenen Zeitraum erfolgen,
4. der Antragsteller sich nicht verpflichtet, die Ergebnisse der Aufsuchung unverzüglich nach ihrem Abschluß, spätestens beim Erlöschen der Erlaubnis, der zuständigen Behörde auf Verlangen bekanntzugeben,
5. der Antragsteller sich nicht verpflichtet, auf Verlangen der zuständigen Behörde
  - a) bei einer Aufsuchung zu wissenschaftlichen Zwecken den Inhabern einer Erlaubnis zur Aufsuchung zu gewerblichen Zwecken,
  - b) bei einer großräumigen Aufsuchung den Inhabern einer Erlaubnis zur Aufsuchung zu gewerblichen Zwecken oder einer Bewilligung oder den Bergwerkseigentümern,

deren Felder hinsichtlich desselben Bodenschatzes von dem zuzuteilenden Feld ganz oder teilweise überdeckt wird, das Recht einzuräumen, sich gegen Übernahme eines angemessenen Teiles der Aufwendungen an der Aufsuchung zu beteiligen oder sich dabei vertreten zu lassen; das gilt im Falle des Buchstaben a nicht, wenn die wissenschaftliche Aufsuchung der Entwicklung von neuen Methoden oder Geräten dient,

6. Tatsachen die Annahme rechtfertigen, daß der Antragsteller, bei juristischen Personen und Personenhandelsgesellschaften die nach Gesetz, Satzung oder Gesellschaftsvertrag zur Vertretung berechtigten Personen, die erforderliche Zuverlässigkeit nicht besitzen,
7. bei einer Erlaubnis zur Aufsuchung zu gewerblichen Zwecken oder zur großräumigen Aufsuchung der Antragsteller nicht glaubhaft macht, daß die für eine ordnungsgemäße Aufsuchung und der damit nach § 2 Abs. 1 Nr. 1 und 2 im Zusammenhang stehenden Tätigkeiten erforderlichen Mittel aufgebracht werden können,
8. eine sinnvolle und planmäßige Aufsuchung und Gewinnung von bergfreien oder grundeigenen Bodenschätzen gefährdet würde,
9. Bodenschätze beeinträchtigt würden, deren Schutz im öffentlichen Interesse liegt oder
10. überwiegende öffentliche Interessen die Aufsuchung im gesamten zuzuteilenden Feld ausschließen.

Nichtamtliches Inhaltsverzeichnis

### § 12 Versagung der Bewilligung

(1) Für die Versagung der Bewilligung gilt § 11 Nr. 1 und 6 bis 10 entsprechend. Die Bewilligung ist ferner zu versagen, wenn

1. nicht die Stellen, an denen die Bodenschätze entdeckt worden sind, nach Lage und Tiefe in einem Lageriß genau angegeben werden,
2. das Feld, in dem gewonnen werden soll, nicht dem § 4 Abs. 7 entspricht oder in einem Lageriß nicht entsprechend den Anforderungen einer Bergverordnung nach § 67 eingetragen ist,
3. der Antragsteller nicht nachweist, daß die entdeckten Bodenschätze nach ihrer Lage und Beschaffenheit gewinnbar sind,
4. der Antragsteller kein Arbeitsprogramm vorlegt, aus dem insbesondere hervorgeht, daß die technische Durchführung der Gewinnung und die danach erforderlichen Einrichtungen unter und über Tage ausreichend sind und die Gewinnung in einer angemessenen Zeit erfolgt.

(2) Entdeckt der Inhaber einer Erlaubnis zur Aufsuchung zu gewerblichen Zwecken die in dieser Erlaubnis bezeichneten Bodenschätze im Erlaubnisfeld, so darf die von ihm beantragte Bewilligung nur aus Gründen des Absatzes 1 und nur versagt werden, wenn die Tatsachen, die die

- F -

KREISVERWALTUNG \* 52523 HEINSBERG

Stadt Wassenberg  
Der Bürgermeister  
Roermonder Straße 25 - 27  
41849 Wassenberg

Amt für Umwelt und Verkehrsplanung  
Geschäftszeichen: 66 12 18/002/18/Rey

Frau Reyans  
Zimmer-Nr.: 341  
Tel.: (0 24 52) 13 - 6185  
Fax: (0 24 52) 13 - 61 95  
E-Mail: michaela.reyans@kreis-heinsberg.de

01. März 2018

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ in der Ortschaft Myhl;  
hier: Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)**

**Ihr Schreiben vom 05.02.2018, Az.: 61 26 89; Sd/Wo**

Sehr geehrter Herr Sendke,

die **untere Bodenschutzbehörde** nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan wie folgt Stellung:

Auf dem o.g. Grundstück sind im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg zwei Altbetriebe mit der Kennzeichnung ID 1073 „Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt“ und ID 6888 „Großhandel mit Baustoffen und Bauelementen aus mineralischen Stoffen“ registriert. Die Hoch- und Tiefbaufirma wurde nach meinen Informationen von 1989 bis 1992 durch „W. Wilms GmbH & Co. KG“ betrieben. Zwischen 1998 und 2001 wurde der Baustoffhandel durch „Wilhelm Wilms Bauunternehmung GmbH & Co“ betrieben.

Aus einer von mir durchgeführten Luftbilddauswertung geht hervor, dass bereits in den 60er Jahren ein Betrieb auf dem Grundstück ansässig war. Im Laufe der Jahre scheinen auch mehrere Umbaumaßnahmen auf dem Grundstück stattgefunden zu haben. Des Weiteren liegen mir Informationen über das Vorhandensein einer Eigenverbrauchertankstelle auf diesem Grundstück vor.

Aufgrund des beabsichtigten Wechsels auf eine sensiblere Nutzung (Wohnbebauung) hatte die Greven Living Future Projektmanagement GmbH & Co. KG, als Eigentümer des o.g. Grundstücks, die Geotechnik West mit der Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt.

Nach Vorlage des Gutachtens der Geotechnik West vom 18.12.2017 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn für die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Bauausführung die folgenden **Auflagen** und **Hinweise** beachtet werden:

Dienstgebäude:  
Valkenburger Straße 45  
52525 Heinsberg  
Tel.: (0 24 52) 13 - 0  
Fax: (0 24 52) 13 - 11 00  
Internet: www.kreis-heinsberg.de  
E-Mail: info@kreis-heinsberg.de

Kontoverbindungen:  
Kreissparkasse Heinsberg  
BIC: WELADED1ERK  
IBAN: DE76 3125 1220 0000 0002 73  
Postbank Köln  
BIC: PBNKDEFF  
IBAN: DE97 3701 0050 0025 4405 03

Sprechstunden:  
mo. - fr. 08.30 - 12.00 Uhr  
di. u. do. 14.00 - 17.00 Uhr

### **Auflagen:**

1. Die Baumaßnahme ist gutachterlich zu begleiten und die Sanierungs- bzw. Auskofferungsarbeiten entsprechend und mit Fotos zu dokumentieren und in einem Abschlussbericht der unteren Bodenschutzbehörde vorzulegen.
2. Sämtliche Auffüllungen sind auszukoffern und als Z2-Material einer geeigneten Verwertung zuzuführen. Diese muss die unter 4.3.3.2 der Mitteilung M 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) – Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen – Technische Regeln- Allgemeiner Teil (06.11.2003), genannten Kriterien erfüllen, sowie darf nur in den unter der Nummer 1.2.3.3 der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) (05.11.2004) genannten technischen Bauwerken verwertet werden. Hierüber ist der unteren Bodenschutzbehörde ein Nachweis zu erbringen.
3. Unter wasserundurchlässigen Abdichtungen (Beton- / Asphaltabdeckung) darf das aufgefüllte Material auf dem Grundstück verbleiben.
4. Alternativ kann das Material, sofern es bautechnisch nicht geeignet ist, in einer entsprechenden Abfallentsorgungsanlage entsorgt werden. Hierüber ist der unteren Bodenschutzbehörde ein entsprechender Entsorgungsnachweis für die Endlagerung bzw. endgültige Entsorgung zu erbringen.
5. Sollten Auffüllungen im Untergrund verbleiben, dürfen zukünftige bauliche Maßnahmen in diesen Bereichen nur mit Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen.
6. Eine Versickerung von Niederschlagswasser durch die aufgefüllten Bereiche ist nicht möglich. Sollte eine Versickerung vorgesehen sein, müssen auch in diesem Bereich sämtliche Auffüllungen entfernt und durch geeigneten unbelasteten Füllkies bzw. Boden ersetzt werden.
7. Bei den Bodenarbeiten ist besonders auf organoleptische Auffälligkeiten, wie kraftstofftypische Gerüche zu achten. Sollten Auffälligkeiten verzeichnet werden, ist unmittelbar die untere Bodenschutzbehörde – Frau Lehnen Tel. Nr. 02452/ 13-6146 – zu informieren.
8. Der Beginn der Bodenarbeiten und Aushubtätigkeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde – Frau Lehnen Tel. Nr. 02452/ 13-6146 – rechtzeitig anzuzeigen, sodass diese den aufgeschlossenen Untergrund in Augenschein nehmen kann.

### **Hinweise:**

1. Auf dem o.g. Grundstück wurden 5 Rammkernsondierungen (RKS) abgeteuft, in denen Auffüllungen von 0,70 m bis 1,30 m festgestellt wurden. Analysen, welche an 2 Mischproben ausgeführt wurden, ergaben hauptsächlich Belastungen mit polyzyklisch aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), vermutlich durch Straßenaufbruch. Der höchstgemessene PAK-Gehalt lag bei 24,4 mg/kg. Zudem wurde ein Benzo(a)pyrengehalt von 1,7 mg/kg gemessen. Beide Werte führen zu einer abfallrechtlichen Klassifizierung als Z2-Material. Oberbodenproben, welche gemäß der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch zu analysieren wären wurden nicht entnommen. Demnach erfolgt die Bewertung anhand der in den Sondierungen festgestellten Werte.
2. Hinweise auf die vermutete Eigenverbrauchertankstelle konnten dem Gutachten nicht entnommen werden.
3. Eine Gefährdung nach BBodSchV für den Wirkungspfad-Boden-Mensch ist aufgrund der vorliegenden Ergebnisse zunächst einmal nicht zu erwarten, da die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach den mir vorliegenden Analysen unterschritten werden. Jedoch soll

im Zuge der Novellierung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) der Prüfwert für Benzo(a)pyren für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Kinderspielflächen und Wohngebiete von 2 mg/kg auf 1 mg/kg gesenkt werden. Dies resultiert aus Studien, die die besonders krebserregende Eigenschaft des Stoffes belegen und somit die Einhaltung strengerer Werte erfordern. Langfristig kann es also bei Kontakt mit dem Material zu einer Schädigung kommen und eventuell auch bei zukünftigen Baumaßnahmen zu Problematiken hinsichtlich der schadlosen Nutzung des Grundstücks oder der Entsorgung von Benzo(a)-pyren-haltigem Aushub.

**Deshalb empfiehlt die untere Bodenschutzbehörde sämtliche Auffüllungen auf dem Grundstück im Rahmen der Baumaßnahme zu entfernen.**

Die Stellungnahmen des Gesundheitsamtes, des Amtes für Bauen und Wohnen einschließlich Brandschutz und Immissionsschutz sowie des Straßenverkehrsamtes füge ich als Anlage bei.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.



Kapell



Anlagen

Amt für Umwelt  
und Verkehrsplanung

im Hause

Amt für Bauen und  
Wohnen

Frau Bongartz / Ja  
Zimmer Nr.: 602  
Tel.: 02452/136317  
Fax: (02452)13 63 95  
e-mail:  
[andrea.bongartz@kreis-heinsberg.de](mailto:andrea.bongartz@kreis-heinsberg.de)

Geschäftszeichen:

63-213-2018

22.02.2018

**Öffentl. Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des vorhabenbezogenen  
Bebauungsplanes Nr. 89 "Südlich der Brabanter Straße" in der  
Ortschaft Myhl**

in Wassenberg, ~

**Ihr Schreiben vom 13. Feb. 2018, Az.: 66 12 18 / 003/18/Rey**

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:

**Brandschutz**

Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken.  
Meine Stellungnahme vom 7. Nov. 2017 findet weiterhin Beachtung.

**Immissionsschutz**

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken,

**Planung**

Es bestehen keine bauordnungs- und planungsrechtlichen Bedenken.

*Hinweis:*

Auf die Hinweise aus der Stellungnahme vom 7. Nov. 2017 wird weiterhin verwiesen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Bongartz

---

Dienstgebäude:  
Valkenburger Str. 45  
52525 Heinsberg  
Tel: (02452) 13 – 0  
Fax: (02452) 13-11-00  
Internet: [www.kreis-heinsberg.de](http://www.kreis-heinsberg.de)  
E-Mail: [info@kreis-heinsberg.de](mailto:info@kreis-heinsberg.de)

Kontoverbindungen:  
Kreissparkasse Heinsberg  
IBAN DE76 3125 1220 0000 0002 73  
BIC WELADED1ERK  
Postbank Köln  
IBAN DE97 3701 0050 0025 4405 03  
BIC PBNKDEFF

Sprechstunden:  
Di. u. Do. 9.00 - 12.00 Uhr  
14.00 - 17.00 Uhr

**DER LANDRAT  
- Straßenverkehrsamt -  
36 10 05**

Heinsberg, 15.02.2018

Amt für Umwelt  
Und Verkehrsplanung

im Hause

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ der  
Stadt Wassenberg**

**Ihr Schreiben vom 13.02.2018 - Az.: 66 12 18 / 003/18/Rey**

Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht nach wie vor keine grundsätzlichen Bedenken.

Die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere die bauliche Gestaltung der Anbindung an das vorhandene Straßennetz bitte ich weiterhin rechtzeitig mit mir abzustimmen.

I. A.

Winkens

## Anlage 5

# Inhaltsverzeichnis

## Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Gemeinde Wassenberg – Ortslage Myhl Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

<b>1</b>	<b>P1</b> .....	<b>1</b>
1.1	Mit Schreiben vom 16.10.2017 .....	1
1.1.a	Verschlechterung von Sichtverhältnissen und Lichteinfall .....	1
1.1.b	Wahrung gesunder Wohnverhältnisse .....	1
1.1.c	Verbesserung der Leben- und Wohnqualität .....	2
1.2	Mit Schreiben vom 02.03.2018 .....	3
1.2.a	Rückzug des Einspruchs .....	3
<b>2</b>	<b>P2</b> .....	<b>3</b>
2.1	Mit getrennten Schreiben vom 17.10.2017 .....	3
2.1.a	Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen .....	3
2.1.b	Lichteinfall .....	3
2.1.c	Brandschutz .....	4
2.1.d	Stadtbild .....	4
2.1.e	Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen .....	5
2.1.f	Beeinträchtigungen der Privatsphäre und Wertminderungen .....	5
<b>3</b>	<b>P3</b> .....	<b>6</b>
3.1	Mit Schreiben vom 17.10.2017 .....	6
3.1.a	Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen .....	6
3.1.b	Beeinträchtigung der Privatsphäre .....	6
3.1.c	Gebot der Rücksichtnahme .....	6
3.2	Mit Schreiben vom 02.03.2018 .....	7
3.2.a	Rückzug des Einspruchs .....	7
<b>4</b>	<b>P4</b> .....	<b>7</b>
4.1	Mit Schreiben vom 19.10.2017 .....	7
4.1.a	Einleitende Aussagen .....	7
4.1.b	Nachgelagerte Vollzugsebene .....	7
4.1.c	Vorschriften der Baunutzungsverordnung .....	8
4.1.d	Einfügen in die nähere Umgebung .....	9
4.1.e	Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen .....	9
4.1.f	Gebot der Rücksichtnahme .....	10
4.2	Mit Schreiben vom 01.03.2018 .....	11
4.2.a	Rückzug des Einspruchs .....	11

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Gemeinde Wassenberg – Ortslage Myhl**  
 Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
1 P1		
1.1 Mit Schreiben vom 16.10.2017		
1.1.a Verschlechterung von Sichtverhältnissen und Lichteinfall		
<p>Hiermit beziehe ich mich auf das Verfahren der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit „südlich der Brabanter Straße“, Gemarkung Myhl, Flur 1, Bauherr Architekturbüro Franz Peter Greven, 41836 Hückelhoven, AZ: 612689.</p> <p>Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach.</p> <p>Als direkte Nachbarin würde dieses Bauvorhaben für mich eine erhebliche Verschlechterung der Wohn- und Lebensqualität bedeuten, da ich gefängnishofartig auf den Bau blicke, der nicht nur die Sicht nimmt, sondern auch Licht und Wärme.</p>	<p>Gemäß der im Anschreiben angegebenen Adresse handelt es sich bei der Eingeblerin um eine Bewohnerin des Mehrfamilienhauses, welches sich unmittelbar südöstlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89 befindet. Aufgrund dieser Lage ist nicht ersichtlich, warum die Umsetzung der Planung den Lichteinwurf im bestehenden Mehrfamilienhaus maßgeblich verschlechtern sollte. Denn die Sonne geht im Osten auf, wird mittags im Süden verlaufen und schließlich im Westen untergehen. Somit wird das bestehende Mehrfamilienhaus allenfalls zu einer Verschattung des geplanten Gebäudes führen, nicht jedoch umgekehrt. Folglich ist auch eine Reduzierung der vom Lichteinfall bedingten Wärme nicht zu erwarten.</p> <p>Ferner ist auch eine Verschlechterung der nach Nordwesten gerichteten Sichtbeziehungen nicht zu erwarten, da die bereits heute durch intensive Gehölzbeplantzungen abgeschirmt werden. Diese Gehölzbeplantzungen erreichen Höhen von bis zu ca. 105,0 m über NHN und liegen somit deutlich über dem bei ca. 103,93 m über NHN gelegenen First der südöstlich an das Plangebiet angrenzenden Bebauung.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
1.1.b Wahrung gesunder Wohnverhältnisse		
<p>Da ich unter einer chronischen Erkrankung eingehend mit einer 100% Schwerbehinderung leide, ist meine Wohnung mein Lebensmittelpunkt. Besonders in den Wintermonaten bin ich gezwungen, den größten Teil des Tages dort zu verbringen.</p> <p>Da das Nachbarbauvorhaben direkt vor meinem Wohnzimmerfenster entstehen soll, so wie auch Fenster und Balkone zu meiner Seite errichtet werden, fühle ich mich deutlich in meiner Privatsphäre ver-</p>	<p>Von der Wahrung gesunder Wohnverhältnisse ist regelmäßig dann auszugehen, wenn ein Bauvorhaben den Regelungen der Baunutzungsverordnung zu Art und Maß der baulichen Nutzung entspricht und darüber hinaus die Vorgaben der Landesbauordnung NRW eingehalten werden. Dies ist vorliegend der Fall.</p> <p>Denn als Art der baulichen Nutzung wird ein „Mischgebiet“ festgesetzt. Dies entspricht der Nutzung des umliegenden Bestandes sowie der im Flächen-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

## Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Gemeinde Wassenberg – Ortslage Myhl

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>letzt, gestört und unter Druck gesetzt. Die eigene Wohnung soll der Ruhe- und Erholung dienen, aber durch den beeinträchtigenden Bau mit den extremen baulichen Maßen habe ich berechnete Sorgen um meine Gesundheit. Und weise auf die Gebote der Rücksichtnahme und den Schutz der Nachbarn hin.</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p> <p>nutzungsplan der Stadt Wassenberg dargestellten, beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Umfeldes. Demgemäß setzt der Bebauungsplan eine Grundflächenzahl von 0,6 fest. Dies entspricht gemäß § 17 Nr. 1 BauNVO der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Mischgebiet.</p> <p>Vorgaben zur maximalen Höhe baulicher Anlagen werden von der Baunutzungsverordnung nicht formuliert. Jedoch wird sich das geplante Gebäude bzgl. der Höhenentwicklung in den umliegenden Bestand einfügen. Die im Bebauungsplan Nr. 89 festgesetzte Soll-Geländehöhe liegt bei ca. 92,09 m über NHN. Die maximale Gebäudehöhe wird durch die textliche Festsetzung Nr. 2.2 auf 10,0 m über der Soll Geländehöhe beschränkt. Dies entspricht einer Höhe von 102,09 m über NHN. Demgegenüber liegt die Traufhöhe des südwestlich gelegenen Mehrfamilienhauses bei 99,95 m über NHN und die Firsthöhe bei 103,93 m über NHN. Insofern bleibt die Gesamthöhe des geplanten Gebäudes sogar hinter dem Bestand zurück.</p> <p>Regelungen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen ergeben sich aus § 6 BauO NRW. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist bereits jetzt bekannt, dass das geplante Gebäude die Mindestabstandsflächen in Richtung des südöstlich angrenzenden Grundstückes nicht nur einhalten, sondern überschreiten wird. Somit ist von keiner gesundheitsgefährdenden Verschlechterung der Belichtung, der Belüftung und des Brandschutzes auszugehen.</p>	
<p><b>1.1.c Verbesserung der Leben- und Wohnqualität</b></p> <p>Da das Streben der Stadt Wassenberg darin besteht, eine „konstante Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität ihrer Bürger/innen zu erzielen“, gehe ich von einer positiven Antwort mit einem veränderten Bebauungsplan aus und bedanke mich bereits im Voraus.</p>	<p>Die verfahrensgegenständliche Planung dient der Verbesserung der Lebens- und Wohnqualität der Bürger/innen der Stadt Wassenberg durch Schaffung von attraktivem Wohnraum. Demgegenüber wird die Planung, aus den bereits genannten Gründen (vgl. Nr. 1.1.a und 1.1.b) zu keiner erheblichen Beeinträchtigung der Lebens- und Wohnqualität innerhalb des südöstlich angrenzenden Mehrfamilienhauses führen. Von einer Anpassung der Plankonzeption bzw. auf einen Verzicht auf die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 89 wird daher abgesehen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Gemeinde Wassenberg – Ortslage Myhl**  
Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>1.2 Mit Schreiben vom 02.03.2018</b>		
<b>1.2.a Rückzug des Einspruchs</b>		
Hiermit ziehe ich meinen Einspruch vom 16.10.2017, gegen den o.a. Bebauungsplan, zurück.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>2 P2</b>		
<b>2.1 Mit getrennten Schreiben vom 17.10.2017</b>		
<b>2.1.a Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen</b>		
Begründung: Geplant ist ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit 33 Wohneinheiten. Damit überragt dieses Gebäude unser Haus um einhalb Geschosse.	Gemäß der im Anschreiben angegebene Adresse handelt es sich bei der Eingabe um eine Bewohnerin eines südlich gelegenen Hauses Die Höhenentwicklung eines Gebäudекörpers ist nicht alleine von der maximalen Zahl der Vollgeschosse abhängig. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 89 festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen ist eine „erdrückende“ Wirkung auf den umliegenden Gebäudebestand nicht ersichtlich. Denn die Gesamthöhe des geplanten Gebäudes bleibt sogar hinter dem Bestand zurück (vgl. hierzu Nr. 1.1.b).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>2.1.b Lichteinfall</b>		
Aufgrund dessen ergibt sich für uns eine eindeutig eingeschränkte Wohnsituation betreffend Licht- und Luft, da aufgrund der geplanten Bebauung unser Haus komplett im Schatten des geplanten Objektes liegt. Die Nutzung des Gartens, der bis in den späten Nachmittag noch sonnenbeschienen ist, wird nur sehr stark eingeschränkt möglich sein. Bei der vorgesehenen Bebauung entfällt für unsere Flure und Räumlichkeiten direkt gegenüber des Bauvorhabens, welches sich vollstän-	Eine planbedingte Beschattung der südlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89 gelegenen Grundstücke ist nicht zu erwarten (vgl. hierzu Nr. 1.1.a).	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Gemeinde Wassenberg – Ortslage Myhl**  
 Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>dig über die gesamte Länge unseres Wohnhauses erstreckt und wesentlich höher ist aufgrund der nahen Grenzbebauung jeglicher Lichteinfall, sodass diese Räumlichkeiten, die die Hälfte unserer Wohnfläche darstellen, auch am helllichten Tag nur noch mit künstlichem Licht zu nutzen sind.</p> <p>Dies führt nachweislich über längere Zeiträume zu gesundheitlichen Beeinträchtigungen.</p> <p>Bei der von der Stadt Wassenberg angeblich zulässigen zu bebauenden Fläche ist somit keine ausreichende Belichtung und Belüftung vorhanden.</p>		
<p><b>2.1.c Brandschutz</b></p>		
<p>Auch aus brandschutzrechtlichen Gründen ist diese grenznahe Art der Bebauung mehr als bedenklich. Unser Hauseingang befindet sich an der den geplanten Objekt gegenüberliegenden Hausseite im ersten Obergeschoss. Sollte das geplante Objekt in Brand geraten, ist uns der Fluchtweg durch unseren Hauseingang werden der geringen Distanz zwischen unserem Haus und dem geplanten Objekt nicht mehr möglich.</p>	<p>Die Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW werden eingehalten. Eine unzulässige Verschlechterung des Brandschutzes ist nicht zu erwarten (vgl. hierzu Nr. 1.1.b).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
<p><b>2.1.d Stadtbild</b></p>		
<p>Hinzu kommt, dass ein derart massiver Gebäudekomplex das Gesamtbild des Wohnumfeldes erheblich stört. Im gesamten Umfeld befinden sich überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser, sei es in Richtung Wassenberg, Neubaugebiet neben der Wohnsiedlung Brabanterstrasse oder Klosterstrasse. Fakt ist, dass das Stadtbild der Ortschaft Myhl und der Stadt Wassenberg mehrheitlich durch ein- und zweigeschossige Klinkerbauten geprägt ist. Besonders im direkten, aber auch im weiteren Umfeld gibt es so gut wie keine verputzten Hausfassaden und schon gar keine dreigeschossigen Wohnkomplexe dieser Größenordnung. Es handelt sich daher ganz klar um eine massive Veränderung der städtischen Bau- und Wohnlandschaft, zu der</p>	<p>Entgegen den Ausführungen des Eingegers sind Ein- und Zweifamilienhäuser im direkten Umfeld nur untergeordnet vorhanden. Im Nordwesten grenzen dicht, z.T. geschlossenen bebaute Gewerbebetriebe an das Plangebiet. Im Nordosten befinden sich Hausgruppen mit jeweils vier Wohneinheiten. Bei der südöstlich gelegenen Bebauung handelt es sich um ein Mehrfamilienhaus.</p> <p>Darüber hinaus befinden sich sowohl an der Erkelenzer Straße als auch an der Brabanter Straße bereits heute Gebäude mit verputzter Fassade. Warum das geplante Vorhaben zu einer massiven Veränderung der städtischen Bau- und Wohnlandschaft führen sollte, ist nicht ersichtlich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

## Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Gemeinde Wassenberg – Ortslage Myhl

Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>das geplante Objekt in direktem Widerspruch steht und als diese störendes Element angesehen werden muss. Die Gepflogenheiten der umliegenden Bau- und Wohnlandschaft werden entgegen des Stadtbildes der Stadt Wassenberg im Falle des geplanten Objekts in keine Weise eingehalten!</p>		
<b>2.1.e Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen</b>		
<p>Ferner wurde hier eine dreigeschossige Bauweise im Jahr 2015 aufgrund der störenden Höhe, die nicht ins Gesamtbild passte, direkt und endgültig abgelehnt.</p>	<p>Die Höhenentwicklung eines Gebädekörpers ist nicht alleine von der maximalen Zahl der Vollgeschosse abhängig. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 89 festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen ist eine „erdrückende“ Wirkung auf den umliegenden Gebäudebestand nicht ersichtlich. Denn die Gesamthöhe des geplanten Gebäudes bleibt sogar hinter dem Bestand zurück (vgl. hierzu Nr. 1.1.b).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>2.1.f Beeinträchtigungen der Privatsphäre und Wertminderungen</b>		
<p>Zudem verletzt dieses Bauvorhaben ganz erheblich jegliches Recht auf unsere Privatsphäre. Vorgesehen ist eine Anordnung von drei Balkonen direkt und unmittelbar auf gleicher Höhe unserer Terrasse und des Balkons im Obergeschoss. Eine private Nutzung ist, ohne dass die Mieter der Wohnungen bei einem so geringen Grenzabstand jedes Wort mit anhören können, somit nicht mehr möglich, sodass eine private Unterhaltung auf eigenem Grund und Boden nicht mehr gewährleistet ist. Zu erwarten ist für uns ebenfalls eine unzumutbare Lärmbelästigung bei der Anzahl der direkt auf unser Grundstück gerichteten Balkone. Gleiches gilt für weitere sechs Balkone, die unmittelbar gegenüber unserer Rasenfläche geplant sind.</p> <p>Bei einer zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche von 3.500 Quadratmetern und einer geschätzten Länge des Grundstücks von 60 Metern sind die Balkone so ausgerichtet, dass diese wie bereits erwähnt auf einer Länge von höchstens 15 Meter angeordnet werden und uns direkt bei einer nur ca. 15 Meter breiten Rasenfläche gegenüber liegen.</p>	<p>Dicht beieinander liegende Terrassen oder sonstige private Freiflächen sind in Wohn- und Mischgebieten, insbesondere im städtischen Raum, regelmäßig gegeben. Auch eine Bebauung der verfahrensgegenständlichen Flächen mit Einfamilienhäusern würde voraussichtlich zu keinem anderen Ergebnis führen. Zudem hält der geplante Baukörper die Grenzabstände im Sinne des § 6 BauO NRW ein. Aufgrund der Art der baulichen Nutzung ist mit mischgebietstypischen Immissionen zu rechnen, wie sie bereits heute vorhanden sind. Somit ist eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm nicht zu erwarten. Insgesamt liegen damit keine Anhaltspunkte vor, die zu der Annahme führen, dass die Planung zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung der Privatsphäre oder zu Wertminderungen führen wird.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Gemeinde Wassenberg – Ortslage Myhl**  
Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>Alles in Allem führt dies nicht nur zu einer unzumutbaren Beeinträchtigung unserer Wohnsituation und Wahrung unserer Privatsphäre sondern auch zu einer für uns unzumutbaren Wertminderung unserer Immobilie, sowie dem erschwerend hinzukommenden Umstand, dass das ansonsten und bisher einheitliche Stadtbild der Ortschaft Myhl und der Stadt Wassenberg fahrlässig gebrochen werden!</p>		
<p><b>3 P3</b></p>		
<p><b>3.1 Mit Schreiben vom 17.10.2017</b></p>		
<p><b>3.1.a Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen</b></p>		
<p>Wir beziehen uns auf die Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wassenberg vom 18.09.2017 und legen hiermit fristgerecht Widerspruch gegen den o.a. vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein.</p> <p>Bei dem geplanten Bauvorhaben handelt es sich um ein dreigeschossiges Mehrfamilienhaus mit Flachdach.</p> <p>Durch den geplanten Baustil wird unsere Lebens- und Wohnqualität erheblich eingeschränkt werden, da wir gefängnisartig auf den überdimensionalen Bau blicken werden.</p>	<p>Gemäß der im Anschreiben angegebene Adresse handelt es sich bei der Eingeblerin um eine Bewohnerin des Mehrfamilienhauses, welches sich unmittelbar südöstlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 89 befindet.</p> <p>Die Höhenentwicklung eines Gebäudekörpers ist nicht alleine von der maximalen Zahl der Vollgeschosse abhängig. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 89 festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen ist eine „erdrückende“ Wirkung auf den umliegenden Gebäudebestand nicht ersichtlich. Denn die Gesamthöhe des geplanten Gebäudes bleibt sogar hinter dem Bestand zurück (vgl. hierzu Nr. 1.1.b).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
<p><b>3.1.b Beeinträchtigung der Privatsphäre</b></p>		
<p>Wir werden durch den Bau auch unserer Privatsphäre beraubt, da die Fenster und Balkone zu unserer Seite gebaut werden, wo auch unsere Balkone und Fenster sind.</p>	<p>Eine unzulässige Beeinträchtigung der Privatsphäre ist nicht zu erwarten (vgl. Nr. 2.1.f).</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
<p><b>3.1.c Gebot der Rücksichtnahme</b></p>		
<p>Daher bitten wir um Rücksichtnahme auf die Nachbarschaft und um</p>	<p>Eine durch die Planung bedingte, erhebliche oder unzumutbare Verschlechterung von Lichteinfall und Sichtverhältnissen (vgl. Nr. 1.1.a), Belüftung und</p>	<p>Der Stellungnahme</p>

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Gemeinde Wassenberg – Ortslage Myhl**  
Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.	Brandschutz (vgl. Nr. 1.1.b), der Privatsphäre (vgl. Nr. 2.1.f) oder des Stadtbildes (vgl. Nr. 2.1.d) ist nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist somit nicht ersichtlich.	wird nicht gefolgt.
<b>3.2 Mit Schreiben vom 02.03.2018</b>		
<b>3.2.a Rückzug des Einspruchs</b>		
Hiermit ziehen wir unseren Einspruch vom 17.10.2017, gegen den o.a. Bebauungsplan, zurück.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>4 P4</b>		
<b>4.1 Mit Schreiben vom 19.10.2017</b>		
<b>4.1.a Einleitende Aussagen</b>		
Hiermit zeigen wir an, dass uns <i>[Hinweis der Verwaltung: Der Name der vertretenen Person wurde aus Datenschutzgründen entfernt]</i> mit der Wahrnehmung ihrer Interessen beauftragt hat. Entsprechende Vollmacht fügen wir in beglaubigter Form bei.  Namens unserer Mandantin tragen wir in Bezug auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan folgende rechtlichen Bedenken vor:	Die einleitenden Aussagen werden zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
<b>4.1.b Nachgelagerte Vollzugsebene</b>		
Nach § 1 Abs. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die in § 1 Abs. 6 BauGB in der Form von Voraussetzungen, Schranken, Zielen und Leitsätzen aufgestellten Grundregeln der Bauleitplanung stellen eine Bindung des gemeindlichen Planungsermessens dar. Das Gebot der Konfliktbewältigung ist Folge des Abwägungsgebotes aus § 1 Abs. 7 BauGB und verlangt,	Gemäß § 30 Abs. 2 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines vorhabenbezogenen Bebauungsplan dann zulässig, wenn es dem Bebauungsplan nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Ob dies der Fall ist, ist durch die zuständige Genehmigungsbehörde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens zu prüfen. Insofern ist die nachgelagerte Vollzugsebene, entgegen den Ausführungen des Eingebers, auch bei der Auf-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Gemeinde Wassenberg – Ortslage Myhl**  
 Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>dass im Wege eines gerechten Ausgleichs der berührten Belange, die durch die Festsetzungen des Bebauungsplans zurechenbar verursachten Nutzungskonflikte durch den Bebauungsplan selbst gelöst werden. Anders als der allgemeine Bebauungsplan darf ein vorhabenbezogener Bebauungsplan schon deshalb diesbezüglich keine „planerische Zurückhaltung“ üben, weil die nachgelagerte Vollzugsebene zur Lösung einzelner Probleme fehlt.</p>	<p>Abwägungsvorschlag                      stellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gegeben.</p>	
<p><b>4.1.c Vorschriften der Baunutzungsverordnung</b></p>		
<p>Zwar fehlt es bei vorhabenbezogenen Bebauungsplänen an einer formalen Bindung an die Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), doch entspricht es der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichtes auch hierfür die Leitlinien und Orientierungsfunktion der BauNVO anzuwenden, zumal sie Ausdruck des gegenwärtigen städtebaulichen Standards ist (BVerwGE 116, 269). Entsprechendes gilt für die Beachtung der Regeln der BauNVO über den Gebietscharakter, die sinnvolle Zuordnung von Nutzungen sowie die Maßgrößen, s. Battis/Krauzberger/Löhr, BauGB, § 12 Rdn. 7. Folglich muss ein vorhabenbezogener Bebauungsplan folgende Gesichtspunkte bereits „in sich“ beachten:</p>	<p>Der Bebauungsplan Nr. 89 trifft als Art der baulichen Nutzung die zeichnerische Festsetzung „Mischgebiet“. Dies entspricht der im Flächennutzungsplan der Stadt Wassenberg dargestellten, beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung von Plangebiet und Umfeld. Zudem bietet sich diese Art der baulichen Nutzung, die auch die Umsetzung von das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben ermöglicht, aufgrund der zentralen und gut angelegenen Lage zwischen der Erkelenzer Straße und dem nordwestlich gelegenen Fachmarktzentrum bzw. Gewerbegebiet an.</p> <p>Im Sinne des § 6 BauNVO dienen Mischgebiete dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Insofern ist die geplante Nutzung in einem Mischgebiet allgemein zulässig.</p> <p>Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Mischgebiet ergeben sich aus § 17 Abs. 1 BauNVO und beschränken sich auf Vorgaben bzgl. der Grund- und Geschossflächenzahl. Demgemäß liegt die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Mischgebiet bei einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2. Diese Maximalwerte werden vorliegend nicht überschritten.</p> <p>Obergrenzen für die Höhe baulicher Anlagen werden von der BauNVO nicht vorgegeben. Somit werden die Vorschriften der BauNVO, entgegen der Unterstellung des Eingabers, vollständig berücksichtigt.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Gemeinde Wassenberg – Ortslage Myhl**  
Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><b>4.1.d Einfügen in die nähere Umgebung</b></p> <p>Dass Vorhaben muss sich „einfügen“, d.h. der Eigenart der näheren Umgebung anpassen; hier geht in aller Regel mit der größeren Nähe zur vorhandenen Bebauung eine stärker prägende Wirkung Hand in Hand. Die „nähere Umgebung“ ist dabei unterschiedlich zu bestimmen, je nach Prüfung, ob die Art der baulichen Nutzung, deren Maß, die Bauweise oder die zu überbauende Grundstücksfläche zur Bewertung anstehen.</p> <p>Zu der vorhandenen Bebauung gehört die Umgebung eines Grundstücks in dem Umfang, in dem sich die Ausführung des Vorhabens auswirken kann. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Zahl der Vollgeschosse, der Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Allerdings stellen verschiedene Gerichte – u.a. das BVerwG – statt auf die Grundflächenzahl auf einen Vergleich mit der Größe der vorhandenen Baukörper ab, weil die vorhandenen Gebäude auch in ihrem Ausmaß eine Grundlage für den Rahmen abgeben können. Größere Unterschiede zu den vorhandenen Baukörpern können Spannungen entstehen lassen, durch die sich das Vorhaben nicht in die Umgebung einfügt. Je mehr ein Vorhaben sich hinsichtlich des Maßes der Bebauung von den Werten entfernt, die in der maßgeblichen Umgebung eingehalten werden, umso weniger kann es als sich in die näheren Umgebung einfügend angesehen werden.</p> <p>Ein Einfügen kann weiter daran scheitern, dass sich das Vorhaben in seiner Bauweise oder in der zu überbauenden Grundfläche deutlich von seiner näheren Umgebung abhebt.</p>	<p>Warum durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur solche Vorhaben abgesichert werden können, die sich in die nähere Umgebung einfügen, ist nicht ersichtlich und wird von dem Eingebener nicht schlüssig begründet (vgl. Nr. 4.1.b und 4.1.c). Vielmehr stünde dies im Widerspruch zu § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB, wonach die Gemeinde die Bauleitpläne aufzustellen haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dürften durch einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan nur solche Vorhaben abgesichert werden, die sich in die nähere Umgebung einfügen, also gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB ohnehin zulässig wären, so wäre ein Planungsanfordernis zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes niemals gegeben.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
<p><b>4.1.e Zahl der Vollgeschosse und maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen</b></p> <p>Gemessen an diesen Maßstäben ist der vorhabenbezogene Bebauungsplan unzulässig, da das Vorhaben sich nicht im genannten Sinne einfügt. Dagegen spricht insbesondere der massive dreigeschossige Baukörper, welcher von der Wirkung im krassen Widerspruch zu der</p>	<p>Die Höhenentwicklung eines Gebäudes ist nicht alleine von der maximalen Zahl der Vollgeschosse abhängig. Unter zusätzlicher Berücksichtigung der im Bebauungsplan Nr. 89 festgesetzten, maximal zulässigen Gebäudehöhen ist eine „erdrückende“ Wirkung auf den umliegenden Gebäudekörper zu erwarten.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Gemeinde Wassenberg – Ortslage Myhl**  
Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>vorhandenen umliegenden Bebauung steht. So gibt es in unmittelbarer Grenznähe zum geplanten Baukörper anderthalbgeschossige Gebäude, welche vom geplanten Baukörper geradezu „erdrückt“ werden.</p>	<p>debestand nicht ersichtlich. Denn die Gesamthöhe des geplanten Gebäude bleibt sogar hinter dem Bestand zurück (vgl. hierzu Nr. 1.1.b).</p>	
<p><b>4.1.f Gebot der Rücksichtnahme</b></p>		
<p>Im Übrigen fügt sich auch ein Vorhaben, dass sich insoweit in jeder Hinsicht innerhalb des aus seiner Umgebung hervorgehenden Rahmens hält, gleichwohl seiner Umgebung nicht ein, wenn es an der gebotenen Rücksichtnahme auf die sonstige, vor allem in seiner unmittelbaren Nähe vorhandenen Bebauung fehlen lässt. Das Gebot der Rücksichtnahme findet auch im Innenbereich – dort durch § 15 BauNVO konkretisiert – Anwendung, weil dieses Gebot Bestandteil des Tatbestandsmerkmals des Einfügens ist, s. Batts/Krautzberger/Löhr, BauGB, § 34 Rdn. 17.</p>	<p>Eine durch die Planung bedingte, erhebliche oder unzumutbare Verschlechterung von Lichteinfall und Sichtverhältnissen (vgl. Nr. 1.1.a), Belüftung und Brandschutz (vgl. Nr. 1.1.b), der Privatsphäre (vgl. Nr. 2.1.f) oder des Stadtbildes (vgl. Nr. 2.1.d) ist nicht zu erwarten. Ein Verstoß gegen das Gebot der Rücksichtnahme ist somit nicht ersichtlich.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
<p>Ein Verstoß gegen dieses Gebot ist dann zu unterstellen, wenn ein Bauherr seine Pflicht, mit seinem geplanten Bauwerk auf einen überschaubaren Kreis Betroffener objektiv Rücksicht zu nehmen, nicht erkennt und sich hierauf nicht eingestellt hat. Je empfindlicher und schutzwürdiger die Stellung derer ist, denen die Rücksichtnahme im gegebenen Zusammenhang zugutekommt, umso mehr kann an Rücksichtnahme verlangt werden. Für die sachgerechte Beurteilung des Einzelfalls kommt es wesentlich auf die Abwägung zwischen dem an, was einerseits dem Rücksichtnahmebegünstigten und andererseits dem Rücksichtnahmepflichtigen nach Lage der Dinge zuzumuten ist. Jedenfalls dann, wenn die Interessen der Nachbarn schwer und unerträglich beeinträchtigt sind, dürfte das Gebot der Rücksichtnahme der Verwirklichung des Vorhabens entgegenstehen.</p> <p>Gegen diese Grundsätze verstößt der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan in eklatanter Weise.</p> <p>Der vorhabenbezogene Bebauungsplan darf daher in der vorliegenden Form nicht gefasst werden. Er lässt es an einer zu treffenden gerechten Abwägung zwischen öffentlichen und privaten Belangen</p>		

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Gemeinde Wassenberg – Ortslage Myhl**  
 Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Öffentlichkeit

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
fehlen und verstößt damit gegen § 1 Abs. 7 BauGB.		
<b>4.2 Mit Schreiben vom 01.03.2018</b>		
<b>4.2.a Rückzug des Einspruchs</b>		
hiermit ziehe ich meinen Einspruch vom 19.10.2017 gegen den oben- genannten Bebauungsplan zurück.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Anlage 6

# Inhaltsverzeichnis

## Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

<b>1</b>	<b>Deutsche Telekom Technik GmbH</b> .....	<b>1</b>
1.1	Mit Schreiben vom 19.10.2017 .....	1
1.1.a	Telekommunikationstechnische Versorgung .....	1
<b>2</b>	<b>Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb</b> .....	<b>1</b>
2.1	Mit Schreiben vom 23.10.2017 .....	1
2.1.a	Baugrunduntersuchung .....	1
2.1.b	Erdbebengefährdung.....	2
<b>3</b>	<b>Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW</b> .....	<b>2</b>
3.1	Mit Schreiben vom 26.10.2017 .....	2
3.1.a	Bergbauberechtigungen .....	2
3.1.b	Sümpfungsmaßnahmen .....	3
3.1.c	Steinkohlenbergbau .....	4
3.1.d	Weitere Beteiligung .....	4
3.2	Mit Schreiben vom 02.03.2018 .....	5
3.2.a	Bergbauberechtigung .....	5
<b>4</b>	<b>NEW Netz GmbH</b> .....	<b>5</b>
4.1	Mit Schreiben vom 06.11.2017 .....	5
4.1.a	Keine Bedenken .....	5
<b>5</b>	<b>Industrie- und Handelskammer Aachen</b> .....	<b>6</b>
5.1	Mit Schreiben vom 14.11.2017 .....	6
5.1.a	Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben.....	6
<b>6</b>	<b>Kreis Heinsberg</b> .....	<b>6</b>
6.1	Mit Schreiben vom 14.11.2017 .....	6
6.1.a	Untere Wasserbehörde .....	6
6.1.b	Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten .....	7
6.1.c	Straßenverkehrsamt.....	8
6.1.d	Gesundheitsamt .....	9
6.1.e	Brandschutz .....	9
6.1.f	Planung .....	12
6.1.g	Immissionsschutz .....	12
6.2	Mit Schreiben vom 01.03.2018 .....	12
6.2.a	Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten .....	12
6.2.b	Brandschutz .....	16
6.2.c	Immissionsschutz .....	16
6.2.d	Planung .....	16
6.2.e	Straßenverkehrsamt.....	16

## Inhaltsverzeichnis

<b>7</b>	<b>EBV GmbH.....</b>	<b>17</b>
7.1	Mit Schreiben vom 15.11.2017 .....	17
7.1.a	Bergbau.....	17

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl**  
 Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<b>1 Deutsche Telekom Technik GmbH</b>		
<b>1.1 Mit Schreiben vom 19.10.2017</b>		
<b>1.1.a Telekommunikationstechnische Versorgung</b>		
<p>Gegen die Planung haben wir keine Bedenken.</p> <p>Im Planbereich befinden sich noch keine Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH.</p> <p>Zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Baugebietes durch die Telekom Deutschland GmbH ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.</p> <p>Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträgern ist es notwendig, dass der Beginn und der Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Telekom Deutschland GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird.</p>	<p>Die abschließende Planung, Mitteilung und Abstimmung der Baumaßnahmen betrifft die nachgelagerte Ebene der Ausführungsplanung.</p> <p>Da es sich vorliegend um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist der Vorhabenträger bereits jetzt bekannt. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 19.10.2017 wurde diesem ebenfalls zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<b>2 Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb</b>		
<b>2.1 Mit Schreiben vom 23.10.2017</b>		
<b>2.1.a Baugrunduntersuchung</b>		
<p>Den Baugrund bildet Sandloß über Ablagerungen der Jüngeren Hauptterrasse. Ich empfehle, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Untersuchung des Baugrundes betrifft die nachgelagerte Ebene der Ausführungsplanung, da erst hier die statischen Rahmenbedingungen, beispielsweise die Art der Fundamentierung abschließend geplant und geregelt werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl**  
Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><b>2.1.b Erdbebengefährdung</b></p> <p>Zum o.g. Vorgang wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.</p> <p>Die Gemarkung Myhl ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen.</p> <p>Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.</p> <p>Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW) für einzelne Standorte bestimmt werden.</p> <p>Weitere Anregungen liegen nicht vor.</p>	<p>Die vorgetragenen Belange erfordern keine Anpassung der Plankonzeption und stellen die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage, da sie auf der nachgelagerten Genehmigungsebene, z.B. durch bautechnische Maßnahmen, bewältigt werden können. Zusätzlich wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Erdbebengefährdung</i></p> <p><i>Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Demnach liegt die Gemarkung Myhl in der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse T. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.“</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p><b>3 Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW</b></p>		
<p><b>3.1 Mit Schreiben vom 26.10.2017</b></p>		
<p><b>3.1.a Bergbauberechtigungen</b></p> <p>Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise: Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wegberg 9“, im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem auf</p>	<p>Die Stellungnahme erfordert keine Anpassung der Plankonzeption und stellt die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage, da alleine durch die Lage über einem bergbaulichen Erlaubnisfeld keine bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst werden und die Ausübung der geplanten Nutzung nicht in Frage gestellt wird. Zusätzlich wird der nachfolgende Hinweis in den Be-</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl**  
Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba A“ und über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Bleizinkerzbergwerk Sophia-Jacoba“, beide im Eigentum der Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen.</p>	<p>bauungsplan aufgenommen: „Bergbauberechtigungen Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wegberg 9“, im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba A“ und über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Bleizinkerzbergwerk Sophia-Jacoba“, beide im Eigentum der Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen.“</p>	
<p><b>3.1.b Sumpfungmaßnahmen</b></p>		
<p>Der Planungsbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides – Az.: 61.42.63 -2000-1-1) von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen nicht betroffen. Jedoch liegt der Planungsbereich im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist. Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einleitung von Schneider &amp; Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2-5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Köhler Scholle. Folgendes sollte berücksichtigt werden: Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.</p>	<p>Die vorgetragenen Belange erfordern keine Anpassung der Plankonzeption und stellen die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage, da sie auf der nachgelagerten Ebene der Ausführungsplanung, z.B. durch bautechnische Maßnahmen, bewältigt werden können. Insofern wird von einer zusätzlichen Beteiligung des Erftverbandes, im Rahmen des vorliegenden Bauleitplanverfahrens, abgesehen. Die RWE Power AG wurde bereits beteiligt. Diese hat von der Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben, keinen Gebrauch gemacht. Zusätzlich wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: „Sumpfungmaßnahmen Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.“</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl**  
 Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagbau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.</p> <p>Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Ertverband, Am Ertverband 6 in 50126 Bergheim, zu stellen.</p>	<p>Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.“</p>	
<p><b>3.1.c Steinkohlenbergbau</b></p>		
<p>Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann von hier aus nicht beurteilt werden. Ich empfehle Ihnen, hierzu eine entsprechende Auskunft bei der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven einzuholen.</p>	<p>Die vorgetragenen Belange erfordern keine Anpassung der Plankonzeption und stellen die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage, da sie auf der nachgelagerten Ebene der Ausführungsplanung, z.B. durch bautechnische Maßnahmen, bewältigt werden können.</p> <p>Die EBV GmbH wurde an dem Verfahren beteiligt und deren Stellungnahme berücksichtigt (vgl. Nr. 7.1).</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p><b>3.1.d Weitere Beteiligung</b></p>		
<p>Über zukünftige bergbauliche Maßnahmen im Bereich der Planungsmaßnahme ist hier nichts bekannt. Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen sollten die o.g. Feldeseigentümer grundsätzlich um Stellungnahme gebeten werden. Eine Beteiligung der EBV Gesellschaft mit beschränkter Haftung, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven GmbH und der RWE Power Aktiengesellschaft ist gemäß ihrem</p>	<p>Eine Beteiligung der EBV GmbH und der RWE Power AG ist, wie der Eingeberebereits richtig ausführt, erfolgt. Die RWE Power AG hat von der Möglichkeit, eine Stellungnahme abzugeben, keinen Gebrauch gemacht. Die Stellungnahme der EBV GmbH wurde berücksichtigt (vgl. Nr. 7.1).</p> <p>Da die EBV GmbH im Namen und für Rechnung der Vivawest GmbH handelt, wird von einer gesonderten Beteiligung der Vivawest GmbH abgesehen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl**  
Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Verteiler bereits erfolgt.		
<b>3.2 Mit Schreiben vom 02.03.2018</b>		
<b>3.2.a Bergbauberechtigung</b>		
<p>zu der übersandten „Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB“ rege ich folgende redaktionelle Änderung an:</p> <p>Das Wort „Bergbaurechtliche Erlaubnis“ unter „3.1. a Abwegungsvorschlag“ sollte durch das Wort „Bergbauberechtigung“ ersetzt werden.</p> <p>Ich habe Ihnen einen Auszug aus dem Bundesberggesetz beigefügt, aus dem hervorgeht, dass es sich bei einer „Erlaubnis“ und einem „Bergwerkseigentum“ / „Bergwerksfeld“ um verschiedene Bergbauberechtigungen handelt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Bezeichnung „Bergbaurechtliche Erlaubnis“ wird in den Planunterlagen zu „Bergbauberechtigung“ geändert. Die Anlage wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<b>4 NEW Netz GmbH</b>		
<b>4.1 Mit Schreiben vom 06.11.2017</b>		
<b>4.1.a Keine Bedenken</b>		
<p>Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes erheben wir aus versorgungstechnischer Sicht keine Einwände.</p> <p>In den verschiedenen Konzerngesellschaften haben wir Ihre Anfrage ebenfalls bearbeitet. Beiliegend erhalten Sie die entsprechende Stellungnahme.</p> <p>Beteiligte Konzerngesellschaft: U50 West Energie und Verkehr GmbH Frau Nieren</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl**  
Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>Tel.: 02431-6831 E-Mail: miriam.nieren@west-verkehr.de Keine Bedenken</p>		
<b>5 Industrie- und Handelskammer Aachen</b>		
<b>5.1 Mit Schreiben vom 14.11.2017</b>		
<b>5.1.a Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben</b>		
<p>gegen die beabsichtigte Planung bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen grundsätzlich keine Bedenken. Wir möchten jedoch darum bitten, im weiteren Verfahren zu konkretisieren, ob in der geplanten Mischgebietsnutzung die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs vorgesehen ist. Sollte dies nicht der Fall sein, empfehlen wir, Einzelhandel im weiteren Verfahren an dieser Stelle grundsätzlich auszuschließen.</p>	<p>Derzeit liegen keine konkreten Pläne für die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vor. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung wäre die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelbetriebe ohnehin nicht zulässig. Städtebauliche Gründe, die einer Ansiedlung kleiner Einzelhandelsbetriebe, z.B. einzelner Ladenlokale pauschal entgegenstehen, sind nach Ansicht der Stadt Wassenberg nicht ersichtlich. Von einem grundsätzlichen Ausschluss entsprechender Nutzungen wird somit Abstand genommen.</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>
<b>6 Kreis Heinsberg</b>		
<b>6.1 Mit Schreiben vom 14.11.2017</b>		
<b>6.1.a Untere Wasserbehörde</b>		
<p>zu dem o. a. Bebauungsplan nehmen die untere Wasserbehörde und die untere Bodenschutzbehörde/Altlasten wie folgt Stellung: Untere Wasserbehörde Der Plan enthält keine Aussagen über die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, sodass mir hierzu keine abschließende Stellungnahme möglich ist.</p>	<p>Entgegen den Ausführungen des Eingegers enthalten die Planunterlagen, im Kapitel 6.2 „Ver- und Entsorgung, Entwässerung“ die nachfolgende Aussage: „Das Entsorgungskonzept sieht eine Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers über das bestehende Trennkanalsystem vor.“ Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW ist lediglich das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu vers-</p>	<p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl**  
 Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	<p>ckern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Da eine entsprechende Nutzung vorliegend bereits vor dem 1. Januar 1996 erfolgt ist und entsprechende Kapazitäten gegeben sind, ist die Einleitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz möglich.</p>	
<p><b>6.1.b Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten</b></p>	<p>Zwischenzeitlich hat der Eingebor seine Stellungnahme konkretisiert. Demnach ist eine Kennzeichnung der Altlast nicht mehr erforderlich, wenn die vorhandene Altlast ausgekoffert und fachgerecht entsorgt wird (vgl. Nr. 6.2.a). Die Stellungnahme des Eingebors vom 14.11.2017 ist somit nicht mehr zutreffend und wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten</p> <p>Auf dem o. g. Grundstück sind im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg zwei Altbetriebe mit der Kennzeichnung ID 1073 „Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt“ und ID 6888 „Großhandel mit Baustoffen und Bauelementen aus mineralischen Stoffen“ registriert. Die Hoch- und Tiefbaufirma wurde nach meinen Informationen von 1989 bis 1992 durch „W. Wilms GmbH &amp; Co. KG“ betrieben. Zwischen 1998 und 2001 wurde der Baustoffhandel durch „Wilhelm Wilms Bauunternehmung GmbH &amp; Co“ betrieben.</p> <p>Aus einer von mir durchgeführten Luftbildauswertung geht hervor, dass bereits in den 60er Jahren ein Betrieb auf dem Grundstück ansässig war. Im Laufe der Jahre scheinen auch mehrere Umbaumaßnahmen auf dem Grundstück stattgefunden zu haben. Des Weiteren liegen mir Informationen über das Vorhandensein einer Eigenverbrauchertankstelle auf diesem Grundstück vor.</p> <p>Bodenuntersuchungen sowie eine Gefährdungsabschätzung liegen mir bisher nicht vor.</p> <p>Aufgrund der unklaren Bodenverhältnisse sowie der Vornutzung können Verunreinigungen des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden.</p> <p>Der Umgang mit diesen Flächen ist im Gem. Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport -VA 3 - 16.21- und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.1 0/IV-6-3.6-21- vom 14. März 2005</p>		

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhi**  
 Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>„Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)“ beschrieben, so sind z. B. altlastverdächtige Flächen und Altlasten, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB bzw. nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen.</p> <p>Aufgrund des beabsichtigten Wechsels auf eine sensiblere Nutzung (Wohnbebauung) ist deshalb im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorab durch einen unabhängigen Gutachter mittels historischer Recherche und Bodenuntersuchungen das Kontaminationspotential des für die Wohnbebauung beabsichtigten Grundstücks abschätzen zu lassen bzw. eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Der genaue Untersuchungsumfang ist mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg (Frau Lehnen Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 46) vorab abzustimmen.</p> <p>Je nach Ergebnis der Untersuchungen können durch die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg nachträglich weitere Maßnahmen angeordnet werden.</p> <p>Erst nach Vorlage des Gutachtens kann die untere Bodenschutzbehörde über die Bebaubarkeit zwecks Wohnbebauung des o. g. Grundstücks entscheiden.</p> <p>Die Antragsunterlagen sowie die Stellungnahmen des Gesundheitsamtes, des Straßenverkehrsamtes und des Amtes für Bauen und Wohnen sind als Anlagen beigefügt.</p>		
<p><b>6.1.c Straßenverkehrsamt</b></p> <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere die bauliche Gestaltung der Anbindung an das vorhandene Straßennetz bitte ich rechtzeitig mit mir abzustimmen.</p>	<p>Es werden keine Bedenken erhoben.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die konkrete Ausbauplanung betrifft die Ebene der Ausführungsplanung und ist kein Gegenstand dieses Verfahrens. Da es sich vorliegend um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist der Vorhabenträger bereits jetzt bekannt. Die Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes wurde</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl**  
 Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><b>6.1.d Gesundheitsamt</b></p> <p>Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht keine Bedenken erhoben, wenn die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden und somit gesundheitlich relevante Geräuschbelastigungen der künftigen Anwohner ausgeschlossen werden können.</p>	<p>diesem zwecks Kenntnisnahme ebenfalls zur Verfügung gestellt.</p> <p>Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu der Annahme führen, dass die Richtwerte der TA-Lärm überschritten werden. Die umliegenden Straßen verlaufen innerörtlich, sodass ein Höchsttempo von 50 km/h eingehalten wird und verkehrsbedingte Lärmimmissionen gering sein werden. Die von den nordwestlich gelegenen Gewerbebetrieben ausgehenden Immissionen werden bereits durch die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung eingeschränkt, sodass die für ein Mischgebiet gültigen Immissionen bereits heute einzuhalten sind.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>6.1.e Brandschutz</b></p> <p>Hiermit nehmen wir Stellung zum o. g. Bebauungsplan und machen Angaben über die Zufahrten, Hydrantenabstände und den Löscharbeitsbedarf, sowie zur Gestaltung des 2. Rettungsweges für den Bebauungsplan.</p> <p>1. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) aus brandschutztechnischer Sicht erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. offene Wohngebiete 120m- 140m</li> <li>b. geschlossene Wohngebiete 100 m - 120 m</li> <li>c. sonstige Gebiete ca. 80 m</li> </ul> <p>Es wird auf das Arbeitsblatt W 400 Teil- Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung - verwiesen. Dort ist der Hydrantenabstand nun allgemein mit „meist unter 150 m“ angegeben.</p> <p>Dort findet sich in Teil 1 des W 400 auch eine eindeutige, fordernde Formulierung: „Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser ..... leicht möglich ist.“</p> <p>2. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächs-</p>	<p>Eine abschließende Regelung der baulichen Ausgestaltung, der Fassadenaufteilung, der Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers sowie der Positionierung von Hydranten erfolgt auf der nachgelagerten Ebene der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes eröffnen Gestaltungsmöglichkeiten, unter deren Berücksichtigung die Belange des Brandschutzes gewahrt und die erforderliche Feuerwehrzufahrt inkl. der Aufstell- und Bewegungsflächen realisiert werden können (vgl. hierzu Nr. 6.1.f).</p> <p>Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur inneren Ausgestaltung der geplanten Baukörper oder diesbezüglicher Rettungswege. Die Einhaltung der verbindlichen Regelungen der BauO NRW wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt. Eine abschließende Regelung betrifft die nachgelagerte Genehmigungsebene.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl**  
 Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag																				
<p><b>ten Seite angeführten Tabelle.</b></p> <p>Richtwerte für den Löschwasserbedarf (m<sup>3</sup>/h) unter Berücksichtigung der baulichen Nutzung und der Gefahr der Brandausbreitung</p> <table border="1" data-bbox="430 604 909 1276"> <thead> <tr> <th>Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung</th> <th>Klein-siedlung (WS) Wochenendhausgebiet (SW)</th> <th>keine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dörfergebiete (MD) Gewerbegebiete (GE)</th> <th>Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)</th> <th>Industriegebiete (GI)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>≤ 2</td> <td>≤ 3</td> <td>1</td> <td>&gt; 1</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächenzahl (GFZ)</td> <td>≤ 0,4</td> <td>≤ 0,3 - 0,6</td> <td>0,7 - 1,2</td> <td>1,0 - 2,4</td> </tr> <tr> <td>Baumassenzahl (BMZ)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>≤ 9</td> </tr> </tbody> </table>	Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung	Klein-siedlung (WS) Wochenendhausgebiet (SW)	keine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dörfergebiete (MD) Gewerbegebiete (GE)	Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)	Industriegebiete (GI)	Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	1	> 1	Geschossflächenzahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 - 0,6	0,7 - 1,2	1,0 - 2,4	Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	≤ 9		
Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung	Klein-siedlung (WS) Wochenendhausgebiet (SW)	keine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dörfergebiete (MD) Gewerbegebiete (GE)	Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)	Industriegebiete (GI)																		
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	1	> 1																		
Geschossflächenzahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 - 0,6	0,7 - 1,2	1,0 - 2,4																		
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	≤ 9																		
<p><b>Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung</b></p> <table border="1" data-bbox="909 604 1498 1276"> <thead> <tr> <th></th> <th>m<sup>3</sup>/h</th> <th>m<sup>3</sup>/h</th> <th>m<sup>3</sup>/h</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Klein</td> <td>24</td> <td>48</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td>48</td> <td>96</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>groß</td> <td>96</td> <td>96</td> <td>192</td> </tr> </tbody> </table>		m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	Klein	24	48	96	mittel	48	96	96	groß	96	96	192		<p>3. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p> <p>4. Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen.</p> <p>Die Zufahrt ist gemäß § 5.4 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen muss der VV BauO NRW Pkt. 5 entsprechen.</p>				
	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h	m <sup>3</sup> /h																			
Klein	24	48	96																			
mittel	48	96	96																			
groß	96	96	192																			

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl**  
 Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>Kurvenradien sind entsprechend zu beachten.</p> <p>Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können.</p> <p>5. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrbewegungsflächen hin auszurichten §§ 17 und 40 BauO NRW.</p> <p>6. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 17 (3) BauO NRW).</p> <p>7. Für evt. Gebäude mittlerer Höhe werden Aufstell- und Bewegungsflächen u.a. für Hubrettungsfahrzeuge gem. VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenräume) sicherstellen.</p> <p>8. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u.a. auch als „Generationenhaus/ altersgerechtes oder Seniorengerechtes Wohnen“ betitelt. In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Laufe der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen.</p> <p>Auf Grund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben Bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.</p>		

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl**  
Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><b>6.1.f Planung</b></p> <p>Es bestehen keine bauordnungs- und planungsrechtlichen Bedenken. Hinweise: Die gemäß §5 BauO NRW erforderliche Feuerwehrzufahrt inkl. Aufstell- und Bewegungsflächen (siehe auch Stellungnahme der Brand- schutzdienststelle) ist bei der Planung der Stellplatzflächen noch zu berücksichtigen. Die o.g. Anforderungen haben nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Gesamtplanung (z.B. Reduktion der verfügbaren Stellplatzfläche) und sollten aufgrund des vorhabenbezogenen Charakters des Bebauungsplans bei der Darstellung des Entwurfs (gestrichelt) beachtet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Ausweisung der Stellplätze an- grenzend zu den halböffentlichen Bereichen entlang der Grund- stücksgrenze geeignete Maßnahmen zum Blend- und Schallschutz aufgrund des An- und Abfahrtverkehrs erforderlich werden können.</p>	<p>Abwägungsvorschlag</p> <p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Rahmen eines Beratungstermins am 16.11.2017 bei dem Brandschutzsachverständigen Ronkartz (Hückel- hoven) wurde die Feuerwehrzufahrt inkl. der Aufstell- und Bewegungsflä- chen abgestimmt. Diese werden klarstellend in die Darstellung des Ent- wurfs übernommen. Somit eröffnen die Festsetzungen des Bebauungspla- nes nachweislich Gestaltungsmöglichkeiten, unter deren Berücksichtigung die Belange des Brandschutzes gewahrt und ausreichende Stellplätze realisiert werden können.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Geeignete Maßnahmen zum Blend- und Schallschutz können u.a. in der Form von Einfriedungen umge- setzt werden. Diese werden durch einen geringen Flächenbedarf gekenn- zeichnet. Sollten Maßnahmen zum Blend- und Schallschutz erforderlich werden, so bestehen ausreichende Flächenpotentiale zur Umsetzung ent- sprechender Maßnahmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>
<p><b>6.1.g Immissionsschutz</b></p>		
<p>Gegen die Planungen bestehen aus immissionsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p>	<p>Es werden keine Bedenken erhoben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausbauplanung betrifft die Ebene der Ausführungsplanung und ist kein Gegenstand dieses Verfahrens.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>6.2 Mit Schreiben vom 01.03.2018</b></p>		
<p><b>6.2.a Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten</b></p>		
<p>die untere Bodenschutzbehörde nimmt zu dem o. g. Bebauungsplan</p>	<p>In Rücksprache mit dem bereits bekannten Vorhabenträger ist dieser bereit, der Empfehlung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg</p>	<p>Die Stellungnahme</p>

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl**  
 Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>wie folgt Stellung:</p> <p>Auf dem o.g. Grundstück sind im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg zwei Altbetriebe mit der Kennzeichnung ID 1073 „Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt“ und ID 6888 „Großhandel mit Baustoffen und Bauelementen aus mineralischen Stoffen“ registriert. Die Hoch- und Tiefbaufirma wurde nach meinen Informationen von 1989 bis 1992 durch „W. Wilms GmbH &amp; Co. KG“ betrieben. Zwischen 1998 und 2001 wurde der Baustoffhandel durch „Wilhelm Wilms Bauunternehmung GmbH &amp; Co“ betrieben.</p> <p>Aus einer von mir durchgeführten Luftbildauswertung geht hervor, dass bereits in den 60er Jahren ein Betrieb auf dem Grundstück ansässig war. Im Laufe der Jahre scheinen auch mehrere Umbaumaßnahmen auf dem Grundstück stattgefunden zu haben. Des Weiteren liegen mir Informationen über das Vorhandensein einer Eigenverbrauchertankstelle auf diesem Grundstück vor.</p> <p>Aufgrund des beabsichtigten Wechsels auf eine sensiblere Nutzung (Wohnbebauung) hatte die Greven Living Future Projektmanagement GmbH &amp; Co. KG, als Eigentümer des o.g. Grundstücks, die Geotechnik West mit der Erstellung eines Bodengutachtens beauftragt.</p> <p>Nach Vorlage des Gutachtens der Geotechnik West vom 18.12.2017 bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn für die Aufstellung des Bebauungsplanes bzw. die Bauausführung die folgenden Auflagen und Hinweise beachtet werden:</p> <p><u>Auflagen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Baumaßnahme ist gutachterlich zu begleiten und die Sanierungs- bzw. Auskoffierungsarbeiten entsprechend und mit Fotos zu dokumentieren und in einem Abschlussbericht der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg vorzulegen.</li> <li>2. Sämtliche Auffüllungen sind auszukoffern und als Z2-Material einer geeigneten Verwertung zuzuführen. Diese muss die unter 4.3.3.2 der Mitteilung M 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - erfüllen, sowie darf nur in den unter der Nummer 1.2.3.3 der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) (05.11 .2004) genannten technischen Bauwerken verwertet werden. Hierüber ist der unteren Bodenschutzbehörde ein Nachweis zu erbringen.</li> <li>3. Bei den Bodenarbeiten ist besonders auf organoleptische Auffälligkeiten,</li> </ol>	<p>zu folgen und sämtliche auf dem Grundstück vorhandenen Auffüllungen im Rahmen der Baumaßnahme zu entfernen. Gemäß telefonischer Rücksprache mit der Unteren Bodenschutzbehörde vom 06.03.2018 können unter dieser Voraussetzung die Altbetriebe aus dem Altlastenverdachtsflächenkataster gelöscht und auf eine Kennzeichnung im Bebauungsplan verzichtet werden.</p> <p>Um die mit den noch bestehenden Altlasten verbundenen Belange auch auf der Ebene der Bauleitplanung hinreichend zu berücksichtigen, wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p>„Altlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888</p> <p>Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg zwei Altbetriebe mit der Kennzeichnung ID 1073 „Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt“ und ID 6888 „Großhandel mit Baustoffen und Bauelementen aus mineralischen Stoffen“ registriert. Folgende Auflagen und Hinweise sind zu beachten:</p> <p><u>Auflagen:</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Die Baumaßnahme ist gutachterlich zu begleiten und die Sanierungs- bzw. Auskoffierungsarbeiten entsprechend und mit Fotos zu dokumentieren und in einem Abschlussbericht der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg vorzulegen.</li> <li>2. Sämtliche Auffüllungen sind auszukoffern und als Z2-Material einer geeigneten Verwertung zuzuführen. Diese muss die unter 4.3.3.2 der Mitteilung M 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - erfüllen, sowie darf nur in den unter der Nummer 1.2.3.3 der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) (05.11 .2004) genannten technischen Bauwerken verwertet werden. Hierüber ist der unteren Bodenschutzbehörde ein Nachweis zu erbringen.</li> <li>3. Bei den Bodenarbeiten ist besonders auf organoleptische Auffälligkeiten,</li> </ol>	<p>wird berücksichtigt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl**  
Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>Technische Regeln- Allgemeiner Teil (06.11 .2003), genannten Kriterien erfüllen, sowie darf nur in den unter der Nummer 1.2.3.3 der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) (05.11 .2004) genannten technischen Bauwerken verwertet werden. Hierüber ist der unteren Bodenschutzbehörde ein Nachweis zu erbringen.</p> <p>3. Unter wasserundurchlässigen Abdichtungen (Beton- I Asphaltabdckung) darf das aufgefüllte Material auf dem Grundstück verbleiben.</p> <p>4. Alternativ kann das Material, sofern es bautechnisch nicht geeignet ist, in einer entsprechenden Abfallentsorgungsanlage entsorgt werden. Hierüber ist der unteren Bodenschutzbehörde ein entsprechender Entsorgungsnachweis für die Endlagerung bzw. endgültige Entsorgung zu erbringen.</p> <p>5. Sollten Auffüllungen im Untergrund verbleiben, dürfen zukünftige bauliche Maßnahmen in diesen Bereichen nur mit Zustimmung der unteren Bodenschutzbehörde erfolgen.</p> <p>6. Eine Versickerung von Niederschlagswasser durch die aufgefüllten Bereiche ist nicht möglich. Sollte eine Versickerung vorgesehen sein, müssen auch in diesem Bereich sämtliche Auffüllungen entfernt und durch geeigneten unbelasteten Füllkies bzw. Boden ersetzt werden.</p> <p>7. Bei den Bodenarbeiten ist besonders auf organoleptische Auffälligkeiten, wie kraftstofftypische Gerüche zu achten. Sollten Auffälligkeiten verzeichnet werden, ist unmittelbar die untere Bodenschutzbehörde - Frau Lehnen Tel. Nr. 02452/ 13-6146 – zu informieren.</p> <p>8. Der Beginn der Bodenarbeiten und Aushubtätigkeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde - Frau Lehnen Tel. Nr. 02452/ 13-6146 - rechtzeitig anzuzeigen, sodass diese den aufgeschlossenen Untergrund in Augenschein nehmen kann.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>1. Auf dem o.g. Grundstück wurden 5 Rammkernsondierungen (RKS) abgeteuf, in denen Auffüllungen von 0,70 m bis 1,30 m festgestellt</p>	<p><b>Abwägungsvorschlag</b></p> <p>wie kraftstofftypische Gerüche zu achten. Sollten Auffälligkeiten verzeichnet werden, ist unmittelbar die untere Bodenschutzbehörde - Frau Lehnen Tel. Nr. 02452/ 13-6146 – zu informieren.</p> <p>4. Der Beginn der Bodenarbeiten und Aushubtätigkeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde - Frau Lehnen Tel. Nr. 02452/ 13-6146 - rechtzeitig anzuzeigen, sodass diese den aufgeschlossenen Untergrund in Augenschein nehmen kann.</p> <p><u>Hinweise:</u></p> <p>Die Atlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888 wurden gutachterlich untersucht (geotechnik west – Ingenieurbüro Bernd Harth: Kurzbericht zur Baugrunduntersuchung im Hinblick auf Atlasten/Bodenverunreinigungen. Monschau, 18.12.2017). Es ergeben sich die nachfolgenden Erkenntnisse:</p> <p>1. Auf dem o.g. Grundstück wurden 5 Rammkernsondierungen (RKS) abgeteuf, in denen Auffüllungen von 0,70 m bis 1,30 m festgestellt wurden. Analysen, welche an 2 Mischproben ausgeführt wurden, ergaben hauptsächlich Belastungen mit polyzyklisch aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), vermutlich durch Straßenaufbruch. Der höchstgemessene PAK-Gehalt lag bei 24,4 mg/kg. Zudem wurde ein Benzo(a)pyrengehalt von 1, 7 mg/kg gemessen. Beide Werte führen zu einer abfallrechtlichen Klassifizierung als Z2-Material. Oberbodenproben, welche gemäß der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch zu analysieren waren wurden nicht entnommen. Demnach erfolgt die Bewertung anhand der in den Sondierungen festgestellten Werte.</p> <p>2. Hinweise auf eine vermutete Eigenverbrauchertankstelle konnten dem Gutachten nicht entnommen werden.</p> <p>3. Eine Gefährdung nach BBodSchV für den Wirkungspfad-Boden-Mensch ist aufgrund der vorliegenden Ergebnisse zunächst einmal nicht zu erwarten, da die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach den der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg vorliegenden Analysen unterschritten werden. Jedoch soll im Zuge der Novellierung der Bundesbodenschutz- und Atlastenverordnung (BBodSchV) der Prüfwert für Benzo(a)pyren für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Kinderspielflächen und Wohngebiete von 2 mg/kg auf 1 mg/kg gesenkt werden. Dies resultiert aus Studien, die die</p>	

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl**  
 Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p>wurden. Analysen, welche an 2 Mischproben ausgeführt wurden, ergaben hauptsächlich Belastungen mit polyzyklisch aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), vermutlich durch Straßenaufbruch. Der höchstgemessene PAK-Gehalt lag bei 24,4 mg/kg. Zudem wurde ein Benzo(a)pyrengehalt von 1, 7 mg/kg gemessen. Beide Werte führen zu einer abfallrechtlichen Klassifizierung als Z2-Material. Oberbodenproben, welche gemäß der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch zu analysieren waren wurden nicht entnommen. Demnach erfolgt die Bewertung anhand der in den Sondierungen festgestellten Werte.</p> <p>2. Hinweise auf die vermutete Eigenverbrauchertankstelle konnten dem Gutachten nicht entnommen werden.</p> <p>3. Eine Gefährdung nach BBodSchV für den Wirkungspfad-Boden-Mensch ist aufgrund der vorliegenden Ergebnisse zunächst einmal nicht zu erwarten, da die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach den mir vorliegenden Analysen unterschritten werden. Jedoch soll im Zuge der Novellierung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) der Prüfwert für Benzo(a)pyren für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Kinderspielflächen und Wohngebiete von 2 mg/kg auf 1 mg/kg gesenkt werden. Dies resultiert aus Studien, die die besonders krebserregende Eigenschaft des Stoffes belegen und somit die Einhaltung strengerer Werte erfordern. Langfristig kann es also bei Kontakt mit dem Material zu einer Schädigung kommen und eventuell auch bei zukünftigen Baumaßnahmen zu Problematiken hinsichtlich der schadlosen Nutzung des Grundstücks oder der Entsorgung von Benzo(a)pyrenhaltigem Aushub.</p> <p>Deshalb empfiehlt die untere Bodenschutzbehörde sämtliche Auffüllungen auf dem Grundstück im Rahmen der Baumaßnahme zu entfernen.</p> <p>Die Stellungnahmen des Gesundheitsamtes, des Amtes für Bauen und Wohnen einschließlich Brandschutz und Immissionsschutz sowie des Straßenverkehrsamtes füge ich als Anlage bei.</p>	<p><i>besonders krebserregende Eigenschaft des Stoffes belegen und somit die Einhaltung strengerer Werte erfordern. Langfristig kann es also bei Kontakt mit dem Material zu einer Schädigung kommen und eventuell auch bei zukünftigen Baumaßnahmen zu Problematiken hinsichtlich der schadlosen Nutzung des Grundstücks oder der Entsorgung von benzo(a)pyrenhaltigem Aushub.“</i></p>	

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl**  
Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><b>6.2.b Brandschutz</b></p> <p>Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Meine Stellungnahme vom 7. Nov. 2017 findet weiterhin Beachtung.</p>	<p>Die Stellungnahme des Eingebers vom 07.11.2017 wurde in die Abwägung eingestellt und zur Kenntnis genommen (vgl. Nr. 6.1.e).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>6.2.c Immissionsschutz</b></p>		
<p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken,</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken vorgetragen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>6.2.d Planung</b></p>		
<p>Es bestehen keine bauordnungs- und planungsrechtlichen Bedenken. Hinweis: Auf die Hinweise aus der Stellungnahme vom 7. Nov. 2017 wird weiterhin verwiesen.</p>	<p>Die Stellungnahme des Eingebers vom 07.11.2017 wurde in die Abwägung eingestellt und berücksichtigt (vgl. Nr. 6.1.f).</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>6.2.e Straßenverkehrsamt</b></p>		
<p>Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht nach wie vor keine grundsätzlichen Bedenken. Die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere die bauliche Gestaltung der Anbindung an das vorhandene Straßennetz bitte ich weiterhin rechtzeitig mit mir abzustimmen.</p>	<p>Es werden keine Bedenken erhoben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausbauplanung betrifft die Ebene der Ausführungsplanung und ist kein Gegenstand dieses Verfahrens. Da es sich vorliegend um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist der Vorhabenträger bereits jetzt bekannt. Die Stellungnahme des Straßenverkehrsamtes wurde diesem zwecks Kenntnisnahme ebenfalls zur Verfügung gestellt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl**  
 Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

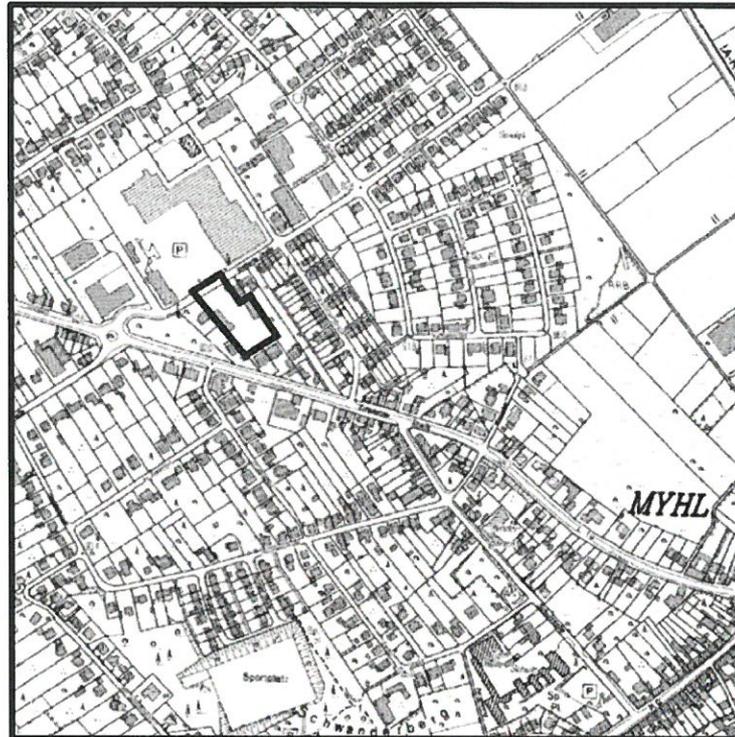
Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
<p><b>7 EBV GmbH</b></p>		
<p><b>7.1 Mit Schreiben vom 15.11.2017</b></p>		
<p><b>7.1.a Bergbau</b></p>		
<p>bezugsnehmend auf Ihr Schreiben vom 16.10.2017 teilen wir Ihnen mit, dass der o. g. Bereich innerhalb unserer Berechtsame auf Steinkohle liegt.</p> <p>Aus unseren bergbaulichen Unterlagen geht hervor, dass während der aktiven Abbauphase auf der Erkelenzer Straße (ca. 65 m südwestlich) Unstetigkeiten an der Tagesoberfläche aufgetreten sind, die möglicherweise in ihrer Verlängerung das Gebiet des o.g. Bebauungsplans betreffen könnten. Während des Abbaus sind dort allerdings keine Unstetigkeiten dokumentiert worden.</p> <p>Wir empfehlen, potentielle Bauherren auf diesen Umstand hinzuweisen. Sollten während der Ausschachtungsarbeiten anomalen Baugrundverhältnissen angetroffen werden, raten wir an, uns zu informieren, damit wir gegebenenfalls eine Einsichtnahme vornehmen können.</p> <p>Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB erachten wir als erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zeichnerisch durch „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: humose Böden, Sumpfungsmassnahmen sowie Ehemaliger Steinkohlenbergbau“ gekennzeichnet.</p> <p>Die vorgetragenen Belange stellen die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage, da sie auf der nachgelagerten Ebene der Ausführungsplanung, z.B. durch bautechnische Maßnahmen, bewältigt werden können. Zusätzlich wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:</p> <p><i>„Ehemaliger Steinkohlenbergbau</i></p> <p><i>Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich im früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.</i></p> <p><i>Aus den Unterlagen der EBV GmbH geht hervor, dass während der aktiven Abbauphase auf der Erkelenzer Straße Unstetigkeiten an der Tagesoberfläche aufgetreten sind, die möglicherweise in ihrer Verlängerung den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen könnten. Während des Abbaus sind dort allerdings keine Unstetigkeiten dokumentiert worden. Sollten während der Ausschachtungsarbeiten anomale Baugrundverhältnissen angetroffen werden, sollte die EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven informiert werde, damit im Bedarfsfall eine Einsichtnahme vorgenommen werden kann.“</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird berücksichtigt.</p>

**Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl**  
Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange

## **Anlage 7**



## **Anlage 8**



## **STADT WASSENBERG**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“**

#### **Begründung**



## Impressum

März 2018

### **Auftraggeber:**

Living Future Projektmanagement GmbH & Co. KG  
Wildauer Platz 9  
41836 Hückelhoven

### **Verfasser:**

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
[www.vdh-erkelenz.de](http://www.vdh-erkelenz.de)  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:  
M.Sc. Sebastian Schütt

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

## Inhalt

<b>1</b>	<b>VORGABEN ZUR PLANUNG</b> .....	<b>3</b>
1.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.2	Heutige Situation.....	3
1.3	Planungsanlass und Ziele.....	4
1.4	Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen.....	4
1.4.1	Regionalplan.....	4
1.4.2	Flächennutzungsplan.....	5
1.4.3	Bestehende verbindliche Bauleitpläne.....	5
1.5	Planverfahren.....	5
1.5.1	Beschleunigtes Verfahren.....	5
1.5.2	Vorhabenbezogener Bebauungsplan.....	6
<b>2</b>	<b>STÄDTEBAULICHER ENTWURF</b> .....	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN</b> .....	<b>7</b>
3.1	Räumlicher Geltungsbereich.....	7
3.2	Art der baulichen Nutzung.....	7
3.3	Maß der baulichen Nutzung.....	8
3.4	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen.....	9
3.5	Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	9
3.6	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	9
3.7	Gestalterische Festsetzungen.....	10
<b>4</b>	<b>KENNZEICHNUNGEN</b> .....	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>HINWEISE</b> .....	<b>10</b>
<b>6</b>	<b>AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG</b> .....	<b>13</b>
6.1	Verkehrsinfrastruktur.....	13
6.2	Ver- und Entsorgung, Entwässerung.....	13
6.3	Natur und Landschaft.....	13
6.4	Artenschutz in der Bauleitplanung.....	14
<b>7</b>	<b>PLANDATEN</b> .....	<b>14</b>
<b>8</b>	<b>RECHTSGRUNDLAGEN</b> .....	<b>14</b>

## 1 VORGABEN ZUR PLANUNG

### 1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ befindet sich im Osten des Stadtgebietes von Wassenberg, nahe des Versorgungszentrums der Ortslage Myhl. Er umfasst die Gemarkung Myhl (054590), Flur 1, Flurstück 1035 und damit eine Fläche von ca. 2.962 m<sup>2</sup>.

Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist der Planzeichnung zu entnehmen.

### 1.2 Heutige Situation



**Abbildung 1:** Lage des Plangebietes; Quelle Luftbild: TIM Online NRW

Das Umfeld des Plangebietes wird durch unterschiedliche Nutzungen gekennzeichnet. Im Nordwesten liegt die „Brabanter Straße“, über die die Erschließung der verfahrensgegenständlichen Flächen gesichert ist. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich das „Fachmarktzentrum Myhl“. In Richtung Nordosten und Südosten grenzen Wohngebiete an das Plangebiet an. Im Südwesten befinden sich, im Anschluss an die „Erkelenzer Straße“, weitere Wohnbaugelände.

Im näheren Umfeld des Plangebietes besteht eine verdichtete Bebauungsstruktur, die durch gewerbliche Nutzungen sowie Reihen- und Mehrfamilienhäuser charakterisiert wird. Das weitere Umfeld wird durch eine gleichmäßige aber aufgelockerte Bebauung, insbesondere mit Doppel- und Einzelhäusern bestimmt.

Das Plangebiet selbst ist mit unterschiedlichen Gebäuden, insbesondere kleineren Lagerhallen und offenen Überdachungen bebaut. Diese werden derzeit nicht genutzt und liegen brach.

### 1.3 Planungsanlass und Ziele

Die Living Future Projektmanagement GmbH & Co. KG beabsichtigt den Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit PKW-Stellplätzen auf dem Grundstück Brabanter Straße 41 innerhalb des bebauten Zusammenhangs des Ortsteiles Myhl. Aus städtischer Sicht ist das Vorhaben aus mehreren Gründen zu begrüßen. Zum einen könnte das Vorhaben zur Tragfähigkeit der bestehenden Infrastruktur des Ortskernes beitragen. Andererseits könnte einem städtebaulichen Misstand entgegen gewirkt werden, da die verfahrensgegenständlichen Flächen derzeit ungenutzt sind und damit brach liegen.

Gemäß § 34 Abs. 1 Satz 1 BauGB sind Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile dann zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Aufgrund der Abmessungen des geplanten Gebäudes, welche von der angrenzenden Bebauung abweichen, ist nach Abstimmung mit dem Kreis Heinsberg eine Genehmigung als Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gem. § 34 BauGB nicht möglich. In diesem Zusammenhang besteht ein Planungserfordernis im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB.

Planungsziel ist somit die planungsrechtliche Absicherung des geplanten Vorhabens durch Aufstellung eines Bebauungsplanes. Da bereits eine konkrete Plankonzeption vorliegt, ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 12 BauGB, einschließlich Vorhaben- und Erschließungsplan und Durchführungsvertrag vorgesehen. Zur Verfahrensbeschleunigung erfolgt die Aufstellung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB.

### 1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

#### 1.4.1 Regionalplan



Abbildung 2: Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, weist das Plangebiet vollständig als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ (ASB) aus. In den ASB sollen u.a. die Flächen für den Wohnungsbau dargestellt werden.<sup>1</sup> Insofern ist die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst.

<sup>1</sup> Bezirksregierung Köln – Bezirksplanungsbehörde (Hrsg.): Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln – Textliche Darstellung, 1. Auflage 2003 mit Ergänzungen, Köln 2013, Seite 15

## 1.4.2 Flächennutzungsplan



Abbildung 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wassenberg (Stand: Januar 2008)

Der aktuell gültige Flächennutzungsplan der Stadt Wassenberg stellt die verfahrensgegenständlichen Flächen als „Gemischte Bauflächen“ dar. Im Nordosten befinden sich weitere „Gemischte Bauflächen“ sowie dahinter liegende „Wohnbauflächen“. Nordwestlich grenzen „Gewerbliche Bauflächen“ sowie ein „Sondergebiet“ mit der Zweckbestimmung „Fachmarktzentrum“ an das Plangebiet. Für die südlich gelegene „Erkelenzer Straße“ wird die Darstellung „Hauptverkehrszüge, vorhanden“ getroffen.

Zur Umsetzung des geplanten Vorhabens ist die Festsetzung eines „Mischgebietes“ geplant. Insofern ist der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

## 1.4.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Verbindliche Bauleitpläne bestehen für die verfahrensgegenständlichen Flächen derzeit nicht.

## 1.5 Planverfahren

### 1.5.1 Beschleunigtes Verfahren

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ wird als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt. Dieses Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren mehrere Vorteile. Im beschleunigten Verfahren kann – wie im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB – von der Frühzeitigen Beteiligung im Sinne der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden, sodass nur eine Offenlage im Sinne der §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB erforderlich ist. Ferner kann von der Umweltprüfung, dem Umweltbericht, der zusammenfassenden Erklärung und dem Monitoring abgesehen werden. Eine Pflicht zum Ausgleich der durch die Planung begründeten Eingriffe besteht nicht. Ein im beschleunigten Verfahren aufgestellter Bebauungsplan kann darüber hinaus von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Dieser muss dann nicht geändert werden sondern kann im Wege der Berichtigung angepasst werden.

Die Aufstellung im beschleunigten Verfahren ist möglich, wenn die nachfolgenden Zugangsvoraussetzungen erfüllt werden:

1. Der Bebauungsplan dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung.

2. Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m<sup>2</sup> bzw. die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 70.000 m<sup>2</sup> und eine überschlägige Überprüfung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien führt unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Einschätzung, dass die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen begründet.
3. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht nicht.
4. Es bestehen keine Anhaltspunkte, die zu der Annahme führen, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes führt.

Diese Zugangsvoraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt.

1. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich auch auf Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, aber nicht bzw. nicht im beabsichtigten Art und Maß nach § 34 BauGB bebaubar sind. Entscheidend für die Beurteilung als Innenentwicklung ist, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist.<sup>2</sup> Dies ist vorliegend durch die Lage, umgeben von Nutzungen mit einer bodenrechtlichen Relevanz, insbesondere Wohngebiete und gewerbliche Nutzungen, gegeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung einer derzeit brach liegenden Fläche dient.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 umfasst eine Fläche von ca. 3.249 m<sup>2</sup>. Insofern wird eine maximale, in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> deutlich unterschritten.
3. Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird nicht begründet. Eine UVP ist gefordert, wenn ein in der Anlage 1 UVPG aufgeführtes Vorhaben bzw. die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen. Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 besteht für sonstige Vorhaben im bisherigen Außenbereich mit einer festgesetzten Größe oder Grundfläche von 20.000 m<sup>2</sup> bis 100.000 m<sup>2</sup> eine allgemeine Pflicht zur Vorprüfung. Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht ab einer Fläche von 100.000 m<sup>2</sup>. Diese Schwellenwerte werden vorliegend nicht erreicht. Zudem ist das Plangebiet nicht dem Außenbereich, sondern vielmehr dem Innenbereich zuzuordnen.
4. Es liegen keine Hinweise für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor. Die nächstgelegenen Vogelschutzgebiete mit europäischer Bedeutung stellen die FFH-Gebiete DE-4803-301 „Schwalm, Knippertzbach, Raderveekes u. Luettelforster Bruch“, DE-4803-302 „Schaagbachtal“ und DE-4803-303 „Helfensteiner Bachtal-Rothenbach“ dar, die sich in einem Abstand von ca. 1,5 km nördlich, ca. 3,8 km nördlich bzw. ca. 5,4 km östlich des Plangebietes befinden. Direkte Eingriffe in diese Schutzgebiete erfolgen nicht. Die Planung bereitet zudem keine Nutzungen vor, die zu einer Barrierewirkung für mögliche Flugkorridore für in den Schutzgebieten lebende Vogelarten führen könnten. Eine Beeinträchtigung der umliegenden FFH-Gebiete ist somit nicht zu erwarten.

### 1.5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Das vorliegende Verfahren dient der planungsrechtlichen Absicherung eines konkreten Vorhabens. Vor diesem Hintergrund stellt der Vorhabenbezogene Bebauungsplan das geeignete Planungsinstrument dar. Dieser besteht im Sinne des § 12 Abs. 1 Satz 1 BauGB aus dem Bebauungsplan selbst, einem Vorhaben und Erschließungsplan sowie einem Durchführungsvertrag. Der Vorhaben- und Erschließungsplan dient u.a. der gezielten Vermeidung städtebaulicher Fehlentwicklungen und eröffnet dem Plangeber die Möglichkeit, konkrete Vorhaben detailliert zu regeln bzw. Regelungen zu treffen, die über den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB hinausgehen. Im Durchführungsvertrag werden u.a.

---

<sup>2</sup> vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger: Kommentar zum BauGB § 13a, Rn. 24-27

Regelungen zu Fristen und Bürgschaften, insbesondere eine Frist für die Realisierung des Vorhabens getroffen. Bei Verstoß gegen die Fristen ist der Plangeber nach § 12 Abs. 6 BauGB angehalten, die Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzuheben.

## **2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF**

Das Städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von zwei baulich getrennten Mehrfamilienhäusern vor. Das kleinere der beiden Gebäude, welches der Unterbringung von bis zu 9 Wohneinheiten dient, orientiert sich zur Brabanter Straße und wird unmittelbar über diese erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze werden dem Gebäude vorgelagert.

Das größere der beiden Gebäude verfügt über eine weitestgehend L-förmige Grundfläche und orientiert sich in Richtung der südwestlichen und der südöstlichen Plangebietsgrenze. Es befindet sich somit im rückwärtigen Grundstücksbereich, wodurch eine Erschließung über eine private Verkehrsfläche erforderlich ist. Diese Verkehrsfläche dient zugleich der Unterbringung der Stellplätze, die für die geplanten 24 Wohneinheiten in diesem Gebäude erforderlich werden.

Die verbleibenden Flächen werden gärtnerisch angelegt und dienen somit der Begrenzung der versiegelten Fläche sowie der optisch ansprechenden Einbindung des Plangebietes in das Umfeld und der Naherholung. Individuell nutzbare Freiräume bestehen durch Terrassen und Balkone entlang der südwestlichen und südöstlichen Fassaden beider Gebäude.

Die Ausgestaltung der Gebäude orientiert sich an den verdichteten Bauformen des Umfeldes, sodass maximal 3 Vollgeschosse umgesetzt werden sollen. Durch die Ausgestaltung des Daches als Flachdach sowie die aufgelockerte und unregelmäßige Gliederung der Fassade sollen die Gebäude modern und optisch ansprechend gestaltet werden.

## **3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN**

### **3.1 Räumlicher Geltungsbereich**

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Gemarkung Myhl (054590), Flur 1, Flurstück 1035. Es wurden diejenigen Flächen in den räumlichen Geltungsbereich aufgenommen, die unmittelbar durch das geplante Vorhaben bebaut werden sollen.

### **3.2 Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als „Mischgebiet“ (MI) gemäß § 6 BauNVO ausgewiesen, da sich das geplante Vorhaben in die Nutzungsstruktur des näheren Umfeldes einfügen und vorwiegend dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören dienen soll. Aufgrund der zentralen Lage des Plangebietes bieten sich insbesondere die Erdgeschosse der geplanten Gebäude für die in einem „Mischgebiet“ zulässigen Nutzungen, beispielsweise Büronutzungen an.

Gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO wird festgesetzt, dass Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden, da sich entsprechende Betriebe nicht in die geplante Nutzungsstruktur einfügen würden. Ferner ist die innere Erschließung des Vorhabens nicht geeignet, um die von diesen Nutzungen ausgehenden Verkehrsströme zu bewältigen. Aus dem gleichen Grund sind Vergnügungsstätten auch ausnahmsweise nicht zulässig.

1.1 Im Mischgebiet (MI) sind die folgenden Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Im Mischgebiet (MI) ist die folgende Ausnahme i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten

### 3.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird festgesetzt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie durch die maximale Höhe baulicher Anlagen. Hiermit ist das Maß der baulichen Nutzung gemäß § 16 Abs. 3 BauGB hinreichend bestimmt.

In Anlehnung an den umliegenden, vergleichsweise dicht bebauten Bestand wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Dies entspricht einer mischgebietstypischen Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen sowie der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für ein Mischgebiet im Sinne des § 17 Abs. 1 BauNVO. Gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauGB darf die zulässige GRZ u.a. durch Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einer GRZ von 0,8 überschritten werden. Die vorliegende Plankonzeption sieht eine Versiegelung der verfahrensgegenständlichen Flächen von maximal 70 % vor. Insofern ist die festgesetzte Grundflächenzahl zur Umsetzung des geplanten Vorhabens geeignet.

Ferner wird eine maximale Zahl der Vollgeschosse von 3 festgesetzt. Eine solche Zahl der Vollgeschosse ermöglicht die Umsetzung der geplanten, städtebaulichen Konzeption. Dies führt, in Kombination mit der festgesetzten Dachform des Flachdaches, zu einer harmonischen Integration der geplanten Bebauung in die umliegenden Siedlungsstrukturen.

Die Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußboden- bzw. Gebäudehöhe dient dem Entstehen ortstypischer Gebäudekubaturen und wirkt dem Entstehen städtebaulicher Fehlentwicklungen, durch zu dominante Höhenwirkung gegenüber der bestehenden Bebauung, entgegen. Für die festgesetzten Höhenbegrenzungen wird im Hinblick auf die Ausbauplanung der nachfolgende in der Örtlichkeit eindeutig bestimmbare Bezugspunkt definiert:

2.1 Die Geländeoberfläche des Baugebietes (Soll-Geländehöhe) wird festgesetzt als die Höhe der fertig ausgebauten, nördlich an das Plangebiet angrenzenden „Öffentlichen Verkehrsfläche“ (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der an die „Öffentliche Verkehrsfläche“ angrenzenden Grundstücksgrenze des „Mischgebietes“. Die so ermittelte Geländeoberfläche (Soll-Geländehöhe) darf höchstens um 0,25 m aufgeschüttet oder abgegraben werden (Geplante Geländehöhe). Bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen bleiben von der vorgenannten Regelung unberührt.

2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der Soll-Geländehöhe liegen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10,0 m über der Soll-Geländehöhe begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete, technische Gebäudeteile (z.B. Antennen) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

Um die Vollziehbarkeit der Planung zu gewährleisten wird der Bezugspunkt zur Bestimmung der Abstandsflächen bereits auf der Ebene der Bauleitplanung definiert. Hierdurch wird vermieden, dass die durch den Bebauungsplan abgesicherte Planung – aufgrund späterer Einschränkungen, die über das bauordnungsrechtliche Mindestmaß hinausgehen – nicht realisiert werden kann.

2.3 Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen wird festgesetzt als die mittlere Höhe der Schnittlinie der geplanten Geländehöhe mit der äußeren Gebäudewand eines jeweiligen Gebäudes.

Auf der Grundlage dieser Regelung werden die von den geplanten Gebäuden ausgehenden Abstandsflächen nicht über die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes treten. Hierbei wurde vorausgesetzt, dass sich die seitlichen Abstandsflächen von Balkonen überlagern können.

### **3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Da das Verfahren der planungsrechtlichen Absicherung eines konkreten Vorhabens dient, werden die Baugrenzen eng um den geplanten Baukörper gefasst. Um geringfügige Abweichungen während der Bauphase zu kompensieren, wird gegenüber den äußeren Abmessungen des geplanten Baukörpers, ein geringfügiger Spielraum von 0,5 m gewahrt. Da die äußere Abmessung der geplanten Gebäude durch die festgesetzten Baugrenzen hinreichend genau geregelt wird, wird von einer darüber hinausgehenden Festsetzung der Bauweise abgesehen.

Im Nordwesten und im Südosten des Plangebietes werden die Baufenster bis an die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches herangeführt, um die grenzständige Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 6 Abs. 11 BauO NW, beispielsweise Müll- oder Radsammelplätzen, grundsätzlich abzusichern. Die bauordnungsrechtlichen Grenzabstände bleiben hiervon unberührt, sodass Gebäude oder Gebäudeteile die Abstandsflächen werfen, nicht ohne weiteres bis an die Plangebietsgrenzen heranrücken können.

### **3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Entsprechend den ortsüblichen Bedarfen an Stellplätzen ist je Wohneinheit 1 Stellplatz nachzuweisen. Klarstellend wird die nachfolgende, textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

3. *Auf den privaten Grundstücken ist je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.*

### **3.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Pflanzen können auf unterschiedliche Standortgegebenheiten sensibel reagieren. Aus diesem Grund setzen weder der Vorhabenbezogene Bebauungsplan noch der Vorhaben- und Erschließungsplan konkrete Pflanzenstandorte fest. Ferner liegen keine städtebaulichen Gründe vor, die eine Festsetzung konkreter Pflanzenstandorte, also den Ausschluss von Bepflanzungen an anderer Stelle erfordern.

Es entspricht jedoch nicht der Absicht der Stadt Wassenberg, Bepflanzungen im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes auszuschließen. Vielmehr ist die Anpflanzungen von Gehölzen aus klimatischen Gründen sowie aus Gründen des Naturschutzes und des Ortsbildes zu begrüßen. Aus diesem Grund wird durch textliche Festsetzung geregelt, dass Bepflanzungen – sowie klarstellend auch der Erhalt bestehender Bepflanzungen – im gesamten Plangebiet zulässig sind.

4. *Die Anpflanzung und der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.*

### 3.7 Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Die vorliegende Plankonzeption sieht die Errichtung von Gebäuden vor, die durch drei Vollgeschosse, eine maximale Gebäudehöhe von 10,0 m und ein Flachdach gekennzeichnet sind. Hierdurch wird eine gegenüber der umliegenden Bebauung vergleichsweise hohe Nutzungsdichte bei gleichzeitiger Vermeidung einer zu dominanten Wirkung ermöglicht. Aufgrund der zentralen Lage des Vorhabens ist eine hohe Nutzungsdichte zu befürworten, sodass Dachformen, die zu deren Reduzierung führen würden, ausgeschlossen werden sollen. Als Dachform sollen demnach ausschließlich Flachdächer und begrünte Flachdächer zulässig sein. Eine diesbezügliche Regelung erfolgt durch textliche Festsetzung.

5. *Im Mischgebiet (MI) sind als Dachform nur Flachdächer und begrünte Flachdächer zulässig.*

## 4 KENNZEICHNUNGEN

Im Sinne des § 9 Abs. 5 BauGB sollen u.a. die Flächen in dem Bebauungsplan gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5000 weist für den gesamten räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Böden mit humosem Bodenmaterial aus, die zu unterschiedlichem Setzungsverhalten im Plangebiet führen können.

Gemäß Stellungnahme der Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW vom 26.10.2017 liegt der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungsmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung durch Schäden an der Tagesoberfläche nicht auszuschließen ist

Darüber hinaus weist die EBV GmbH mit Schreiben vom 15.11.2017 darauf hin, dass im Plangebiet mit durch den ehemaligen Steinkohlenbergbau bedingten Schäden an der Tagesoberfläche zu rechnen ist.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird daher vollständig durch eine „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: Humose Böden, Sumpfungsmaßnahmen sowie ehemaliger Steinkohlenbergbau“ gekennzeichnet. Eine Konkretisierung der hiermit verbundenen Restriktionen erfolgt durch entsprechende Hinweise (vgl. Kapitel 5).

## 5 HINWEISE

Aufgrund der Ergebnisse einer überschlägigen Umweltprüfung wurden die nachfolgenden Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

### *„Humose Böden*

*Die Bodenkarten des Landes Nordrhein-Westfalen weist für die mit der „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: Humose Böden“ gekennzeichneten Flächen Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW sind zu beachten.“*

#### „Artenschutz

Die Baufeldräumung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nur zwischen Oktober und Februar.

Zu entnehmende Bäume sind gutachterlich auf Höhlen zu kontrollieren, um eine etwaige Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden. Gleiches gilt bei Abbruch von Bestandsgebäuden.“

#### „Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Demnach liegt die Gemarkung Myhl in der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse T. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.“

#### „Bergbauberechtigungen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wegberg 9“, im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba A“ und über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Blei-Zinkerzbergwerk Sophia-Jacoba“, beide im Eigentum der Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen.“

#### „Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.“

#### „Ehemaliger Steinkohlenbergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich im früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Aus den Unterlagen der EBV GmbH geht hervor, dass während der aktiven Abbauphase auf der Erkelenzer Straße Unstetigkeiten an der Tagesoberfläche aufgetreten sind, die möglicherweise in ihrer Verlängerung den räumlichen Geltungs-

bereich des Bebauungsplanes betreffen könnten. Während des Abbaus sind dort allerdings keine Unstetigkeiten dokumentiert worden. Sollten während der Ausschachtungsarbeiten anomale Baugrundverhältnissen angetroffen werden, sollte die EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven informiert werden, damit im Bedarfsfall eine Einsichtnahme vorgenommen werden kann.“

„Altlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg zwei Altbetriebe mit der Kennzeichnung ID 1073 „Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt“ und ID 6888 „Großhandel mit Baustoffen und Bauelementen aus mineralischen Stoffen“ registriert. Folgende Auflagen und Hinweise sind zu beachten:

Auflagen:

1. Die Baumaßnahme ist gutachterlich zu begleiten und die Sanierungs- bzw. Auskofferungsarbeiten entsprechend und mit Fotos zu dokumentieren und in einem Abschlussbericht der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg vorzulegen.
2. Sämtliche Auffüllungen sind auszukoffern und als Z2-Material einer geeigneten Verwertung zuzuführen. Diese muss die unter 4.3.3.2 der Mitteilung M 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln- Allgemeiner Teil (06.11 .2003), genannten Kriterien erfüllen, sowie darf nur in den unter der Nummer 1.2.3.3 der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) (05.11 .2004) genannten technischen Bauwerken verwertet werden. Hierüber ist der unteren Bodenschutzbehörde ein Nachweis zu erbringen.
3. Bei den Bodenarbeiten ist besonders auf organoleptische Auffälligkeiten, wie kraftstofftypische Gerüche zu achten. Sollten Auffälligkeiten verzeichnet werden, ist unmittelbar die untere Bodenschutzbehörde - Frau Lehnen Tel. Nr. 02452/ 13-6146 – zu informieren.
4. Der Beginn der Bodenarbeiten und Aushubtätigkeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde - Frau Lehnen Tel. Nr. 02452/ 13-6146 - rechtzeitig anzuzeigen, sodass diese den aufgeschlossenen Untergrund in Augenschein nehmen kann.

Hinweise:

Die Altlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888 wurden gutachterlich untersucht (geotechnik west – Ingenieurbüro Bernd Harth: Kurzbericht zur Baugrunduntersuchung im Hinblick auf Altlasten/Bodenverunreinigungen. Monschau, 18.12.2017). Es ergeben sich die nachfolgenden Erkenntnisse:

1. Auf dem o.g. Grundstück wurden 5 Rammkernsondierungen (RKS) abgeteuft, in denen Auffüllungen von 0,70 m bis 1,30 m festgestellt wurden. Analysen, welche an 2 Mischproben ausgeführt wurden, ergaben hauptsächlich Belastungen mit polyzyklisch aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), vermutlich durch Straßenaufbruch. Der höchstgemessene PAK-Gehalt lag bei 24,4 mg/kg. Zudem wurde ein Benzo(a)pyrengengehalt von 1,7 mg/kg gemessen. Beide Werte führen zu einer abfallrechtlichen Klassifizierung als Z2-Material. Oberbodenproben, welche gemäß der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch zu analysieren waren wurden nicht entnommen. Demnach erfolgt die Bewertung anhand der in den Sondierungen festgestellten Werte.
2. Hinweise auf die vermutete Eigenverbrauchertankstelle konnten dem Gutachten nicht entnommen werden.

- Eine Gefährdung nach BBodSchV für den Wirkungspfad-Boden-Mensch ist aufgrund der vorliegenden Ergebnisse zunächst einmal nicht zu erwarten, da die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach den der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg vorliegenden Analysen unterschritten werden. Jedoch soll im Zuge der Novellierung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) der Prüfwert für Benzo(a)pyren für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Kinderspielflächen und Wohngebiete von 2 mg/kg auf 1 mg/kg gesenkt werden. Dies resultiert aus Studien, die die besonders krebserregende Eigenschaft des Stoffes belegen und somit die Einhaltung strengerer Werte erfordern. Langfristig kann es also bei Kontakt mit dem Material zu einer Schädigung kommen und eventuell auch bei zukünftigen Baumaßnahmen zu Problematiken hinsichtlich der schadlosen Nutzung des Grundstücks oder der Entsorgung von benzo(a)pyrenhaltigem Aushub.“*

## **6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG**

### **6.1 Verkehrsinfrastruktur**

Die vorliegende Plankonzeption sieht die Umsetzung von bis zu 33 Wohneinheiten vor. Die hierfür erforderlichen Stellplätze werden vollständig innerhalb des Plangebietes realisiert. Zu diesem Zweck werden private Verkehrsflächen vorgesehen, die im Nordwesten des Baugebietes über die „Brabanter Straße“ erschlossen werden.

Die „Brabanter Straße“ schließt im Westen des Plangebietes, nach etwa 90 m an die „Erkelenzer Straße“ und damit an das überörtliche Verkehrsnetz an. Aufgrund dieser direkten Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz sowie des vergleichsweise großzügigen Ausbaus der „Brabanter Straße“, der durch eine ca. 5,5 m breite Fahrbahn und beidseitig ausgebauten Gehwege gekennzeichnet wird, ist davon auszugehen, dass die Planung zu keiner Überlastung des bestehenden Verkehrsnetzes oder einer erheblichen Beeinträchtigung bestehender Wohngebiete führen wird.

### **6.2 Ver- und Entsorgung, Entwässerung**

Die Versorgung des Plangebietes mit Wasser, Strom, Erdgas und Telekommunikation wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt.

Der Bebauungsplan begründet eine versiegelte Fläche von ca. 2.370 m<sup>2</sup>. Bei einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren und einer Regendauer von 10 min. bzw. 15 min. ergeben sich somit Abflussmengen von ca. 60,6 L/s bzw. 71,5 L/s. Das Entsorgungskonzept sieht eine Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers über das bestehende Trennkansystem vor. Gemäß Abstimmung mit dem Stadtbetrieb Wassenberg AöR ist der vorhandene Trennkanal für die zu erwartenden Einleitungsmengen hydraulisch ausreichend dimensioniert.

### **6.3 Natur und Landschaft**

Das Plangebiet liegt derzeit brach und ist mit Überdachungen und Lagergebäuden bebaut. Die verbleibenden Flächen sind asphaltiert oder mit einer wassergebundenen Wegedecke befestigt. Auf den wassergebundenen Flächen sind zwischenzeitlich Wildkräuter entstanden. Hochwertige Biotopstrukturen sind jedoch nicht vorhanden, sodass eine durch die Planung begründete, erheblich negative Beeinträchtigung von Natur und Landschaft nicht zu erwarten ist.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, gelten die zu erwartenden Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Kompensationsmaßnahmen für den Eingriff in Natur und Landschaft werden daher nicht formuliert.

#### 6.4 Artenschutz in der Bauleitplanung

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten oder deren Entwicklungsformen, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu schädigen oder zu stören. Zwar vermag ein Bauleitplan selbst diese Verbotstatbestände nicht auszulösen, bei der späteren Realisierung der durch den Bauleitplan begründeten Vorhaben kann ein Eintreten der Verbotstatbestände jedoch nicht pauschal ausgeschlossen werden. Vor diesem Hintergrund ist bei der Aufstellung oder Änderung von Bauleitplänen eine Artenschutzprüfung zu erstellen. Andernfalls könnte der Bauleitplan aufgrund eines rechtlichen Hindernisses nicht vollzugsfähig sein.

Vorliegend ist eine Auswertung des zu erwartenden Artenvorkommens auf der Grundlage des „Fundortkatasters für Pflanzen und Tiere“ @LINFOS des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen unter Gegenüberstellung der vorhandenen Biotope erfolgt. Demgemäß sind im Plangebiet und dessen näherem Umfeld keine Vorkommen planungsrelevanter Arten dokumentiert. Die nächstgelegenen Belege planungsrelevanter Arten bestehen durch Vorkommen verschiedener Fledermäuse in einem Abstand von 400 bis 500 m um das Plangebiet.

Eine Beeinträchtigung ggf. im Plangebiet vorhandener Fledermäuse, aber auch anderer Arten kann mit hoher Zuverlässigkeit vermieden werden, wenn die Baufeldräumung zwischen Oktober und Februar erfolgt und vorhandene Gebäude vor dem Abriss gutachterlich auf einen möglichen Fledermausbesatz kontrolliert werden. Insofern liegen keine Hinweise vor, die zu der Annahme führen, dass die Belange des Artenschutzes der Vollziehbarkeit der Planung entgegenstehen.

### 7 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich .....	ca. 2.962 m <sup>2</sup>
Mischgebiet.....	ca. 2.962 m <sup>2</sup>

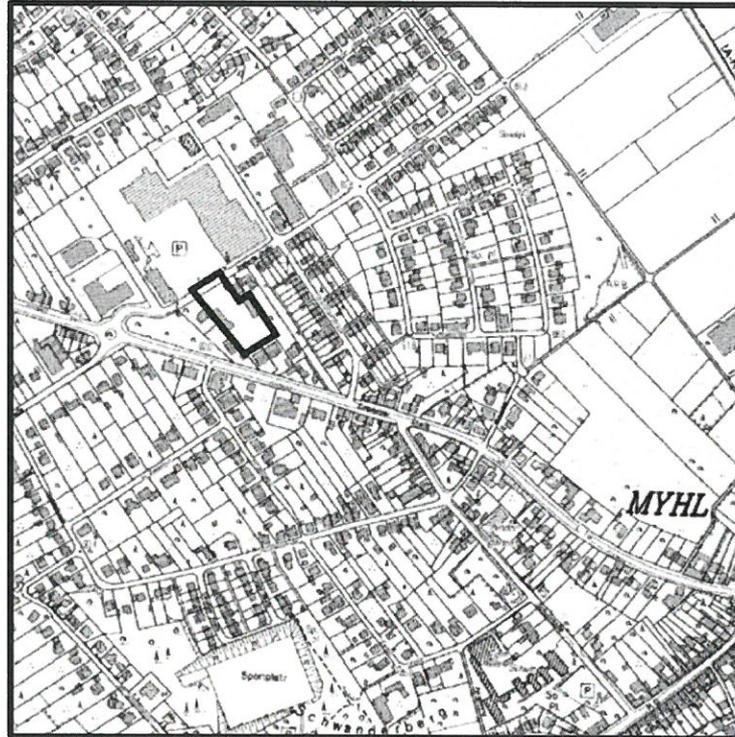
### 8 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

- a) Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- c) Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- d) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90),
- e) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).

Wassenberg, im März 2018

## Anlage 9



## **STADT WASSENBERG**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“**

#### **Textliche Festsetzungen**



## Impressum

März 2018

### **Auftraggeber:**

Living Future Projektmanagement GmbH & Co. KG  
Wildauer Platz 9  
41836 Hückelhoven

### **Verfasser:**

 VDH Projektmanagement GmbH  
Maastrichter Straße 8  
41812 Erkelenz  
[www.vdh-erkelenz.de](http://www.vdh-erkelenz.de)  
Geschäftsführer:  
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:  
M.Sc. Sebastian Schütt

Amtsgericht Mönchengladbach HRB 5657  
Steuernummer: 208/5722/0655  
USt.-Ident-Nr.: DE189017440

## PLANFESTSETZUNGEN

### 1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Im Mischgebiet (MI) sind die folgenden Nutzungen i.S.v. § 6 Abs. 2 Nr. 6 bis 8 BauNVO nicht zulässig:

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

1.2 Im Mischgebiet (MI) ist die folgende Ausnahme i.S.v. § 6 Abs. 3 BauNVO nicht zulässig:

- Vergnügungsstätten

### 2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die Geländeoberfläche des Baugebietes (Soll-Geländehöhe) wird festgesetzt als die Höhe der fertig ausgebauten, nördlich an das Plangebiet angrenzenden „Öffentlichen Verkehrsfläche“ (Oberkante Gehweg/Oberkante Verkehrsfläche) in Höhe der Mitte der an die „Öffentliche Verkehrsfläche“ angrenzenden Grundstücksgrenze des „Mischgebietes“. Die so ermittelte Geländeoberfläche (Soll-Geländehöhe) darf höchstens um 0,25 m aufgeschüttet oder abgegraben werden (Geplante Geländehöhe). Bestehende Aufschüttungen und Abgrabungen bleiben von der vorgenannten Regelung unberührt.

2.2 Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens darf höchstens 0,50 m über der Oberkante der Soll-Geländehöhe liegen. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 10,0 m über der Soll-Geländehöhe begrenzt. Die maximale Gebäudehöhe darf durch untergeordnete, technische Gebäudeteile (z.B. Antennen) um bis zu 2,0 m überschritten werden.

2.3 Der Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandsflächen wird festgesetzt als die mittlere Höhe der Schnittlinie der geplanten Geländehöhe mit der äußeren Gebäudewand eines jeweiligen Gebäudes.

### 3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO)

Auf den privaten Grundstücken ist je Wohneinheit mindestens 1 Stellplatz nachzuweisen.

### 4. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die Anpflanzung und der Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind im gesamten räumlichen Geltungsbereich dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zulässig.

### 5. Gestalterische Festsetzungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NW)

Im Mischgebiet (MI) sind als Dachform nur Flachdächer und begrünte Flachdächer zulässig.

## HINWEISE

### Humose Böden

Die Bodenkarten des Landes Nordrhein-Westfalen weist für die mit der „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: Humose Böden“ gekennzeichneten Flächen Böden auf, die humoses Bodenmaterial enthalten. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Die Bauvorschriften der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau“ und die DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes NRW sind zu beachten.

### Artenschutz

Die Baufeldräumung innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs dieses Bebauungsplanes ist zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) nur außerhalb der Vogelbrutzeit zulässig, also nur zwischen Oktober und Februar.

Zu entnehmende Bäume sind gutachterlich auf Höhlen zu kontrollieren, um eine etwaige Verletzung oder Tötung von Fledermäusen zu vermeiden. Gleiches gilt bei Abbruch von Bestandsgebäuden.

### Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Demnach liegt die Gemarkung Myhl in der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse T. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

### Bergbauberechtigungen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wegberg 9“, im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba A“ und über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Blei-Zinkerzbergwerk Sophia-Jacoba“, beide im Eigentum der Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen.

### Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

### **Ehemaliger Steinkohlenbergbau**

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich im früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.

Aus den Unterlagen der EBV GmbH geht hervor, dass während der aktiven Abbauphase auf der Erkelenzer Straße Unstetigkeiten an der Tagesoberfläche aufgetreten sind, die möglicherweise in ihrer Verlängerung den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen könnten. Während des Abbaus sind dort allerdings keine Unstetigkeiten dokumentiert worden. Sollten während der Ausschachtungsarbeiten anomale Baugrundverhältnissen angetroffen werden, sollte die EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven informiert werden, damit im Bedarfsfall eine Einsichtnahme vorgenommen werden kann.

### **Altlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888**

Für den räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sind im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg zwei Altbetriebe mit der Kennzeichnung ID 1073 „Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt“ und ID 6888 „Großhandel mit Baustoffen und Bauelementen aus mineralischen Stoffen“ registriert. Folgende Auflagen und Hinweise sind zu beachten:

#### Auflagen:

1. Die Baumaßnahme ist gutachterlich zu begleiten und die Sanierungs- bzw. Auskofferungsarbeiten entsprechend und mit Fotos zu dokumentieren und in einem Abschlussbericht der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg vorzulegen.
2. Sämtliche Auffüllungen sind auszukoffern und als Z2-Material einer geeigneten Verwertung zuzuführen. Diese muss die unter 4.3.3.2 der Mitteilung M 20 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) - Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen - Technische Regeln- Allgemeiner Teil (06.11 .2003), genannten Kriterien erfüllen, sowie darf nur in den unter der Nummer 1.2.3.3 der Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Abfällen: Teil II: Technische Regeln für die Verwertung 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) (05.11 .2004) genannten technischen Bauwerken verwertet werden. Hierüber ist der unteren Bodenschutzbehörde ein Nachweis zu erbringen.
3. Bei den Bodenarbeiten ist besonders auf organoleptische Auffälligkeiten, wie kraftstofftypische Gerüche zu achten. Sollten Auffälligkeiten verzeichnet werden, ist unmittelbar die untere Bodenschutzbehörde - Frau Lehnen Tel. Nr. 02452/ 13-6146 – zu informieren.
4. Der Beginn der Bodenarbeiten und Aushubtätigkeiten ist der unteren Bodenschutzbehörde - Frau Lehnen Tel. Nr. 02452/ 13-6146 - rechtzeitig anzuzeigen, sodass diese den aufgeschlossenen Untergrund in Augenschein nehmen kann.

Hinweise:

Die Altlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888 wurden gutachterlich untersucht (geotechnik west – Ingenieurbüro Bernd Harth: Kurzbericht zur Baugrunduntersuchung im Hinblick auf Altlasten/Bodenverunreinigungen. Monschau, 18.12.2017). Es ergeben sich die nachfolgenden Erkenntnisse:

1. Auf dem o.g. Grundstück wurden 5 Rammkernsondierungen (RKS) abgeteuft, in denen Auffüllungen von 0,70 m bis 1,30 m festgestellt wurden. Analysen, welche an 2 Mischproben ausgeführt wurden, ergaben hauptsächlich Belastungen mit polyzyklisch aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), vermutlich durch Straßenaufbruch. Der höchstgemessene PAK-Gehalt lag bei 24,4 mg/kg. Zudem wurde ein Benzo(a)pyrengelgehalt von 1,7 mg/kg gemessen. Beide Werte führen zu einer abfallrechtlichen Klassifizierung als Z2-Material. Oberbodenproben, welche gemäß der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) für den Wirkungspfad Boden-Mensch zu analysieren waren wurden nicht entnommen. Demnach erfolgt die Bewertung anhand der in den Sondierungen festgestellten Werte.
2. Hinweise auf eine vermutete Eigenverbrauchertankstelle konnten dem Gutachten nicht entnommen werden.
3. Eine Gefährdung nach BBodSchV für den Wirkungspfad-Boden-Mensch ist aufgrund der vorliegenden Ergebnisse zunächst einmal nicht zu erwarten, da die Prüfwerte für Kinderspielflächen nach den der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg vorliegenden Analysen unterschritten werden. Jedoch soll im Zuge der Novellierung der Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) der Prüfwert für Benzo(a)pyren für den Wirkungspfad Boden-Mensch für Kinderspielflächen und Wohngebiete von 2 mg/kg auf 1 mg/kg gesenkt werden. Dies resultiert aus Studien, die die besonders krebserregende Eigenschaft des Stoffes belegen und somit die Einhaltung strengerer Werte erfordern. Langfristig kann es also bei Kontakt mit dem Material zu einer Schädigung kommen und eventuell auch bei zukünftigen Baumaßnahmen zu Problematiken hinsichtlich der schadlosen Nutzung des Grundstücks oder der Entsorgung von benzo(a)pyrenhaltigem Aushub.“

Wassenberg, im März 2018