

Stellungnahme(n) (Stand: 22.01.2021)

Sie betrachten: Nr. 97 Am Wingertsberg
Verfahrensschritt: Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB
Zeitraum: 02.11.2020 - 02.12.2020

Behörde:	Kreis Heinsberg: Federführung
Frist:	02.12.2020
Stellungnahme:	<p>Erstellt von: Holger Borchardt, am: 01.12.2020 , Aktenzeichen: 617310/08/boh</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nachfolgend erhalten Sie die Gesamtsternungnahme des Kreises Heinsberg zum Bebauungsplan Nr. 97 „Am Wingertsberg“.</p> <p>Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde werden keine Bedenken geäußert.</p> <p>Das Gesundheitsamt, das Straßenverkehrsamt, die Untere Bodenschutzbehörde, die Untere Naturschutzbehörde sowie die Untere Wasserbehörde nehmen wie folgt Stellung:</p> <p>Gesundheitsamt: Aus amtsärztlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben, sofern die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm und TA-Luft eingehalten werden und eine gesundheitliche Beeinträchtigung der umliegenden Bevölkerung auch durch Altlasten des Bodens nicht zu besorgen ist. Der Grundwasserschutz muss gewährleistet sein.</p> <p>Straßenverkehrsamt: Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.</p> <p>Es wird darum gebeten, die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere den Einmündungsbereich zur Straße Im Wingertsberg, rechtzeitig mit dem Straßenverkehrsamt abzustimmen. Es werden hier Sichtprobleme für den aus dem Baugebiet ausfahrenden Verkehr gesehen.</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde: Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht des Bodenschutzes und aus altlastentechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>Es wird jedoch darum gebeten, Folgendes in die Hinweise des Bebauungsplans aufzunehmen:</p> <p>Zur Minderung und Vermeidung von Eingriffen sind nachfolgenden Maßnahmen einzuhalten:</p> <ul style="list-style-type: none">• Die Flächeninanspruchnahme (z.B. durch den Baubetrieb) ist auf das unbedingt notwendige Maß und möglichst auf zukünftig bebaute Flächen zu begrenzen.• Der Oberboden ist abzuschleiben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.• Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.• Eine Kontamination von Boden und Wasser während des Baubetriebs ist durch entsprechende Maßnahmen zu vermeiden. Für den Bebauungsplan gilt, dass nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in

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

- Für den Einsatz natürlicher Schüttgüter gilt im Bebauungsplan, dass sich nach § 4 Abs. 1 BBodSchG in Verbindung mit § 7 BBodSchG jeder so zu verhalten hat, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.
- Bodenverdichtungen und Gefügeschädigungen aufgrund von nasser Witterung sind zu vermeiden.

Untere Naturschutzbehörde:

Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (uNB) keine grundsätzlichen Bedenken.

Die konkreten Festsetzungen zum Erhalt der Waldstrukturen sowie zur Gestaltung der Gartenflächen werden begrüßt.

Die Bauzeitenregelung sowie die insektenfreundliche (Baustellen-)Beleuchtung sind gemäß den Gutachten einzuhalten.

Gemäß der Eingriffsbilanzierung des Büros Scheller mit Stand 22.10.2020 entsteht durch die Umsetzung der Planung ein ökologisches Defizit von 29.105 Ökopunkten, welches extern über das Ökokonto der Stadt Wassenberg kompensiert werden soll. Die Fläche wird in das zu führende Kompensationsflächenkataster übertragen. Bei Änderungen wird um Mitteilung gebeten.

Untere Wasserbehörde:

Gegen den Bebauungsplan werden folgende Bedenken geäußert:

Das LWG §44 gilt für alle Flächen, einschließlich der Erschließungsstraßen. Bei der Verhältnismäßigkeitsprüfung haben geringfügige Mehrkosten regelmäßig außer Betracht zu bleiben.

Es wird darum gebeten, Folgendes in die Hinweise des Bebauungsplans aufzunehmen:

Das Bauvorhaben / Gebäude liegt in der Zone IIIA des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 21.03.1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg.

Danach ist die Verwendung von Recyclingmaterialien (beispielsweise Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand, LD (Stahlwerks)-Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingmaterial) / aufbereiteter Bauschutt) verboten. Auf Antrag kann eine gebührenpflichtige Befreiung von diesen Verboten im Einzelfall erteilt werden.

Das Anwenden von in Wasserschutzgebieten nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln (wie z. B. nach der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) sowie das unsachgemäße Anwenden zugelassener Mittel ist verboten.

Im Übrigen wird darum gebeten, die Verbotstatbestände des § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

Geothermie

Sofern ein Eigentümer Geothermie nutzen möchte, ist für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice > Schlagwortindex > Erdwärme abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 0 24 52/13-61 19.

Die Grundaussage zu den hydrogeologischen Randbedingungen, ob eine dezentrale Versickerung vor Ort möglich ist, ist in der Begründung aufzuführen.

Die Stellungnahme des Amtes für Bauen und Wohnen sowie der Brandschutzdienststelle füge ich als

Anlage bei.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
H. Borchardt

Anhänge:

V:\Bilder\Borgs\Stellungnahmen PiA\Stellungnahme 63-1619-2020 (s_103236_stellungnahme_63-1619-2020.pdf)

201105 Stellungnahme Houben BBPlan Nr
(s_103236_201105_stellungnahme_houben_bbplan_nr_97.pdf)

Nachträge:

-

manuelle Einträge:

-

Bauherr/Verursacher: Bürgermeister der Stadt Wassenberg
, 41849 Wassenberg

Bauort:

Bauvorhaben: Bebauungsplan Nr. 97 "Am Wingertsberg"
Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Gemarkung:

Flur:

Flurstück:

Stellungnahme der Bauaufsichtsbehörde

In den textlichen Festsetzungen unter **Punkt 3 „Höhenlage baulicher Anlagen“** wird festgestellt, dass „diese definierte Bezugspunkthöhe nicht Grundlage für die Bemessung der Abstandflächen der Gebäude sowie der Bemessung der mittleren Wandhöhen (insbesondere der grenzständigen Gebäude) ist“. Da dieser **Satz**, insbesondere ohne eine Klarstellung wie die Abstandfläche bzw. mittlere Wandhöhe zu berechnen ist, nicht sinnvoll ist, sollte er **gestrichen werden**.

Dafür sollten die **ausführlichen Festsetzungen** bezüglich der Höhenlagen und Höhen der baulichen Anlagen **aus der Begründung in die textlichen Festsetzungen übernommen** werden, vor allem da hier wichtige Fakten zur Umsetzung des Bebauungsplanes getroffen werden.

Des Weiteren besteht ein **Widerspruch zwischen den textlichen Festsetzungen und der Begründung**, da einmal die Trauf-/Flachdach- bzw. Firsthöhe ab Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Fußbodens gemessen wird und andererseits werden diese Höhen als die Differenz der Höhe des Bezugspunktes und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut bzw. der oberen Dachkante.

Die Begründungen der planungsrechtlichen Festsetzungen gehen unter Punkt 4.1.4 auf die Höhenlage baulicher Anlagen ein.

Es wird hierbei ein Bezugspunkt BP zur Ermittlung der Geländehöhe des Baugrundstücks (Soll-Geländehöhe) festgesetzt. Dieser BP ist maßgebend

- a) zur Festsetzung der max. zulässigen Veränderung des Geländes (max. 20cm Differenz zum BP bei Aufschüttung/Abgrabung),
- b) zur Bestimmung der max. Trauf- und Firsthöhen (7,50m bzw. 10,00m über BP)
- c) der OKF EG (max. 50cm über BP)

Aus bauaufsichtlicher Sicht wird empfohlen, diesen Bezugspunkt BP auch im Hinblick auf die Ermittlung der Abstandflächen heranzuziehen.

Derzeit lautet die textliche Festsetzung hierzu wie folgt:

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

Hier ist zu beachten, dass dies hier der Paragraph aus der alten BauO NRW herangezogen wird! Nach der derzeit **gültigen BauO NRW** muss sich auf den Absatz 8 statt 11 bezogen werden.

Außerdem ergeben sich folgende Fragen aus der genannten Formulierung der Festsetzungen zu den Abstandflächen:

- a) Die o.g. Festsetzung ist auf §6 Abs. 4 und 44 8 BauO NRW begrenzt.
Welche Geländehöhe ist z.B. für Zaunanlagen o.ä. nach §6 (1) BauO NRW als Bezugspunkt zu nehmen?

Sofern es keinen Grund zur Einschränkung auf die Absätze 4 und 8 gibt, sollte die Festsetzung zur Schaffung einer einheitlichen Beurteilungsgrundlage für den gesamten §6 BauO NRW Abstandflächen ausgeweitet werden.

- b) Grundsätzlich ist gemäß o.g. Festsetzungen die hergestellte Geländeoberfläche als Bezugspunkt zur Ermittlung der Abstandflächen zu nehmen.

Die hergestellte Geländehöhe entspricht hier m.E. nicht zwingend der Soll-Geländehöhe (Bezugspunkt), sondern der im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens darzustellenden geplanten Geländehöhe an den Eckpunkten des Gebäudes (mit max. 20cm über bzw. unter Bezugspunkt BP).

Für Garagen und Gebäude ohne Aufenthaltsräume, die gemäß §6(8) BauO NRW privilegiert ohne Abstandfläche an der Nachbargrenze zulässig sind, wird jedoch bei der Ermittlung der Wandhöhe auf die hergestellte Geländeoberfläche des Nachbarn abgestellt (Hier: Nachbargeländehöhe an der Grenze im Bereich der Garage etc. nach §6(8) BauO NRW). Diese Regelung soll sicherlich vermeiden, dass bei Anschüttung des Geländes durch den Bauherrn und Abgrabung des Nachbarn z.B. eine aus Sicht des Nachbarn deutlich über 3m hohe Garage entsteht (Beispiel: ca. 3,40 m Höhe der Garage bei max. gegenseitiger Anschüttung/Abgrabung und etwa niveaugleicher BP-Höhe der beiden Grundstücke).

Sofern der Nachbar das Gelände jedoch noch nicht verändert / hergestellt hat, welche Höhe ist dann maßgeblich?

Es wird empfohlen, den im B-Plan festgesetzten BP insbesondere für grenzständig zulässige Vorhaben nach §6 (1) BauO NRW und §6 (8) BauO NRW als Höhenbezug festzusetzen (bei grenzständigen Gebäuden und baulichen Anlagen z.B. „BP Grenze“ = Höhe der ausgebauten öffentlichen Verkehrsfläche am Schnittpunkt mit der Nachbargrenze).

Zumindest jedoch sollte der Höhenbezug für den Fall hinreichend konkretisiert werden, dass das Nachbargrundstück noch unbebaut ist und keine hergestellte Geländehöhe als Berechnungsgrundlage vorhanden ist.

Unter Punkt ‚4.1.5 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB‘ wird erläutert, dass „Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO außerhalb der überbaubaren Flächen ausgeschlossen sind. Hiervon ausgenommen sind untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, die die in den textlichen Festsetzungen bestimmte Größe nicht überschreiten.“ Jedoch existiert in den textlichen Festsetzungen unter Punkt ‚4. Garagen und Carports‘ keine entsprechende Festsetzung.

Bezüglich des Punktes ‚5. Einfriedungen‘ möchte ich darauf hinweisen, dass es aus meiner Sicht sinnvoll wäre, bei diesem Punkt sich auf den hinteren bzw. seitlichen Grundstücksbereich zu beziehen, damit keine Irritationen entstehen, da unter Punkt 7.2 M 3 die Festsetzungen für den privaten Vorgartenbereich geregelt werden.

Grundsätzlich ist anzumerken, dass die Nummerierung der Festsetzungen und der dazugehörigen Begründung sinnvollerweise aufeinander abgestimmt werden sollte.

i.A.

Borgs



kreis heinsberg
bodenständig. weitsichtig.

Der Landrat
Ordnungsamt / Feuerschutzzentrum
Brandschutzdienststelle

Herr Houben
Tel.: 0 24 52 - 13 7261
Fax: 0 24 52 - 13 88 7261
E-Mail: Brandschutzdienststelle@kreis-heinsberg.de

Sprechstunden:
Nur nach Vereinbarungen

5. November 2020

Kreisverwaltung · 52523 Heinsberg

Stadt Wassenberg
Stadtentwicklung, Bauen, Liegenschaften und
Wirtschaftsförderung

über

Amt für Umwelt und Verkehrsplanung
im Hause

Anforderung einer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 97 "Am Wingertsberg"

Ihr Schreiben vom 3.11.2020

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.

Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Anforderungen zu erfüllen sind:

1. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) 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.“ Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle.

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

Dienstgebäude
Feuerschutzzentrum
Brandschutzdienststelle
Zur Feuerwache 6
41812 Erkelenz

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

**2. 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

Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung				
	m ³ /h	m ³ /h	m ³ /h	m ³ /h
klein	24	48	96	96
mittel	48	96	96	192
groß	96	96	192	192

3. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
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.
Die Zufahrt ist gemäß § 5 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung muss der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw) inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechen.

Die **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.

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 Feuerwehrebewegungsflächen hin auszurichten §§ 14 und 37 BauO NRW.
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 (§ 14 BauO NRW).
7. Für evt. Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem.VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenträume) 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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Houben