

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen
 Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Träger öffentlicher Belange:

Nr.	Schreiben vom	Datum	Kurzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
01	EVB GmbH Postfach 6204 41829 Hückelhoven	19.09.2012 (28.09.2012)	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb der ehemaligen Sophia-Jacoba GmbH Berechtsame Steinkohle.</p> <p>Die in Rede stehende Fläche wird von der projektierten Ausbisslinie der geologischen Störung „Rurrandsprung“ tangiert (siehe Anlage). Ein Sicherheitsabstand von 10 m zur Ausbisslinie sollte von einer Bebauung freigehalten werden. Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2 BauGB ist nicht erforderlich.</p> <p>Zu o.g. Bauleitplanung werden - unter Beachtung zuvor gemachter Ausführungen - unsererseits keine Bedenken erhoben.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Ausbisslinie der geologischen Störung „Rurrandsprung“ mit Sicherheitsabstand wird berücksichtigt.
02	Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)	01.10.2012 (10.10.2012)	<p>Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). In der beigefügten Karte ist lediglich der konkrete Verdacht dargestellt. Ich empfehle die geophysikalische Untersuchung des Verdachtess sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschleifenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mit-</p>	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.</p> <p>Der Vorhabenträger wird entsprechend informiert.</p>

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Schreiben vom	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>arbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.</p> <p>Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion.</p> <p>Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.</p>	
03	Geologischer Dienst Landesbetrieb Krefeld	10.10.2012 (11.10.2012)	<p>Folgende Hinweise liegen zu o. g. Planungsvorhaben vor:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Zur Beachtung in DIN 4149 (Fassung April 2005): Die <i>Gemarkung Birgelen</i> der Stadt Wassenberg befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte zu DIN 4149. Fassung April 2005. (Untergrundklasse T = Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken). 2. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und § 18 BBodSchV und DIN 18915: <p>Das Bauland ist Grünland. Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten.</p> <p>Anregungen:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Ist-Zustandsbeschreibung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht:</u> 	<p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In die Verfahrensunterlagen wird ein Hinweis auf die Erdbebenzone 2 aufgenommen.</p> <p>Der Schutz des Mutterbodens wird beachtet.</p> <p>Eine Beschreibung des Schutzgutes Boden erfolgt in der Begründung zum Bebauungsplan. Ein Umweltbe-</p>

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen
 Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Schreiben vom	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>Die Information zur Bewertung von Bodenfunktionen gemäß <i>BBodSchG § 2 (2) Absatz 1 a bis c</i> kann aus der Karte der Schützenswerten Böden von NRW im Maßstab 1:50.000, Blatt L 4902 Heinsberg. 1972. Hrsg.: GD NRW entnommen werden.</p> <p>2. <u>Ausgleich für den Verlust von Boden und für Eingriffe in den Boden:</u> Der Verlust des humosen Oberbodens der betroffenen Grünlandfläche (Umgang mit Mutterboden vgl. § 202 BauGB) sollte in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden. Humusbildung sowie der Erhalt von Humus gelten an anderer Stelle als Ausgleichsmaßnahme:</p> <p>a) Es ist empfehlenswert, einen Korrekturfaktor für die Verdichtung und Strukturzerstörung von humosen Oberboden in die Ausgleichsbilanzierung mit einfließen zu lassen. Der Eingriff in das Naturgut Boden durch Festsetzen einer MSPE Fläche mit Humusentwicklung an anderer Stelle auszugleichen.</p> <p>b) <i>Vgl. § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB (Bplan) gemäß „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur <u>Entwicklung von Boden</u>. Natur und Landschaft“ = MSPE-Flächen.</i></p> <p>c) Bei der Erstellung der Bilanzen für das rechnerische Ausgleichsdefizit sind nach der LANUV NRW auch bodenbezogene Faktoren zu berücksichtigen.</p>	<p>richt wird nicht erstellt, da das Verfahren nach § 13a BauGB angewandt wird.</p> <p>Eine Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wird nicht erstellt. Bei dem Vorhaben handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.</p>

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen
 Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Schreiben vom	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
04	Handwerkskammer Aachen	10.10.2012 (12.10.2012)	<p>Östlich des Plangebietes schließt sich an die Grundstücksgrenze des Plangebietes unmittelbar das Betriebsgrundstück des Handwerksbetriebes Doriff-Bootswerft und Rolladenbau an. Der Holz- und kunststoffverarbeitende Betrieb in der Nautikstraße 1 - 5 genießt Bestandsschutz in seinen Nutzungen und ist hier von "Heranrückender Wohnbebauung/-nutzung" betroffen.</p> <p>Zieht man zur Beurteilung der Emissionen und des Störgrades den Abstandserlass NRW zu Rate, so ist der Betrieb eindeutig der 200-m-Abstandsklasse zuzuordnen, d.h. um gegenseitige Konflikte zwischen Wohnen und Betrieb auszuschließen, wäre ein Abstand von über 200 m vorzusehen.</p> <p>Dieser Sicherheitsabstand wird hier mehr als deutlich unterschritten (geschätzt nur 20 %), so dass hier ein Emissionskonflikt vorliegt. Die vorgesehene Ausweisung MI (Mischgebiet) kann hier den Konflikt nicht beheben oder noch nicht einmal abmildern, da zwar so günstigere Werte für Lärmemissionen gelten, aber das Problem "Stäube" und "Gerüche" völlig ungelöst bleibt. Es wird angeregt von der vorgesehenen Bebauung Abstand zu nehmen.</p>	<p>Der in Rede stehende Betrieb liegt ca. 40 m in östlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Wohnbebauungen grenzen sowohl im Süden als auch im Westen an den Betrieb an. Die vorhandene Bebauung wurde nach § 34 BauGB beurteilt bzw. genehmigt. Es handelt sich somit um eine so genannte Gemengelage.</p> <p>Der in der Abwägung vorzunehmende Interessenausgleich erfordert in schon vorbelasteten Gebieten – vor allem Gemengelagen – die Rücksichtnahme der verschiedenen Nutzungen aufeinander.</p> <p>Für den Betrieb liegen daher schon gutachterliche Untersuchungen vor.</p> <p>Die im Rahmen der Produktion anfallenden Abgase werden über einen 24 m hohen Kamin schadlos abgeleitet.</p> <p>Die Geruchs- und Geräuschemissionen wurden mehrfach gutachterlich untersucht. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wurden die Lärmmissionen des Betriebes unter Zugrundelegung der heutigen betrieblichen Aktivitäten an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten letztmalig 2003 untersucht. Diese Prognose wurde pessimal dargestellt, d.h. unter der Bedingung, dass zeitgleich in allen Gebäuden Arbeiten stattfinden, auf der Freifläche gearbeitet wird und LKW-Fahrverkehr auf dem Grundstück stattfindet. In der Praxis wird diese Betriebssituation jedoch nie stattfinden, so dass die auftretenden Geräusche niedriger sein werden als die berechneten Werte.</p> <p>Als Ergebnis wurden für den betrachteten Immissionspunkt 1 sowohl im Erdgeschoss als auch im 1.Obergeschoss Beurteilungspegel von 49 dB(A) ermittelt. Dieser ermittelte Wert liegt 6 dB(A) unterhalb</p>

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen
 Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Schreiben vom	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
				<p>des Immissionsrichtwertes für allg. Wohngebiete. Die ermittelten Maximalpegel liegen 22 dB(A) unterhalb der zulässigen Werte. Die Ergebnisse aus diesem Gutachten sind auf die hier vorliegenden Planungen übertragbar, da die Entfernung des nächstgelegenen Wohnhauses innerhalb des Plangebietes Nautikstraße der Entfernung des o.g. Immissionspunktes 1 entspricht. Da in dem Gutachten jedoch ein allgemeines Wohngebiet zu berücksichtigen war und das Plangebiet nun als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, sind nochmals um 5 dB(A) größere Werte zulässig. Die von dem Betrieb Doriff ausgehenden Geruchsmissionen wurden letztmalig im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 69 gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse sind jedoch auf die hier vorliegenden Planungen nicht übertragbar.</p> <p>Würde man jedoch das hier geplante Mischgebiet analog betrachten und hierbei voraussetzen, dass während der Betriebszeiten permanent Geruchsemissionen aus dem Betrieb Doriff austreten, die sich lediglich über die Windrichtung verteilen, dann käme man bei einer aus diesem Gutachten entnommenen Windrichtungsverteilung mit einem angenommenen Verteilungswinkel von 60° und einem pessimalen Ansatz von 282 Arbeitstagen mit je 11 Betriebsstunden zu einer Geruchshäufigkeit von :</p> <p>Windrichtungsverteilung in Richtung Westen (70°-130°) = 0,025 + 0,043 + 0,112 = 0,18 $H = (282 \text{ d} \times 11 \text{ h} / 8760 \text{ h}) \times 0,18 = 0,063 = 6\%$ der Jahresstunden.</p> <p>Dieses Ergebnis läge unterhalb der Anforderungen der Geruchsmissionsrichtlinie - GIRL - wonach in Mischgebieten eine relative Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden zulässig ist. Da jedoch dauerhaf-</p>

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Schreiben vom	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
				<p>te Geruchemissionen während der 11-stündigen Betriebszeiten nie auftreten werden, würden die tatsächlich auftretenden Geruchshäufigkeiten noch niedriger sein. Auf die Stellungnahme des Kreises Heinsberg wird hingewiesen.</p> <p>Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. In die Verfahrensunterlagen wird jedoch vorsorglich der Hinweis aufgenommen, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Bootsbaubetrieb Dorrif liegt.</p>
05	NEW Netz GmbH Geilenkirchen	10.10.2012 (12.10.2012)	Keine Einwände. Nach Sichtung der uns zugesandten Unterlagen planen wir im Zuge der Umsetzung der Baumaßnahme die Verkabelung der Freileitung auf der Nautikstraße.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
06	RWE Power AG Köln	15.10.2012 (17.10.2012)	Nach Befragung möglicherweise betroffener Fachabteilungen werden nach heutigem Kenntnisstand Belange der RWE Power nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen
 Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Schreiben vom	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
07	Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW	17.10.2012 (19.10.2012)	<p>Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia - Jacoba A“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Saxon 2“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „van Vlissingen“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Sophia - Jacoba A“ ist die Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen. Inhaberin der Erlaubnis „Saxon 2“ ist die Dart Energy (Europe) Limited, Laurelhill Business Park, Polmaise Road, Stirling, FK7 9 JQ in Großbritannien. Inhaberin der Erlaubnis „van Vlissingen“ ist die Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen.</p> <p>Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. (Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.) Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren,</p>	<p>Die Hinweise der Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie NRW auf die verliehenen Bergwerkfelder werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine Nutzung dieser Erlaubnisse kann, wie in der Stellungnahme dargelegt, nur nach einem weiteren Genehmigungsverfahren (Betriebsplan) erfolgen. Schon allein die Größe des Plangebietes schließt eine bergbauliche Nutzung aus.</p>

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen
 Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Schreiben vom	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>ren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.</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>Ebenfalls ist die Planungsmaßnahme nach den hier vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. 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 bergbauli-</p>	<p>Die EBV GmbH wurde beteiligt.</p> <p>Das Plangebiet wird von der projektierten Ausbisslinie der geologischen Störung „Rurrandsprung“ tangiert. Ein Sicherheitsabstand von 10 m zur Ausbisslinie sollte von einer Bebauung freigehalten werden.</p> <p>Der Hinweis zur den Grundwasserabsenkungen aufgrund von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Verfahrensunterlagen aufgenommen.</p> <p>Die RWE Power AG wurde am Verfahren beteiligt. Belange der Gesellschaft werden durch das Planvorhaben nicht berührt.</p> <p>Wassenberg liegt außerhalb des Verbandsgebietes</p>

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen
 Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Schreiben vom	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>chen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.</p> <p>Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen hier eine Anfrage an die RWE Power AG und an den Erftverband zu stellen.</p> <p>Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die o. g. Eigentümer der bestehenden Bergbauberechtigungen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.</p>	<p>des Erftverbandes. Zuständig ist der Wasserverband Eifel-Rur (WVER). Von Seiten des WVER bestehen keine Bedenken gegen die Planung.</p>
08	Wasserverband Eifel-Rur Düren	25.10.2012 (30.10.2012)	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme
09	Kreisverwaltung Heinsberg	23.10.2013 (25.10.2013)	<p>Gesundheitsamt</p> <p>Aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht keine Bedenken, wenn von der in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Bootswerft keine Emissionen ausgehen, die gesundheitlich relevante Belastungen für die künftigen Anwohner des Bebauungsplangebietes darstellen können.</p> <p>Auf die Beachtung des Abstandserlasses wird hingewiesen.</p>	<p>Der in Rede stehende Betrieb liegt ca. 40 m in östlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.</p> <p>Die im Rahmen der Produktion anfallenden Abgase werden über einen 24 m hohen Kamin schadlos abgeleitet.</p> <p>Die Geruchs- und Geräuschimmissionen wurden in der Vergangenheit mehrfach gutachterlich untersucht. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wurden die Lärmimmissionen des Betriebes unter Zugrundelegung der heutigen betrieblichen Aktivitäten an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten letztmalig 2003 untersucht.</p>

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen
 Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Schreiben vom	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
				<p>Als Ergebnis wurden für den betrachteten Immissionspunkt 1 sowohl im Erdgeschoss als auch im 1.Obergeschoss Beurteilungspegel von 49 dB(A) ermittelt. Dieser ermittelte Wert liegt 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes für allgemeine Wohngebiete. Die ermittelten Maximalpegel liegen 22 dB(A) unterhalb der zulässigen Werte. Die Ergebnisse aus diesem Gutachten sind auf die hier vorliegenden Planungen übertragbar, da die Entfernung des nächstgelegenen Wohnhauses innerhalb des Plangebietes Nautikstraße der Entfernung des o.g. Immissionspunktes 1 entspricht. Da in dem Gutachten jedoch ein allgemeines Wohngebiet zu berücksichtigen war und das Plangebiet nun als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, sind nochmals um 5 dB(A) größere Werte zulässig.</p> <p>Auf die Ausführungen des Amtes für Bauen und Wohnen (Kreis Heinsberg) wird hingewiesen.</p>
			<p>Straßenverkehrsamt Keine Bedenken. Um rechtzeitige Beteiligung bei der konkreten Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen wird gebeten. Insbesondere wird um Information gebeten, ob und ggf. in welcher Weise ein Anschluss der Planstraße an den vorhandenen Weg neben dem Haus Lambertusstraße 4 angedacht ist.</p>	<p>Bei den im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ geplanten Verkehrsflächen handelt es sich ausschließlich um private Verkehrsflächen. Eine Anbindung an den vorhandenen Weg neben dem Haus Lambertusstraße 4 ist nicht geplant.</p>
			<p>Amt für Umwelt und Verkehrsplanung</p> <p>Aus den</p> <ul style="list-style-type: none"> - von der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde - von der Abgrabungsbehörde 	

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen
 Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Schreiben vom	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>- von der Straßenbaubehörde</p> <p>des Kreises Heinsberg zu vertretenden Belangen werden gegen die o. g. Bauleitplanung keine Einwendungen erhoben.</p> <p><u>Untere Wasserbehörde</u> Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG) Aussagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers fehlen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die erforderlichen Erschließungsanlagen zu planen und die Flächen zu sichern; die Erschließungskonzeption ist in der Begründung zu erläutern.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Ein Entwässerungskonzept liegt inzwischen vor. Die Regenwasser-Entwässerung der privaten Dach- und Hofflächen soll mittels Einleitung in eine noch zu erstellende Mulde erfolgen. Diese Mulde wird mit einem gedrosselten Abschlag (Rohr DN 100) an den vorhandenen Graben an der Nautikstraße angeschlossen. Nach Rücksprache mit der „unteren Wasserbehörde“ des Kreises Heinsberg, kann hier bis zu 10% des anfallenden Niederschlagswassers eingeleitet werden. Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über einen zusätzlichen, überlangen Hausanschluss auf dem Grundstück Lambertusstraße 6. Die entsprechenden grundbuchlichen Absicherungen werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens beantragt.</p>
			<p><u>Wasserschutzgebiet</u> Das Bauvorhaben liegt in der Zone III A des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 21.03.1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg.</p> <p><u>Verrohrung</u> Der Anschluss des Baugebietes an die Nautikstraße erfolgt über einen namenlosen Graben, der in diesem</p>	<p>Der Hinweis auf das Wasserschutzgebiet wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Verfahrensunterlagen aufgenommen.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Ein Antrag nach § 99 LWG wird gestellt.</p>

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen

Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Schreiben vom	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
			Bereich verrohrt werden soll. Hierfür ist ein Antrag nach § 99 LWG „Anlagen in und am Gewässer“ bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.	
			<p>Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten Im abgegrenzten Geltungsbereich des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen mir zurzeit keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen vor.</p>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
			<p>Untere Landschaftsbehörde Keine grundsätzlichen Bedenken. Sofern es sich nicht um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, wäre ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag in Kurzform zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich ausreichend. Die Fläche ist als Grünland einzustufen und ist auch im Landschaftsinformationssystem des Landes NRW entsprechend eingestuft. Es ist abzusehen, dass eine vollständige Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft vor Ort nicht zu erbringen sein wird. Daher sollten externe Möglichkeiten zur Kompensation oder die Inanspruchnahme von Ökopunkten vom städtischen Ökokonto geprüft werden. Zu ermitteln wären auch die Auswirkungen auf besonders geschützte Arten. Ich gehe davon aus, dass hier die Stufe 1 der Artenschutzprüfung ausreichen wird. Planungsrelevante Arten sind im Landschaftsinformationssystem des Landes vor Ort nicht verzeichnet.</p>	<p>Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für das Plangebiet sind in vollem Umfang erfüllt: Das Vorhaben ist als "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang besiedelten Bereichs. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht erreicht. Der Plangeltungsbereich umfasst insgesamt rd. 5.120 qm.</p> <p>Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsaufstellung nicht beeinträchtigt.</p>

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen
 Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Schreiben vom	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
				Eine Artenschutzprüfung Stufe 1 wurde durchgeführt. Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten.
			<p>Amt für Bauen und Wohnen Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken. Der unten stehende Hinweis sollte in den Bebauungsplan aufgenommen werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Ca. 40 m von den Planungen entfernt liegt in östlicher Richtung der Bootsbaubetrieb Doriff. Dieser Betrieb fertigt in der Schreinerei Boote inklusive deren Ausbau an. In der Laminierungsanlage werden u.a. Kunststoffe, Harze, Lacke und Lösemittel verarbeitet. Die anfallenden Abgase werden über einen 24 m hohen Kamin schadlos abgeleitet. Durch den Betrieb Doriff kann es in der Nachbarschaft zu Geräusch- und Geruchsmissionen kommen.</p> <p>Die Geruchs- und Geräuschmissionen wurden in der Vergangenheit mehrfach gutachterlich untersucht, im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wurden in dem Schallschutzgutachten GA 2003/236 des Büros Lärmkontor GmbH vom 03.10.2003 die Lärmmissionen des Betriebes unter Zugrundelegung der heutigen betrieblichen Aktivitäten an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten letztmalig untersucht. Diese Prognose wurde pessimal dargestellt, d.h. unter der Bedingung, dass zeitgleich in allen Gebäuden Arbeiten stattfinden, auf der Freifläche gearbeitet wird und LKW-Fahrverkehr auf dem Grundstück stattfindet. In der Praxis wird diese Betriebssituation jedoch nie stattfinden, so dass die auftretenden Geräusche nied-</p>	<p>Die Stellungnahme des Amtes für Bauen und Wohnen wird berücksichtigt.</p> <p>Ein Hinweis auf den vorhandenen Bootsbaubetrieb wird in die Verfahrensunterlagen aufgenommen.</p>

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen
 Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Schreiben vom	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
			riger sein werden als die berechneten Werte.	
			<p>Als Ergebnis wurden für den betrachteten Immissionspunkt 1 sowohl im EG als auch im 1.OG Beurteilungspegel von 49 dB(A) ermittelt. Dieser ermittelte Wert liegt 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes für allg. Wohngebiete. Die ermittelten Maximalpegel liegen 22 dB(A) unterhalb der zulässigen Werte. Die Ergebnisse aus diesem Gutachten sind auf die hier vorliegenden Planungen übertragbar, da die Entfernung des nächstgelegenen Wohnhauses des VEP Nautikstraße der Entfernung des o.g. Immissionspunktes 1 entspricht. Da in dem Gutachten jedoch ein allg. Wohngebiet zu berücksichtigen war und das Plangebiet nun als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, sind nochmals um 5 dB(A) größere Werte zulässig.</p> <p>Die von dem Betrieb Doriff ausgehenden Geruchsmissionen wurden letztmalig im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 69 gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse sind jedoch auf die hier vorliegenden Planungen nicht übertragbar.</p> <p>Würde man jedoch das hier geplante Mischgebiet analog betrachten und hierbei voraussetzen, dass während der Betriebszeiten permanent Geruchsemissionen aus dem Betrieb Doriff austreten, die sich lediglich über die Windrichtung verteilen, dann käme man bei einer aus diesem Gutachten entnommenen Windrichtungsverteilung mit einem angenommenen Verteilungswinkel von 60° und einem pessimalen Ansatz von 282 Arbeitstagen mit je 11 Betriebsstunden zu einer Geruchshäufigkeit von :</p> <p>Windrichtungsverteilung in Richtung Westen (70°-130°) = 0,025 + 0,043 + 0,112 = 0,18 $H = (282 \text{ d} \times 11 \text{ h} / 8760 \text{ h}) \times 0,18 = 0,063 = 6\%$ der Jahresstunden .</p>	

Stadt Wassenberg

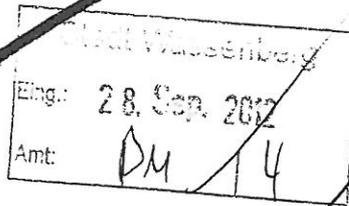
Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen
 Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Nr.	Schreiben vom	Datum	Kurzzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
			<p>Dieses Ergebnis läge unterhalb der Anforderungen der Geruchsimmissionsrichtlinie - GIRL - wonach in Mischgebieten eine relative Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden zulässig ist. Da jedoch dauerhafte Geruchemissionen während der 11-stündigen Betriebszeiten nie auftreten werden, würden die tatsächlich auftretenden Geruchshäufigkeiten noch niedriger sein.</p> <p>Aufgrund der oben genannten Betrachtungen bestehen gegen die hier vorliegenden Planungen keine Bedenken. Ich bitte jedoch in den Bebauungsplan folgenden Hinweis aufzunehmen:</p> <p><i>Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bootsbaubetrieb Doriff. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen ist.</i></p>	



EBV GmbH, Postfach 6204, 41829 Hückelhoven

Stadt Wassenberg
FB Planen und Bauen
Postfach 1220
41846 Wassenberg



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

Ihr Zeichen	Unser Zeichen	Telefon-Durchwahl (02433) 4440-25	Datum
61 26 81 Sd/Wo 19.09.2012	VU/23a1/ Ba3009/Sch	655	25.09.2012

Bauleitplanung der Stadt Wassenberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ in der Ortschaft
Birgelen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

der o.g. Geltungsbereich liegt innerhalb der ehemaligen Sophia-Jacoba GmbH
Berechsamte Steinkohle.

Die in Rede stehende Fläche wird von der projektierten Ausbisslinie der geologi-
schen Störung „Rurrandsprung“ tangiert (siehe Anlage). Ein Sicherheitsabstand von
10 m zur Ausbisslinie sollte von einer Bebauung freigehalten werden.

Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB ist nicht erforderlich.

Zu o.g. Bauleitplanung werden – unter Beachtung zuvor gemachter Ausführungen –
unsererseits keine Bedenken erhoben.

Mit freundlichem Glückauf

EBV GmbH

Anlage

EBV GmbH
Myhler Straße 83
41836 Hückelhoven

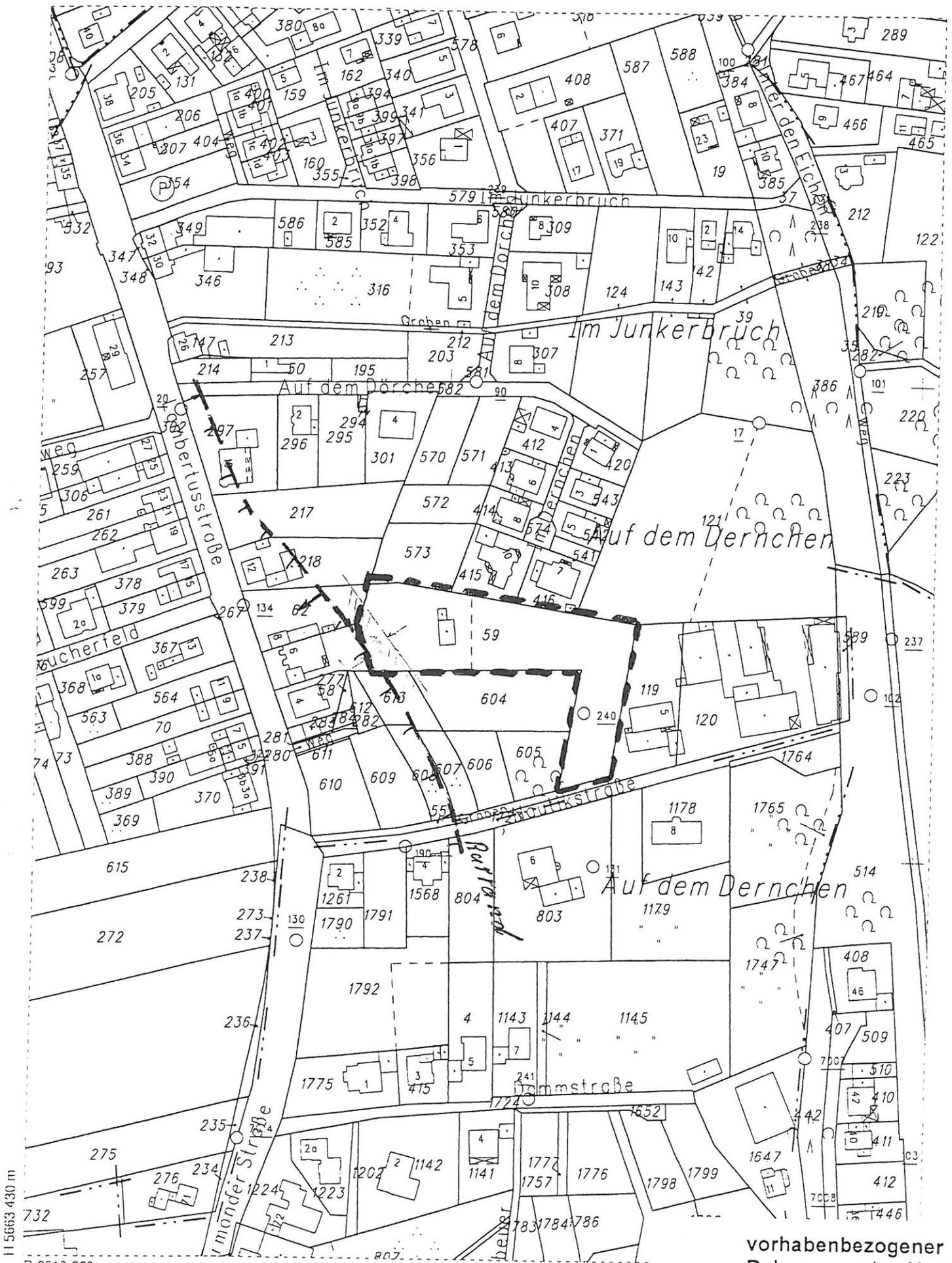
Telefon (02433) 4440-0
Telefax (02433) 4440-25630
info@ebv.de

Geschäftsführer:
Michael Groll
Thomas Hofmann
Peter Ponthöfer

Sitz der Gesellschaft:
Hückelhoven
Registergericht:
Mönchengladbach HRB 12679

Commerzbank
Aachen
(BLZ 390 400 13)
110977600

H 5663 954 m



H 5663 430 m
R 2510 828 m

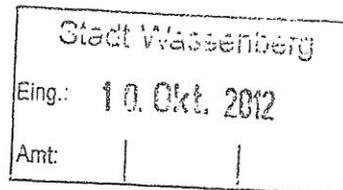
vorhabenbezogener
Bebauungsplan Nr. 81
„Nautikstraße“

 Abgrenzung des
Geltungsbereiches



Bezirksregierung Düsseldorf, Postfach 300865, 40408 Düsseldorf

Stadt Wassenberg
Ordnungsamt
Roermonderstraße 25-27
41849 Wassenberg



Datum 01.10.2012
Seite 1 von 2

Aktenzeichen:
22.5-3-5370036-143/12/
bei Antwort bitte angeben

Herr Brand
Zimmer 114
Telefon:
0211 475-9710
Telefax:
0211 475-9040
kbd@brd.nrw.de

Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) / Luftbildauswertung

Wassenberg, Bebauungsplan Nr. 81 Nautikstr.

Ihr Schreiben vom 19.09.2012, Az.: 61 26 81 Sd/Wo

Die Auswertung des o.g. Bereiches war möglich.

Es liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). In der beigefügten Karte ist lediglich der konkrete Verdacht dargestellt. **Ich empfehle die geophysikalische Untersuchung des Verdachtes sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche.** Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin mit einem Mitarbeiter des KBD gebeten. Vorab werden dann zwingend Betretungserlaubnisse der betroffenen Grundstücke und eine Erklärung inkl. Pläne über vorhandene Versorgungsleitungen benötigt. Sofern keine Leitungen vorhanden sind, ist dieses schriftlich zu bestätigen.

Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. empfehle ich eine Sicherheitsdetektion. Die weitere Vorgehensweise ist dem beiliegenden Merkblatt zu entnehmen.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/service/index.html

Dienstgebäude und
Lieferanschrift:
Mündelheimer Weg 51
40472 Düsseldorf
Telefon: 0211 475-0
Telefax: 0211 475-9040
poststelle@brd.nrw.de
www.brd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:
DB bis D-Flughafen,
Buslinie 729 - Theodor-Heuss-
Brücke
Haltestelle:
Mündelheimer Weg
Fußweg ca. 3 min

Zahlungen an:
Landeskasse Düsseldorf
Konto-Nr.: 4 100 012
BLZ: 300 500 00 West LB AG
IBAN:
DE41300500000004100012
BIC:
WELADED



Im Auftrag

Datum 01.10.2012
Seite 2 von 2

(Brand)

Ergebnis der Luftbildauswertung 22.5-3-5370036-143/12



Kartenmaßstab : 1:1.000

	aktuelle Antragsfläche		Laufgraben		Panzergraben
	alte Antragsfläche		Verdacht auf Bombenblindgänger		Bunker
	nicht auswertbare Fläche		geräumte Bombenblindgänger		militärische Fläche
	geräumte Fläche		Schützenloch		Stellung



Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – Postfach 10 07 63 · D-47 07 Krefeld

Stadt Wassenberg
Bürgermeister
Postfach 12 20
41846 Wassenberg

Eing.: 11. Okt. 2012
Amt: BM 4 1

Landesbetrieb

De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld

Fon: 02151 897-0
Fax: 02151 897-505

poststelle@gd.nrw.de

Westdeutsche Landesbank
Girozentrale
Kto: 4 005 617
Blz: 300 500 00

Bearbeiterin: Frau Dr. Hantl

Durchwahl: 897-430

E-Mail: hantl@gd.nrw.de

Datum: 10. Oktober 2012

Gesch.-Z.: 31.130/6908/2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ in der Ortschaft Birgelen

Frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom 19. September 2012; Az. 61 26 81 Sd/Wo

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende *Hinweise* liegen zu o. g. Planungsvorhaben vor:

1. Zur Beachtung in DIN 4149 (Fassung April 2005):
Die *Gemarkung Birgelen* der Stadt Wassenberg befindet sich in **Erdbebenzone 2** mit der Untergrundklasse **T¹** gemäß der **Karte zu DIN 4149. Fassung April 2005.**
Quelle: *Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006).*
siehe auch: http://www.gd.nrw.de/g_details.php?id=2643
2. Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB und § 18 BBodSchV und DIN 18915:
Das Bauland ist Grünland. Der Schutz des Mutterbodens ist zu beachten².

Gemäß Ihrer Bitte zur Äußerung bzgl. des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB in bringe ich nachfolgende Anregungen zu o. g. Planungsvorhabens ein:

1 Ist-Zustandsbeschreibung des Schutzgutes Boden im Umweltbericht:

Die Information zur Bewertung von Bodenfunktionen gemäß *BBodSchG § 2 (2) Absatz 1 a bis c* kann folgenden Karten entnommen werden:

Karte der Schützenswerten Böden von NRW im Maßstab 1 : 50.000, Blatt L 4902 Heinsberg. 1972. Hrsg.: GD NRW.

¹ Untergrundklasse **T** = Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen **R** (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und **S** (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken).

² Gemäß § 202 BauGB (Schutz des Mutterbodens) und gemäß DIN 18915 (Bodenarbeiten für vegetationstechnische Zwecke) ist humoser belebter Oberboden von Bau- und Betriebsflächen gesondert abzutragen, zu sichern und zur späteren Wiederverwendung zu lagern, und als kulturfähiges Material wieder aufzubringen.

Die Bereitstellung der *Karte der schutzwürdigen Böden* sowie weiterer Auskünften zu Böden im Maßstab 1 : 50.000 erfolgt auch über den **TIM-online** Kartenserver (WMS) und dessen im Internet verfügbaren "*Geobasisdaten der Vermessungs- und Katasterverwaltung NRW*".
Link: <<http://www.tim-online.nrw.de>>.

Dabei ist die URL des BK50-WMS unter "*Dienst hinzuladen*" durch Einfügen von <<http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>> zu aktivieren.

Die Erfassungsgrundlage für die Bewertung von Bodenfunktionen gemäß *BBodSchG* § 2 (2) Absatz 1 a bis c einschließlich Bodenwasserhaushaltsfunktionen ist das

- Auskunftssystem der Bodenkarten im Maßstab 1 : 50 000 von NRW. CD-ROM – mit der *Karte der Schutzwürdigen Böden*, 2. Ausgabe 2004. Herausgeber: Geologischer Dienst NRW. <http://www.gd.nrw.de> . [ISBN 3-86029-709-0].

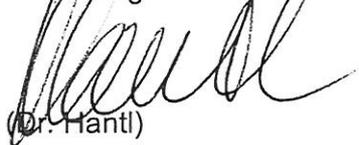
2 Ausgleich für den Verlust von Boden und für Eingriffe in den Boden:

Der Verlust des humosen Oberbodens der betroffenen Grünlandfläche (Umgang mit Mutterboden vgl. § 202 BauGB) sollte in der Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt werden. Humusbildung sowie der Erhalt von Humus gelten an anderer Stelle als Ausgleichsmaßnahme:

- a) Es ist empfehlenswert, einen Korrekturfaktor für die Verdichtung und Strukturzerstörung von humosen Oberboden in die Ausgleichsbilanzierung mit einfließen zu lassen. Der Eingriff in das Naturgut Boden durch Festsetzen einer MSPE Fläche³ mit Humusentwicklung an anderer Stelle auszugleichen.
- b) Vgl. **§ 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB** (Bplan) gemäß „*Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft*“ = MSPE-Flächen.
- c) Bei der Erstellung der Bilanzen für das rechnerische Ausgleichsdefizit sind nach der LANUV NRW auch bodenbezogene Faktoren zu berücksichtigen: Die Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit wird im **LANUV-Arbeitsblatt 15⁴ [2010]** zusammengefasst: Darin werden Konzepte und Empfehlungen zur Berücksichtigung der Naturnähe von Böden beschrieben, die notwendigen Daten- und Kartengrundlagen genannt sowie Auswertungsmöglichkeiten aufgezeigt.
<http://www.lanuv.nrw.de/veroeffentlichungen/arbeitsblatt/arbla15/arbla15.pdf>

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag:



(Dr. Hantl)

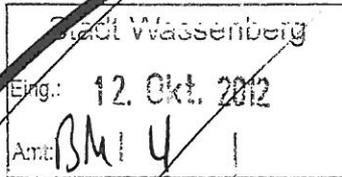
³ *Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung Natur und Landschaft*“ gemäß BauGB § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB / Bebauungsplan.

⁴ *Berücksichtigung der Naturnähe von Böden bei der Bewertung ihrer Schutzwürdigkeit*. LANUV-Arbeitsblatt 15. Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen. Recklinghausen 2010

Das Handwerk

Handwerkskammer Aachen – Sandkaulbach 21 – 52062 Aachen

Stadt Wassenberg
z. H. Herrn Sendke
Postfach 1220
41846 Wassenberg



52062 Aachen, Sandkaulbach 21
52086 Aachen, Postfach 500234
Internet: www.hwk-aachen.de
E-Mail: ulrich.gorny@hwk-aachen.de

Abteilung: Betriebstechnik
Ansprechpartner: Herr Gorny
Telefon: 0241 471-177
Telefax: 0241 471-131
Unser Zeichen: II / 10 Go/Lg
Ihre Nachricht vom: 19.09.2012
Ihr Zeichen: 61 26 81 Sd/Wo
Datum: 10. Oktober 2012



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 "Nautikstraße" in der Ortschaft Birgelen

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Sendke,

zu o. g. Bebauungsplan möchten wir aus Sicht der Handwerkswirtschaft folgende Bedenken
und Anregungen vortragen:

Östlich des Plangebietes schließt sich an die Grundstücksgrenze des Plangebietes
unmittelbar das Betriebsgrundstück des Handwerksbetriebes Doriff-Bootswerft und
Rolladenbau (Inhaber Heinz Schuhwirt) an. Der holz- und kunststoffverarbeitende Betrieb in
der Nautikstraße 1 - 5 genießt Bestandsschutz in seinen Nutzungen und ist hier von
"Heranrückender Wohnbebauung/-nutzung" betroffen.

Zieht man zur Beurteilung der Emissionen und des Störgrades den Abstandserlass NRW zu
Rate, so ist der Betrieb eindeutig der 200-m-Abstandsklasse zuzuordnen, d. h. um
gegenseitige Konflikte zwischen Wohnen und Betrieb auszuschließen, wäre ein Abstand von
über 200 m vorzusehen.

Dieser Sicherheitsabstand wird hier mehr als deutlich unterschritten (geschätzt nur 20 %), so
dass hier ein Emissionskonflikt vorliegt. Die vorgesehene Ausweisung MI (Mischgebiet) kann
hier den Konflikt nicht beheben oder noch nicht einmal abmildern, da zwar so günstigere
Werte für Lärmemissionen gelten, aber das Problem "Stäube" und "Gerüche" völlig ungelöst
bleibt.

Somit regen wir an, von der vorgesehenen Bebauung Abstand zu nehmen. Wir bitten, uns
das Ergebnis des Abwägungsverfahrens (Protokoll) mitzuteilen und uns am weiteren
Verfahren zu beteiligen.

Freundliche Grüße
Handwerkskammer Aachen
i. A.

Dipl.-Ing. Ulrich Gorny



Reg.-Nr.: Q1 0109082

Aachener Bank
BLZ 39060180
Konto 320403022
BIC GENODED1AAC
IBAN DE41 3906 0180 0320 4030 22

Sparkasse Aachen
BLZ 39050000
Konto 141
SWIFT-BIC AACSD33
IBAN DE30 3905 0000 0000 0001 41

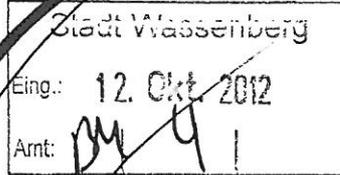
USt.-IdNr. DE 229 646 663

Handwerkskammer Aachen



NEW Netz GmbH Postfach 11 04 52501 Geilenkirchen

Stadt Wassenberg
Herr Sendke
Postfach 12 20
41846 Wassenberg



Ihr Ansprechpartner
Wolfgang Rodenbücher

Telefon
02451 624-6424

Fax
02451 624-76424

E-Mail
jwolfgang.rodenbuecher@new-
netz-gmbh.de

Standort
Nikolaus-Becker-Str. 28-34
52511 Geilenkirchen
Gebäude1 Raum106

Unsere Abteilung
721/1 Grundsatzplanung

Unser Zeichen
721/1 Rod

Ihr Zeichen
61 26/4-115-3 jo-ha

Ihre Nachricht vom
19.09.2012

Datum
10.10.2012

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan NR. 81 „Nautikstraße“ in der Ortschaft Birgelen

Sehr geehrter Herr Sendke,

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

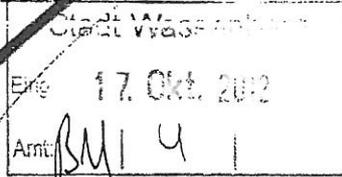
Nach Sichtung der uns zugesandten Unterlagen Planen wir im Zuge der Umsetzung der Baumassnahme die Verkabelung der Freileitung auf der Nautikstraße.

Freundliche Grüße
NEW Netz GmbH

RWE Power AG, Stütgenweg 2, 50935 Köln

Stadt Wassenberg
Fachbereich Planen und Bauwesen
Postfach 12 20

41846 Wassenberg



Liegenschaften und Umsiedlungen

Ihre Zeichen 61 26 81 Sd/Wo
Ihre Nachricht
Unsere Zeichen PCO-LN / Ku b-15119
Telefon +49-221-480 - 22021
Telefax +49-221-480 - 23566
E-Mail Corinna.Kutscher@rwe.com

Köln, 15.10.2012

Bebauungsplan Nr. 81, "Nautikstraße", Wassenberg, Ortschaft Birgelen Ihr Schreiben vom 19.09.2012

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Befragung unserer möglicherweise betroffenen Fachabteilungen teilen wir Ihnen mit, dass nach unserem heutigen Kenntnisstand Belange unserer Gesellschaft durch das vorgenannte Planvorhaben nicht berührt werden.

Mit freundlichen Grüßen

RWE Power Aktiengesellschaft
Abt. Liegenschaften und Umsiedlungen
i.A.

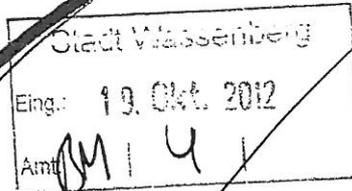
Stütgenweg 2
50935 Köln
T: 0221-480 0
F: 0221-480 13 51
I: www.rwe.com
Vorsitzender des
Aufsichtsrats:
Dr. Rolf Martin Schmitz
Vorstand:
Dr. Johannes Lambertz
(Vorsitzender)
Dr. Ulrich Hartmann
Antonius Voß
Erwin Winkel
Sitz der Gesellschaft:
Essen und Köln
Eingetragen beim
Amtsgericht Essen
HRB 17420
Amtsgericht Köln
HRB 117

Bankverbindung:
Commerzbank Köln
BLZ 370 400 44
Kto.-Nr. 500 149 000
IBAN: DE72 3704 0044
0500 1490 00
BIC (SWIFT-Code):
COBADEFF370



Bezirksregierung Arnsberg • Postfach • 44025 Dortmund

Stadt Wassenberg
Postfach 12 20
41 846 Wassenberg



Datum: 17.10.2012
Seite 1 von 4

Aktenzeichen:
65.52.1 – 2012 - 541
bei Antwort bitte angeben

Auskunft erteilt:
Thomas Rützel
thomas.ruetzel@bezreg-
arnsberg.nrw.de
Telefon: 02931/82-3946
Fax: 02931/82-5122

Goebenstraße 25
44135 Dortmund

Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“
Ihr Schreiben vom 19.09.2012

Sehr geehrter Herr Sendke,

das von Ihnen kenntlich gemachte Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia – Jacoba A“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Saxon 2“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „van Vlissingen“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Sophia – Jacoba A“ ist die Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen. Inhaberin der Erlaubnis „Saxon 2“ ist die Dart Energy (Europe) Limited, Laurelhill Business Park, Polmaise Road, Stirling, FK7 9 JQ in Großbritannien. Inhaberin

Hauptsitz:
Seibertzstr. 1, 59821 Arnsberg

Telefon: 02931 82-0

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

Servicezeiten:
08.30 – 12.00 Uhr
und 13.30 – 16.00 Uhr
Freitags von
08:30 – 14.00 Uhr

Konto der Landeskasse Düsseldorf bei der Landesbank Hessen-Thüringen:
4008017
BLZ 30050000
IBAN: DE27 3005 0000 0004 0080 17
BIC: WELADED3
Umsatzsteuer ID: _____



der Erlaubnis „van Vlissingen“ ist die Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen.

Seite 2 von 4

Eine Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoffe“ innerhalb der festgelegten Feldesgrenzen. Unter dem „Aufsuchen“ versteht man Tätigkeiten zur Feststellung (Untersuchung) des Vorhandenseins und der Ausdehnung eines Bodenschatzes. Eine Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken dient lediglich dem Konkurrenzschutz und klärt in Form einer Lizenz nur grundsätzlich, welcher Unternehmer in diesem Gebiet Anträge auf Durchführung konkreter Aufsuchungsmaßnahmen stellen darf. [Eine Erlaubnis zu wissenschaftlichen Zwecken kann auch neben einer auf denselben Bodenschatz erteilten Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken bestehen.] Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z. B. Untersuchungsbohrungen, sodass Umweltauswirkungen in diesem Stadium allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt, die ganz konkret das „Ob“ und „Wie“ regeln. Vor einer Genehmigungsentscheidung erfolgt gemäß den gesetzlichen Vorschriften eine Beteiligung von ggf. betroffenen Privaten, Kommunen und Behörden. Des Weiteren werden ausführlich und gründlich alle öffentlichen Belange - insbesondere auch die des Gewässerschutzes - geprüft, gegebenenfalls in einem separaten wasserrechtlichen Erlaubnisverfahren.

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.

Ebenfalls ist die Planungsmaßnahme nach den hier vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen (Grundwasserdifferenzpläne mit Stand: Oktober 2011 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - 61.42.63 - 2000-1 -) betroffen.

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 Grundwasserwideranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich.

Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen hier eine Anfrage an die RWE Power AG und an den Erftverband zu stellen.

Über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten ist hier nichts bekannt. Diesbezüglich empfehle



ich Ihnen, auch die o. g. Eigentümer der bestehenden Bergbauberechtigungen an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Seite 4 von 4

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

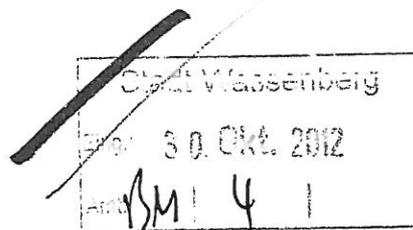
Mit freundlichen Grüßen und Glückauf

Im Auftrag:

(Thomas Rützel)

Wasserverband Eifel-Rur • Postfach 10 25 64 • D-52325 Düren

Bürgermeister
Postfach 12 20
41846 Wassenberg



Auskunft erteilt:

Herr Hoppmann

Verwaltungsgebäude:
Eisenbahnstraße 5
52353 Düren

Fon (02421) 494-1312
Fax (02421) 494-1019
E-Mail: Arno.Hoppmann@WVER.de
Internet: www.wver.de

402.10-020-0409
BLPL_09534.doc

Ihr Zeichen
61 26 81 Sd/Wo

Ihre Nachricht vom
19.09.2012

Unser Zeichen
Az.: 4.02 Hop/Kd 9534

Datum
25.10.2012

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ in der Ortschaft
Birgelen**

Hier: Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Wasserverbandes Eifel – Rur werden keine Bedenken geäußert.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

(Hoppmann)

Bürgermeister der
Stadt Wassenberg
41849 Wassenberg

~~Stadt Wassenberg~~
Eing.: 25. Okt. 2012
Amt: BM | 4 |

b. d. J. J.

Amt für Bauen und
Wohnen

Herrn Magaß / Ja
Zimmer Nr.: 602
Tel.: (02452) 136317
Fax: (02452) 13 63 95
e-mail:
gerd.magass@kreis-heinsberg.de

Geschäftszeichen:

63-1058-2012

23.10.2012

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 "Nautikstraße", Birgelen
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 2 Abs. 4 BauGB**

in Wassenberg, (Birgelen), Nautikstraße

Gemarkung Birgelen
Flur 13
Flurstück 604

Ihr Bericht vom 19. Sep. 2012, Az.: 61 26 81 Sd/Wo

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu der o. g. Bauleitplanung wird wie folgt Stellung genommen:

Gesundheitsamt

Gegen den o. a. Bebauungsplan werden aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht keine Bedenken erhoben, wenn von der in unmittelbarer Nachbarschaft befindlichen Bootswerft keine Emissionen ausgehen, die gesundheitlich relevante Belastungen für die künftigen Anwohner des Bebauungsgebietes darstellen können.

Auf die Beachtung des Abstandserlasses wird hingewiesen.

Straßenverkehrsamt

Gegen die Aufstellung des o. a. Bebauungsplans bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht zunächst keine Bedenken. Allerdings bitte ich um rechtzeitige Beteiligung bei der konkreten Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen. Insbesondere bitte ich um frühzeitige Information, ob und ggf. in welcher Weise ein Anschluss der Planstraße an den vorhandenen Weg neben dem Haus Lambertusstraße 4 angedacht ist.

...

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

Kontoverbindungen:
Kreissparkasse Heinsberg
(BLZ: 312 512 20) Konto-Nr.: 273
IBAN DE76 3125 1220 0000 0002 73
BIC WELADED1ERK
Postbank Köln
(BLZ: 370 100 50) Konto-Nr.: 254 40-503
IBAN DE97 3701 0050 0025 4405 03
BIC PBNKDEFF

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

Amt für Umwelt und Verkehrsplanung

Aus den

- von der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde
- von der Abgrabungsbehörde
- von der Straßenbaubehörde

des Kreises Heinsberg zu vertretenden Belangen werden gegen die o. g. Bauleitplanung keine Einwendungen erhoben.

Im Übrigen wird jedoch wie folgt Stellung genommen:

Untere Wasserbehörde

Beseitigung von Niederschlagswasser (§ 51 a LWG)

Zur o.g. Planung kann derzeit keine Stellungnahme abgegeben werden, da Aussagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers fehlen.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind die erforderlichen Erschließungsanlagen zu planen und die Flächen zu sichern; die Erschließungskonzeption ist in der Begründung zu erläutern.

Weitere Einzelheiten hierzu bitte ich den beiden Runderlassen des MURL NRW vom 18.05.1998 „Niederschlagswasserbeseitigung gemäß § 51a des Landeswassergesetzes“ und „Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren“ vom 26.05.2004 sowie meinem Schreiben vom 18.01.2006 Az. 66 20 00/Str/St zu entnehmen.

Wasserschutzgebiet

Das Bauvorhaben liegt in der Zone III A des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 21.03.1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg.

Verrohrung

Der Anschluss des Baugebietes an die Nautikstraße erfolgt über einen namenlosen Graben, der in diesem Bereich verrohrt werden soll.

Hierfür ist ein Antrag nach § 99 LWG „Anlagen in und am Gewässer“ bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten

Im abgegrenzten Geltungsbereich des o. g. vorhabenbezogenen Bebauungsplanes liegen mir zurzeit keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen vor.

Untere Landschaftsbehörde

Gegen die Bebauung der Fläche bestehen aus Sicht der Unteren Landschaftsbehörde keine grundsätzlichen Bedenken.

Sofern es sich nicht um einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB handelt, wäre ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag in Kurzform zur Ermittlung von Eingriff und Ausgleich ausreichend. Die Fläche ist als Grünland einzustufen und ist auch im Landschaftsinformationssystem des Landes NRW entsprechend eingestuft.

Es ist abzusehen, dass eine vollständige Kompensation für den Eingriff in Natur und Landschaft vor Ort nicht zu erbringen sein wird. Daher sollten externe Möglichkeiten zur

Kompensation oder die Inanspruchnahme von Ökopunkten vom städtischen Ökokonto geprüft werden.

Zu ermitteln wären auch die Auswirkungen auf besonders geschützte Arten. Ich gehe davon aus, dass hier die Stufe 1 der Artenschutzprüfung ausreichen wird. Planungsrelevante Arten sind im Landschaftsinformationssystem des Landes vor Ort nicht verzeichnet.

Amt für Bauen und Wohnen

Gegen die hier vorliegenden Planungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken. Ich bitte jedoch in den Bebauungsplan unten stehenden Hinweis aufzunehmen. Dies begründe ich wie folgt:

Ca. 40 m von den Planungen entfernt liegt in östlicher Richtung der Bootsbaubetrieb Doriff. Dieser Betrieb fertigt in der Schreinerei Boote inklusive deren Ausbau an. In der Laminierungsanlage werden u.a. Kunststoffe, Harze, Lacke und Lösemittel verarbeitet. Die anfallenden Abgase werden über einen 24 m hohen Kamin schadlos abgeleitet. Durch den Betrieb Doriff kann es in der Nachbarschaft zu Geräusch- und Geruchsimmissionen kommen.

Die Geruchs- und Geräuschimmissionen wurden in der Vergangenheit mehrfach gutachterlich untersucht. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wurden in dem Schallschutzgutachten GA 2003/236 des Büros Lärmkontor GmbH vom 03.10.2003 die Lärmimmissionen des Betriebes unter Zugrundelegung der heutigen betrieblichen Aktivitäten an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten letztmalig untersucht. Diese Prognose wurde pessimal dargestellt, d.h. unter der Bedingung, dass zeitgleich in allen Gebäuden Arbeiten stattfinden, auf der Freifläche gearbeitet wird und LKW-Fahrverkehr auf dem Grundstück stattfindet. In der Praxis wird diese Betriebssituation jedoch nie stattfinden, so dass die auftretenden Geräusche niedriger sein werden als die berechneten Werte.

Als Ergebnis wurden für den betrachteten Immissionspunkt 1 sowohl im EG als auch im 1.OG Beurteilungspegel von 49 dB(A) ermittelt. Dieser ermittelte Wert liegt 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes für allg. Wohngebiete. Die ermittelten Maximalpegel liegen 22 dB(A) unterhalb der zulässigen Werte. Die Ergebnisse aus diesem Gutachten sind auf die hier vorliegenden Planungen übertragbar, da die Entfernung des nächstgelegenen Wohnhauses des VEP Nautikstraße der Entfernung des o.g. Immissionspunktes 1 entspricht. Da in dem Gutachten jedoch ein allg. Wohngebiet zu berücksichtigen war und das Plangebiet nun als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, sind nochmals um 5 dB(A) größere Werte zulässig.

Die von dem Betrieb Doriff ausgehenden Geruchsimmissionen wurden letztmalig im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 69 gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse sind jedoch auf die hier vorliegenden Planungen nicht übertragbar.

Würde man jedoch das hier geplante Mischgebiet analog betrachten und hierbei voraussetzen, dass während der Betriebszeiten permanent Geruchsemissionen aus dem Betrieb Doriff austreten, die sich lediglich über die Windrichtung verteilen, dann käme man bei einer aus diesem Gutachten entnommenen Windrichtungsverteilung mit einem angenommenen Verteilungswinkel von 60° und einem pessimalen Ansatz von 282 Arbeitstagen mit je 11 Betriebsstunden zu einer Geruchshäufigkeit von :

Windrichtungsverteilung in Richtung Westen (70°- 130°) = 0,025 + 0,043 + 0,112 = 0,18

$H = (282 \text{ d} \times 11 \text{ h} / 8760 \text{ h}) \times 0,18 = 0,063 = 6\%$ der Jahresstunden

...

Dieses Ergebnis läge unterhalb der Anforderungen der Geruchsimmissionsrichtlinie – GIRL - wonach in Mischgebieten eine relative Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden zulässig ist. Da jedoch dauerhafte Geruchemissionen während der 11-stündigen Betriebszeiten nie auftreten werden, würden die tatsächlich auftretenden Geruchshäufigkeiten noch niedriger sein.

Aufgrund der oben genannten Betrachtungen bestehen gegen die hier vorliegenden Planungen keine Bedenken. Ich bitte jedoch in den Bebauungsplan folgenden Hinweis aufzunehmen:

Hinweis:

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bootsbaubetrieb Dorrif. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen ist.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.



Zündorf

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen
 Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Öffentlichkeit

Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
01	Öffentlichkeit 1	12.07.2012 (15.07.2012)	<p>Von dem Betrieb für Bootsbau und Kunststofftechnik, Nautikstraße 1 – 5, gehen Emissionen aus, die für eine zu nah angrenzende Wohnbebauung störende Auswirkungen haben.</p> <p>Das führt dazu, dass der Betrieb erhebliche Einschränkungen hinnehmen müsste, wenn in der näheren Umgebung weitere Wohnhäuser genehmigt und errichtet würden.</p> <p>Die hiermit in Zusammenhang stehenden Rechtsprobleme sind aus den in der Vergangenheit geführten Gerichtsverfahren und aus dem Genehmigungsverfahren für den Betrieb bekannt.</p> <p>Es werden Bedenken vorgetragen.</p> <p>Die Festsetzung von Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu dem Betrieb hätte erhebliche Einschränkungen für den Betrieb zur Folge, schlimmstenfalls müsste der Betrieb auf Grund behördlicher Maßnahmen eingestellt werden. Ein Bebauungsplan mit solchen Folgewirkungen wäre abwägungsfehlerhaft und könnte rechtmäßig nicht aufgestellt werden.</p>	<p>Der in Rede stehende Betrieb liegt ca. 40 m in östlicher Richtung vom Plangebiet entfernt.</p> <p>Die im Rahmen der Produktion anfallenden Abgase werden über einen 24 m hohen Kamin schadlos abgeleitet.</p> <p>Die Geruchs- und Geräuschimmissionen wurden in der Vergangenheit mehrfach gutachterlich untersucht. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wurden die Lärmimmissionen des Betriebes unter Zugrundelegung der heutigen betrieblichen Aktivitäten an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten letztmalig 2003 untersucht. Diese Prognose wurde pessimal dargestellt, d.h. unter der Bedingung, dass zeitgleich in allen Gebäuden Arbeiten stattfinden, auf der Freifläche gearbeitet wird und LKW-Fahrverkehr auf dem Grundstück stattfindet. In der Praxis wird diese Betriebssituation jedoch nie stattfinden, so dass die auftretenden Geräusche niedriger sein werden als die berechneten Werte.</p> <p>Als Ergebnis wurden für den betrachteten Immissionspunkt 1 sowohl im Erdgeschoss als auch im 1.Obergeschoss Beurteilungspegel von 49 dB(A) ermittelt. Dieser ermittelte Wert liegt 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes für allg. Wohngebiete. Die ermittelten Maximalpegel liegen 22 dB(A) unterhalb der zulässigen Werte. Die Ergebnisse aus diesem Gutachten sind auf die hier vorliegenden Planungen übertragbar, da die Entfernung des nächstgelegenen Wohnhauses innerhalb des Plangebietes Nautikstraße der Entfernung des o.g. Immissionspunktes 1 entspricht. Da in dem Gutachten jedoch ein allgemeines</p>

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

				<p>Wohngebiet zu berücksichtigen war und das Plangebiet nun als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, sind nochmals um 5 dB(A) größere Werte zulässig. Die von dem Betrieb Doriff ausgehenden Geruchsmissionen wurden letztmalig im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 69 gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse sind jedoch auf die hier vorliegenden Planungen nicht übertragbar.</p> <p>Würde man jedoch das hier geplante Mischgebiet analog betrachten und hierbei voraussetzen, dass während der Betriebszeiten permanent Geruchsemissionen aus dem Betrieb Doriff austreten, die sich lediglich über die Windrichtung verteilen, dann käme man bei einer aus diesem Gutachten entnommenen Windrichtungsverteilung mit einem angenommenen Verteilungswinkel von 60° und einem pessimalen Ansatz von 282 Arbeitstagen mit je 11 Betriebsstunden zu einer Geruchshäufigkeit von :</p> <p>Windrichtungsverteilung in Richtung Westen (70°-130°) = 0,025 + 0,043 + 0,112 = 0,18 $H = (282 \text{ d} \times 11 \text{ h} / 8760 \text{ h}) \times 0,18 = 0,063 = 6\%$ der Jahresstunden.</p> <p>Dieses Ergebnis läge unterhalb der Anforderungen der Geruchsmissionsrichtlinie - GIRL - wonach in Mischgebieten eine relative Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden zulässig ist. Da jedoch dauerhafte Geruchsemissionen während der 11-stündigen Betriebszeiten nie auftreten werden, würden die tatsächlich auftretenden Geruchshäufigkeiten noch niedriger sein.</p> <p>Auf die Stellungnahme des Kreises Heinsberg wird hingewiesen.</p> <p>Einschränkungen für den Betrieb werden somit nicht gesehen, zumal im Umfeld des Betriebes schon eine Wohnbebauung vorhanden ist.</p>
--	--	--	--	--

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

				In die Verfahrensunterlagen wird jedoch vorsorglich der Hinweis aufgenommen, dass das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zum Bootsbaubetrieb liegt.
02	Öffentlichkeit 2	18.07.2012 (19.07.2012)	Einspruch gegen jegliche Bebauung, die mein bestehendes Wohnhaus und Grundstück beeinträchtigen könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
		08.10.2012 (09.10.2012)	<p>1. Der Bebauungsplan soll als Angebotsbebauungsplan aufgestellt werden, obwohl durch diesen Bebauungsplan ein einzelner Grundstückseigentümer alleinig begünstigt werden soll.</p> <p>Gemäß Antrag des Grundstückseigentümers sollte ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 22.06.2012 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 14.09.2012 ist nur noch von einem „Bebauungsplan“ die Rede. Wurde der Aufstellungsbeschluss abgeändert?</p> <p>2. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dies erfolgt üblicherweise in Form einer Informationsveranstaltung zu der die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer eingeladen werden. In diesem Falle wurden weder die betroffenen Eigentümer eingeladen noch vom Fachausschuss oder Rat eine „eingeschränkte“ Bürgerbeteiligung bezogen auf dieses Planverfahren, ohne Information der Betroffenen, beschlossen. Dies stellt einen offensichtlichen Verfahrensmangel dar.</p>	<p>Versehentlich wurde in der Bekanntmachung nur auf den Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ und nicht wie richtigerweise auf den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ verwiesen. Bei diesem Versehen handelt es sich nicht um einen Rechtsmangel, was auch vom Städte- und Gemeindebund NRW bestätigt wurde. Nach juristischer Prüfung wurde abschließend mitgeteilt, dass der unterlassene Hinweis in der Bekanntmachung auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Verfahren gemäß § 3 Abs. 1 BauGB rechtlich unbeachtlich ist. Dies gilt entsprechend für die §§ 214 und 215 BauGB.</p> <p>Das BauGB lässt den Kommunen über die Form und Dauer der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB unterschiedliche Möglichkeiten.</p> <p>Im vorliegenden Fall wurde das bei der Stadt Wassenberg übliche Verfahren, in Form einer Auslegung der Planunterlagen, nach erfolgter öffentlicher Bekanntmachung gewählt.</p>

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

3. Die Eigentumsrechte der angrenzenden Eigentümer, insbesondere der Straße Im Dernchen sind eingeschränkt, die Grundstückswerte werden künftig durch die intensive Bebauung negativ beeinflusst.

Die städtebauliche Planung fügt sich, insbesondere auf Grund der zulässigen Geschossigkeit, nicht ein. Des Weiteren sind die geplanten Gebäude zu nah an der nördlichen Grundstücksgrenze positioniert, so dass die „Ruhebereiche“ der Gebäude der Straße Im Dernchen durch die Planung in ihrer Funktion erheblich beeinträchtigt werden.

4. Die Belange des Immissionsschutzes der angrenzenden Bootswerft an der Nautikstraße finden in keiner Weise Berücksichtigung. Es wird auf das seinerzeitige Normenkontrollverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Ehemaliges Bahngelände“ und den daraus resultierenden Einschränkungen für die Planungen in der Nachbarschaft des Betriebes (Radius) verwiesen. Der sich

Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von maximal 3 Wohngebäuden mit je einer Wohneinheit geplant. Diese Art und Dichte der Bebauung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein.

Auch die geplante Geschossigkeit mit ein bis zwei Vollgeschossen entspricht dem umgebenden städtebaulichen Rahmen.

Gemäß dem aktuellen städtebaulichen Entwurf ist die private Erschließungsstraße entlang der Grundstücksgrenze zu den Gebäuden der Straße Im Drenchen geplant. Damit rücken die Gebäude von den Ruhebereichen dieser Bebauung ab. Entlang der Grundstücksgrenze wird zudem die Pflanzung einer Hecke festgesetzt.

Die private Erschließung für die maximal 3 Wohneinheiten (Wohngebäude) stellt eine Distanz / Grenze zu der vorhandenen Bebauung dar.

Zudem hat kein Grundstückseigentümer - nach der ständigen Rechtsprechung - einen Anspruch darauf, dass fremdes Eigentum baulich ungenutzt bleibt, damit er die Vorteile der unmittelbaren Nachbarschaft eines unbebauten Geländes genießen kann.

Der in Rede stehende Betrieb liegt ca. 40 m in östlicher Richtung vom Plangebiet entfernt. Die im Rahmen der Produktion anfallenden Abgase werden über einen 24 m hohen Kamin schadlos abgeleitet.

Die Geruchs- und Geräuschimmissionen wurden in der Vergangenheit mehrfach gutachterlich untersucht. Im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens wurden

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

seinerzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Lambertusstraße / Nautikstraße“ ist nicht ohne Grund nie zur Rechtskraft gelangt. An dieser Situation hat sich bis heute grundlegend nichts verändert.

Daraus folgt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet werden können; ein entsprechendes Fachgutachten, welches die Beeinträchtigungen durch die Styrole des Betriebes auf die neu geplante Wohnbebauung zweifelsfrei ausschließt, liegt ebenfalls nicht vor.

die Lärmimmissionen des Betriebes unter Zugrundelegung der heutigen betrieblichen Aktivitäten an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten letztmalig 2003 untersucht. Diese Prognose wurde pessimal dargestellt, d.h. unter der Bedingung, dass zeitgleich in allen Gebäuden Arbeiten stattfinden, auf der Freifläche gearbeitet wird und LKW-Fahrverkehr auf dem Grundstück stattfindet. In der Praxis wird diese Betriebssituation jedoch nie stattfinden, so dass die auftretenden Geräusche niedriger sein werden als die berechneten Werte.

Als Ergebnis wurden für den betrachteten Immissionspunkt 1 sowohl im Erdgeschoss als auch im 1.Obergeschoss Beurteilungspegel von 49 dB(A) ermittelt. Dieser ermittelte Wert liegt 6 dB(A) unterhalb des Immissionsrichtwertes für allg. Wohngebiete. Die ermittelten Maximalpegel liegen 22 dB(A) unterhalb der zulässigen Werte. Die Ergebnisse aus diesem Gutachten sind auf die hier vorliegenden Planungen übertragbar, da die Entfernung des nächstgelegenen Wohnhauses innerhalb des Plangebietes Nautikstraße der Entfernung des o.g. Immissionspunktes 1 entspricht. Da in dem Gutachten jedoch ein allgemeines Wohngebiet zu berücksichtigen war und das Plangebiet nun als Mischgebiet ausgewiesen werden soll, sind nochmals um 5 dB(A) größere Werte zulässig. Die von dem Betrieb Doriff ausgehenden Geruchsmissionen wurden letztmalig im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 69 gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse sind jedoch auf die hier vorliegenden Planungen nicht übertragbar.

Würde man jedoch das hier geplante Mischgebiet analog betrachten und hierbei voraussetzen, dass während der Betriebszeiten permanent Geruchsemissionen aus dem Betrieb Doriff austreten, die sich lediglich über die Windrichtung verteilen, dann käme man bei

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>5. Die Belange von Natur- und Landschaft werden bei der Überplanung dieses bisher unbeplanten Bereiches gemäß § 35 BauGB überhaupt nicht berücksichtigt. Es wird vermutet, dass sich, gerade im sensiblen Wiesenbereich geschützte Arten befinden. Es fehlen ein landschaftspflegerischer Begleitplan, ein Umweltbericht und ein Artenschutzgutachten.</p> <p>6. Die Beseitigung von zusätzlichem Schmutzwasser über die vorhandenen privaten Hausanschlüsse in der Nautikstraße ist m.E. nicht möglich. Eine Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst wird ohne erheblichen wirtschaftlichen Aufwand nicht möglich sein. Ein entsprechendes Gutachten fehlt. Dies gilt ebenso für</p>	<p>einer aus diesem Gutachten entnommenen Windrichtungsverteilung mit einem angenommenen Verteilungswinkel von 60° und einem pessimalen Ansatz von 282 Arbeitstagen mit je 11 Betriebsstunden zu einer Geruchshäufigkeit von :</p> <p>Windrichtungsverteilung in Richtung Westen (70°-130°) = 0,025 + 0,043 + 0,112 = 0,18 $H = (282 \text{ d} \times 11 \text{ h} / 8760 \text{ h}) \times 0,18 = 0,063 = 6\%$ der Jahresstunden. Dieses Ergebnis läge unterhalb der Anforderungen der Geruchsimmissionsrichtlinie - GIRL - wonach in Mischgebieten eine relative Geruchshäufigkeit von 10 % der Jahresstunden zulässig ist. Da jedoch dauerhafte Geruchemissionen während der 11-stündigen Betriebszeiten nie auftreten werden, würden die tatsächlich auftretenden Geruchshäufigkeiten noch niedriger sein. Auf die Stellungnahme des Kreises Heinsberg wird hingewiesen.</p> <p>Es wurde ein Artenschutzrechtliches Gutachten (Stufe 1) erstellt. Auswirkungen auf planungsrelevante Arten sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Artenschutzprüfung kann im Rahmen der öffentlichen Auslegung eingesehen werden.</p> <p>Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.</p> <p>Die RW-Entwässerung der privaten Dach- und Hofflächen soll mittels Einleitung in eine noch zu erstellende Muldenversickerung innerhalb des Plangebietes erfolgen. Diese Mulde wird mit einem gedrosselten Abschlag (Rohr DN 100) an den vorhandenen Graben an</p>
--	--	--	---	---

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen
 Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

			<p>die Beschaffenheit und eine mögliche Beeinträchtigung des Bodens durch eine künftige Bebauung und Erschließung.</p> <p>7. Bekanntlich verläuft durch das Plangebiet eine Abbruchkante des Bergbaues, wodurch ein Abbruch des ehemaligen gewerblichen Gebäudes auf dem Nachbargrundstück 613 und 604 erforderlich wurde. Da es sich um einen „Angebotsplan“ und keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sollte die Unbedenklichkeit einer künftigen Bebauung dieser Bergschadensfläche zweifelsfrei nachgewiesen werden.</p> <p>8. Durch die vorgesehene Überplanung wird der z.T. noch unbeplante Bereich der Flurstücke 613 und 604 außen vor gelassen, so dass zu einem späteren Zeitpunkt keine Möglichkeit besteht, diese Bereiche zu überplanen oder zu bebauen. Dies stellt einen erheblichen Mangel dar, da gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen. Bei der Aufstellung sind nicht nur die Belange Einzelner sondern das Wohl der Allgemeinheit zu berücksichtigen. Dies wird durch die Planung ignoriert. Es wird angeregt, die v.g. Flurstücke in die Planung einzubeziehen um eine, allen Eigentümer zumutbare Situation zu schaffen.</p>	<p>der Nautikstraße angeschlossen. Die Entwässerung des häuslichen Schmutzwassers erfolgt über einen sogenannten verlängerten Hausanschluss auf dem Grundstück Lambertusstraße 6..</p> <p>Die Bergschadensfläche wird von einer Bebauung freigehalten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt als Vorhabenbezogener Bebauungsplan.</p> <p>Es ist richtig, dass Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, insbesondere auch unter Berücksichtigung der Umweltaspekte, gewährleisten sollen. Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung, wie im vorliegenden Fall, vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen. Im vorliegenden Fall ist die Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geplant, d.h. der Vorhabenträger führt die Erschließung (Privatstraße) und Bebauung auf eigene Kosten nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplanes und des noch abzuschließenden Durchführungsvertrages durch.</p> <p>Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat daher einstimmig dem Antrag auf Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zugestimmt.</p> <p>Für die angrenzenden noch unbeplanten Flächen ist, bei Interesse, ein vergleichbares Vorgehen denkbar.</p>
--	--	--	--	---

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

03	Öffentlichkeit 3	20.07.2012 (26.07.2012)	Einspruch gegen jegliche Bebauung, die mein bestehendes Wohnhaus und Grundstück beeinträchtigen könnten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
04	Öffentlichkeit 4	18.10.2012 (23.10.2012)	<p>Die Darstellung der überbaubaren Flächen erstreckt sich auf einen im Hinblick von Abstandsflächen maximal zulässigen Bereich. Eine geordnete Städteplanung mit z. B. einheitlichen Baulinien ist in dieser Form nicht gegeben.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Es wird faktisch jede denkbare Bebauung auf den Baugrundstücken mit flächigen Baukörpern und/oder eine ungeordnete Platzierung der Gebäude ermöglicht. • Die Kennzeichnung, dass lediglich Einzel- bzw. Doppelhäuser zugelassen werden sollen, bietet keine ausreichende Planfestsetzung, wenn z. B. ein „Reihenhausverbund“ (Einzelhaus) auf einem ungeteilten Grundstück entstehen soll. <p>Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über einen Stichweg (Sackgasse), der mit einer Streuobstwiese bzw. einer Allee begrünt werden soll.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine solche Erschließung mittels Privatweg steht hinsichtlich des Flächenverbrauchs in keinem angemessenen Verhältnis zur Größe der gewonnenen Baufläche. • Es wird eine Bebauung hinter den Gärten vieler angrenzender Nachbarn, quasi in zweiter Reihe ermöglicht, die aus sozialen und städteplanerischen Gründen abzulehnen ist, da entsprechende Spannungen aufgelöst werden. 	<p>Die vorliegende Planung wird zur öffentlichen Auslegung konkretisiert. So enthalten die textlichen Festsetzungen eine Beschränkung auf drei Wohneinheiten (Einzelhäuser) für das gesamte Plangebiet. Eine ungeordnete Platzierung der Gebäude auf dem Grundstück wird durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen verhindert.</p> <p>Aufgrund des Zuschnitts des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine relativ lange Zufahrt erforderlich, die im Querschnitt auf das notwendige Maß beschränkt wird.</p> <p>Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung von maximal 3 Wohngebäuden mit je einer Wohneinheit geplant. Die Art und Dichte der Bebauung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die Eigenart des Gebietes wird gewahrt. Ausreichende Sozialabstände werden berücksichtigt. Diese resultieren zum einen aus dem Abstandsflächenrecht nach BauONRW und zum anderen aus der Freihaltezone der geologischen Störung.</p>

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

- Eine gewundene und mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern versehene Zuwegung ist nicht optimal, da sie durch Führung und Bepflanzung unerwünscht „dunkle Ecken“ entstehen lässt, und sich nicht in die sonstige Bebauung der näheren Umgebung einbindet.

Das Gelände des Plangebietes liegt topografisch deutlich höher als das Grundstück der Einwender. Derzeit befindet sich dort unversiegelter, natürlicher Boden.

- Eine Erschließung und in der Folge eine Versiegelung ist dazu geeignet, dass abfließendes Oberflächenwasser negativ auf unser Grundstück einwirken kann.
- Die Bewohner des Plangebietes hätten ausgehend von ihren Grundstücken eine ungehinderte Sicht auf den Garten unseres Grundstückes und den familiären Intimbereich dessen Bewohner.
- Sofern die Grundstücke selber - erwartungsgemäß - eingefriedet werden, entstehen zu unserem Grundstück hin hohe Barrieren. Die Planung provoziert eine Überschreitung der zulässigen Höhe von zwei Metern an den Grenzen - ausgehend von unserer Blickrichtung.
- Anschüttungen von mehr als einem Meter, um Höhendifferenzen der neu entstehenden Baugrundstücke auszugleichen, würden zusätzliche

Zudem hat kein Grundstückseigentümer einen Anspruch darauf, dass fremdes Eigentum baulich ungenutzt bleibt, damit er die Vorteile der unmittelbaren Nachbarschaft eines unbebauten Geländes genießen kann.

Die Bepflanzung entlang der Privatstraße wird im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert. Da es sich um eine private Zufahrt handelt, die lediglich der Erschließung von 3 Wohngebäude dient, ist das Gebiet nicht öffentlich zugänglich. Gefahrenpunkte, wie z.B. dunkle Ecken sind nicht zu erwarten.

Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt.

Die Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Dach- und Hofflächen erfolgt mittels Einleitung in eine noch zu erstellende Muldenversickerung im Südosten des Plangebietes. Diese Mulde wird mit einem gedroselten Abschlag an den vorhandenen Graben an der Nautikstraße angeschlossen.

Das Niederschlagswasser wird damit in die dem Grundstück der Einwender entgegengesetzte Richtung geleitet.

Die Art und Dichte der geplanten Bebauung fügt sich in die Umgebungsbebauung ein. Die Eigenart des Gebietes wird gewahrt. Ausreichende Sozialabstände werden berücksichtigt. Diese resultieren zum einen aus dem Abstandsflächenrecht nach BauONRW und zum anderen aus der Freihaltezone der geologischen Störung.

Das Abstandsflächenrecht gemäß BauONRW ist zu

Stadt Wassenberg

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ im Stadtteil Birgelen

Hier: Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

		<p>Abstandsflächen auslösen, die in Konflikt mit den überbaubaren Flächen des Plangebietes, der daraus folgenden tatsächlichen Bebauung und unserem Grundstück gerieten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die nördliche Seite des Plangebietes ist ein Grünstreifen vorgesehen. Es wird mindestens die Ausdehnung des Grünstreifens auch auf die westliche Seite - zu meinem Grundstück hin - angeregt. Es ist kein Grund ersichtlich, warum dies bislang in die Planung nicht eingeflossen ist. Ein zwingend vorgesehener Grünstreifen würde auch hier Spannungen vermeiden helfen. <p>Die Planfassung des Abgrenzungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses vom 22.06.2012 (Amtsblatt 7/2012 vom 26.06.2012) stimmt nicht mit der Fassung der Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 14.09.2012 (Amtsblatt 10/2012 vom 17.09.2012) überein.</p>	<p>beachten. Z.B. sind Mauern über 2 m auf der Grenze ohne Zustimmung der Nachbarn nicht zulässig. Ausreichende Sozialabstände werden, wie bereits beschrieben, berücksichtigt.</p> <p>Der Abgrenzungsbereich des Aufstellungsbeschlusses bezieht sich auf das tatsächliche Plangebiet und nicht die gesamte Parzelle. In der Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Amtsblatt 10/2012 vom 17.09.2012 wurde dann der Geltungsbereich auf die gesamte Parzelle ausgedehnt, da die Schmutzwasserbeseitigung zur Lambertusstraße geplant ist. .</p>
--	--	--	--

[REDACTED]

Stadt Wassenberg
Planungsamt

41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg
Eing.: 16. Juli 2012
Amt: [Handwritten initials]

S. R. [Handwritten signature]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Datum: 12.07.2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 „ Nautikstraße „

Sehr geehrte Damen und Herren,

Wie Sie wissen, gehen von unserem Betrieb für Bootsbau und Kunststofftechnik Emissionen aus, die für eine zu nah angrenzende Wohnbebauung störende Auswirkungen haben. Das führt andererseits dazu, dass unser Betrieb erhebliche Einschränkungen hinnehmen müsste, wenn in der näheren Umgebung weitere Wohnhäuser genehmigt und errichtet würden. Die hiermit in Zusammenhang stehenden Rechtsprobleme sind Ihnen aus den in der Vergangenheit geführten Gerichtsverfahren und aus dem Genehmigungsverfahren für unseren Betrieb bekannt. Dies vorausgeschickt, melden wir bereits jetzt gegen die nach dem Beschluss vom 13.06.2012 vorgesehene Wohnbebauung im Geltungsbereich des Entwurfs des Bebauungsplans Nr. 81 „ Nautikstraße., Bedenken an. Die Festsetzung von Wohnbebauung in unmittelbarer Nachbarschaft zu unserem Betrieb hätte erhebliche Einschränkungen für unseren Betrieb zur Folge, schlimmstenfalls müsste der Betrieb auf Grund behördlicher Maßnahmen eingestellt werden. Ein Bebauungsplan mit solchen Folgewirkungen wäre abwägungsfehlerhaft und könnte rechtmäßig nicht aufgestellt werden.

Mit freundl. [REDACTED]

STADT WASSENBERG

z.Hd. Herrn Bürgermeister M. Winkens

Stadt Wassenberg	
Eing.:	19. Juli 2012
Amt:	<i>M. W.</i>

Wassenberg, den 18.07.2012

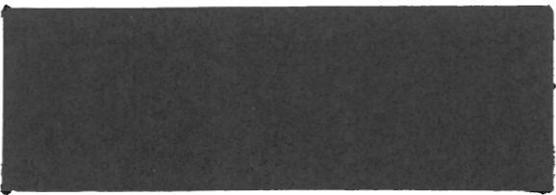
EINSPRUCH

Amtblatt Erscheinungstag: 26.06.2012

Betreff: Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 81
Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstück 59.

Einspruchsbegründung:

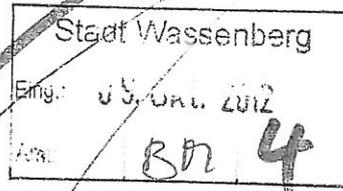
Hiermit lege ich Einspruch gegen jegliche Bebauung, die mein bestehendes Wohnhaus und Grundstück beeinträchtigen könnten ein.



08.10.2012

Stadt Wassenberg
Der Bürgermeister
Roermonder Straße 25-27

41849 Wassenberg



**Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“, frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB
Anregungen und Bedenken zum ausliegenden Entwurf des Bebauungsplanes**

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 81 „Nautikstraße“ bzw. gegen den ausliegenden Entwurf bestehen erhebliche Bedenken:

1. Der Bebauungsplan soll als s.g. „Angebotsbebauungsplan“ aufgestellt werden, obwohl durch diesen Bebauungsplan ein einzelner Grundstückseigentümer alleinig begünstigt werden soll. Gemäß dem Antrag des Grundstückseigentümer des zu überplanenden Bereiches vom 02.05.2012 sollte ein vorhabenbezogener Bebauungsplan über das beauftragte Architekturbüro Cordes + Cohnen, Wassenberg aufgestellt werden. Der Planungs- und Umweltausschuss hat am 13.06.2012 den entsprechenden Beschluss gefasst. Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen** Bebauungsplanes wurde am 22.06.2012 bekannt gemacht. In der Bekanntmachung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit vom 14.09.2012 ist nur noch von einem „Bebauungsplan“ die Rede; es wird auf den Beschluss vom 13.06.2012 verwiesen, in dem m.E. jedoch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen wurde. Ich bitte um Mitteilung, ob der Ausschuss mehrere Aufstellungsbeschlüsse zum gleichen Plangebiet beschlossen hat oder hat die Verwaltung ohne Beschluss den Aufstellungsbeschluss abgeändert hat?

2. Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu informieren und Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Dies erfolgt üblicherweise in Form einer Informationsveranstaltung zu der die betroffenen und benachbarten Grundstückseigentümer eingeladen werden. In diesem Falle wurden weder die betroffenen Eigentümer eingeladen noch vom Fachausschuss oder Rat eine „eingeschränkte“ Bürgerbeteiligung“ bezogen auf dieses Planverfahren, ohne Information der Betroffenen, beschlossen. Dies stellt einen offensichtlichen Verfahrensmangel dar.
3. Die Eigentumsrechte der angrenzenden Eigentümer, insbesondere der Straße Im Dernchen sind in unzureichender Weise eingeschränkt, die Grundstückswerte werden künftig durch die intensive Bebauung negativ beeinflusst.
Die städtebauliche Planung fügt sich, insbesondere auf Grund der zulässigen Geschossigkeit, nicht ein. Des Weiteren sind die geplanten Gebäude zu nah an der nördlichen Grundstücksgrenze positioniert, so dass die „Ruhebereiche“ der Gebäude der Straße Im Dernchen durch die Planung in ihrer Funktion erheblich beeinträchtigt werden.
4. Die Belange des Immissionsschutzes der angrenzenden Bootswerft an der Nautikstraße finden in keiner Weise Berücksichtigung. Es wird auf das seinerzeitige Normenkontrollverfahren zum Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 3 „Ehemaliges Bahngelände“ und den daraus resultierenden Einschränkungen für die Planungen in der Nachbarschaft des Betriebes (Radius) verwiesen. Der sich seinerzeit in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 45 „Lambertusstr./ Nautikstraße“ ist nicht ohne Grund nie zur Rechtskraft gelangt. An dieser Situation hat sich bis heute grundlegend nichts verändert.
Daraus folgt, dass die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse nicht gewährleistet werden können; ein entsprechendes Fachgutachten, welches die Beeinträchtigungen durch die Styrole des Betriebes auf die neu geplante Wohnbebauung zweifelsfrei ausschließt, liegt ebenfalls nicht vor.
5. Die Belange von Natur- und Landschaft werden bei der Überplanung dieses bisher unbeplanten Bereiches gemäß § 35 BauGB überhaupt nicht berücksichtigt. Es wird vermutet, dass sich, gerade im sensiblen Wiesenbereich geschützte Arten befinden.
Es fehlen ein landschaftspflegerischer Begleitplan, ein Umweltbericht und ein Artenschutzgutachten.
6. Die Beseitigung von zusätzlichem Schmutzwasser über die vorhandenen privaten Hausanschlüsse in der Nautikstraße ist m.E. nicht möglich. Eine Beseitigung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken selbst wird

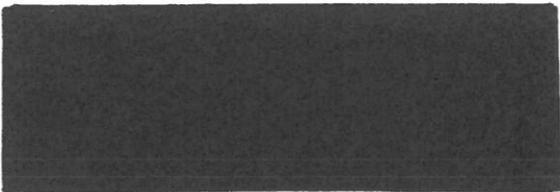
ohne erheblichen wirtschaftlichen Aufwand nicht möglich sein. Ein entsprechendes Gutachten fehlt. Dies gilt ebenso für die Beschaffenheit und eine mögliche Beeinträchtigung des Bodens durch eine künftige Bebauung und Erschließung.

7. Bekanntlich verläuft durch das Plangebiet eine Abbruchkante des Bergbaues, wodurch ein Abbruch des ehemaligen gewerblichen Gebäudes auf dem Nachbargrundstück 613 und 604 erforderlich wurde. Da es sich um einen „Angebotsplan“ und keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, sollte die Unbedenklichkeit einer künftigen Bebauung dieser Bergschadensfläche zweifelsfrei nachgewiesen werden.
8. Durch die vorgesehene Überplanung wird der z.T. noch unbeplante Bereich der Flurstücke 613 und 604 außen vor gelassen, so dass zu einem späteren Zeitpunkt keine Möglichkeit besteht, diese Bereiche zu überplanen oder zu bebauen. Dies stellt einen erheblichen Mangel dar, da gemäß § 1 Abs. 5 BauGB die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten sollen. Bei der Aufstellung sind nicht nur die Belange Einzelner sondern das Wohl der Allgemeinheit zu berücksichtigen. Dies wird durch die Planung ignoriert.
Es wird angeregt, die v.g. Flurstücke in die Planung einzubeziehen um eine, allen Eigentümer zumutbare Situation zu schaffen.

Auf Grund der zahlreichen planerischen Defizite und der aufgezeigten Mängel im Planungsrecht muss das Aufstellungsverfahren eingestellt oder eine städtebaulich sinnvolle, nachhaltige Lösung unter Einbeziehung der Nachbareigentümer für diesen Bereich erarbeitet werden.

Ich bitte Sie um eine kurze Bestätigung des Eingangs meines Schreibens, Benachrichtigung über die weitere Behandlung der Bedenken und Benachrichtigung über die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

Des Weiteren bitte ich Sie die vorgebrachten Bedenken zusätzlich auch so zu behandeln, als wären sie in der Offenlage eingegangen.



Kopie: Landrat des Kreises Heinsberg zur Kenntnis



Stadt Wassenberg
Eing.: 26. Juli 2012
Amt: 10M.14 fe.

Stadt Wassenberg
z.Hd. Herrn Bürgermeister M.Winkens

Wassenberg, den 20.07.2012

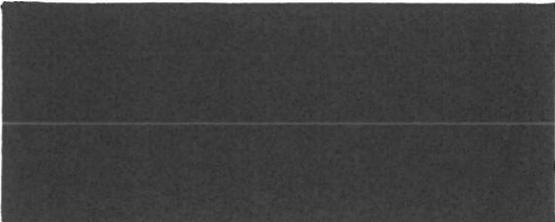
Sehr geehrter Herr Winkens,
hiermit lege ich folgenden Einspruch ein:

Amtsblatt Erscheinungstag: 26.06.2012
Betreff: Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr.81
Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstück 59

Einspruchsbegründung:

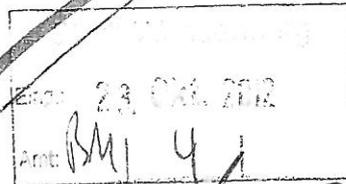
Hiermit lege ich Einspruch ein gegen jegliche Bebauung, die mein bestehendes Wohnhaus und Grundstück beeinträchtigen könnten.

Mit freundlichen Grüßen



Wassenberg, 18.10.2012

Bürgermeister
- Stadtentwicklung, Bauen,
Liegenschaften und Wirtschaftsförderung -
41849 Wassenberg



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ in Birgelen

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir sind Eigentümer des Grundstücks Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstück 62. Unser Grundbesitz grenzt nordwestlich an das Plangebiet.

Als unmittelbar durch die Bauleitplanung Betroffene erheben wir folgende Einwendungen:

1. Die Darstellung der überbaubaren Flächen erstreckt sich auf einen im Hinblick von Abstandsflächen maximal zulässigen Bereich. Eine geordnete Städteplanung mit z. B. einheitlichen Baulinien ist in dieser Form nicht gegeben.
 - a. Es wird faktisch jede denkbare Bebauung auf den Baugrundstücken mit flächigen Baukörpern und/oder eine ungeordnete Platzierung der Gebäude ermöglicht.
 - b. Die Kennzeichnung, dass lediglich Einzel- bzw. Doppelhäuser zugelassen werden sollen, bietet keine ausreichende Planfestsetzung, wenn z. B. ein „Reihenhausverbund“ (Einzelhaus) auf einem ungeteilten Grundstück entstehen soll.
2. Die Erschließung der Baugrundstücke erfolgt über einen Stichweg (Sackgasse), der mit einer Streuobstwiese bzw. einer Allee begrünt werden soll.
 - a. Eine solche Erschließung mittels Privatweg steht hinsichtlich des Flächenverbrauchs in keinem angemessenen Verhältnis zur Größe der gewonnenen Baufläche.
 - b. Es wird eine Bebauung hinter den Gärten vieler angrenzender Nachbarn, quasi in zweiter Reihe ermöglicht, die aus sozialen und städteplanerischen Gründen abzulehnen ist, da entsprechende Spannungen ausgelöst werden.

...

- c. Eine gewundene und mit hochwachsenden Bäumen und Sträuchern versehene Zuwegung ist nicht optimal, da sie durch Führung und Bepflanzung unerwünscht „dunkle Ecken“ entstehen lässt, und sich nicht in die sonstige Bebauung der näheren Umgebung einbindet.
3. Das Gelände des Plangebietes liegt topografisch deutlich höher als unser Grundstück. Derzeit befindet sich dort unversiegelter, natürlicher Boden.
 - a. Eine Erschließung und in der Folge eine Versiegelung ist dazu geeignet, dass abfließendes Oberflächenwasser negativ auf unser Grundstück einwirken kann.
 - b. Die Bewohner des Plangebietes hätten ausgehend von ihren Grundstücken eine ungehinderte Sicht auf den Garten unseres Grundstückes und den familiären Intimbereich dessen Bewohner.
 - c. Sofern die Grundstücke selber – erwartungsgemäß – eingefriedet werden, entstehen zu unserem Grundstück hin hohe Barrieren. Die Planung provoziert eine Überschreitung der zulässigen Höhe von zwei Metern an den Grenzen – ausgehend von unserer Blickrichtung.
 - d. Anschüttungen von mehr als einem Meter, um Höhendifferenzen der neu entstehenden Baugrundstücke auszugleichen, würden zusätzliche Abstandsflächen auslösen, die in Konflikt mit den überbaubaren Flächen des Plangebietes, der daraus folgenden tatsächlichen Bebauung und unserem Grundstück gerieten.
 - e. Für die nördliche Seite des Plangebietes ist ein Grünstreifen vorgesehen. Es wird mindestens die Ausdehnung des Grünstreifens auch auf die westliche Seite – zu meinem Grundstück hin – angeregt. Es ist kein Grund ersichtlich, warum dies bislang in die Planung nicht eingeflossen ist. Ein zwingend vorgesehener Grünstreifen würde auch hier Spannungen vermeiden helfen.
 4. Die Planfassung des Abgrenzungsbereiches des Aufstellungsbeschlusses vom 22.06.2012 (Amtsblatt 7/2012 vom 26.06.2012) stimmt nicht mit der Fassung der Bekanntmachung zur Beteiligung der Öffentlichkeit vom 14.09.2012 (Amtsblatt 10/2012 vom 17.09.2012) überein.

Wir bitten um Berücksichtigung unserer Bedenken und Anregungen im Rahmen des erforderlichen Abwägungsprozesses und um Mitteilung über die weiteren Verfahrensschritte.

Derzeit sind nicht abschließend alle möglichen Beeinträchtigungen unseres Grundstücks durch die Bauleitplanung abseh- und beurteilbar. Wir behalten uns ausdrücklich vor, diese entsprechend rechtlich geltend zu machen, sobald diese erkennbar werden.

Für Ihre Bemühungen bedanken wir uns.

Mit freundlichen Grüßen



Zeichenerklärung

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 51 bis 11 BauNVO)

1.2.2. Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
MI 1. Gliederung der Mischgebiete (vgl. textliche Festsetzungen)

2 Maß der baulichen Nutzung
(§ 5 Abs 2 Nr. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

0,4 2.5 Grundflächenzahl

II 2.7 Zahl der Vollgeschosse, ab Höchstmaß
Füllhöhe der Nutzungsebenen

Art der baulichen Nutzung - Zahl der Vollgeschosse, ab Höchstgrenze Grundflächenzahl (GRZ) - Bauweise
Dachform - Dachneigung
maximal zulässige Füllhöhe

Bauweise, Baufähige Bauweisen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

3.5 Baugruppe

3.1 offene Bauweise

3.1.1 nur Einzelhäuser zulässig

6 Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

6.1 Straßenverkehrsflächen privat

6.2 Straßenbahnsteigebahnen

9 Grünflächen
(§ 5 Abs 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

9 private Grünflächen

10 Wasserflächen und Flächen für die Wassernutzung, den Hochwasserschutz und die Nutzung des Wasserabflusses
(§ 5 Abs 2 Nr. 7 und Abs. 1, § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 4, § 40 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

10.1 Wasserflächen

15 Sonderflächen

15.13 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

15.14 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z. B. von Baugeländen, oder von Flächen, die für die Nutzung innerhalb eines Baugeländes
(§ 1 Abs. 1, § 16 Abs. 5 BauNVO)

Bürgerpunkt für die Freisetzung der Trauf- und Firsthöhen über Normalhöhe (NN)
(§ 10 Abs. 1 BauNVO)



Stadt Wassenberg

— Ausfertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.81

"Nautikstraße"

Gemarkung: Birgelen, Flur: 13



**Stadt Wassenberg
Ortsteil Birgelen**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 81

„Nautikstraße“

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB

Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1.0 Art der baulichen Nutzung

1.1 Mischgebiet (MI) gemäß § 6 BauNVO

Von den gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO in allen Mischgebieten ausgeschlossen:

- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen,

Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die nach § 6 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen gem. § 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhe der baulichen Anlagen im Mischgebiet MI 1 wird wie folgt beschränkt:

- o maximale Traufhöhe 6,0 m über Bezugspunkt
- o maximale Firsthöhe 9,0 m über Bezugspunkt

Der Bezugspunkt gemäß § 18 Abs. 1 BauNVO (BP über Normalhöhennull – NHN) ist der Planzeichnung zu entnehmen.

3.0 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 22 und § 23 BauNVO)

Festgesetzt wird eine offene Bauweise.

Zulässig ist die Errichtung von Einzelhäusern. Zulässig sind Gebäude mit geneigten Dächern und Dachneigungen < 20°.

4.0 Zulässige Zahl von Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Im Mischgebiet MI 1 sind maximal 3 Wohngebäude mit je einer Wohneinheit pro Wohngebäude zulässig.

5.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 25 BauGB

Innerhalb der privaten Grünfläche entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist eine Hecke aus standortheimischen Gehölzen, wie z.B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Kirschlorbeer o.ä.

6.0 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) innerhalb der festgesetzten privaten Grünfläche mittels Einleitung in eine Mulde über die belebte Bodenzone zu versickern.

Diese Mulde ist mit einem gedrosselten Abschlag an den vorhandenen Graben an der Nautikstraße anzuschließen.

Hierfür ist ein Antrag nach § 99 LWG „Anlagen in und am Gewässer“ bei der Unteren Wasserbehörde zu stellen.

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW

7.0 Werbeanlagen mit mehr als 2 m² Flächengröße sowie mit Wechsel, Lauf- oder Blinklicht sind nicht zulässig.

C. Kennzeichnung und Hinweise

8.0 Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149, Fassung April 2005, in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“ (Untergrundklasse T = Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklassen R (Gebiete mit felsartigem Untergrund) und S (Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken)).

9.0 Kampfmittelbeseitigung

Für das Plangebiet liegt ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Außerdem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Eine geophysikalische Untersuchung des Verdachtortes sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche wird empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bauseitig durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, falls keine anderen Gründe dagegen sprechen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden. Zur genauen Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KDB) erforderlich.

10.0 Wasserschutzgebiet

Das Bauvorhaben liegt in der Zone III A des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 21.03.1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg.

11.0 **Bergbau**

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“. Ebenso liegt der Planbereich über dem auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnisfeld „Saxon 2“ (zu gewerblichen Zwecken) sowie über dem auf Erdwärme erteilten Erlaubnisfeld „van Vlissingen“ (zu gewerblichen Zwecken). Eigentümerin des Bergwerksfeldes „Sophia - Jacoba A“ ist die Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen. Inhaberin der Erlaubnis „Saxon 2“ ist die Dart Energy (Europe) Limited, Laurelhill Business Park, Polmaise Road, Stirling, FK7 9 JQ in Großbritannien. Inhaberin der Erlaubnis „van Vlissingen“ ist die Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen.

Eine erteilte Erlaubnis gestattet noch keinerlei konkrete Maßnahmen, wie z.B. Untersuchungsbohrungen, so dass Umweltauswirkungen allein aufgrund einer Erlaubnis nicht hervorgerufen werden können. Konkrete Aufsuchungsmaßnahmen wären erst nach weiteren Genehmigungsverfahren, den Betriebsplanzulassungsverfahren, erlaubt.

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.

Die in Rede stehende Fläche wird von der projektierten Ausbisslinie der geologischen Störung „Rurrandsprung“ tangiert. Ein Sicherheitsabstand von 10 m zur Ausbisslinie sollte von einer Bebauung freigehalten werden.

Weiterhin ist die Planungsmaßnahme von durch Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. 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. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

12. **Gewerbebetrieb**

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bootsbaubetrieb Dorrif. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen ist.

13. **Artenschutz**

Bei den Baumaßnahmen und den Rodungsmaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 64 LG NRW (Schutz von Brut- und Niststätten in der Zeit vom 1.03. bis 30.09.) zu beachten. Um den Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, sollten Baufeldräumungsarbeiten in der Zeit zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.