

Anlage

Anregungen, die gem. § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB vom 15.01.2016 bis zum 09.02.2016 von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zum Vorwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 84 „Nördlich der Nautikstraße“ eingegangen sind.

Kurzinhalt der Anregung, Stellungnahme und Beschlussvorschläge zu den einzelnen Anregungen:

Lfd. Nr. s.Anlage	Schreiben von, Datum, Kurzinhalt der Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
T 01	Kreiswasserwerk Heinsberg , Am Wasserwerk 5, 41844 Wegberg <u>Schreiben vom 05.01.2016:</u> Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken. Da es sich jedoch um eine Privaterschließung handelt, sind alle mit der Wasserleitung verbundenen Kosten vom entsprechenden Eigentümer zu übernehmen.	Entfällt. Der Vorhabenträger hat die entsprechenden Kosten zu übernehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 02	Deutsche Telekom Technik GmbH , Postfach 10 07 09, 44782 Bochum <u>Schreiben vom 12.01.2016:</u> Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen sind mit der Telekom abzustimmen.	Entfällt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 03	LVR- Amt für Bodendenkmalpflege , Endenicher Str. 133, 53115 Bonn <u>Schreiben vom 18.01.2016:</u> Es wird angeregt im Bebauungsplan auf die historische Bedeutung des Westwallabschnitts und die entsprechende Anwendung der §§ 15 und 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hinzuweisen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis auf die Anwendung der §§ 15 und 16 DSchG NW entspricht der gängigen Vorgehensweise, wenn ein Verdacht auf archäologische Funde vorliegt.	Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lfd. Nr. s.Anlage	Schreiben von, Datum, Kurzzinhalt der Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
T 04	NEW Netz GmbH, Postfach 1104, 52501 Geilenkirchen <u>Schreiben vom 20.01.2016</u> Es werden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen. Anregungen werden nicht gegeben.	Entfällt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 05	EBV GmbH, Postfach 6204, 41829 Hückelhoven <u>Schreiben vom 20.01.2016:</u> Im Entwurf des Bebauungsplanes wird die geologische Störung „Rurrand“ in einem Abstand von jeweils 10 m von Bebauung freigehalten. Es bestehen deshalb keine Bedenken.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die geologische Störung mit Sicherheitsabstand hat bereits Berücksichtigung im Entwurf des Bebauungsplanes gefunden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 06	Geologischer Dienst NRW –Landesbetrieb-, Greiff-Straße 195, 47803 Krefeld <u>Schreiben vom 20.01.2016:</u> Der Baugrund und seine Versickerungsfähigkeit sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T. Es erfolgt der Hinweis, dass das Plangebiet innerhalb der Wasserschutzzone 3 A des Wasserschutzgebietes Wassenberg liegt.	Eine Untersuchung und Bewertung erfolgt auf der Ebene der Baugenehmigung bzw. Genehmigungsfreistellung. Im Bebauungsplanentwurf wird ein entsprechender Hinweis zur Lage des Plangebietes innerhalb der Erdbebenzone 2 aufgenommen. Im Bebauungsplanentwurf wird ein entsprechender Hinweis zur Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone 3 A des Wasserschutzgebietes Wassenberg aufgenommen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden in den Bebauungsplan aufgenommen.
T 08	Handwerkskammer Aachen, Sandkaulbach 17, 52062 Aachen <u>Schreiben vom 27.01.2016</u> Im östlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein kunststoffverarbeitender und Bootsbau-Betrieb. Der Betrieb genießt Bestandsschutz und ist als BImSchG-Anlage zugelassen. Das Grundstück ist im FNP als gemischte Baufläche dargestellt. Zulässige Tätigkeiten des Betriebes und Vorbelastungen der umliegenden Grundstücke sind in der Vergangenheit Thema gerichtlicher Klärungen und z.T. außergerichtlicher Einigungen gewesen.	Der Betrieb liegt in einem Abstand von ca. 60 m zur äußeren Grenze des Plangebietes entfernt. Wohnbebauung grenzt sowohl in südlicher als auch in westlicher Richtung an den Betrieb an. Es handelt sich um eine Gemengelage, in der die verschiedenen Nutzungen aufeinander Rücksicht nehmen müssen. Es liegen des Weiteren gutachtliche Untersuchungen für den Betrieb vor; die Geruchs- und Geräuschimmissionen wurden als unbedenklich eingestuft.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und entsprechende Ausführungen in die Begründung aufgenommen.

Lfd. Nr. s.Anlage	Schreiben von, Datum, Kurzzinhalt der Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	Es wird angeregt, zur Klarstellung die Gesamtproblematik der Vorbelastung in die Begründung zum Bebauungsplan aufzunehmen.	Es wird auf die Stellungnahme des Kreises Heinsberg verwiesen.	
T 09	Industrie- und Handelskammer Aachen , Theaterstr. 6-10, 52062 Aachen <u>Schreiben vom 26.01.2016:</u> Es werden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen. Anregungen werden nicht gegeben.	Entfällt	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
T 10	Kreis Heinsberg , Valkenburger Str. 45, 52525 Heinsberg <u>Schreiben vom 26.01.2016</u> Gesundheit: Aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht werden Bedenken erhoben, da Belästigungen der Anwohner durch Gerüche und Lärm des benachbarten Bootsbaubetriebes zu besorgen sind. Straßenverkehr: Es werden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen. Es wird angeregt, die bauliche Gestaltung der Anbindung an das Straßennetz abzustimmen. Amt für Umwelt und Verkehrsplanung: Es werden keine Bedenken gegen die Planungen vorgetragen. Für die Versickerung von Niederschlagswasser ist bei der Unteren Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.	Der Betrieb liegt in einem Abstand von ca. 60 m zur äußeren Grenze des Plangebietes entfernt. Wohnbebauung grenzt sowohl in südlicher als auch in westlicher Richtung an den Betrieb an. Es handelt sich um eine Gemengelage, in der die verschiedenen Nutzungen aufeinander Rücksicht nehmen müssen. Es liegen des Weiteren gutachtliche Untersuchungen für den Betrieb vor; die Geruchs- und Geräuschimmissionen wurden als unbedenklich eingestuft. Die bauliche Gestaltung der privaten Verkehrsfläche im Bereich der Anbindung an das Straßennetz wird rechtzeitig vor Baubeginn mit dem Straßenverkehrsamt abgestimmt. Entfällt.	Es wurde ein entsprechender Hinweis in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen. Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

[illegible]

Lfd. Nr. s. Anlage	Schreiben von, Datum, Kurzzinhalt der Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 01	Schreiben vom 19.01.2016 Die Erbgemeinschaft ist Eigentümerin eines Einfamilienhauses an der Lambertusstraße. Sie regt an: 1. Beschränkung der Bebauung auf Einfamilienhäuser. 2. genereller Ausschluss eines Seniorenheimes 3. Beschränkung der Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse bei einer Traufhöhe von 6,0 m und einer Firsthöhe von 10,0 m. Des Weiteren wird angeregt die Erschließung des Plangebietes über den vorhandenen Graben entlang der Nautikstraße bzw. durch Verrohrung des Grabens anhand eines Planfeststellungsverfahrens zu regeln. Eine Begründung erfolgt nicht.	Die Anregungen wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes z.T. bereits berücksichtigt. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO analog der Festsetzungen im angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ festgesetzt. Eine Beschränkung der Bebauung auf Einfamilienhäuser ist auf Grund der Gebietstypik nicht zielführend bzw. möglich. Es wird eine „offene“ Bauweise festgesetzt. Eine weitere Beschränkung des Zulässigkeitskataloges nach BauNVO ist nicht vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe ist im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 bereits auf 10 m beschränkt. Die Verrohrung eines Gewässers ist weder geplant noch Bestandteil der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für die Erschließung des Plangebietes anhand einer Überfahrt über den Graben besteht bereits eine Genehmigung. Technische Details werden mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises und dem WVER abgestimmt.	Den Anregungen wird z.T. gefolgt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr. s.Anlage	Schreiben von, Datum, Kurzzinhalt der Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 02	<u>Schreiben vom 08.02.2016</u> Der Einwender ist Eigentümer eines Einfamilienhauses an der Lambertusstraße (siehe auch B 1). Er regt an: 1. Beschränkung der Bebauung auf Einfamilienhäuser. 2. Ausschluss eines Seniorenheimes 3. Beschränkung der Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse bei einer Traufhöhe von 6,0 m und einer Firsthöhe von 10,0 m.	Die Anregungen wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes z.T. bereits berücksichtigt. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO analog der Festsetzungen im angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ festgesetzt. Eine Beschränkung der Bebauung auf Einfamilienhäuser ist auf Grund der Gebietstypik nicht zielführend bzw. möglich. Es wird eine „offene“ Bauweise festgesetzt. Eine weitere Beschränkung des Zulässigkeitskataloges nach BauNVO ist nicht vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe ist im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 bereits auf 10 m beschränkt.	Den Anregungen wird z.T. gefolgt.

Lfd. Nr. s. Anlage	Schreiben von, Datum, Kurzzinhalt der Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 03	<u>Schreiben vom 19.01.2016</u> Der Einwender ist Eigentümer eines Einfamilienhauses an der Lambertusstraße (siehe auch B 1). Er regt an: 1. Beschränkung der Bebauung auf Einfamilienhäuser. 2. Ausschluss eines Seniorenheimes 3. Beschränkung der Geschossigkeit auf 2 Vollgeschosse bei einer Traufhöhe von 6,0 m und einer Firsthöhe von 10,0 m. Des Weiteren wird angeregt die Erschließung des Plangebietes über den vorhandenen Graben entlang der Nautikstraße bzw. durch Verrohrung des Grabens anhand eines Planfeststellungsverfahrens zu regeln. Eine Begründung erfolgt nicht.	Die Anregungen wurden bei der Erstellung des Bebauungsplanentwurfes z.T. bereits berücksichtigt. Als Art der baulichen Nutzung wurde ein Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO analog der Festsetzungen im angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ festgesetzt. Eine Beschränkung der Bebauung auf Einfamilienhäuser ist auf Grund der Gebietstypik nicht zielführend bzw. möglich. Es wird eine „offene“ Bauweise festgesetzt. Eine weitere Beschränkung des Zulässigkeitskataloges nach BauNVO ist nicht vorgesehen. Die maximale Gebäudehöhe ist im Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 bereits auf 10 m beschränkt. Die Verrohrung eines Gewässers ist weder geplant noch Bestandteil der vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Für die Erschließung des Plangebietes anhand einer Überfahrt über den Graben besteht bereits eine Genehmigung. Technische Details werden mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises und dem WVER abgestimmt.	Den Anregungen wird z.T. gefolgt. Der Anregung wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr. s.Anlage	Schreiben von, Datum, Kurzzinhalt der Anregung	Stellungnahme	Beschlussvorschlag
B 04	<u>Schreiben vom 08.02.2016</u> Der Einwender weist auf die in der Vergangenheit in der Nautikstraße kontrovers diskutierten und z.T. realisierten Bauvorhaben hin. Er fordert ein Baurecht zwischen den Häusern Nautikstraße 6 und 8. Er ist des Weiteren der Meinung, dass die geplante Erschließung zu einer Verschlechterung der Verkehrssituation führen sowie weitere ungeklärte Punkte bestehen bleiben. Er ist der Meinung, dass nur eine „Gesamtlösung“ der Nautikstraße der richtige Weg sei.	Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann kein Baurecht für andere Bereiche an der Nautikstraße geschaffen werden. Es ist dem Einwender freigestellt einen entsprechenden Antrag auf Einleitung eines Satzungsverfahrens für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB zu stellen, über den die Stadt bzw. die dafür zuständigen Gremien entscheiden. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden alle relevanten Behörden beteiligt, einschließlich der Behörden, die für die Erschließung, Verkehrssicherheit etc. zuständig sind. Die Anregungen und deren weitere Behandlung bzw. Abwägung findet am Ende des Planungsprozesses statt. Eine Gesamtlösung ist nicht Gegenstand des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 „Nördlich der Nautikstraße“	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Anregung wurde durch Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 stattgegeben. Der Anregung wird nicht stattgegeben.
B 05	<u>Schreiben vom 04.02.2016</u> Der Einwender erhebt „Einspruch“ gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84. Er fordert die Übernahme von Grunddienstbarkeiten künftiger Erwerber, um auf die örtlichen Immissionen hinzuweisen, die durch den Betrieb an der Nautikstraße entstehen.	Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden alle relevanten Behörden beteiligt, einschließlich der Behörden, die für Immissionsschutz zuständig sind. Es wird auf die Stellungnahme des Kreises Heinsberg und deren Umsetzung verwiesen: Im Bebauungsplanentwurf werden die entsprechenden Hinweise auf den in unmittelbarer Nähe vorhandenen Bootsbaubetrieb und der damit verbundenen Lärm- und Geruchsbelastigungen aufgenommen.	Der Anregung wird nicht stattgegeben.

T = Träger öffentlicher Belange, Behörde
B = Bürger/Bürgerin, Öffentlichkeit



Kreis
Wasserwerk
Heinsberg

Kreiswasserwerk Heinsberg GmbH · Am Wasserwerk 5 · 41844 Wegberg

Stadt Wassenberg
Herrn Sendke
Roermonder Str. 25-27
41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg	
Eing.	07. Jan. 2016
Amt:	161

Sachbearbeiter:
Herr Meuser
02434/807-118

05.01.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84 „Nördlich der Nautikstr.“ in Birgelen
Ihr Schreiben vom 28.12.2015 AZ 63 26 84

Sehr geehrter Herr Sendke,
sehr geehrte Damen und Herren,

grundsätzlich bestehen keine Bedenken gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes. Da es sich jedoch um eine Privaterschließung handelt, und somit die geplante Verkehrsfläche nicht öffentlich gewidmet wird, hat der Vorhabenträger alle mit dieser Maßnahme verbundenen Kosten zu tragen. Darunter fällt auch die Eintragung einer Grunddienstbarkeit für die Wasserleitung, mit dem Vermerk zur Übernahme der Kosten der späteren Unterhaltung durch die entsprechenden Eigentümer.

Wir hoffen, Ihnen gedient zu haben, stehen Ihnen aber für weitere Fragen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

(Meuser)

K R E I S W A S S E R W E R K H E I N S B E R G G M B H

Telefon (0 24 34) 80 70
Telefax (0 24 34) 80 72 99
e-mail: info@kreiswasserwerk.de
Internet: www.kreiswasserwerk.de

Kreissparkasse Heinsberg
IBAN DE49 3125 1220 0000 4036 00 · SWIFT-BIC WELADED1ERK
Postbank Köln
IBAN DE24 3701 0050 0004 2995 03 · SWIFT-BIC PBNKDEFF
Gläubiger-Identifikations-Nr.: DE51 KWW0 0000 0728 68
USt-IdNr.: DE 122387450 · Steuer-Nr.: 208/5711/0012

Amtsgericht:
Mönchengladbach HRB 9114
Vorsitzender des Aufsichtsrates:
Harald Schlößer
Geschäftsführer:
Dipl.-Ing. Michael Leonards



Deutsche Telekom Technik GmbH
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum

Stadt Wassenberg
Fachbereich Stadtentwicklung
Herr Sendke
Roermonder Straße 25-27

41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg	
Eing.:	15. Jan. 2016
Amt:	5

Ihre Referenzen

Ansprechpartner

Durchwahl

Datum

Betrifft

PTI 24/PB2, Mönchengladbach, Hr. Banken / Hr. Engels

+49 2161 80-3530/-2358

12.01.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.84 „Nördlich der Nautikstraße“ in der Ortschaft Birgelen

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Planung haben wir keine Bedenken.

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

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Hans-Dieter Banken

i.A.

Stephan Engels

Hausanschrift

Postanschrift

Telekontakte

Konto

Aufsichtsrat

Vorstand

Handelsregister

Deutsche Telekom Technik GmbH
Technik Niederlassung West, Karl-Lange-Str. 29, 44791 Bochum;
Besucheradresse: Pescher Str. 187-191, 41061 Mönchengladbach
Postfach 10 07 09, 44782 Bochum
Telefon +49 234 505-0, Internet www.telekom.com
Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 24 858 668
IBAN: DE1759010066 0024858668, SWIFT-BIC: PBNKDEFF
Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender)
Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Carsten Müller
Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft: Bonn
USt-IdNr. DE 814645262

Norbert Sendke

Von: Francke, Ursula Dr. [Ursula.Francke@lvr.de]
 Gesendet: Montag, 18. Januar 2016 17:00
 An: Norbert Sendke
 Betreff: WG: VBB Nr. 84 "Nördlich der Nautikstraße"

Stadt Wassenberg	
Eing.	19. Jan. 2016
Amt:	6

VBB Nr. 84 "Nördlich der Nautikstraße"
 Ihr Schreiben vom 28.12.2015

Sehr geehrter Herr Sendke,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planungsunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu o.a. Planung.

Das Plangebiet liegt im Bereich des Westwalls, der hier durch zahlreiche, z.T. gesprengte Bunker gekennzeichnet ist. Nördlich und südlich des Plangebietes sind solche Bunker bekannt. Es ist davon auszugehen, dass diese Bunker durch Laufgräben, Leitungen usw. miteinander verbunden sind und deren Strukturen eine wichtige Informationsquelle für die Kommunikationsverbindungen im II. Weltkrieg darstellen. Es ist daher möglich, dass diese Befunde bei Erdeingriffen zerstört werden.

Ich bitte Sie im Bebauungsplan auf die historische Bedeutung dieses Westwallabschnittes hinzuweisen und bitte Sie die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NW (Meldepflicht und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) in die Planungsunterlagen aufzunehmen:

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, **Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199**, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Ursula Francke
 LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland
 Endenicher Straße 133
 53115 Bonn
 Tel: 0228/9834-134
 Fax: 0221/8284-0362
 e-mail: ursula.francke@lvr.de

Der Landschaftsverband Rheinland (LVR) arbeitet als Kommunalverband mit rund 18.000 Beschäftigten für die 9,4 Millionen Menschen im Rheinland. Mit seinen 41 Schulen, zehn Kliniken, 19 Museen und Kultureinrichtungen, drei Heilpädagogischen Netzen, vier Jugendhilfeeinrichtungen und dem Landesjugendamt erfüllt er Aufgaben, die rheinlandweit wahrgenommen werden. Der LVR ist Deutschlands größter Leistungsträger für Menschen mit Behinderungen und engagiert sich für Inklusion in allen Lebensbereichen. „Qualität für Menschen“ ist sein Leitgedanke.

Die 13 kreisfreien Städte und die zwölf Kreise im Rheinland sowie die StädteRegion Aachen sind die Mitglieds Körperschaften des LVR. In der Landschaftsversammlung Rheinland gestalten Politikerinnen und Politiker aus den rheinischen Kommunen die Arbeit des Verbandes.

NEW NETZ | EIN UNTERNEHMEN DER NEW GRUPPE

NEW Netz GmbH Postfach 11 04 52501 Geilenkirchen

Stadt Wassenberg
Herr Sendke
Postfach 1220

41846 Wassenberg

Ihr Ansprechpartner
Wolfgang Rodenbücher

Telefon
02451 624-6424

Fax
02451 624-6483

E-Mail
Wolfgang.Rodenbuecher
@new-netz-gmbh.de

Anschrift
NEW Netz GmbH
Nikolaus-Becker-Str. 28-34
52511 Geilenkirchen

Unsere Abteilung
Grundsatzplanung

Unser Zeichen
15-04 BP 84

Ihr Zeichen
632684 Sd/Wo

Ihre Nachricht vom
28.12.2015

Datum
12.01.2016

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. 84 "Nördlich der Nautikstraße" in der Ortschaft Birgelen

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrter Herr Sendke,

vielen Dank für Ihre Anfrage in unserem Haus.

Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes bestehen unsererseits keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

NEW Netz GmbH

i. A. Baatz

W. Rodenbücher

NEW Netz GmbH

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

info@new-netz-gmbh.de
www.new-netz-gmbh.de

Stadtparkasse Monchengladbach
Konto 3445160, BLZ 310 500 00
BIC MGLSDE33
IBAN DE54 3105 0000 0003 4451 60

Geschäftsführer: Michael Steffens
Heinz-Peter Klöfers
Sitz der Gesellschaft: Geilenkirchen
HRB 12718, Amtsgericht Aachen
USt-IdNr. DE 814188034



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

EBV GmbH, Postfach 6204, 41829 Hückelhoven

Stadt Wassenberg
FB 6 Stadtentwicklung, Bauen, Liegen-
schaften und Wirtschaftsförderung
Herrn Sendke
Postfach 12 20
D-41846 Wassenberg

Stadt Wassenberg	
Eing.:	22. Jan. 2016
Amt:	6

Bergschädenabteilung
Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

Ihr Zeichen
63 26 84 Sd/Wo
28.12.2015

Unser Zeichen
VU/23a II
00046Kr/Sh

Telefon-Durchwahl
(0 24 33) 444025-676

Telefax
(0 24 33) 444025-649

Datum
20.01.2016

Bauleitplanung der Stadt Wassenberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84 – Nördlich der Nautikstraße – in Birgelen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Sendke,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 28.12.2015 verweisen wir auf unsere
Stellungnahme vom 25.09.2012 – VU/23a1/Ba3009/Sch zum Vorhabenbezogenen
Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ sowie unser weiteres Schreiben vom 11.02.2014 –
VU/23a1/Ba3155/Hu.

Da offensichtlich der Bebauungsplan Nr. 84 unsere Empfehlungen zum Bebauungsplan
Nr. 81 dahingehend berücksichtigt, das der Bereich der geologischen Störung „Rurrand“
mit einem beidseitigen Sicherheitsabstand von jeweils 10 m von Bebauung frei gehalten
wird, bestehen zum Bebauungsplan Nr.84 unsererseits keine Bedenken. Wir empfehlen
dennoch bei Bauvorhaben im näheren Umfeld des Störungsverlaufs entsprechende
Baugrunduntersuchungen.

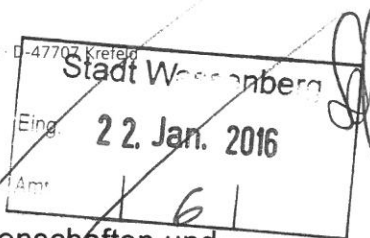
Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2 ist nicht erforderlich.

Mit freundlichem Glückauf
EBV GmbH



Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb – Postfach 10 07 63 · D-47703 Krefeld

Stadt Wassenberg
Der Bürgermeister
Stadtentwicklung, Bauen, Liegenschaften und
Wirtschaftsförderung
Roermonder Str. 25 – 27
41849 Wassenberg

**Landesbetrieb**De-Greiff-Straße 195
D-47803 Krefeld

Fon +49 (0) 21 51 8 97-0

Fax +49 (0) 21 51 8 97-5 05

poststelle@gd.nrw.de

Helaba

Girozentrale

IBAN: DE31300500000004005617

BIC: WELADED3333

Bearbeiter: Frau Dr. Hantl

Durchwahl: 897-430

Fax-Nr. 897-542

E-Mail: hantl@gd.nrw.de

Datum: 20. Januar 2016

Gesch.-Z.: 31.130/9247/2015

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84 „Nördlich der Nautikstraße“ in der
Ortschaft Birgelen
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4
Abs. 2 BauGB**

Ihr Schreiben vom 28. Dezember 2015, Zeichen 63 26 84 Sd/Wo

Sehr geehrte Damen und Herren,

folgende Informationen zu o. g. Plangebiet liegen vor:

Den **Baugrund** bilden Böden aus Sandlöss über Solifuktionsbildungen über tertiärem
Lockergestein.

- Der Baugrund und seine Niederschlagswasserversickerungsfähigkeit sind
objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Tektonik:

Nach Erkenntnissen des Geologischen Dienstes NRW befindet sich die westliche
Grenze der Planfläche über dem **Zandbergssprung**. In der Darstellung des Bebau-
ungsplanes Nr. 84 (Stand 14.12.2015 gemäß Verm. Ing. Harald Tillmanns) wird der
Verlauf des Zandbergssprunges von Bebauung freigehalten.

Anmerkung: In dem nördlich anschließenden Bebauungsplan Nr. 81 Nautikstr. (Stand
Febr. 2014) wird der Verlauf o. g. Störzone als „Geologische Störzone Rurtalsprung
mit Schutzstreifen“ bezeichnet und ebenfalls von Bebauung freigehalten.

Im potenziellen Einflussbereich von **Sümpfungsmaßnahmen** für die Braunkohlen-
tagebaue können Absenkungen und später Anstiege im oberen und in tieferen Grund-
wasserleitern auftreten.

Erdbebengefährdung:

Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW ist bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen.

- Die *Gemarkung Birgelen* der Stadt Wassenberg ist nach der „Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland – Nordrhein–Westfalen, 1 : 350 000 (Karte zu DIN 4149)“ der Erdbebenzone **2** in geologischer Untergrundklasse **T** zuzuordnen.

Siehe auch http://www.gd.nrw.de/g_details.php?id=2643

Lage im Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone 3 A des Wasserschutzgebietes *Wassenberg*. Die Trinkwasserschutzgebietsverordnung ist einzuhalten.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



(Dr. Hantl)

Das Handwerk

Handwerkskammer Aachen - Sandkaulbach 17 - 21 - 52062 Aachen

Fax: 02432 4900-119

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

52062 Aachen, Sandkaulbach 17 - 21
52068 Aachen, Postfach 500234
Internet: www.hwk-aachen.de

Abteilung: Unternehmensberatung
Ansprechpartner: Herr Gorny
E-Mail: ulrich.gorny@hwk-aachen.de
Telefon: 0241 471-177
Telefax: 0241 471-131
Unser Zeichen: II / 10 Go/Lg
Ihre Nachricht vom: 28.12.2015
Ihr Zeichen: 63 26 64 Sd/Wo
Datum: 27. Januar 2016

DAS HANDWERK
DIE WIRTSCHAFTSMACHT VON REGIONEN

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 82 "Nördlich der Nautikstraße" in der Ortschaft Birgelen

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Sendke,

Im östlichen Anschluss an das Plangebiet befindet sich ein kunststoffverarbeitender und Bootsbaubetrieb (DORIFF-Faserverbund Manufaktur-Boots- und Objektbau GmbH & Co. KG). Der Betrieb genießt Bestandsschutz und ist als BImSchG-Anlage zugelassen. Aufgrund dieses Störgrades ist das Betriebsgrundstück als Gewerbegebiet (GE) und aufgrund der Vorbelastung die Umgebung - trotz überwiegender Wohnnutzung - als Mischgebiet ausgewiesen.

Zulässige Tätigkeiten des Betriebes und Vorbelastung der umliegenden Grundstücke sind in der Vergangenheit Thema gerichtlicher Klärungen und z. T. außergerichtlicher Einigungen gewesen.

Die Handwerkskammer Aachen regt daher an, die o. g. Vorbelastung von bestehenden und geplanten Wohnnutzungen durch den Handwerksbetrieb, die zu einer Abstufung als Mischgebiet führt, in die "Begründung" zum Bebauungsplan zur Klarstellung aufzunehmen und dies zusätzlich in den "textlichen Festsetzungen" zu erläutern.

Für Rückfragen steht Ihnen der Unterzeichner gerne telefonisch und - nach Terminabsprache - auch persönlich zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Handwerkskammer Aachen
Unternehmensberatung

i. A. Dipl.-Ing. Ulrich Gorny



Reg.-Nr.: Q1 0199062

Aachener Bank
BLZ 39080180
Konto 320403022
BIC GENODE33AAC
IBAN DE41 3908 0180 0320 4030 22

Sparkasse Aachen
BLZ 39080000
Konto 141
SWIFT-BIC AAC6DE33
IBAN DE30 3906 0000 0000 0001 41

USt-IdNr. DE 229 646 663

Handwerkskammer Aachen

Industrie- und Handelskammer
Aachen

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

Stadt Wassenberg
Roermonder Straße 25 – 27
41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg	
Eing.:	28. Jan. 2016
Amt:	

Theaterstraße 6-10
D-52062 Aachen
<http://www.aachen.ihk.de>**Auskunft erteilt**Nils Jagnow
Telefon: 0241 4460-234
Teletax: 0241 4460-148
E-Mail: dienst@aachen.ihk.de**Unser Zeichen**

jg/hck

**Ihre Zeichen/
Ihre Nachricht vom**
Sd/VVo
28.12.2015Aachen,
26. Januar 2016**Bauleitplanung**hier: **Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 84 "Nördlich der Nautikstraße" Birgelen,
Wassenberg**

Sehr geehrte Damen und Herren,

da der vorgesehene Planentwurf die Belange der gewerblichen Wirtschaft entweder gar nicht berührt oder - wo es der Fall ist - hinreichend berücksichtigt, bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen keine Bedenken.

Freundliche Grüße

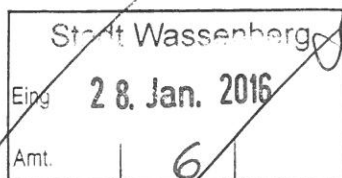
Industrie- und Handelskammer
Aachen

Fritz Rötting
Geschäftsführer

KREISVERWALTUNG * 52523 Heinsberg

HEINSBERG Kreis

Bürgermeister der
Stadt Wassenberg
41849 Wassenberg



.....Der Landrat

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:

63-7-2016

26.01.2016

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84 "Nördlich der Nautikstraße", Birgelen;
hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentl. Belange gemäß
§ 4 BauGB**

in Wassenberg, (Birgelen), Nautikstraße

Gemarkung Birgelen
Flur 13
Flurstück 604

Ihr Bericht vom 28. Dez. 2015, Az.: 63 26 84 Sd/Wo

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

Gesundheitsamt

Aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht werden gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bedenken erhoben, da gesundheitlich relevante Belästigungen der künftigen Anwohner des Plangebietes, insbesondere durch Gerüche und Lärm, durch den benachbarten Bootsbaubetrieb zu besorgen sind.

Straßenverkehrsamt

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

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

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

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

Amt für Umwelt und Verkehrsplanung

Aus den

- von der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde
- von der Unteren Bodenschutzbehörde/Altlasten
- von der Abgrabungsbehörde
- von der Straßenbaubehörde
- von der Unteren Landschaftsbehörde

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

Im Übrigen wird seitens der Unteren Wasserbehörde auf Nachfolgendes hingewiesen:

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund/in ein Oberflächengewässer (siehe beil. Merkblatt) ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 02452/13-6119.

Amt für Bauen und Wohnen – Untere Immissionsschutzbehörde

Gegen die hier vorliegenden Planungen bestehen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken, wenn in den Bebauungsplan unten stehende Hinweise aufgenommen werden.

Begründung:

Ca. 45 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 von dem Bootsbaubetrieb Doriff ausgehenden 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 Nr. 84 in etwa 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. Eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm ist daher im Plangebiet nicht zu besorgen.

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 (60°- 120°) = 0,025 + 0,043 + 0,112 = 0,18

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

Dieses Ergebnis liegt unterhalb der Anforderungen der Geruchsimmissionsrichtlinie – 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.

Aufgrund der oben genannten Betrachtungen bestehen gegen die hier vorliegenden Planungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine Bedenken.

Ich bitte jedoch in den Bebauungsplan folgende Hinweise aufzunehmen:

Hinweise:

- Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bootsbaubetrieb Dorrif. Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet mit Lärm- und Geruchsbelästigungen zu rechnen ist.
- Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten‘ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

Weitere Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.


Zündorf

Anlage



per E-Mail versandt

Körperschaft des
öffentlichen Rechts

- Flussgebietsmanagement -

Auskunft erteilt:
Herr Hoppmann

Verwaltungsgebäude:
Eisenbahnstraße 5
52353 Düren

Telefon: +49 (02421) 494 1312
Telefax: +49 (02421) 494 1019
E-Mail: Arno.Hoppmann@WVER.de
Internet: www.wver.de


(Gewässer und Talsperren)

402.10-020-0409
BLPL_12613 IV

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

Bürgermeister
Postfach 1220
41846 Wassenberg

Stadt Wassenberg

Eing.: 23. Aug. 2016

Amt: BM 16

S. R.

Ihr Zeichen
63 26 84 Sd/Wo

Ihre Nachricht vom
22.08.2016

Unser Zeichen
4.02 Hop/RL 12613 IV

Datum
23.08.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84 „Nördlich der Nautikstraße“ in der Ortschaft Birgelen
hier: Erneute Stellungnahme des Wasserverbandes Eifel - Rur

Sehr geehrte Damen und Herren,

ergänzend zu unserer Stellungnahme vom 26.04.2016 ergibt sich nach Überprüfung der örtlichen Gegebenheiten durch einen Ortstermin am 18.08.2016, an dem der Wasserverband Eifel – Rur und die Untere Wasserbehörde des Kreises Heinsberg teilgenommen haben, folgende Situation:

Eine Hochwassergefährdung des Bebauungsgebietes kann ausgeschlossen werden, da sich die Fläche höhenmäßig oberhalb des Straßenniveaus befindet. Im Hochwasserfall wird der Graben entlang der Nautikstraße hauptsächlich mit dem oberflächlich abfließendem Wasser auf der Nautikstraße beaufschlagt. Daher besteht eine Hochwassergefährdung des höher liegenden Bebauungsgebietes nicht und verbandsseitig können die Hinweise aus der Stellungnahme vom 26.04.2016 zurückgenommen werden.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

A. Hoppmann
Arno Hoppmann

Verbandsrat: Paul Larue, Vorsitzender • Vorstand: Prof. Dr.-Ing. Wolfgang Firk

Sparkasse Düren, Kto. 169 060, BLZ 395 501 10, IBAN DE66 3955 0110 0000 1690 60, Swift-Bic SDUEDE33XXX
Commerzbank Aachen, Kto. 250420000, BLZ 390 800 05, IBAN DE02 3908 0005 0250 4200 00, Swift-Bic DRESDEFF390
Deutsche Bank Düren, Kto. 811118900, BLZ 395 700 61, IBAN DE50 3957 0061 0811 1189 00, Swift-Bic DEUTDEDK395

Stadt Wassenberg
Herrn Norbert Sendke
Roermonder Straße 25 - 27
41849 Wassenberg

C:\Users\seki

schwertner\Documents\AnNoText\Dokumente\Allgemeine Korrespondenz nach Diktat (456).ADR

Per E-Mail: sendke@wassenberg.de

19.01.2016 03.02.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84 "nördlich der Nautikstraße"

Sehr geehrter Herr Sendke,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des oben angeführten Bebauungsplans nehmen wir, die Erbengemeinschaft bestehend aus Herrn Lorenz Spee, Herrn Marc Spee, Frau Sonja Lausberg-Spee und Herrn Lars Spee, wie folgt Stellung:

Wir sind Eigentümer des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks Lambertusstraße sowie hinsichtlich der sich hieran anschließenden und sich benachbart zu dem Bebauungsplangebiet findenden Fläche Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstück 59. Für diese Fläche wurde in der Vergangenheit der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ aufgestellt.

Zu der beabsichtigten Planung möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

1. Beschränkung auf Einfamilienwohnhäuser

Die Bebauungsmöglichkeiten des Bebauungsplans sind jedenfalls auf Einfamilienwohnhäuser zu beschränken. Der Bereich rund um das Bebauungsplangebiet ist von Einfamilienwohnhäusern geprägt, so dass aus städtebaulicher Sicht auch das Bebauungsplangebiet auf Einfamilienwohnhäuser beschränkt werden sollte.

Aus den gleichen Gründen ist demgemäß auf die Errichtung eines Seniorenheims o.ä. zu verzichten.

2. Höhe bzw. Geschossigkeit

Aus städtebaulicher Sicht sollte darüber hinaus auch die Höhe und Geschossigkeit der umliegenden Bebauung aufgenommen werden. Zuletzt hat der Rat der Stadt Wassenberg über die Höhe der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Nautikstraße“ zu errichtenden Wohngebäude beschlossen. Die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81

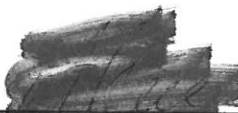
„Nautikstraße“ weisen zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von max. 6 m bzw. eine Firsthöhe von max. 10 m auf.

3. Erschließung

Ansprechen möchten wir weiterhin die Frage der Erschließung. Zwischen der Nautikstraße und dem Bebauungsplangebiet verläuft ein Bach.

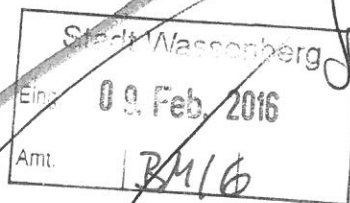
Erschlossen werden soll das Bebauungsplangebiet unserer Kenntnis nach durch die Verrohrung des Baches. Hierzu bedarf eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens. Ob ein entsprechender Planfeststellungsbeschluss erlassen werden kann, erscheint im Hinblick auf das aus der Wasserrahmenrichtlinie resultierende Verschlechterungsverbot sowie dem Renaturierungsgebot fraglich. Ohne Verrohrung des Baches aber erweist sich der Bebauungsplan als nicht umsetzbar und damit fehlerhaft.

Mit freundlichen Grüßen


Lorenz Spee Marc Spee

Sonja Lausberg-Spee Lars Spee
12

Stadt Wassenberg
Herrn Norbert Sendke
Roermonder Straße 25 - 27
41849 Wassenberg



Per E-Mail: sendke@wassenberg.de

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84 "nördlich der Nautikstraße"

Sehr geehrter Herr Sendke,
sehr geehrte Damen und Herren,

08.02.2016

zu dem Entwurf des oben angeführten Bebauungsplans nehmen wir, Frau Ludmilla Brunner
und Herr Viktor Frank wie folgt Stellung:

Wir sind Eigentümer des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks Lambertusstraße 4 sowie hinsichtlich der sich hieran anschließenden und sich benachbart zu dem Bebauungsplangebiet findenden Fläche Gemarkung Birgelen, Flurstück 58. Für diese Fläche wurde in der Vergangenheit der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ aufgestellt.

Zu der beabsichtigten Planung möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

1. Beschränkung auf Einfamilienwohnhäuser

Die Bebauungsmöglichkeiten des Bebauungsplans sind jedenfalls auf Einfamilienwohnhäuser zu beschränken. Der Bereich rund um das Bebauungsplangebiet ist von Einfamilienwohnhäusern geprägt, so dass aus städtebaulicher Sicht auch das Bebauungsplangebiet auf Einfamilienwohnhäuser beschränkt werden sollte.

Aus den gleichen Gründen ist demgemäß auf die Errichtung eines Seniorenheims o.ä. zu verzichten.

2. Höhe bzw. Geschossigkeit

Aus städtebaulicher Sicht sollte darüber hinaus auch die Höhe und Geschossigkeit der umliegenden Bebauung aufgenommen werden. Zuletzt hat der Rat der Stadt Wassenberg über die Höhe der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Nautikstraße“ zu errichtenden Wohngebäude beschlossen. Die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Nautikstraße“ weisen zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von max. 6 m bzw. eine Firsthöhe von max. 10 m auf.

Mit freundlichen Grüßen

Ludmilla Brunner

Viktor Frank

L. Brunner

V. Frank

Stadt Wassenberg
Herrn Norbert Sendke
Roermonder Straße 25 - 27
41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg	
Eingl.	09. Feb. 2016
Amt:	BM 16

L.R.

C:\Users\sekr-
schwerner\Documents\AnNoText\Dokumente\All-
gemeine Korrespondenz nach Diktat (456).ADR
Per E-Mail: sendke@wassenberg.de

19.01.2016 03.02.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84 "nördlich der Nautikstraße"

Sehr geehrter Herr Sendke,
sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem Entwurf des oben angeführten Bebauungsplans nehmen wir, die Erbengemeinschaft bestehend aus Herrn Lorenz Spec, Herrn Marc Spec, Frau Sonja Lausberg-Spec und Herrn Lars Spec wie folgt Stellung:

Wir sind Eigentümer des mit einem Einfamilienwohnhaus bebauten Grundstücks Lambertusstraße 6 sowie hinsichtlich der sich hieran anschließenden und sich benachbart zu dem Bebauungsplangebiet findenden Fläche Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstück 59. Für diese Fläche wurde in der Vergangenheit der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ aufgestellt.

Zu der beabsichtigten Planung möchten wir wie folgt Stellung nehmen:

1. Beschränkung auf Einfamilienwohnhäuser

Die Bebauungsmöglichkeiten des Bebauungsplans sind jedenfalls auf Einfamilienwohnhäuser zu beschränken. Der Bereich rund um das Bebauungsplangebiet ist von Einfamilienwohnhäusern geprägt, so dass aus städtebaulicher Sicht auch das Bebauungsplangebiet auf Einfamilienwohnhäuser beschränkt werden sollte.

Aus den gleichen Gründen ist demgemäß auf die Errichtung eines Seniorenheims o.ä. zu verzichten.

2. Höhe bzw. Geschossigkeit

Aus städtebaulicher Sicht sollte darüber hinaus auch die Höhe und Geschossigkeit der umliegenden Bebauung aufgenommen werden. Zuletzt hat der Rat der Stadt Wassenberg über die Höhe der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81 „Nautikstraße“ zu errichtenden Wohngebäude beschlossen. Die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 81

„Nautikstraße“ weisen zwei Vollgeschosse und eine Traufhöhe von max. 6 m bzw. eine Firsthöhe von max. 10 m auf.

3. Erschließung

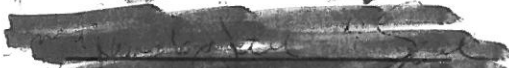
Ansprechen möchten wir weiterhin die Frage der Erschließung. Zwischen der Nautikstraße und dem Bebauungsplangebiet verläuft ein Bach.

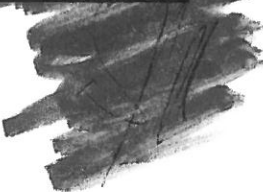
Erschlossen werden soll das Bebauungsplangebiet unserer Kenntnis nach durch die Verrohrung des Baches. Hierzu bedarf eines wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahrens. Ob ein entsprechender Planfeststellungsbeschluss erlassen werden kann, erscheint im Hinblick auf das aus der Wasserrahmenrichtlinie resultierende Verschlechterungsverbot sowie dem Renaturierungsgebot fraglich. Ohne Verrohrung des Baches aber erweist sich der Bebauungsplan als nicht umsetzbar und damit fehlerhaft.

Mit freundlichen Grüßen


Lorenz Spee


Marc Spee


Sonja Lausberg-Spee

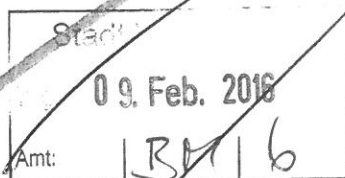

Lars Spee

12/

Familie
Norbert Dahmen
Nautikstr. 6
41849 Wassenberg

Wassenberg, den 08.02.2016

An den Bürgermeister
und an alle Stadtratsfraktionen
Postfach 12 20
41846 Wassenberg



Bedenken bzw. Widerspruch gegen VE-Plan 84 „Nördlich der Nautikstraße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

das Gebiet Nautikstraße ist seit Jahrzehnten immer wieder Ausgangspunkt von Auseinandersetzungen der Anlieger untereinander, sowie einzelner Anlieger gegen den Kreis Heinsberg, sowie gegen die Stadt Wassenberg.

Mit der Durchführung eines weiteren o. g. VE-Planes (Rodungen sind schon im Gange) entstehen neue Probleme. Im Verwaltungsrechtsstreit AZ.: 3K 233/87 vom 10. Februar 1988 sind in einem Vergleich Dinge geregelt, die jetzt nicht berücksichtigt werden und somit zu neuen Konflikten (Prozessen) führen.

Die Doriff Bootswerft, der ein gewisser Bestandsschutz eingestanden wurde, wird weder bei der Durchführung des o. g. VE-Planes, sowie bei der Durchführung einer neuen Bebauung nördlich des Betriebes Schuhwirt (Rodungsarbeiten laufen ebenfalls) berücksichtigt.

Aus diesem Grund bestehen wir aufgrund des deutschen Grundgesetzes (Gleichheitsprinzip) auf eine verbindliche Zusage eines Baurechtes in erster Reihe an der Nautikstraße zwischen den bereits bestehenden Gebäuden Nautikstraße 6 und Nautikstraße 8.

Diese verbindliche Zusage hätten wir sowohl von der Stadt Wassenberg, sowie vom Kreis Heinsberg, bestätigt, bevor weitere Verfestigungen im Gebiet Nautikstraße ausgeführt werden. Desweiteren führt die geplante Stichstraße VE-Plan 84 zu einer katastrophalen Verkehrsführung, sowie zu einer erhöhten Unfallgefahr. Straßenbreite, Kanalführung, Versorgungsleitungen und Führung des Vorfluters „Molkereibach 3. Ast“ sind nicht geklärt.

Jetzt ist es an der Zeit, alle diese Punkte mit den Anliegern und den Behörden zu klären.

Eine weitere Salamiaktik führt zu immer größer werdenden Konflikten.

Eine Gesamtlösung der Situation Nautikstraße und angrenzender Bereiche, ist im Interesse aller Beteiligten.

Mit freundlichen Grüßen

Norbert Dahmen

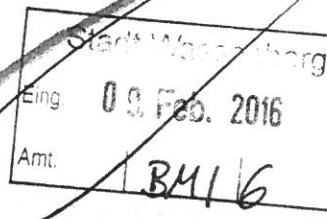
Inge Dahmen

Paul Dahmen

Durchschrift an das Bauamt des Kreises Heinsberg

Einschreiben / Einwurf
 Stadt Wassenberg
 Herrn Bürgermeister M. Winkens
 Roermonder Str. 25-27

41849 Wassenberg



04.02.2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84 „Nördlich der Nautikstraße“

Sehr geehrter Herr Bürgermeister Winkens,
 sehr geehrter Herr Sendke,

hiermit erheben wir Einspruch gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 84 „Nördlich der Nautikstraße“ in der Ortschaft Birgelen.

Es ist davon auszugehen, dass dortige Bebauungen zu reinen Wohnzwecken genutzt werden. Das bedeutet, dass die künftigen Bauherren und Eigentümer unseren Betrieb in Form von Grunddienstbarkeiten hinnehmen müssen.

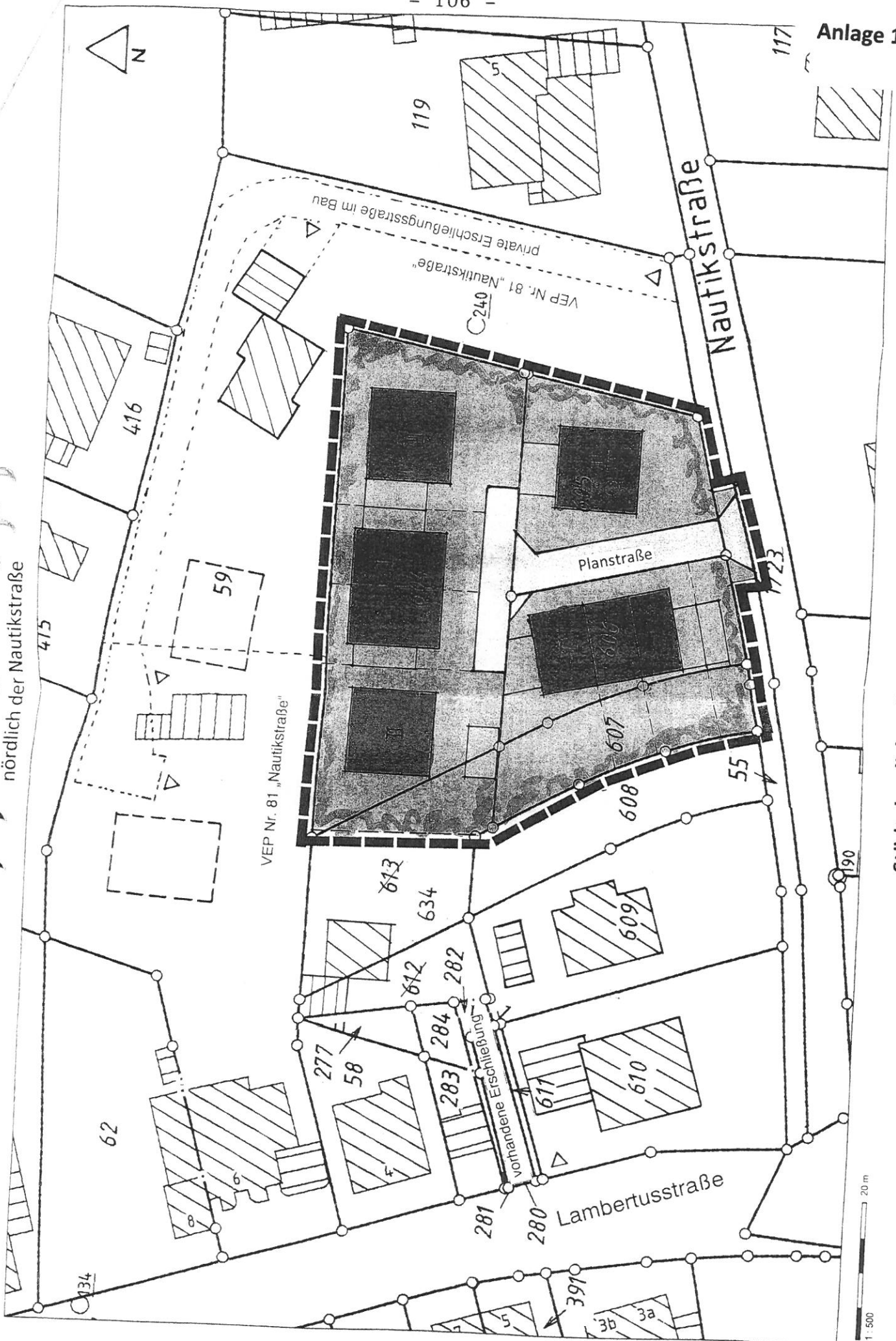
Wir beziehen uns auf die am 19.02.2002 getroffene Zusatzvereinbarung zur Vereinbarung vom 21.01.2002 lt. Anlage. Das heißt, dass Bebauungen und Baugenehmigungen nur unter diesen Voraussetzungen erfolgen können.

Nach diesseitiger Auffassung ist diese Grunddienstbarkeit unabdingbar um die Erwerber auf die örtlichen Immissionen hinzuweisen, da die Häuser von einem Investor zum Verkauf erstellt werden.

Darüber hinaus verweisen wir auf die bestehenden Beschlüsse und Vereinbarungen, an denen die Stadt, der Kreis, die Regierung und der Landtag beteiligt gewesen sind. Wir bitten Sie diese auch dem Stadtrat zur Kenntnis vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Vorhaben- und Erschließungsplan
nördlich der Nautikstraße



ENTWURF

Stadt Wassenberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84

„Nördlich der Nautikstraße“

Begründung

Stand: Offenlage

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV NRW. S. 294)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV.NRW.S.496)

Landeswassergesetz (LWG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. März 2013 (GV. NRW S. 133)

Landschaftsgesetz (LG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW S. 185)

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474)

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)

Vom 26. August 1999 (GV. NRW. S. 516), zuletzt geändert durch Art. 1 dritte ÄndVO vom 5. November 2015 (GV. NRW. S. 741)

2.0 Anlass und Ziele der Planung, Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im baulichen Innenbereich von Wassenberg-Birgelen gemäß der Abrenzungs- Abrundungs- und erweiterten Abrundungssatzung für die Ortschaft Birgelen.

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brachfläche dar.

Mit Schreiben vom 15.08.2015 hat die Eigentümerin der Grundstücke Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstücke Nr. 604-607 sowie 634 einen Antrag auf Einleitung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Die Planungsabsichten sehen die Errichtung von maximal zweigeschossigen Gebäuden und einer privaten Erschließungsstraße vor. Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat diesem Antrag in seiner Sitzung am 20.10.2015 zugestimmt.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 „Nördlich der Nautikstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Entwicklung im Ortsteil Birgelen geschaffen werden.

3.0 Verfahren

3.1 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 84 „Nördlich der Nautikstraße“ wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

1. der Bebauungsplan muss für die Wiedernutzbarmachung von Flächen der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt werden,
2. die Größe der zulässigen Grundfläche darf 20.000 m² nicht überschreiten (im Einzelfall bis 70.000 m²),
3. es darf keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach den Gesetzen über die Umweltverträglichkeitsprüfung bestehen,
4. es dürfen keine europäischen Schutzgebiete nach der FFH – oder Vogelschutzrichtlinie betroffen sein.

Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür 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 Plangeltungsbe-
reich umfasst insgesamt rd. 3470 qm.

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 Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen. Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB angewendet werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren kein Gebrauch gemacht. Es wird sowohl eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 2 BauGB), wie auch das Verfahren gemäß § 3 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung) durchgeführt.

3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

Bei der Planung handelt es sich um ein konkretes Vorhaben. Hierfür bietet das Planungsrecht mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB im Rahmen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans das geeignete Planungsinstrument. Bestandteile dieses Planungsinstruments sind der inhaltlich miteinander verbundene Vorhabenbezogene Bebauungsplan, der Vorhaben- und Erschließungsplan und der Durchführungsvertrag.

Zum Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird der Vorhaben- und Erschließungsplan der das konkrete Vorhaben beschreibt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan trifft ggf. differenziertere und im engeren Sinne projektbezogene Regelungen, die jedoch ebenso verbindlich sind wie diejenigen des begleitend abzuschließenden Durchführungsvertrags und die des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans. In dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

3.2 Verfahrensablauf

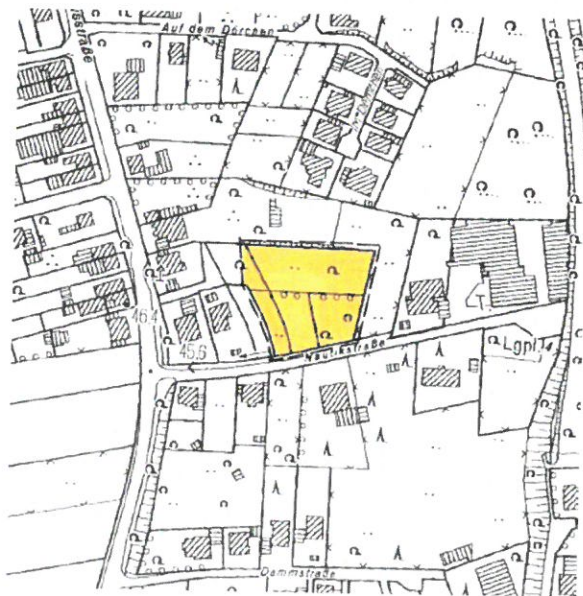
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat in seiner Sitzung am 20.10.2015 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 84 „Nördlich der Nautikstraße“ in Wassenberg-Birgelen beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde in der Zeit vom 15.01. bis 09.02.2016 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 28.12.2015 mit der Fristsetzung bis zum 27.01.2016.

4.0 Rahmenbedingungen

4.1 Geltungsbereich

Das Untersuchungsgebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Birgelen, Flur 13, Flurstück Nr. 604-607 und ein Teilstück aus 634 sowie ein Teilabschnitt des Flurstückes Nr. 55 (Graben). Das Flurstück grenzt an die Nautikstraße. Entlang der Nautikstraße verläuft ein namenloser Graben.



4.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

Im Norden und Osten grenzt der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“, im Westen und Süden Wohnbebauung an das Gebiet an. Östlich des Plangebietes befindet sich das Betriebsgrundstück des Handwerksbetriebes Doriff-Bootswerft und Rolladenbau an. Der holz- und kunststoffverarbeitende Betrieb in der Nautikstraße 1 - 5 genießt Bestandsschutz.

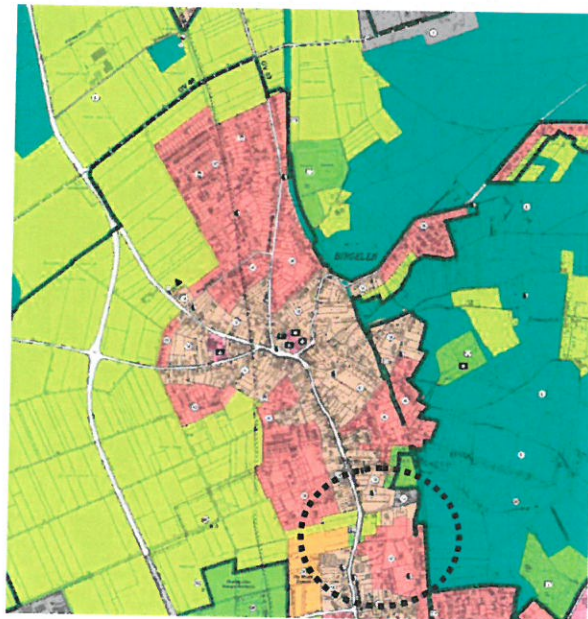
4.3 Übergeordnete Planungen

4.3.1 Regionalplan

Die Ziele der Raumordnung sind konkretisiert im Regionalplan des Regierungsbezirks Köln, Teilabschnitt Region Aachen aus dem Jahr 2003. Im Regionalplan ist das Plangebiet als „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ dargestellt.

4.3.2 Flächennutzungsplan / Bebauungspläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wassenberg stellt für das Plangebiet „Gemischte Baufläche“ dar.



Für das Gebiet existieren keine Bebauungspläne. Die planungsrechtliche Beurteilung bemisst sich derzeit nach § 34 BauGB.

4.4 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet grenzt im Süden an die Nautikstraße und wird über diese erschlossen.

4.5 Umweltbelange / Umweltprüfung

4.5.1 Natura 2000

FFH- oder Vogelschutzgebiete, nach Landesrecht geschützte Teile von Natur und Landschaft oder gemäß dem städtischen Biotopkataster schutzwürdige Biotopflächen sind vom dem Planvorhaben nicht betroffen.

4.5.2 Wasserschutzgebiet

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

4.5.3 Natur und Landschaft

Das Gebiet stellt sich im Wesentlichen als Brachfläche. Im Südöstlichen Bereich des Plangebietes ist Gehölzbestand vorhanden. Hochwertige Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Somit sind durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

Da es sich um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB handelt, gelten die zu erwartenden Eingriffe als bereits erfolgt bzw. zulässig. Kompensationsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

4.5.4 Bergbau

Das Plangebiet liegt innerhalb der ehemaligen Sophia-Jacoba GmbH Berechtsame Steinkohle.

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.

4.5.5 Artenschutz

Geschützte Teile von Natur und Landschaft oder Biotope des städtischen Biotopkatasters befinden sich nicht innerhalb des Plangeltungsbereichs. Hinweise auf Lebens- oder Ruhestätten der besonders oder der streng geschützten Arten liegen für das Gebiet nicht vor.

5.0 Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Gebietes ist von der Nautikstraße ausgehend geplant. Die Trassierung der Privatstraße erfolgt mittig des Plangebietes durch eine private Erschließungsstraße mit Wendemöglichkeit.

Der gewählte Querschnitt der Privatstraße mit der Wendeanlage erfüllt die Anforderungen der Erreichbarkeit der Baugrundstücke mit Pkw, Umzugsfahrzeugen und Rettungsfahrzeugen.

Die geplanten Wohngebäude sind maximal zweigeschossig geplant.

5.2 Geplante bauliche Nutzung

Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich am nördlich und östlich angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“ aus dem Jahre 2014.

5.2.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Festsetzung:

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.

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

Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes werden die zukünftigen Bauflächen als Mischgebiet (MI) festgesetzt.

Die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauNVO werden gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, da diese meist großflächigen Nutzungen nicht in den angestrebten städtebaulichen Rahmen passen würden.

Ausnahmen gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO werden ebenfalls gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO ausgeschlossen.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung:

2.0 Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

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

- maximale Gebäudehöhe 10,0 m gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der Erschließungsanlage
- maximale Traufhöhe 6,0 m gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der Erschließungsanlage

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird unterhalb der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für ein Baugebiet gemäß § 6 BauNVO mit 0,4 festgesetzt. Dadurch wird eine aufgelockerte Bebauung in Anlehnung an die Baugebiete in der Nachbarschaft erreicht.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Für die Bauflächen wird eine bis zu zweigeschossige Bebauung festgesetzt, in Anlehnung an die zulässige Bebauung auf den Nachbargrundstücken. Die maximale Oberkante der Gebäude wird mit 10,0 m, die maximale Traufhöhe mit 6,0 m über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der Erschließungsanlage festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird hinsichtlich der Ausbildung der Dachgeschosse ein gewisser Gestaltungsspielraum eröffnet, jedoch vermieden, dass die Gebäude insgesamt zu hoch werden. Dies entspricht zudem den Festsetzungen des angrenzenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 81 „Nautikstraße“.

5.2.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Festsetzung:

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

Festgesetzt wird eine offene Bauweise.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert. Entsprechend der Umgebungsbebauung wird ausschließlich offene Bauweise zugelassen.

Auf die Festsetzung von Firststrichtungen wird verzichtet, um den zukünftigen Bauherren, die Möglichkeit der Solarenergienutzung zu eröffnen.

5.2.4 Zulässige Zahl der Wohnungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Festsetzung:

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

Im Mischgebiet sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Durch die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB je Gebäude soll eine städtebauliche Unruhe, durch eine nicht zu kalkulierende Anzahl von Wohneinheiten und des damit verbundenen Verkehrsaufkommens verhindert werden.

5.2.5 Geplante Grünflächen

Festsetzung:

5.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 25 BauGB

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen entlang der Plangebietsgrenze, mit Ausnahme der Grenze zum Flurstück 634 ist eine Hecke aus standortheimischen Gehölzen, wie z.B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Kirschlorbeer o.ä. zu pflanzen und zu unterhalten.

Zur Abgrenzung zur Nachbarbebauung wird entlang dieser Grenze eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Hier ist die Anpflanzung einer Hecke aus standortheimischen Gehölzen geplant.

Festsetzungen zur weiteren Ausgestaltung der privaten Grundstücksflächen werden nicht getroffen.

5.2.6 Verkehrsflächen

Die geplante Stichstraße mit Wendeanlage wird als private Verkehrsfläche festgesetzt, da sie lediglich der Erschließung der geplanten Gebäude des Plangebietes dient.

5.2.7. Stellplätze Garagen und Carports

Festsetzung:

6.0 Stellplätze Garagen und Carports

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen allgemein zulässig.

5.2.8 Beseitigung von Niederschlagswasser

Festsetzung:

7.0 Beseitigung von Niederschlagswasser

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in das öffentliche Abwasserbeseitigungssystem der Stadt eingeleitet.

Der Grundstücksbereich war in der Vergangenheit bereits bebaut, d.h. der Bereich wird nicht erstmals bebaut.

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Dach- und Hofflächen und der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über einen verlängerten Hausanschluss an die Lambertusstraße bzw. im Vorgriff auf den Kanalbau in die Nautikstraße.

5.2.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Festsetzung:

B. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW

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

Im Bebauungsplan werden bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONRW getroffen. Diese beschränken sich auf die Größe und Gestaltung der Werbeanlagen. Da das Gebiet ansonsten keine Fernwirkung besitzt, wird auf weitere Festsetzungen verzichtet.

5.3 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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)).

5.4 Hinweise

5.4.1 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 Verdachtes sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche werden empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau 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 ist auf Veranlassung der Vorhabenträgerin eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KDB) erforderlich.

5.4.2 Wasserschutzgebiet

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

5.4.3 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.

Des Weiteren wird der Planbereich von der gekennzeichneten Ausbisslinie der geologischen Störung „Rurandsprung“ tangiert. Ein Sicherheitsabstand von 10 m zur Ausbisslinie wird von einer Bebauung freigehalten.

5.4.4 Immissionen

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

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz- LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

5.4.5 Artenschutz

Bei den Baumaßnahmen und den Rodungsmaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 64 LG NRW (Schutz von Brut- und Niststätten in der Zeit vom 01.03. 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.

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

6.0 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Technische Infrastruktur

6.1.1 Verkehrsinfrastruktur

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von mehreren Gebäuden vor. Die Erschließung dieser Wohngebäude erfolgt ausgehend von der Nautikstraße über eine private Erschließungsstraße.

Auswirkungen auf die vorhandene öffentliche Verkehrsinfrastruktur sind aufgrund der maximal 6-7 zusätzlichen Gebäude nicht zu erwarten.

6.1.2 Versorgung

Die Versorgung des Gebiets mit Strom, Wasser, Telekommunikation erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

6.1.3 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Dach- und Hofflächen und der privaten und öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über einen verlängerten Hausanschluss an die Lambertusstraße bzw. im Vorgriff auf den Kanalbau in die Nautikstraße. Entsprechende Vereinbarungen werden mit der Stadt Wassenberg getroffen.

6.2 Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB so dass die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens anwendbar sind. Daher wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen; § 4c (Überwachung) wird nicht angewendet. Eine förmliche Umweltprüfung ist nicht erforderlich.

6.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Bootsbaubetrieb Doriff. 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 die Lärmimmissionen des Betriebes unter Zugrundelegung der heutigen betrieblichen Aktivitäten an den nächstgelegenen maßgeblichen Immissionsorten letztmalig 2003 untersucht.

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.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Das Vorhabengebiet besteht aktuell aus einer teilweise verbrachten Wiesenfläche.

6.2.3 Schutzgut Boden

Die geplante Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bedingt die Überbauung und Versiegelung von bisherigen Brach- und Freiflächen. Durch die Beanspruchung werden die Bodenfunktionen verändert bzw. in den überbauten und versiegelten Flächen gehen diese verloren.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Die Reduzierung der Oberflächenversickerung durch Überbauung und Versiegelung ist bei Realisierung der Planung unvermeidbar.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die geplante Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers innerhalb des Gebietes vermindert.

6.2.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist nahezu allseitig von einer Bebauung eingeschlossen. Erholungseinrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden.

Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

6.2.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

Es liegen keine Hinweise auf das Vorhandensein von Bodendenkmälern vor. Im Umfeld des Plangebietes sind keine Baudenkmäler vorhanden.

7.0 Kosten, Finanzierung und Durchführung

Die anfallenden Kosten der Vorbereitung der städtebaulichen Planung werden durch den Vorhabenträger laut vorliegender Kostenübernahmeerklärung in vollem Umfang getragen.

Kosten zu Lasten der Stadt Wassenberg entstehen somit nicht.

Wassenberg, August 2016

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84
„Nördlich der Nautikstraße“

Textliche 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.

1.2 *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 gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

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

- o maximale Gebäudehöhe 10,0 m gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der Erschließungsanlage*
- o maximale Traufhöhe 6,0 m gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der Erschließungsanlage*

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

Festgesetzt wird eine offene Bauweise.

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

Im Mischgebiet sind maximal 2 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

5.0 Grünordnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 25 BauGB

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen entlang der Plangebietsgrenze, mit Ausnahme der Grenze zum Flurstück 634 ist eine ca. 1m breite Schnitthecke aus standortheimischen Gehölzen, wie z.B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn, Kirschlorbeer o.ä. zu pflanzen und zu unterhalten.

6.0 Stellplätze Garagen und Carports
Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Carports und Garagen allgemein zulässig.

7.0 Beseitigung von Niederschlagswasser
Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser wird in das öffentliche Abwasserbeseitigungssystem der Stadt eingeleitet.

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

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

Kennzeichnungen, Hinweise

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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)).

Hinweise

1. 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 Verdachtes sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche werden empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau 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 ist eine Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KDB) erforderlich.

2. Wasserschutzgebiet

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

3. 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.

Des Weiteren wird der Planbereich von der gekennzeichneten Ausbisslinie der geologischen Störung „Rurandsprung“ tangiert. Ein Sicherheitsabstand von 10 m zur Ausbisslinie wird von einer Bebauung freigehalten.

4. Immissionen

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

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länderarbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz- LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

5. 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.

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

Planzeichenerklärung

Zeichnerische Festsetzung

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
3. Bauweise, Bauform, Baugruppe
§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
4. Verkehrsflächen
§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
5. Wasserrflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
§ 9 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
§ 9 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
7. Sonstige Planzeichen
§ 9 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
8. Nichtrechtliche Übernahme (nicht Bestandteil der Festsetzung)
§ 9 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO
9. Kartengrundlage
§ 9 Abs. 2 Nr. 9 BauNVO

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
4. Zulässige Zahl von Wohnungen
§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
5. Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
6. Stellplätze für Autos und Carports
§ 9 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
7. Beseitigung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
8. Kennzeichnung und Hinweise
§ 9 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

B. Baurechtsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

C. Kennzeichnung und Hinweise
§ 9 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Aufstellungsbeschluss Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am ... im Amtsbild der Stadt Wassenberg öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Dieser Beschluss wurde am ... ortsüblich bekannt gemacht. Wassenberg, den ... Der Bürgermeister In Vertretung Darius Siegel	Frühzeitige Beteiligung der Behörden Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich ... Wassenberg, den ... Der Bürgermeister In Vertretung Darius Siegel	Behörden Beteiligung Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich ... Wassenberg, den ... Der Bürgermeister In Vertretung Darius Siegel	Öffentliche Auslegung Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am ... die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung ist am ... ortsüblich bekannt gemacht worden und erfolgte in der Zeit vom ... bis einschließlich ... Wassenberg, den ... Der Bürgermeister In Vertretung Darius Siegel	Satzungsbeschluss Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am ... diesen ... für den Bebauungsplan ... nabet Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Wassenberg, den ... Winkens Bürgermeister Winkens Siegel
Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2474), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 1722)) Bebauungsplangebiet (BauPG) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1549)) Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 158), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW S. 294)) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW S. 496)) Landeswassergesetz (LWG) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1985 (GV. NRW S. 928), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. März 2013 (GV. NRW S. 133)) Landesflächengesetz (LFG) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW S. 558), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW S. 185)) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) Bekanntmachungsgesetz (BekMG) vom 18. August 1969 (GV. NRW S. 518), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. November 2015 (GV. NRW S. 741) <i>Alle Gesetze sind in der jeweils gültigen Fassung. Dieser Bebauungsplan beruht auf einer Risikoprüfung.</i>				
Interpretation Der Beschluss des Bebauungsplans als Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB am ... im Amtsbild der Stadt Wassenberg öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten. Wassenberg, den ... Winkens Bürgermeister Winkens Siegel	Kartengrundlage Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Katasternachweis und die geometrisch eindeutige Festlegung der Planungsfestsetzungen werden bescheinigt. Die Planunterlagen haben den Stand von ... Wassenberg, den ... Dipl.-Ing. Harald Timmanns Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Winkens Siegel	Ausfertigung Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt. Wassenberg, den ... Winkens Bürgermeister Winkens Siegel	Rechtsgrundlagen Baugesetzbuch (BauGB) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2474), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 20. Oktober 2016 (BGBl. I S. 1722)) Bebauungsplangebiet (BauPG) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1549)) Planzeichenerklärung 1990 (PlanZ 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 158), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1599) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 20. Mai 2014 (GV. NRW S. 294)) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25. Juni 2015 (GV. NRW S. 496)) Landeswassergesetz (LWG) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1985 (GV. NRW S. 928), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 05. März 2013 (GV. NRW S. 133)) Landesflächengesetz (LFG) (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Juli 2000 (GV. NRW S. 558), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16. März 2010 (GV. NRW S. 185)) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2942), zuletzt geändert durch Art. 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) Bekanntmachungsgesetz (BekMG) vom 18. August 1969 (GV. NRW S. 518), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 5. November 2015 (GV. NRW S. 741) <i>Alle Gesetze sind in der jeweils gültigen Fassung. Dieser Bebauungsplan beruht auf einer Risikoprüfung.</i>	

Textliche Festsetzungen

A. Planungsrechtliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO
2. Maß der baulichen Nutzung
§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO
3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
§ 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO
4. Zulässige Zahl von Wohnungen
§ 9 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
5. Grünordnerische Festsetzungen
§ 9 Abs. 2 Nr. 5 BauNVO
6. Stellplätze für Autos und Carports
§ 9 Abs. 2 Nr. 6 BauNVO
7. Beseitigung von Niederschlagswasser
§ 9 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO
8. Kennzeichnung und Hinweise
§ 9 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

B. Baurechtsrechtliche Festsetzungen
§ 9 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 9 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO

C. Kennzeichnung und Hinweise
§ 9 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO

Stadtwappen

Stadt Wassenberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 84 "Nördlich der Nautikstraße"

Gemarkung: Brgleien Flur 13 Maßstab 1:500

Stadt Wassenberg
Fachbereich Planen und Bauen

I. A. Norbert Sendke

Entwurfsverfasser:

B. Planung
J. Beck
Stadtplaner
Pflaumenstraße 30
41566 Wassenberg

Übersicht