S t a d t W a s s e n b e r g

Bebauungsplan Nr. 80 B „Roermonder Straße” und
55. Änderung des Flächennutzungsplans

in Wassenberg

Begründung
Teil A

INHALTSVERZEICHNIS:

1. VORBEMERKUNGEN
1.1 Planungsanlass
1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung und des Verfahrens
1.3 Fachgutachten

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2.1 55. Änderung des Flächennutzungsplans
2.2 Bebauungsplan 80 B „Roermonder Straße“
2.3 Bestand und Umgebung
2.4 Erfordernisse der Planaufstellung

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN
3.1 Landes- und Regionalplanung
3.2 Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung
3.3 Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplans

4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
4.1 Art der baulichen Nutzung
4.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit
4.3 Bauweise
4.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen
4.5 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.6 Werbeanlagen
4.7 Verkehrsflächen
4.8 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
4.9 Flächen für die Landwirtschaft
4.10 Einfriedungen

5. HINWEISE
5.1 Archäologie
5.2 Kampfmittel
5.3 Geologie

6. ERSCHLIESSUNG
6.1 Verkehr
6.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung
6.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB
6.3 Wasserschutz

7. ALTLASTEN UND ALLGEMEINE BEBAUBARKEIT

8. VERWIRKLICHUNG

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass

Als Ergänzung bzw. Weiterführung des B-Plans 80 A beabsichtigt die Stadt Wassenberg für das vorliegende Plangebiet über die Aufstellung des Bebauungsplans 80 B die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets zu schaffen.

Im Rahmen der landesplanerischen Anpassung gem. § 34 Landesplanungsgesetz wurde seitens der Bezirksregierung Köln am 29.03.2013 der 55. Änderung des Flächennutzungsplans über die Umwandlung der vorhandenen Flächen für die Landwirtschaft in Wohnbauflächen zugestimmt.

Das heißt, angesichts dieser Flächennutzungsplanänderung sind die Voraussetzungen der städtebaulichen Neuordnung der derzeitigen Flächen für die Landschaft als Entwicklungsgebiet für Wohnbauflächen geschaffen, um den dringenden Bedarf an neuem Wohnbauland in diesem Raum zu decken sowie die städtebauliche Verbindung zwischen der südlichen Bebauung ‚Kasparsweide' (B-Plan 80 A) und dem nördlichen vorhandenen Wohngebiet ‚Pfarrer-Zurmahr-Straße' (B-Plan Nr. 60) herzustellen.

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rats der Stadt Wassenberg hat am 9.9.2015 beschlossen, das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 80 B „Roermonder Straße" einzuleiten.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung und des Verfahrens

Dem Verfahren liegen folgende Gesetze zugrunde:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBI. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.07.2014 (BGBI. I, S. 954)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBI. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBI. I, S 1548)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBI. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 07. August 2013 (BGBI. I, S. 3154)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBI. I, S. 1509)
- **Landesbauverordnung NRW (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28.05.2014
- **Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19.12.2013 (GV. NRW. S. 878)
- **Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S 185), in Kraft getreten am 31.03.2010
- **Landesplanungsgesetz (LPIG NW)** zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW vom 03.05.2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29.01.2013 (GV. NRW. S. 33)
- **Wasserschutzgebietsverordnung Stadt Wassenberg,** Kreiswasserwerk Heinsberg, 21.03.1994

1.3 Fachgutachten

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

Natur und Landschaft
Teil B der Begründung: Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Begleitplan / Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtliche Vorprüfung I, Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten, Stand: Januar 2016

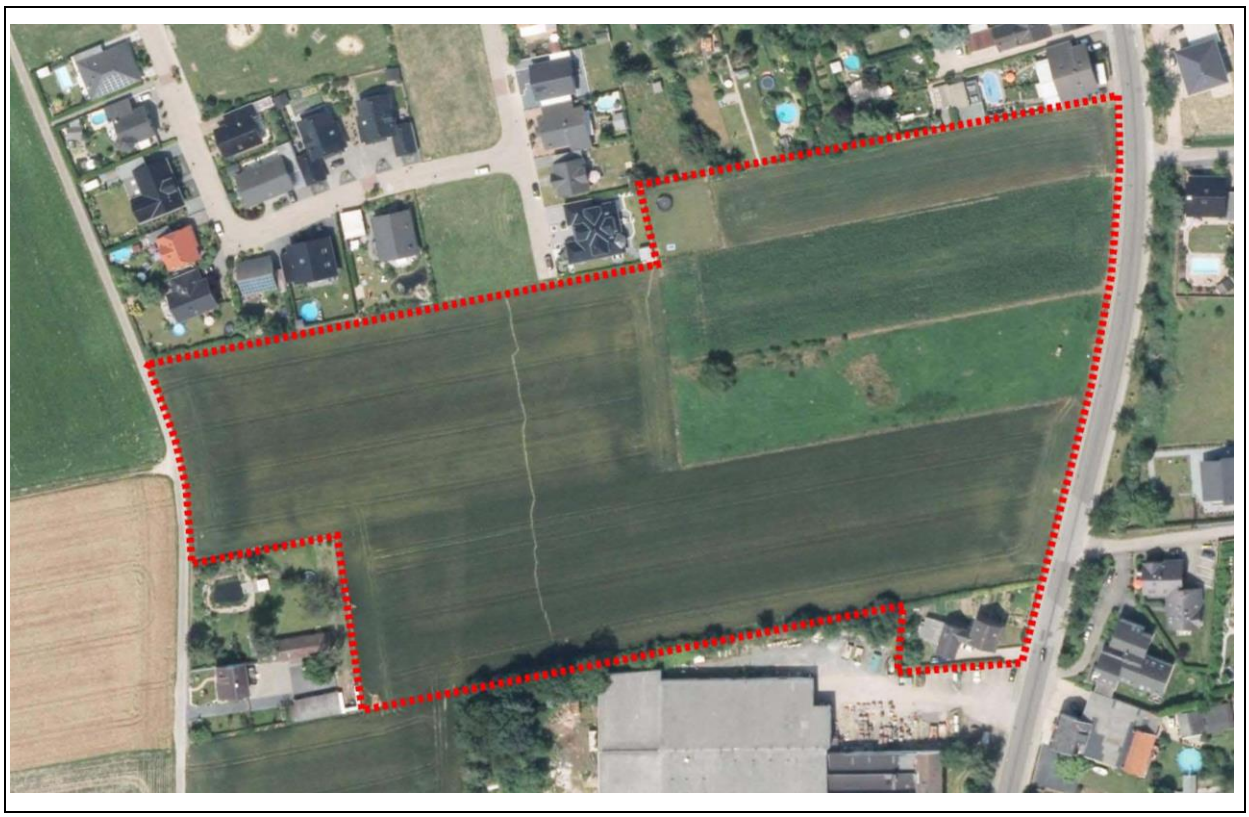
2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 55. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans 80 B „Roermonder Straße“ wurde in Verbindung mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 80 A zeitgleich die landesplanerische Anpassung zur Flächennutzungsplanänderung beantragt. Eine entsprechende Anpassungsbestätigung wurde im August 2013 erteilt.

2.2 Bebauungsplan 80 B „Roermonder Straße“

Das in der Gemarkung Birgelen, Flur 13, liegende Plangebiet ist auf die Flurstücke 615, 272, 274, 275 und 116 begrenzt. Es liegt an der Roermonder Straße am nördlichen Ortsrand von Wassenberg und umfasst eine Fläche von 2,885 ha.



(Übersichtsplan B-Plan 80 B)

2.3 Bestand und Umgebung

Der Planbereich, der an der Roermonder Straße, am nördlichen Rand von Wassenberg, liegt, stellt sich derzeit als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar. Das Plangebiet ist in östlicher, südlicher und nördlicher Richtung von Wohnbebauung, in westlicher Richtung von landwirtschaftlichen Flächen umgeben. Das Plangebiet befindet sich in ca. 600 m Entfernung vom Ortskern Wassenberg. In der unmittelbaren Nähe zum B-Plangebiet sind Kindergärten, Grundschulen, eine weiterführende Schule (Gesamtschule) und Kinderspielplätze sowie sämtliche Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs (Bäcker, Metzger, Einzelhandel, Supermärkte sowie Gastronomie) vorhanden.

Die unmittelbar angrenzenden Quartiere sind durch eine typische Ein- bzw. Zweifamilienhausbebauung geprägt. Östlich – entlang der Roermonder Straße – sind Mehrfamilienhäuser ortsbildprägend.

Die Topographie des Plangebiets zeichnet sich durch ein leichtes Gefälle von Ost nach West aus. Die Geländehöhen liegen im Osten bei ca. 44,00 m +NHN und fallen auf ca. 41,50 +NHN nach Westen ab.

2.4 Erfordernisse der Planaufstellung

Am nördlichen Ortsrand von Wassenberg soll als Arrondierung der Ortslage an der Roermonder Straße ein Wohngebiet entstehen. Anschließend an die vorhandene Bebauung an der Roermonder Straße soll ein „überschaubarer“ Bereich für die künftige Wohnnutzung zur Verfügung gestellt werden.

Durch die Überplanung und Erschließung des Bereichs sollen Wohnbaugrundstücke bereitgestellt werden, die vornehmlich jungen Familien mit Kindern dienen sollen. Hier besteht ein weiterer, anhaltender Bedarf.

Es ist vorgesehen, Baugrundstücke für Einfamilien- und Doppelhäuser zu schaffen und den Bereich im Inneren zu erschließen. Entlang der Roermonder Straße werden auch Mehrfamilienhäuser zugelassen.

Für die Umsetzung dieser Planungen ist die Erstellung eines Bebauungsplans notwendig.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

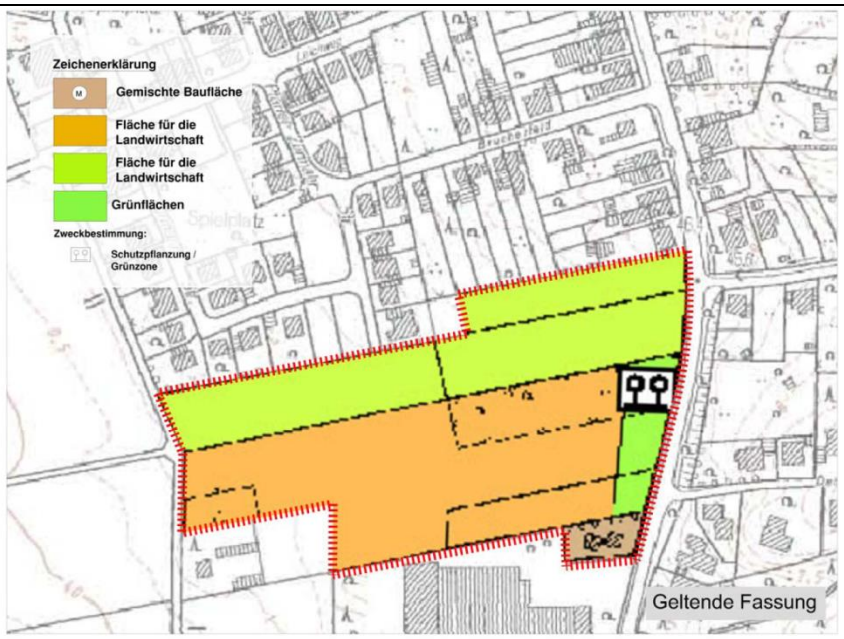
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, vom 28.01.2003 stellt für das Plangebiet allgemeinen Siedlungsbereich dar.

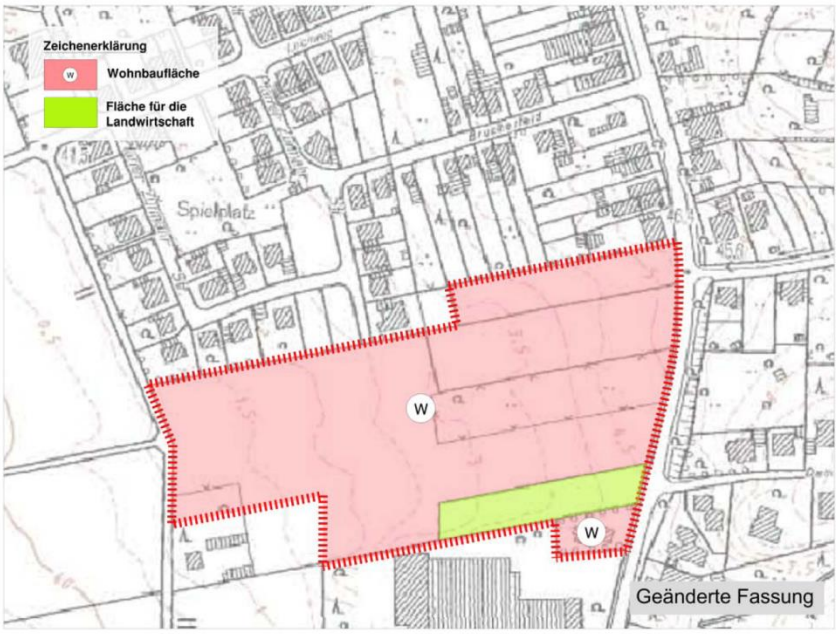
Mit Verfügung vom 20.03.2013 bestätigt die Bezirksregierung Köln, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die 55. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen.

3.2 Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich derzeit landwirtschaftliche Flächen dar.

Durch die 55. Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren ist eine künftige Darstellung gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan als Wohnbaufläche geplant.





3.3 Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplans

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, Planungsrecht zu schaffen für die innere Erschließung und Bebauung der bisher landwirtschaftlich genutzten Grundstücke.

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Darstellung von landwirtschaftlichen Flächen in eine Wohnbaufläche zu ändern sowie eine Teilfläche für die Landwirtschaft zu belassen.

Zweck des Bebauungsplans ist es,

- ein allgemeines Wohngebiet,
- Verkehrsflächen,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Belassen einer Teilfläche als landwirtschaftliche Nutzfläche

sowie

- Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und Baugrenzen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets

festzusetzen.

4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

4.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

Das Bebauungsplangebiet wurde in ein WA_1- und ein WA_2-Gebiet (Bereich entlang der Roermonder Straße) unterteilt.

Die Anzahl der Wohnungen pro Gebäude wurde im WA_1 auf zwei Wohnungen beschränkt. Dies ist aus besonderen städtebaulichen Gründen sinnvoll:

Aufgrund der besonderen Lage des Planbereichs inmitten einer aufgelockerten Siedlungsstruktur soll auch aus ökologischen Gründen auf eine zu hohe Verdichtung des Baugebiets verzichtet werden. Der Bebauungsplan sieht deshalb im Wohngebiet WA_1 nur Einzel- und Doppelhäuser vor. Um eine aufgelockerte und homogene Bebauungsstruktur für die neuen Baugrundstücke zu erreichen, ist eine Beschränkung der Wohnungszahl unverzichtbar. Eine städtebauliche „Unruhe“ wird durch diese zusätzliche Festsetzung verhindert. Des Weiteren soll durch die geplante innere Erschließung das Verkehrsaufkommen im Wohngebietsbereich auf das nötigste Maß beschränkt werden, um dadurch dem Charakter einer Anliegerstraße ohne Trennung von Fußgänger- und Pkw-Verkehr zu entsprechen. Eine Beschränkung der Wohneinheiten ermöglicht eine bedarfsgerechte Erschließung mit einer Kalkulation der höchstens zulässigen Wohneinheiten, die der geplanten Eigenart des Wohngebiets entspricht.

Im Wohngebiet WA_2 sind auch Mehrfamilienhäuser zulässig, da entlang der Roermonder Straße bereits eine Vielzahl von Mehrfamilienhäusern vorzufinden ist und somit eine solche Bebauung prägend für den Bereich ist.

4.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung liegt im Rahmen des § 17 BauNVO. Die Grundflächenzahlen sowie die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse orientieren sich an der in der unmittelbaren Nachbarschaft bereits vorhandenen Bebauung. Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf **zwei** Vollgeschosse beschränkt. Die Grundflächenzahl orientiert sich an der umgebenden Bebauung und wird im Bereich WA_1 auf 0,4; im Bereich WA_2 auf 0,5 festgesetzt.

4.3 Bauweise

Die Bauweise wurde entsprechend der vorhandenen und beabsichtigten Struktur im Wohngebiet WA_1 auf Einzel- und Doppelhäuser beschränkt.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA_1 und WA_2 wird gem. § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu max. 1,5 m zugelassen. Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenze des Allgemeinen Wohngebiets WA_1 zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse und eines Wintergartens bis max. 4 m Tiefe wird zugelassen. Von dieser Festsetzung bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

4.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

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

Für die Ermittlung der Höhe des Bezugspunktes (BP) sind die Höhenangaben in m über NHN aus der Plandarstellung des Bebauungsplans maßgebend. Mit Hilfe dieser Höhenangaben in m über NHN in der Plandarstellung des Bebauungsplans müssen für die Baugrundstücke jeweils Bezugspunkte (BP) durch Interpolation ermittelt werden.

Als Traufhöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der traufseitigen Dachhaut. In WA1-Gebieten darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 6,50 m überschreiten. In WA2-Gebieten darf die Traufhöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 9,50 m überschreiten.

Als Firsthöhe baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist das eingedeckte Dach. In WA1-Gebieten darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 9,70 m überschreiten. In WA2-Gebieten darf die Firsthöhe baulicher Anlagen die Höhenlage des Bezugspunktes (BP) um max. 11,50 m überschreiten.

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

Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrsfläche ausschlaggebend.

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

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

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

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

Zusätzliche Stellplätze innerhalb der Vorgartenflächen sind nur auf den besonders gekennzeichneten Flächen zur Roermonder Straße in Verbindung mit der Festsetzung M 3 möglich. Die Erschließung ist in Abhängigkeit mit der Parkplatzgestaltung innerhalb der ausgewiesenen Flächen nur über eine Zufahrt je Baufenster von der Roermonder Straße her möglich.

Abweichend davon ist die Zufahrt von 5,0 m vor den festgesetzten Flächen der Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze bzw. vorgesehenen Flächen gleicher Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen ab Straßenbegrenzungslinie als Stellplatzfläche zulässig. Dieser Stauraum sichert die erforderliche Stellplatzfläche im Plangebiet und gewährleistet einen reibungslosen Verkehrsablauf.

4.6 Werbeanlagen

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

4.7 Verkehrsflächen

Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße mit Wendehammer vor der Roermonder Straße aus sowie über eine zusätzliche Verbindungs- / Erschließungsstraße von der Roermonder Straße und der vorhandenen Pfarrer-Zurmahr-Straße im Norden. Von diesen Verbindungsstraßen werden zwei weitere Stichstraßen mit Wendehammern die Grunderschließung zu den zukünftigen Grundstücken sichern. Fußwegeverbindungen erfolgen im Süden zur Wohnbebauung ‚Kasparsweide' (B-Plan 80 A) und im Westen zum vorhandenen Feldweg.

Der Querschnitt der Erschließungsstraße sichert ein Befahren des gesamten Erschließungsabschnitts durch Ver- und Entsorgungsfahrzeuge. Es ist beabsichtigt, die innere Erschließung des Wohngebiets künftig als „Zone 30" auszuschildern.

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

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

A. Ausgangszustand

1	2	3	4	5	6	7
Code	**Biotoptyp**	**Fläche (in m²) 32.063 ***	**Grundwert A**	**Gesamt-korrektur-faktor**	**Gesamtwert** (Sp 4 x Sp 5)	**Flächenwert** (Sp 3 x Sp 6)
1.1	versiegelte Flächen (Bebauung)	536	0	1	0	0
3.1	Acker, intensiv	26.628	2	1	2	53.256
3.4	Intensivewiese ,-weide, artenarm	3.383	3	1	3	10.149
4.3	Gartenland	1.141	2	1	2	2.282
5.1	Grünlandbrache, Gehölzanteil > 50%	108	5	1	5	540
6.3	Gehölzstreifen, Feldgehölz mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen < 50 %	267	6	1	6	1.602
	Summe	**32.063**				**67.829**

** Wohnbebauung: 28.852 m², Landwirtschaftliche Fläche: 2.317 m², vorh. Bebauung: 894 m²*

B. Planungszustand

1	2	3	4	5	6	7
Code	**Biotoptyp**	**Fläche (in m²) 32.063 ***	**Grundwert P**	**Gesamt-korrektur-faktor**	**Gesamtwert** (Sp 4 x Sp 5)	**Flächenwert** (Sp 3 x Sp 6)
1.1	versiegelte Flächen (Straßen)	2.942	0	1	0	0
1.2	versiegelte Flächen (Bebauung)	11.078	0,5	1	0,5	5.539
1.3	teilversiegelte Flächen (Fußwege)	125	1	1	1	125
3.1	Acker, intensiv	2.317	2	1	2	4.634
4.3	Gartenland	15.265	2	1	2	30.530
7.4	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern u. sonstigen Bepflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB	336	5	1	5	1.680
	Summe	**32.063**				**42.508**

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

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

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

Ergebnis	
Gesamtflächenwert A	67.829
Gesamtflächenwert B	42.508
Differenz B - A	**- 25.321**

Bei der Gegenüberstellung der Biotopwerte des Istzustands mit dem des Planungszustands ergibt sich ein Biotopwertdefizit von **25.321 Wertpunkten.** Dies entspricht bei einem mittleren ökologischen Wert von 6 (Entwicklung einer Obstwiese oder Aufforstungs- und ökologisch anzureichernden Fläche) einer Kompensationsfläche von **6.330,25 ~ 6.330 m²** auf vorherigem Ackerland (Wert 2).

Das ökologische Defizit von **25.321 Biotopwertpunkten (Ausgleichsflächengröße von 6.330 m²)** erfolgt über eine Aufforstung und Pflanzung von freiwachsenden Gehölzen der potenziellen, natürlichen Vegetation auf den Flächen der Stadt Wassenberg (Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstücke 680 und 681 / Wasserschutzpark Rurtalstraße).

Neben der Bereitstellung der externen Kompensationsfläche für das ökologische Defizit im B-Plangebiet werden einzelne Pflanzmaßnahmen festgesetzt:

M 1 - Pflanzungen von Schnitthecken zur Ortsrandeingrünung

M 2 - Pflanzung von 2 kleinen, geschlossenen Pflanzflächen zur Siedlungs- und Ortsrandeingrünung

M 3 Pflanzung von Schnitthecken zwischen Stellflächen WA_2 und Roermonder Straße

E 1 - Empfehlungen:
Als Grundstücksabgrenzungen sollten weitestgehend Schnitthecken aus Arten der Maßnahme **M 1** der textlichen Festsetzungen zur Ausführung kommen.

4.9 Flächen für die Landwirtschaft

Entsprechend den textlichen Festsetzungen soll nach den gesetzlichen Vorschriften die vorhandene, landwirtschaftliche Nutzfläche übernommen werden. Sie stellt grundsätzlich die städtebauliche Trennung zwischen der Stadt Wassenberg und Birgelen dar.

5. HINWEISE

5.1 Archäologie

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

5.2 Kampfmittel

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

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

5.3 Geologie

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

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

Darüber hinaus liegt das Plangebiet im Einflussbereich der seismisch aktiven „Zandberg-Störung“.

Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets ist vom jeweiligen Bauherrn hinsichtlich der Baugrunduntersuchung sowie der Auslegung der Gebäudefundamente eine objektbezogene, geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

5.4 Geräuschimmissionen

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.

6. ERSCHLIESSUNG

6.1 Verkehr

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt über eine durchgehende Straßenverbindung und zwei Erschließungsstraßen mit zwei Wendeanlagen. Durch die innere Erschließung werden ca. 46 Baugrundstücke erschlossen.

6.2 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

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

Das im Bebauungsplangebiet anfallende Niederschlagswasser der privaten Wohnbauflächen wird auf den Grundstücken versickert (s. Pkt. 6.3). Das anfallende Oberflächenwasser der Straßen wird gemäß Entwässerungssatzung der Stadt Wassenberg dem Kanalnetz zugeführt.

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

Die Energie- und Trinkwasserversorgung wird durch die Versorgungsträger sichergestellt.

6.3 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB

Im Rahmen des planerischen Leitbilds, die Höhe über NHN der Bezugspunkte (BP) (s. dazu Pkt. 4.4 - Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen) als Vorgabe für die Höhenentwicklung der Baugrundstücke bzw. der einzelnen Gebäude weitestgehend auf derzeitige Geländehöhen festzulegen, ist es erforderlich, für den gekennzeichneten Planbereich ein Leitungsrecht nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB festzulegen. Damit wird für die nördlichen Erschließungsstraßen ein Kanalanschluss an das vorhandene Kanalnetz der Pfarrer-Zurmahr-Straße ermöglicht.

Ein Kanalanschluss an die Roermonder Straße würde – bedingt durch die vorhandene, festgelegte Kanalanschlusstiefe und die daraus resultierenden, erforderlichen Kanalneubauhöhen bzw. Kanaltiefen – dazu führen, dass die Erschließungsstraße als Träger der Kanaltrasse unverhältnismäßig hoch über der vorhandenen Geländehöhe angelegt werden muss. D. h. der Bezugspunkt (BP) würde mit mehr als 1,50 m über dem vorhandenen Gelände nicht dem oben genannten, planerischen Leitbild entsprechen.

Durch die in der Planzeichnung mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der für die Siedlungs- und Straßenentwässerung der Stadt Wassenberg zuständigen Entsorgungsunternehmen wird festgesetzt, dass sowohl innerhalb dieser Flächen der Bau von Nebenanlagen auf den hierfür gekennzeichneten Flächen zulässig ist, als auch die Bezugspunkthöhe in Meter über NHN dem Planungsziel entspricht.

6.4 Wasserschutz

Das Baugebiet befindet sich in der Zone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Wassenberg des Kreiswasserwerks Heinsberg. Die Wasserschutzgebietsverordnung Wassenberg vom 21. März 1994 ist zu beachten.

In den festgesetzten Wasserschutzgebieten sind u. a. folgende Tatbestände genehmigungspflichtig:

- Errichten von baulichen Anlagen
- Erstellen von Abwasseranlagen
- Errichten von Regenklärbecken

- Errichten von Heiz- und Kühlanlagen, die die Boden- und Grundwassertemperatur aufheizen (Wärmepumpen)
- Bauen neuer Straßen und Wege
- Errichten von Rastanlagen, Parkplätzen und Stellplätzen

Eine Genehmigung nach Wasserschutzgebietsverordnung kann zusammen mit anderen Genehmigungen bzw. Erlaubnissen (z. B. Baugenehmigung oder wasserrechtliche Erlaubnis) ausgesprochen werden. Allerdings ist für ein Bauvorhaben, das dem Freistellungsverfahren unterliegt, vor Baubeginn eine Genehmigung nach der v. g. Wasserschutzgebietsverordnung beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörd e – zu beantragen.

In der Wasserschutzzone IIIA des festgesetzten Wasserschutzgebiets für die Gewässer im Einzugsgebiet der Wassergewinnungsanlage Wassenberg des Kreiswasserwerks Heinsberg ist der Einbau von auslaugbaren, wassergefährdenden Materialien untersagt. Von dieser Verbotsvorschrift kann auf Antrag eine Befreiung erteilt werden. Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen und ein Befreiungsantrag zu stellen.

Das Versickern von Niederschlagswasser aus Wohngebieten von Dachflächen und nicht befahrbaren Hofflächen (Terrassen, Wege) – in Mulden, über die Schulter oder mit Rigolen, die über dem Kiesspeicher eine mindestens 20 cm starke belebte Bodenzone (Mutterboden) besitzen, ist in der Schutzzone IIIA möglich, hierzu ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Versickerungsfähigkeit des Untergrunds ist zuvor durch ein hydrogeologisches Gutachten zu belegen.

7. ALTLASTEN UND ALLGEMEINE BEBAUBARKEIT

Im Bebauungsplangebiet sind keine Altlastenverdachtsflächen gemäß Altlastenkataster bekannt und auf Grund der bisherigen Nutzung auch nicht zu erwarten.

8. VERWIRKLICHUNG

Die ESW wird Eigentümerin der Fläche im Bebauungsplangebiet.

Die Umsetzung der Erschließung und Bebauung ist deshalb ohne bodenordnende Maßnahme möglich und soll im Jahr 2017 erfolgen.

Wassenberg, den _____

STADT WASSENBERG
Der Bürgermeister
Im Auftrag