Inhaltsverzeichnis

Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl
Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB

1 Deutsche Telekom Technik GmbH 1
1.1 Mit Schreiben vom 19.10.2017 1
1.1.a Telekommunikationstechnische Versorgung 1
2 Geologischer Dienst NRW – Landesbetrieb 1
2.1 Mit Schreiben vom 23.10.2017 1
2.1.a Baugrunduntersuchung 1
2.1.b Erdbebengefährdung 2
3 Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW 2
3.1 Mit Schreiben vom 26.10.2017 2
3.1.a Bergbaurechtliche Erlaubnisfelder 2
3.1.b Sümpfungsmaßnahmen 3
3.1.c Steinkohlenbergbau 4
3.1.d Weitere Beteiligung 4
4 NEW Netz GmbH 5
4.1 Mit Schreiben vom 06.11.2017 5
4.1.a Keine Bedenken 5
5 Industrie- und Handelskammer Aachen 5
5.1 Mit Schreiben vom 14.11.2017 5
5.1.a Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben 5
6 Kreis Heinsberg 6
6.1 Mit Schreiben vom 14.11.2017 6
6.1.a Untere Wasserbehörde 6
6.1.b Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten 6
6.1.c Straßenverkehrsamt 8
6.1.d Gesundheitsamt 8
6.1.e Brandschutz 9
6.1.f Planung 11
6.1.g Immissionsschutz 12
7 EBV GmbH 12
7.1 Mit Schreiben vom 15.11.2017 12
7.1.a Bergbau 12

Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ Stadt Wassenberg – Ortslage Myhl
Stellungnahmen der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus der Offenlage gem. § 4 Abs. 2 BauGB

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

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
2.1.b Erdbebengefährdung		
Zum o.g. Vorgang wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist. Die Gemarkung Myhl ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse T zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Weitere Anregungen liegen nicht vor.	Die vorgetragenen Belange erfordern keine Anpassung der Plankonzeption und stellen die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage, da sie auf der nachgelagerten Genehmigungsebene, z.B. durch bautechnische Maßnahmen, bewältigt werden können. Zusätzlich wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: *„Erdbebengefährdung* *Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Demnach liegt die Gemarkung Myhl in der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse T. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.“*	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3 Bezirksregierung Arnsberg – Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW		
3.1 Mit Schreiben vom 26.10.2017		
3.1.a Bergbaurechtliche Erlaubnisfelder		
Zu den bergbaulichen Verhältnissen erhalten Sie folgende Hinweise: Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wegberg 9“, im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem auf	Die Stellungnahme erfordert keine Anpassung der Plankonzeption und stellt die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage, da alleine durch die Lage über einem bergbaulichen Erlaubnisfeld keine bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst werden und die Ausübung der geplanten Nutzung nicht in Frage gestellt wird. Zusätzlich wird der nachfolgende Hinweis in den Be-	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

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

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

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Verteiler bereits erfolgt.		
4 NEW Netz GmbH		
4.1 Mit Schreiben vom 06.11.2017		
4.1.a Keine Bedenken		
Gegen die o.g. Aufstellung des Bebauungsplanes erheben wir aus versorgungstechnischer Sicht keine Einwände. In den verschiedenen Konzerngesellschaften haben wir Ihre Anfrage ebenfalls bearbeitet. Beiliegend erhalten Sie die entsprechende Stellungnahme. Beteiligte Konzerngesellschaft: U50 West Energie und Verkehr GmbH Frau Nieren Tel.: 02431-6831 E-Mail: miriam.nieren@west-verkehr.de Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bedenken Vorgetragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5 Industrie- und Handelskammer Aachen		
5.1 Mit Schreiben vom 14.11.2017		
5.1.a Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben		
gegen die beabsichtigte Planung bestehen seitens der Industrie- und Handelskammer Aachen grundsätzlich keine Bedenken. Wir möchten jedoch darum bitten, im weiteren Verfahren zu konkretisieren, ob in der geplanten Mischgebietsnutzung die Ansiedlung eines	Derzeit liegen keine konkreten Pläne für die Ansiedlung von Einzelhandelbetrieben vor. Aufgrund der festgesetzten Art der baulichen Nutzung wäre die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelbetriebe ohnehin nicht zulässig. Städtebauliche Gründe, die einer Ansiedlung kleiner Einzelhandelsbetriebe, z.B. einzelner Ladenlokale pauschal entgegenstehen, sind nach Ansicht der	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Einzelhandelbetriebs vorgesehen ist. Sollte dies nicht der Fall sein, empfehlen wir, Einzelhandel im weiteren Verfahren an dieser Stelle grundsätzlich auszuschließen.	Stadt Wassenberg nicht ersichtlich. Von einem grundsätzlichen Ausschluss entsprechender Nutzungen wird somit Abstand genommen.	
6 Kreis Heinsberg		
6.1 Mit Schreiben vom 14.11.2017		
6.1.a Untere Wasserbehörde		
zu dem o. a. Bebauungsplan nehmen die untere Wasserbehörde und die untere Bodenschutzbehörde/Altlasten wie folgt Stellung: Untere Wasserbehörde Der Plan enthält keine Aussagen über die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung, sodass mir hierzu keine abschließende Stellungnahme möglich ist.	Entgegen den Ausführungen des Eingebers enthalten die Planunterlagen, im Kapitel 6.2 „Ver- und Entsorgung, Entwässerung“ die nachfolgende Aussage: „Das Entsorgungskonzept sieht eine Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers über das bestehende Trennkanalsystem vor.“ Gemäß § 44 Landeswassergesetz NW ist lediglich das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung der Allgemeinheit möglich ist. Da eine entsprechende Nutzung vorliegend bereits vor dem 1. Januar 1996 erfolgt ist und entsprechende Kapazitäten gegeben sind, ist die Einleitung des Niederschlagswassers in das Kanalnetz möglich.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt.
6.1.b Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten		
Untere Bodenschutzbehörde/Altlasten Auf dem o. g. Grundstuck sind im Altlastenverdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg zwei Altbetriebe mit der Kennzeichnung ID 1073 ‚Hoch- und Tiefbau, ohne ausgeprägten Schwerpunkt" und ID	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Es wurde ein Gutachten erstellt, innerhalb von dessen die bestehende Altlastensituation untersucht wurde.[1] Demgemäß sind die vorhandenen Schwarzdecken nicht PAK-haltig. Die Deklarationsanalysen ergaben für die in geringer Mächtigkeit oberhalb der	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

[1] geotechnik west – Ingenieurbüro Bernd Harth: Kurzbericht zur Baugrunduntersuchung im Hinblick auf Altlasten/Bodenverunreinigungen. Monschau, 18.12.2017

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
6888 , Großhandel mit Baustoffen und Bauelementen aus mineralischen Stoffen" registriert. Die Hoch- und Tiefbaufirma wurde nach meinen Informationen von 1989 bis 1992 durch „W. Wilms GmbH & Co. KG" betrieben. Zwischen 1998 und 2001 wurde der Baustoffhandel durch „Wilhelm Wilms Bauunternehmung GmbH & Co" betrieben. Aus einer von mir durchgeführten Luftbildauswertung geht hervor, dass bereits in den 60er Jahren ein Betrieb auf dem Grundstuck ansässig war. Im Laufe der Jahre scheinen auch mehrere Umbaumaßnahmen auf dem Grundstuck stattgefunden zu haben. Des Weiteren liegen mir Informationen über das Vorhandensein einer Eigenverbrauchertankstelle auf diesem Grundstuck vor. Bodenuntersuchungen sowie eine Gefährdungsabschatzung liegen mir bisher nicht vor. Aufgrund der unklaren Bodenverhältnisse sowie der Vornutzung können Verunreinigungen des Untergrundes nicht ausgeschlossen werden. Der Umgang mit diesen Flachen ist im Gem. Runderlass des Ministeriums für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport -VA 3 - 16.21- und des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-5-584.1 0/IV-6-3.6-21- vom 14. Marz 2005 „Berücksichtigung von Flachen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren (Altlastenerlass)" beschrieben, so sind z. B. altlastverdächtige Flächen und Altlasten, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nach § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB bzw. nach § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB zu kennzeichnen. Aufgrund des beabsichtigten Wechsels auf eine sensiblere Nutzung (Wohnbebauung) ist deshalb im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens vorab durch einen unabhängigen Gutachter mittels historischer Recherche und Bodenuntersuchungen das Kontaminationspotential des für die Wohnbebauung beabsichtigten Grundstücks abschätzen zu lassen bzw. eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen. Der genaue Untersuchungsumfang ist mit der unteren Bodenschutzbehör-	gewachsenen Böden vorhandenen Auffüllungen eine Einstufung in die Einbauklassen Z1 und Z2 nach LAGA TR Boden. Im Gründungsbereich sowie entlang der Verkehrsflächen dürften die vorhandenen Füllböden nahezu vollständig in den planmäßigen Aushub fallen. Sie können entsprechend der vorliegenden Deklarationsanalytik abgefahren werden. Die verbleibenden Füllböden sollten nach Einschätzung der Gutachter im Plangebiet verbleiben und mit schadstofffreiem Mutterboden übererdet werden. Da die Baugrunduntersuchungen keinerlei Hinweise auf eine Verunreinigung der unter den Füllböden folgenden, gewachsenen Bodenschichten lieferten und die Auffüllungen gemäß Prüfergebnis nicht erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, empfehlen die Gutachter die Löschung des vorhandenen Eintrags in das Altlastenverdachtsflächenkataster. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prüfungsergebnisse wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier: Altlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888“ gekennzeichnet und es wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: *„Altlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888* *Die durch „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind“ gekennzeichneten Flächen werden überlagert von den Altlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888. Es wurde ein Gutachten erstellt, innerhalb von dessen die bestehende Altlastensituation untersucht wurde (geotechnik west – Ingenieurbüro Bernd Harth: Kurzbericht zur Baugrunduntersuchung im Hinblick auf Altlasten/Bodenverunreinigungen. Monschau, 18.12.2017). Demgemäß sind die vorhandenen Schwarzdecken nicht PAK-haltig. Die Deklarationsanalysen ergaben für die in geringer Mächtigkeit oberhalb der gewachsenen Böden vorhandenen Auffüllungen eine Einstufung in die Einbauklassen Z1 und Z2 nach LAGA TR Boden. Im Gründungsbereich sowie entlang der Verkehrsflächen dürften die vorhandenen Füllböden nahezu vollständig in den planmäßigen Aushub fallen. Sie können entsprechend der vorliegenden Deklarationsanalytik abgefahren werden. Die verbleibenden Füllböden sollten im Plangebiet verbleiben und mit schadstofffreiem*	

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
de des Kreises Heinsberg (Frau Lehnen Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 46) vorab abzustimmen. Je nach Ergebnis der Untersuchungen können durch die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg nachträglich weitere Maßnahmen angeordnet werden. Erst nach Vorlage des Gutachtens kann die untere Bodenschutzbehörde über die Bebaubarkeit zwecks Wohnbebauung des o. g. Grundstücks entscheiden. Die Antragsunterlagen sowie die Stellungnahmen des Gesundheitsamtes, des Straßenverkehrsamtes und des Amtes für Bauen und Wohnen sind als Anlagen beigefügt.	*Mutterboden übererdet werden.“*	
6.1.c Straßenverkehrsamt		
Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken. Die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflachen, insbesondere die bauliche Gestaltung der Anbindung an das vorhandene Straßennetz bitte ich rechtzeitig mit mir abzustimmen.	Es werden keine Bedenken erhoben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausbauplanung betrifft die Ebene der Ausführungsplanung und ist kein Gegenstand dieses Verfahrens. Da es sich vorliegend um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, ist der Vorhabenträger bereits jetzt bekannt. Die Stellungnahme der Deutschen Telekom Technik GmbH vom 19.10.2017 wurde diesem ebenfalls zur Verfügung gestellt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
6.1.d Gesundheitsamt		
Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden aus gesundheitsaufsichtlicher Sicht keine Bedenken erhoben, wenn die Richtwerte der TA-Lärm eingehalten werden und somit gesundheitlich relevante Geräuschbelästigungen der künftigen Anwohner ausgeschlossen werden können.	Es liegen keine Anhaltspunkte vor, die zu der Annahme führen, dass die Richtwerte der TA-Lärm überschritten werden. Die umliegenden Straßen verlaufen innerörtlich, sodass ein Höchsttempo von 50 km/h eingehalten wird und verkehrsbedingte Lärmimmissionen gering sein werden. Die von den nordwestlich gelegenen Gewerbebetrieben ausgehenden Immissionen werden bereits durch die an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung eingeschränkt, sodass die für ein Mischgebiet gültigen Immissionen bereits	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
	heute einzuhalten sind.	
6.1.e Brandschutz		
Hiermit nehmen wir Stellung zum o. g. Bebauungsplan und machen Angaben über die Zufahrten, Hydrantenabstände und den Löschwasserbedarf, sowie zur Gestaltung des 2. Rettungsweges für den Bebauungsplan. 1. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) aus brandschutztechnischer Sicht erforderlich: a. offene Wohngebiete 120m- 140m b. geschlossene Wohngebiete 100 m - 120 m c. sonstige Gebiete ca. 80 m Es wird auf das Arbeitsblatt W 400 Teil- Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung - verwiesen. Dort ist der Hydrantenabstand nun allgemein mit „meist unter 150 m“ angegeben. Dort findet sich in Teil 1 des W 400 auch eine eindeutige, fordernde Formulierung: „Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser ..... leicht möglich ist." 2. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle.	Eine abschließende Regelung der baulichen Ausgestaltung, der Fassadenaufteilung, der Bereitstellung des erforderlichen Löschwassers sowie der Positionierung von Hydranten erfolgt auf der nachgelagerten Ebene der Ausführungs- bzw. Genehmigungsplanung. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes eröffnen Gestaltungsmöglichkeiten, unter deren Berücksichtigung die Belange des Brandschutzes gewahrt und die erforderliche Feuerwehrzufahrt inkl. der Aufstell- und Bewegungsflächen realisiert werden können (vgl. hierzu Nr. 6.1.f). Der Bebauungsplan trifft keine Regelungen zur inneren Ausgestaltung der geplanten Baukörper oder diesbezüglicher Rettungswege. Die Einhaltung der verbindlichen Regelungen der BauO NRW wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht in Frage gestellt. Eine abschließende Regelung betrifft die nachgelagerte Genehmigungsebene.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag

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

Bauliche Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung	Kleinsiedlung (WS) Wochenendhausgebiete (SW)	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) Gewerbegebiete (GE)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industriegebiete (GI)
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-
Geschossflächenzahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 - 0,6	0,7 - 1,2	0,7 - 1,0	1,0 - 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	≤ 9
Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung	m³/h	m³/h		m³/h		m³/h
klein	24	48		96		96
mittel	48	96		96		192
groß	96	96		192		192

3. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.

4. Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsflache entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen.

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

Kurvenradien sind entsprechend zu beachten.

Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. 5. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsflache oder zu Feuerwehrbewegungsflächen hin auszurichten §§ 17 und 40 BauO NRW. 6. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 17 (3) BauO NRW). 7. Für evt. Gebäude mittlerer Höhe werden Aufstell- und Bewegungsflachen u.a. für Hubrettungsfahrzeuge gem. VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenraume) sicherstellen. 8. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u.a. auch als „Generationenhaus/ altersgerechtes oder Seniorengerechtes Wohnen“ betitelt. In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lasst, wird im Laufe der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen. Auf Grund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben Bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.		
6.1.f Planung		
Es bestehen keine bauordnungs- und planungsrechtlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Im Rahmen eines Beratungstermins am 16.11.2017 bei dem Brandschutzsachverständigen Ronkartz (Hückel-	Die Stellungnahme

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Hinweise: Die gemäß §5 BauO NRW erforderliche Feuerwehrzufahrt inkl. Aufstell- und Bewegungsflächen (siehe auch Stellungnahme der Brandschutzdienststelle) ist bei der Planung der Stellplatzflächen noch zu berücksichtigen. Die o.g. Anforderungen haben nicht unerhebliche Auswirkungen auf die Gesamtplanung (z.B. Reduktion der verfügbaren Stellplatzflache) und sollten aufgrund des vorhabenbezogenen Charakters des Bebauungsplans bei der Darstellung des Entwurfs (gestrichelt) beachtet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Ausweisung der Stellplätze angrenzend zu den halböffentlichen Bereichen entlang der Grundstücksgrenze geeignete Maßnahmen zum Blend- und Schallschutz aufgrund des An- und Abfahrtverkehrs erforderlich werden können.	hoven) wurde die Feuerwehrzufahrt inkl. der Aufstell- und Bewegungsflächen abgestimmt. Diese werden klarstellend in die Darstellung des Entwurfs übernommen. Somit eröffnen die Festsetzungen des Bebauungsplanes nachweislich Gestaltungsmöglichkeiten, unter deren Berücksichtigung die Belange des Brandschutzes gewahrt und ausreichende Stellplätze realisiert werden können. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Geeignete Maßnahmen zum Blend- und Schallschutz können u.a. in der Form von Einfriedungen umgesetzt werden. Diese werden durch einen geringen Flächenbedarf gekennzeichnet. Sollten Maßnahmen zum Blend- und Schallschutz, so bestehen ausreichende Flächenpotentiale zur Umsetzung entsprechender Maßnahmen.	wird berücksichtigt.
6.1.g Immissionsschutz		
Gegen die Planungen bestehen aus immissionsrechtlicher Sicht keine Bedenken.	Es werden keine Bedenken erhoben. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausbauplanung betrifft die Ebene der Ausführungsplanung und ist kein Gegenstand dieses Verfahrens.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
7 EBV GmbH		
7.1 Mit Schreiben vom 15.11.2017		
7.1.a Bergbau		
bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 16.10.2017 teilen wir Ihnen mit, dass der o. g. Bereich innerhalb unserer Berechtsame auf Steinkohle liegt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der gesamte räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird zeichnerisch durch „Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind; hier: humose Böden, Sümpfungsmaß-	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag	Beschlussvorschlag
Aus unseren bergbaulichen Unterlagen geht hervor, dass während der aktiven Abbauphase auf der Erkelenzer Straße (ca. 65 m südwestlich) Unstetigkeiten an der Tagesoberfläche aufgetreten sind, die möglicherweise in ihrer Verlängerung das Gebiet des o.g. Bebauungsplans betreffen könnten. Während des Abbaus sind dort allerdings keine Unstetigkeiten dokumentiert worden. Wir empfehlen, potentielle Bauherren auf diesen Umstand hinzuweisen. Sollten während der Ausschachtungsarbeiten anomalen Baugrundverhältnissen angetroffen werden, raten wir an, uns zu informieren, damit wir gegebenenfalls eine Einsichtnahme vornehmen können. Eine Kennzeichnung nach § 9 (5) 2. BauGB erachten wir als erforderlich.	nahmen sowie Ehemaliger Steinkohlenbergbau“ gekennzeichnet. Die vorgetragenen Belange stellen die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage, da sie auf der nachgelagerten Ebene der Ausführungsplanung, z.B. durch bautechnische Maßnahmen, bewältigt werden können. Zusätzlich wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen: *„Ehemaliger Steinkohlenbergbau* *Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes befindet sich im früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden.* *Aus den Unterlagen der EBV GmbH geht hervor, dass während der aktiven Abbauphase auf der Erkelenzer Straße Unstetigkeiten an der Tagesoberfläche aufgetreten sind, die möglicherweise in ihrer Verlängerung den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen könnten. Während des Abbaus sind dort allerdings keine Unstetigkeiten dokumentiert worden. Sollten während der Ausschachtungsarbeiten anomale Baugrundverhältnissen angetroffen werden, sollte die EBV GmbH, Myhler Straße 83, 41836 Hückelhoven informiert werde, damit im Bedarfsfall eine Einsichtnahme vorgenommen werden kann.“*	

Rechtsgrundlagen

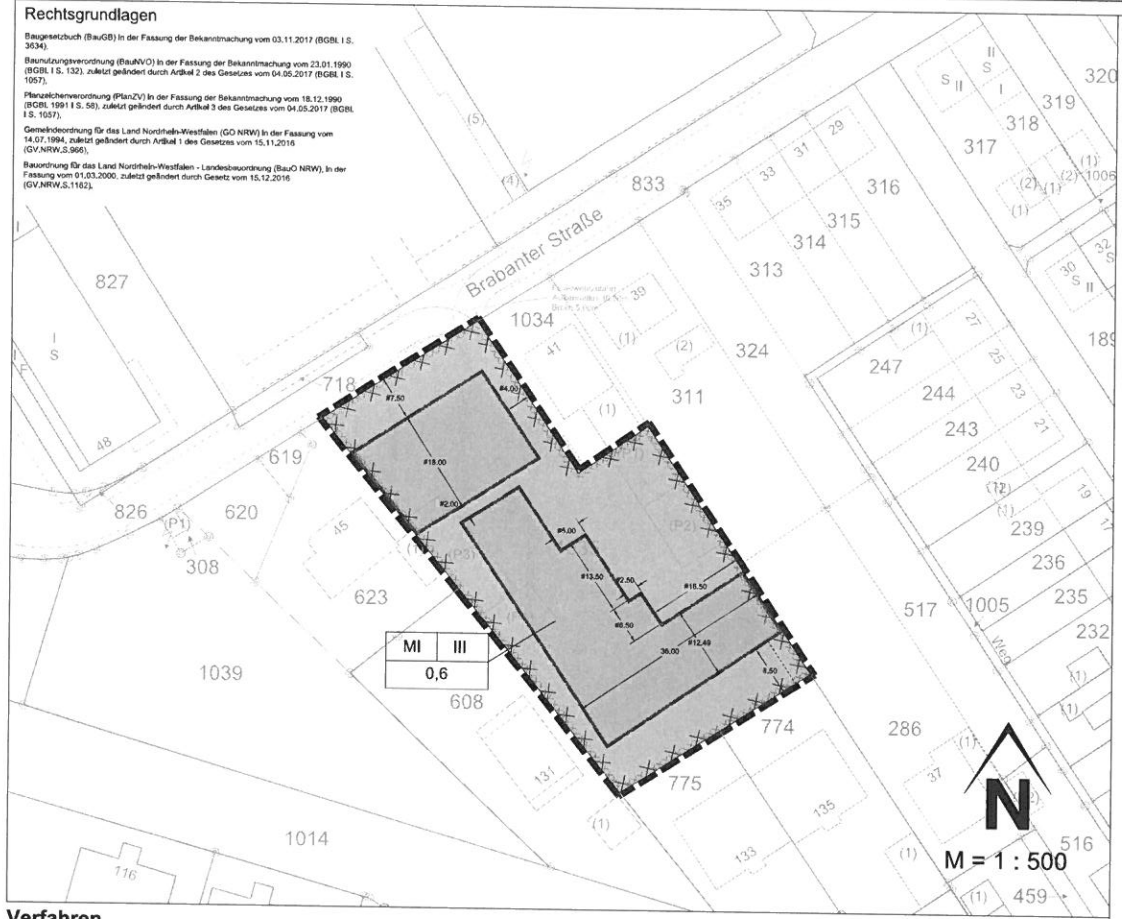
Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.S.966).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).



Verfahren

Aufstellungsbeschluss

Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat am 06.09.2017 für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 "Südlich der Brabanter Straße" den Aufstellungsbeschluss gefasst.

Dieser Beschluss wurde am 12.09.2017 ortsüblich bekannt gemacht.

Wassenberg, den .....
Der Bürgermeister
In Vertretung

Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB erfolgte in der Zeit vom 25.09.2017 bis 20.10.2017 einschließlich.

Wassenberg, den .....
Der Bürgermeister
In Vertretung

Behördenbeteiligung

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB erfolgte in der Zeit vom 16.10.2017 bis einschließlich 17.11.2017.

Wassenberg, den .....
Der Bürgermeister
In Vertretung

Öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am ..... die öffentliche Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 "Südlich der Brabanter Straße" 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

Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wassenberg hat am ..... diesen Bebauungsplan nebst Begründung gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.

Wassenberg, den .....
Bürgermeister

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus Planzeichnung und Text als Satzung sowie der beigefügten Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Wassenberg, den .....
Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 "Südlich der Brabanter Straße" als Satzung ist gem. § 10 (3) BauGB am ..... im Amtsblatt der Stadt Wassenberg öffentlich bekannt gemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung ist der Bebauungsplan in Kraft getreten.

Wassenberg, den .....
Bürgermeister

Kartengrundlage

Die Übereinstimmung der Darstellung mit dem Katasternachweis und die geometrisch eindeutige Festlegung der Planfestsetzungen werden bescheinigt.
Die Planunterlagen haben den Stand vom .....

Wassenberg, den
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Textliche Festsetzungen

Planfestsetzungen

1. **Art der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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

- Vergnügungsstätten

2. **Maß der baulichen Nutzung**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

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

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

5. **Gestalterische Festsetzungen**

(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 88 BauO NW)

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

Hinweise

Humose Böden

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

Artenschutz

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

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

Erdbebengefährdung

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

Bergbaurechtliche Erlaubnisfelder

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

Sümpfungsmaßnahmen

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

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

Ehemaliger Steinkohlenbergbau

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

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

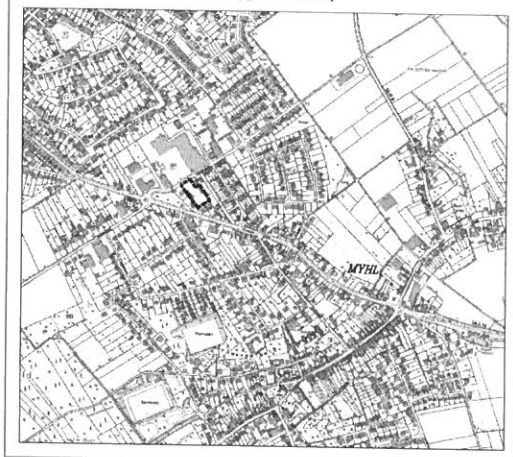
Altlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888

Die durch „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichneten Flächen werden überlagert von den Altlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888. Es wurde ein Gutachten erstellt, innerhalb von dessen die bestehende Altlastensituation untersucht wurde (geotechnik west - Ingenieurbüro Bernd Hartz: Kurzbericht zur Baugrunduntersuchung im Hinblick auf Altlasten/Bodenverunreinigungen, Monschau, 18.12.2017). Demgemäß sind die vorhandenen Schwarzdecken nicht PAK-haltig. Die Deklarationsanalysen ergaben für die in geringer Mächtigkeit oberhalb der gewachsenen Böden vorhandenen Auffüllungen eine Einstufung in die Einbauklassen Z1 und Z2 nach LAGA TR Boden. Im Gründungsbereich sowie entlang der Verkehrsflächen dürften die vorhandenen Füllböden nahezu vollständig in den planmäßigen Aushub fallen. Sie können entsprechend der vorliegenden Deklarationsanalytik abgefahren werden. Die verbleibenden Füllböden sollten im Plangebiet verbleiben und mit schadstofffreiem Mutterboden übererdet werden.

Legende

1. Art der baulichen Nutzung
   - MI — Mischgebiet
2. Maß der baulichen Nutzung
   - 0,6 — Grundflächenzahl (GRZ)
   - III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
   - Baugrenze
4. Sonstige Planzeichen
   - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes
   - Die eingetragenen Zeichen, Signaturen und Linien haben nur erläuternden Charakter und sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen.
5. Kennzeichnungen
   - Umgrenzung der Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind: hier: Humose Böden, Sümpfungsmaßnahmen sowie ehemaliger Steinkohlenbergbau
   - Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind: hier: Altlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888

Übersicht o. Maßstab (genordet)



Stadt Wassenberg

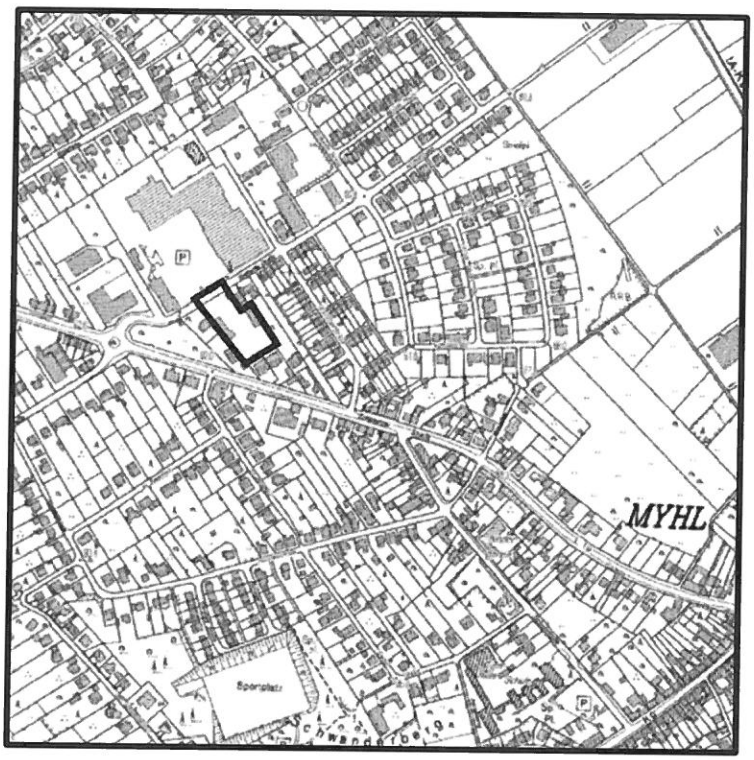
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (VEP) Nr. 89 "Südlich der Brabanter Straße"

im beschleunigten Verfahren gem. § 13a Bau

Gemarkung Myhl — Flur 1

Anlage 5

VDH Projektmanagement GmbH - Maastrichter Straße 8 - 41812 Erkelenz - vdh@vdhgmbh.d



STADT WASSENBERG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“

Textliche Festsetzungen

Impressum

Januar 2018

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

Verfasser:
VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:
M.Sc. Sebastian Schütt

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

PLANFESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Vergnügungsstätten

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

- Vergnügungsstätten

2. Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

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

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

3. Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

5. Gestalterische Festsetzungen

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

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

HINWEISE

Humose Böden

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

Artenschutz

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

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

Erdbebengefährdung

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

Bergbaurechtliche Erlaubnisfelder

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

Sümpfungsmaßnahmen

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen, in dem eine zukünftige Beeinflussung nicht auszuschließen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in

den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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

Ehemaliger Steinkohlenbergbau

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

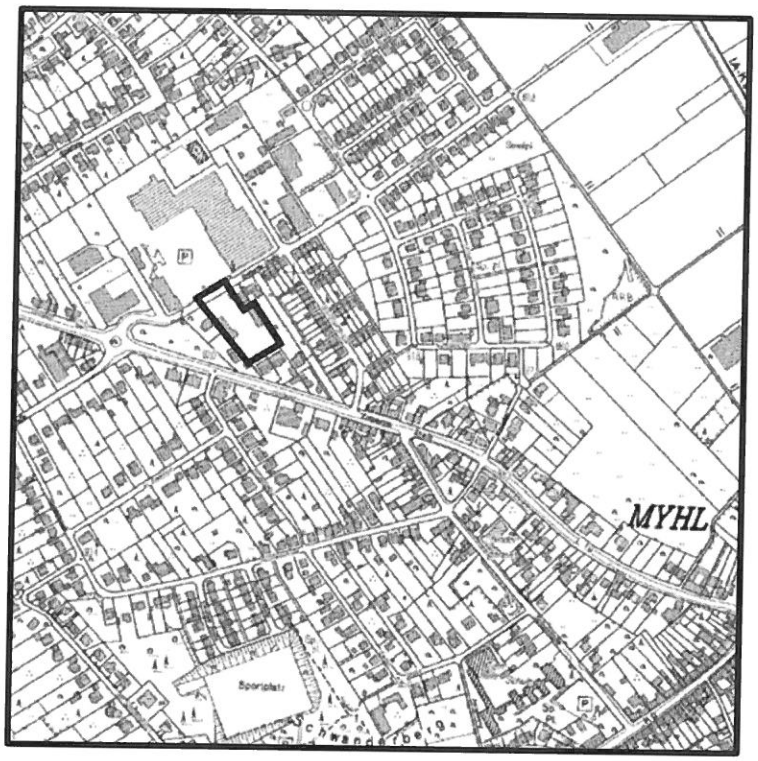
Aus den Unterlagen der EBV GmbH geht hervor, dass während der aktiven Abbauphase auf der Erkelenzer Straße Unstetigkeiten an der Tagesoberfläche aufgetreten sind, die möglicherweise in ihrer Verlängerung den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes betreffen könnten. Während des Abbaus sind dort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

Altlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888

Die durch „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichneten Flächen werden überlagert von den Altlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888. Es wurde ein Gutachten erstellt, innerhalb von dessen die bestehende Altlastensituation untersucht wurde (geotechnik west – Ingenieurbüro Bernd Harth: Kurzbericht zur Baugrunduntersuchung im Hinblick auf Altlasten/Bodenverunreinigungen. Monschau, 18.12.2017). Demgemäß sind die vorhandenen Schwarzdecken nicht PAK-haltig. Die Deklarationsanalysen ergaben für die in geringer Mächtigkeit oberhalb der gewachsenen Böden vorhandenen Auffüllungen eine Einstufung in die Einbauklassen Z1 und Z2 nach LAGA TR Boden. Im Gründungsbereich sowie entlang der Verkehrsflächen dürften die vorhandenen Füllböden nahezu vollständig in den planmäßigen Aushub fallen. Sie können entsprechend der vorliegenden Deklarationsanalytik abgefahren werden. Die verbleibenden Füllböden sollten im Plangebiet verbleiben und mit schadstofffreiem Mutterboden übererdet werden.

Wassenberg, im Januar 2018

VDH Projektmanagement GmbH - Maastrichter Straße 8 - 41812 Erkelenz - vdh@vdhgmbh.de



STADT WASSENBERG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“

Begründung

Impressum

Januar 2018

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

Verfasser:
VDH Projektmanagement GmbH
Maastrichter Straße 8
41812 Erkelenz
www.vdh-erkelenz.de
Geschäftsführer:
Axel von der Heide

Sachbearbeiter:
M.Sc. Sebastian Schütt

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

Inhalt

1 VORGABEN ZUR PLANUNG 3
1.1 Räumlicher Geltungsbereich 3
1.2 Heutige Situation 3
1.3 Planungsanlass und Ziele 4
1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen 4
1.4.1 Regionalplan 4
1.4.2 Flächennutzungsplan 5
1.4.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne 5
1.5 Planverfahren 5
1.5.1 Beschleunigtes Verfahren 5
1.5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan 6
2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF 7
3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN 7
3.1 Räumlicher Geltungsbereich 7
3.2 Art der baulichen Nutzung 7
3.3 Maß der baulichen Nutzung 8
3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen 9
3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 9
3.6 Verkehrsflächen ..... **Fehler! Textmarke nicht definiert.**
3.7 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 9
3.8 Gestalterische Festsetzungen 10
4 KENNZEICHNUNGEN 10
5 HINWEISE 10
6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG 12
6.1 Verkehrsinfrastruktur 12
6.2 Ver- und Entsorgung, Entwässerung 13
6.3 Natur und Landschaft 13
6.4 Artenschutz in der Bauleitplanung 13
7 PLANDATEN 13
8 RECHTSGRUNDLAGEN 14

1 VORGABEN ZUR PLANUNG

1.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 89 „Südlich der Brabanter Straße“ befindet sich im Osten des Stadtgebietes von Wassenberg, nahe des Versorgungszentrums der Ortslage Myhl. Er umfasst die Gemarkung Myhl (054590), Flur 1, Flurstück 1035 und damit eine Fläche von ca. 2.962 m².

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

1.2 Heutige Situation

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

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

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

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

1.3 Planungsanlass und Ziele

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

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

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

1.4 Einfügen des Bebauungsplanes in die übergeordneten Planungen

1.4.1 Regionalplan

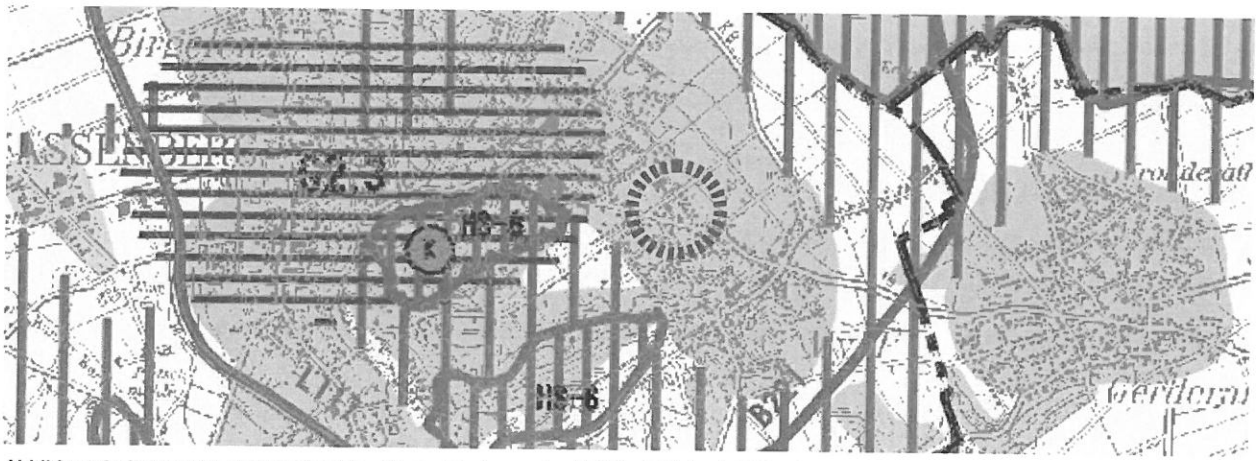


Abbildung 2: *Auszug aus dem Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen; Quelle: Bezirksregierung Köln*

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

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

1.4.2 Flächennutzungsplan

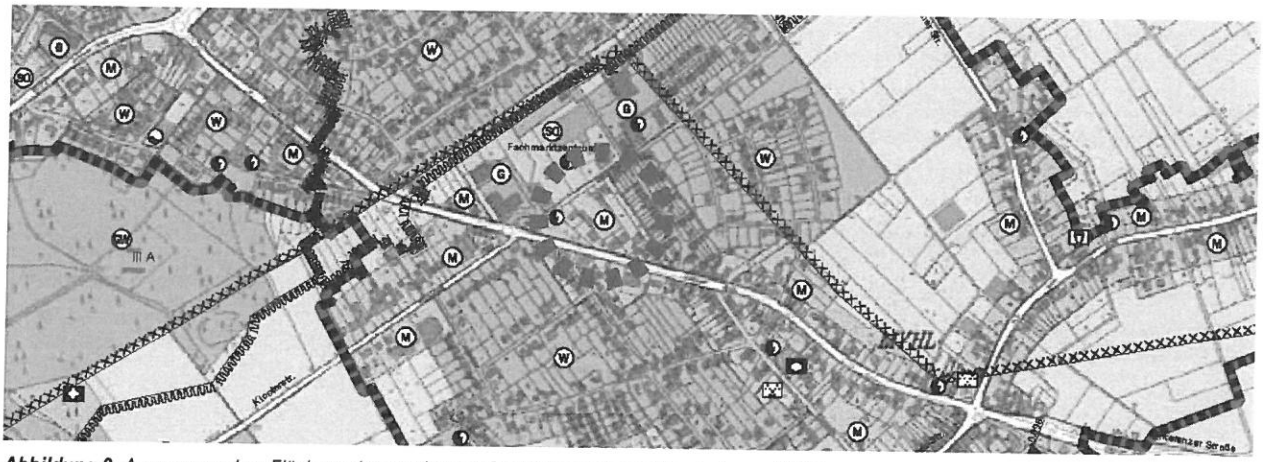


Abbildung 3: *Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wassenberg (Stand: Januar 2008)*

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

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

1.4.3 Bestehende verbindliche Bauleitpläne

Verbindliche Bauleitpläne bestehen für die verfahrensgegenständlichen Flächen derzeit nicht.

1.5 Planverfahren

1.5.1 Beschleunigtes Verfahren

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

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

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

2. Die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 20.000 m² bzw. die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche beträgt weniger als 70.000 m² und eine überschlägige Überprüfung der in Anlage 2 BauGB genannten Kriterien führt unter Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange zu der Einschätzung, dass die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen begründet.
3. Eine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesrecht besteht nicht.
4. Es bestehen keine Anhaltpunkte, die zu der Annahme führen, dass die Planung zu einer Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura-2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes führt.

Diese Zugangsvoraussetzungen werden im vorliegenden Fall erfüllt.

1. Der Begriff der Innenentwicklung bezieht sich auch auf Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, aber nicht bzw. nicht im beabsichtigten Art und Maß nach § 34 BauGB bebaubar sind. Entscheidend für die Beurteilung als Innenentwicklung ist, ob nach der Verkehrsauffassung unter Berücksichtigung der siedlungsstrukturellen Gegebenheiten das betreffende Gebiet dem Siedlungsbereich zuzurechnen ist.[2] Dies ist vorliegend durch die Lage, umgeben von Nutzungen mit einer bodenrechtlichen Relevanz, insbesondere Wohngebiete und gewerbliche Nutzungen, gegeben. Es handelt sich somit um eine Maßnahme der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung einer derzeit brach liegenden Fläche dient.
2. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 89 umfasst eine Fläche von ca. 3.249 m³. Insofern wird eine maximale, in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten.
3. Eine Pflicht zur Durchführung der Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) wird nicht begründet. Eine UVP ist gefordert, wenn ein in der Anlage 1 UVPG aufgeführtes Vorhaben bzw. die zur Bestimmung seiner Art genannten Merkmale vorliegen. Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 besteht für sonstige Vorhaben im bisherigen Außenbereich mit einer festgesetzten Größe oder Grundfläche von 20.000 m² bis 100.000 m² eine allgemeine Pflicht zur Vorprüfung. Eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht ab einer Fläche von 100.000 m². Diese Schwellenwerte werden vorliegend nicht erreicht. Zudem ist das Plangebiet nicht dem Außenbereich, sondern vielmehr dem Innenbereich zuzuordnen.
4. Es liegen keine Hinweise für eine Beeinträchtigung von Natura-2000-Gebieten vor. Die nächstgelegenen Vogelschutzgebiete mit europäischer Bedeutung stellen die FFH-Gebiete DE-4803-301 „Schwalm, Knippertzbach, Raderveekes u. Luettelforster Bruch", DE-4803-302 „Schaagbachtal" und DE-4803-303 „Helpensteiner Bachtal-Rothenbach" dar, die sich in einem Abstand von ca. 1,5 km nördlich, ca. 3,8 km nördlich bzw. ca. 5,4 km östlich des Plangebietes befinden. Direkte Eingriffe in diese Schutzgebiete erfolgen nicht. Die Planung bereitet zudem keine Nutzungen vor, die zu einer Barrierewirkung für mögliche Flugkorridore für in den Schutzgebieten lebende Vogelarten führen könnten. Eine Beeinträchtigung der umliegenden FFH-Gebiete ist somit nicht zu erwarten.

1.5.2 Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

[2] vgl. Ernst, Zinkahn, Bielenberg, Krautzberger: Kommentar zum BauGB § 13a, Rn. 24-27

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

2 STÄDTEBAULICHER ENTWURF

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

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

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

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

3 ERLÄUTERUNGEN ZU DEN PLANFESTSETZUNGEN

3.1 Räumlicher Geltungsbereich

(§ 9 Abs. 7 BauGB)

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

3.2 Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

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

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

- *Gartenbaubetriebe*
- *Tankstellen*
- *Vergnügungsstätten*

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

- *Vergnügungsstätten*

3.3 Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

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

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

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

3.5 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

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

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

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

3.6 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

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

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

3.7 Gestalterische Festsetzungen

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

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

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

4 KENNZEICHNUNGEN

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

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

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

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

Mit Stellungnahme vom 14.11.2017 hat die Untere Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg mitgeteilt, dass der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes überlagert wird von den Altlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888. Es wurde ein Gutachten erstellt, innerhalb von dessen die bestehende Altlastensituation untersucht wurde.[3] Demgemäß sind die vorhandenen Schwarzdecken nicht PAK-haltig. Die Deklarationsanalysen ergaben für die in geringer Mächtigkeit oberhalb der gewachsenen Böden vorhandenen Auffüllungen eine Einstufung in die Einbauklassen Z1 und Z2 nach LAGA TR Boden. Unter Berücksichtigung der vorgenannten Prüfungsergebnisse wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; hier: Altlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888" gekennzeichnet und es wird ein erläuternder Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (vgl. Kapitel 5).

5 HINWEISE

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

[3] geotechnik west – Ingenieurbüro Bernd Harth: Kurzbericht zur Baugrunduntersuchung im Hinblick auf Altlasten/Bodenverunreinigungen. Monschau, 18.12.2017

„Humose Böden

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

„Artenschutz

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

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

„Erdbebengefährdung

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

„Bergbaurechtliche Erlaubnisfelder

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

„Sümpfungsmaßnahmen

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

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tages-

oberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden."

„Ehemaliger Steinkohlenbergbau

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

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

„Altlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888

Die durch „Umgrenzung der für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind" gekennzeichneten Flächen werden überlagert von den Altlastenverdachtsflächen ID 1073 und ID 6888. Es wurde ein Gutachten erstellt, innerhalb von dessen die bestehende Altlastensituation untersucht wurde (geotechnik west – Ingenieurbüro Bernd Harth: Kurzbericht zur Baugrunduntersuchung im Hinblick auf Altlasten/Bodenverunreinigungen. Monschau, 18.12.2017). Demgemäß sind die vorhandenen Schwarzdecken nicht PAK-haltig. Die Deklarationsanalysen ergaben für die in geringer Mächtigkeit oberhalb der gewachsenen Böden vorhandenen Auffüllungen eine Einstufung in die Einbauklassen Z1 und Z2 nach LAGA TR Boden. Im Gründungsbereich sowie entlang der Verkehrsflächen dürften die vorhandenen Füllböden nahezu vollständig in den planmäßigen Aushub fallen. Sie können entsprechend der vorliegenden Deklarationsanalytik abgefahren werden. Die verbleibenden Füllböden sollten im Plangebiet verbleiben und mit schadstofffreiem Mutterboden übererdet werden."

6 AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

6.1 Verkehrsinfrastruktur

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

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

6.2 Ver- und Entsorgung, Entwässerung

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

Der Bebauungsplan begründet eine versiegelte Fläche von ca. 2.370 m². Bei einem Wiederkehrintervall von 100 Jahren und einer Regendauer von 10 min. bzw. 15 min. ergeben sich somit Abflussmengen von ca. 60,6 L/s bzw. 71,5 L/s. Das Entsorgungskonzept sieht eine Entsorgung des anfallenden Schmutz- und Niederschlagswassers über das bestehende Trennkanalsystem vor. Gemäß Abstimmung mit dem Stadtbetrieb Wassenberg AöR ist der vorhandene Trennkanal für die zu erwartenden Einleitungsmengen hydraulisch ausreichend dimensioniert.

6.3 Natur und Landschaft

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

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

6.4 Artenschutz in der Bauleitplanung

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

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

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

7 PLANDATEN

Räumlicher Geltungsbereich ..... ca. 2.962 m²

Mischgebiet..... ca. 2.962 m²

8 RECHTSGRUNDLAGEN

Dem Bebauungsplan liegen folgende Rechtsvorschriften zu Grunde:

a) Baugesetzbuch (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634),

b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

c) Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),

d) Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV.NRW.S.966),

e) Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung (BauO NRW), in der Fassung vom 01.03.2000, zuletzt geändert durch Gesetz vom 15.12.2016 (GV.NRW.S.1162).

Wassenberg, im Januar 2018