

Stadt Wassenberg
Roermonderstrasse 25-27
41849 Wassenberg

Stadt Wassenberg
Eing.: 01. März 2018
Amt: 1 B4/6

Wassenberg, 26.02.2018

**Einspruch : zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr.62 „Weilerstrasse“
In Orsbeck ;**

Sehr geehrter Herr Winkens
Sehr geehrter Herr Sendke,

wir

legen mit diesem Schreiben Einspruch gegen diese
Hinter Bebauung ein.

Auf Grund der Höhe des Gebäudes fühlen wir uns in
unserer Privatsphäre verletzt. Einblick in Garten und
Wohnräume.

Desweiterm verlieren unsere Objekte wesentlich an Wert
wenn wir sie veräußern wollten.

Wir bitten Sie dies auf jeden Fall bei Ihrer Planung
zu berücksichtigen !

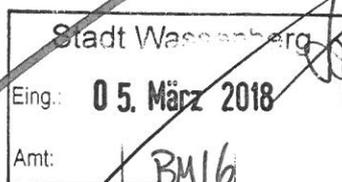
Vielen Dank.

Freundliche Grüsse

Unterschriften:.

KREISVERWALTUNG * 52523 HEINSBERG

Stadt Wassenberg
 Der Bürgermeister
 Roermonder Straße 25 - 27
 41849 Wassenberg



Kreis
 HEINSBERG

.....Der Landrat
 Amt für Umwelt und Verkehrsplanung
 Geschäftszeichen: 66 12 18/002/18/Rey

Frau Reyans
 Zimmer-Nr.: 341
 Tel.: (0 24 52) 13 - 6185
 Fax: (0 24 52) 13 - 61 95
 E-Mail: michaela.reyans@kreis-heinsberg.de

01. März 2018

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 „Weilerstraße“ in der Ortschaft Orsbeck;
 hier: Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 4 a Abs. 3 und 4
 Baugesetzbuch (BauGB)**

Ihr Schreiben vom 06.02.2018, Az.: 61 26 62; Sd/Wo

Sehr geehrter Herr Sendke,

aus Sicht der **unteren Wasserbehörde** bestehen zu dem o. g. Bebauungsplan keine Bedenken, wenn mit dem Bauantrag die Entwässerung dargestellt wird und die Ableitung der Schmutz- und Niederschlagswässer über die Kanalisation erfolgt.

Die **untere Bodenschutzbehörde** nimmt wie folgt Stellung:

Gegen die Änderung im Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, wenn im folgenden Bauantragsverfahren die untere Bodenschutzbehörde erneut beteiligt wird und folgende Auflagen und Hinweise beachtet werden:

Auflagen:

1. Da hier eine Nutzung als Wohnbebauung vorgesehen ist, muss vor der geplanten Baumaßnahme ein Gutachten mit Bodenuntersuchungen nach LAGA M 20 erstellt und der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung vorgelegt werden. Dadurch ergibt sich eine abfalltechnische Einstufung der Auffüllungen, welche im Rahmen der Baumaßnahme entfernt werden müssen. Sollten Auffüllungen oberhalb von Z2-Zuordnungswerten vorgefunden werden, müssen diese zwingend entfernt und auf einer entsprechenden Deponie entsorgt werden.
2. Insbesondere in den Bereichen, in denen Bodenaushub zu erwarten ist (unterhalb der geplanten Gebäudeflächen), unterhalb durchsickerbarer Bereiche wie geplanter

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

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

Sprechstunden:
 mo. - fr. 08.30 - 12.00 Uhr
 di. u. do. 14.00 - 17.00 Uhr

Grünflächen und Stellplätze, sind Sondierungen abzuteufen und die Auffüllungen nach LAGA M 20 zu analysieren und eine Bewertung für den Wirkungspfad Boden-Mensch sowie eine abfalltechnische Einstufung des zur Entledigung geplanten Materials erfolgen.

Der Untersuchungsumfang ist mit der unteren Bodenschutzbehörde – Frau Lehnen Tel. Nr. 02452/ 13- 6146 – vor ab und unter Vorlage der geplanten Bebauung abzustimmen.

Das entsprechende Gutachten ist der unteren Bodenschutzbehörde spätestens mit Einreichen des Bauantrags vorzulegen.

3. Die im Rahmen der Abbrucharbeiten der Schuppen anfallenden Abfallstoffe sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die zur Grundstückserhöhung aufgefüllten Bereiche unterhalb der Schuppen, die ebenfalls im Rahmen des Abbruchs abgetragen werden, müssen ebenfalls mittels LAGA PN 98 beprobt und nach LAGA M 20 analysiert werden. Die Analysen sind der unter Bodenschutzbehörde zukommen zu lassen. Weiterhin sind auch die Entsorgungsnachweise des Materials der unteren Bodenschutzbehörde zukommen zu lassen.

Hinweise:

Das o.g. Grundstück unterlag bisher einer gewerblichen Nutzung und soll künftig für die Nutzung als Wohnbebauung vorgesehen sein.

Nach meinen Informationen wurde das Grundstück (insbesondere Flurstück 480) durch eine Baufirma als Lagerplatz für Bauelemente genutzt. Bei einem Ortstermin am 27.02.2018 konnten mehrere kleinere Schuppen und Gebäude auf dem Grundstück ausgemacht werden. Sowohl in den unbefestigten Bereichen, als auch unterhalb einiger Lagergebäude auf Flurstück 479 konnten anthropogene Auffüllungen aus einem Boden-Bauschutt-Gemisch vorgefunden werden. Stellenweise wurden Aufschüttungen bis mehr als 1,50 m über GOK vorgenommen. Diese waren vor Ort durch den bereits im Rückbau befindlichen Zustand einer der Hallen im Anschnitt erkennbar. Dabei konnten in den Auffüllungen Straßenaufbruch, Ziegelbruch, Betonreste und Schlacke und vereinzelt metallische Abfälle verzeichnet werden. In wie weit der weitere Untergrund, sowie die rückwärtig mit Pflaster überdeckten Bereiche (Flurstück 480) aufgefüllt sind, konnte rein augenscheinlich nicht erkannt werden.

Die Stellungnahmen des Gesundheitsamtes, des Amtes für Bauen und Wohnen einschließlich Brandschutz und Immissionsschutz sowie des Straßenverkehrsamtes füge ich als Anlage bei.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.



Kapell

Anlagen

DER LANDRAT
- Straßenverkehrsamt -
36 10 05

Heinsberg, 14.02.2018

Amt für Umwelt
Und Verkehrsplanung
im Hause

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Winkens', with a small '508' written below it.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62 „Weilerstraße“ der Stadt Wassenberg

Ihr Schreiben vom 13.02.2018 - Az.: 66 12 18 / 002/18/wi

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

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

I. A.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'H. Winkens', with a long horizontal flourish extending to the right.

Winkens

Kreis Heinsberg
Der Landrat
Gesundheitsamt

Heinsberg, den 26.02.2018


2018

Amt für
Bauen und Wohnen
im Hause

Bebauungsplan Nr. 62 „Weilerstraße / Ortschaft Orsbeck“ , Stadt Wassenberg

Ihr Schreiben vom 14.02.2018, Az.: 66 12 18 / 002 / 18 / wi

Als Anlage erhalten Sie die mir übersandten Unterlagen nach Prüfung zurück.

Aus amtsärztlicher Sicht werden keine Bedenken erhoben.

Im Auftrag


Ortmanns

Amt für Umwelt
und Verkehrsplanung

im Hause

Amt für Bauen und
Wohnen

Frau Bongartz / Ja
Zimmer Nr.: 602
Tel.: 02452/136317
Fax: (02452)13 63 95
e-mail:
andrea.bongartz@kreis-heinsberg.de

Geschäftszeichen:

63-211-2018

21.02.2018

**Öffentl. Auslegung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB (erneute Beteiligung)
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 "Weilerstraße" in
der Ortschaft Orsbeck**

in Wassenberg, (Orsbeck), Weilerstraße

Ihr Schreiben vom 13. Feb. 2018, Az.: 66 12 18 / 002/18/wi

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem o. g. Vorhaben wird wie folgt Stellung genommen:

Brandschutz

Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken.
Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Anforderungen zu erfüllen sind:

1. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) erforderlich:

- | | |
|-----------------------------|---------------|
| a. offene Wohngebiete | 120 m - 140 m |
| b. geschlossene Wohngebiete | 100 m - 120 m |
| c. sonstige Gebiete | ca. 80 m |

Es wird auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung – verwiesen. Dort ist der Hydrantenabstand nun allgemein mit „meist unter 150 m“ angegeben.

Dort findet sich in Teil 1 des W 400 auch eine eindeutige, fordernde Formulierung:
„Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser.....leicht möglich ist.“

2. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle.

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

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

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

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

Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau- nutzungsverordnung	Klein- siedlung (WS) Wochenend- hausgebiet (SW)	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industrie- gebiete (GI)
		Gewerbe- gebiete (GE)				
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-
Geschossflächen- zahl (GFZ)	≤ 0,4	≤ 0,3 - 0,6	0,7 - 1,2	0,7 - 1,0	1,0 - 2,4	-
Baumassenzahl (BMZ)	-	-	-	-	-	≤ 9
Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung						
	m ³ /h		m ³ /h		m ³ /h	m ³ /h
klein	24		48		96	96
mittel	48		96		96	192
groß	96		96		192	192

- Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
- Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen.

Die Zufahrt ist gemäß § 5.4 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 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.

- Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrbewegungsflächen hin auszurichten §§ 17 und 40 BauO NRW.
- 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 wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem.VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenträume) sicherstellen.
8. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u.a. auch als „Generationenhaus/ altersgerechtes oder Seniorengerechtes Wohnen“ betitelt. In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Laufe der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen. Auf Grund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben Bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.

Immissionsschutz

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken, wenn der nachfolgende Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wird:

1. Geräuschemissionen

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.

Planung

Es bestehen keine bauordnungs- und planungsrechtlichen Bedenken.

Hinweis:

Da in dem Bebauungsplan keine Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachformen getroffen worden sind, ist es empfehlenswert, für Flachdachbauten die maximal zulässige Attikahöhe festzulegen.

Mit freundlichen Grüßen
i. A.


Bongartz

Abwägungsliste aus der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 3 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62
„Weilerstraße“

ID. Nr.	Schreiben von, Datum, Kurzinhalt der Anregung	Abwägung, Begründung
<p>101 Anwohner</p>	<p><u>Schreiben vom 26.02.2018</u> Die Einwander legen Einspruch gegen die hintere Bebauung ein und fühlen sich auf Grund der Gebäudehöhe in ihrer Privatsphäre verletzt. Des Weiteren wird ein wesentlicher Wertverlust bei einer künftigen Veräußerung der Grundstücke befürchtet. Es wird um Berücksichtigung der Belange in der Planung gebeten.</p>	<p>Der Anregung wird nicht stattgegeben. Der rückwärtige Bereiche des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Weilerstraße“ ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wassenberg als Wohnbaufläche dargestellt und demnach grundsätzlich für eine Wohnbebauung vorgesehen. Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern zu berücksichtigen. Des Weiteren soll gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme die Möglichkeiten der Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen. Das Plangebiet befindet sich im baulichen Innenbereich von Wassenberg-Orsbeck an der Weilerstraße und ist im Bereich an der Weilerstraße mit einem Wohnhaus bebaut. Der restliche Bereich ist mit Schuppen bebaut bzw. stellt sich derzeit als befestigte Lagerfläche dar. Die Planungsabsichten sehen die Errichtung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden im mittleren und rückwärtigen Bereich unter Beibehaltung</p>

ID. Nr.	Schreiben von, Datum, Kurzinhalt der Anregung	Abwägung, Begründung
		<p>des vorhandenen Wohnhauses Weilerstraße 14 vor.</p> <p>Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat diesem Vorhaben in seiner Sitzung am 06.09.2017 zugestimmt und beschlossen das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan weiterzuführen.</p> <p>Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Weilerstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung von Wohnraum im Rahmen einer maßvollen bauliche Entwicklung im Ortsteil Orsbeck geschaffen werden. Auf eine Überplanung des rückwärtigen Bereiches der Lagerfläche kann aus städtebaulicher Sicht deshalb nicht verzichtet werden.</p> <p>Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund der Aktivierung von innerstädtischen Brachflächen für die geplante Wohnbebauung zu sehen. Da der Bereich insgesamt städtebaulich maßvoll und zeitgemäß nachverdichtet werden soll, würde der Verzicht auf die geplanten Mietwohnungen ein städtebauliches Defizit darstellen und könnte keinen Beitrag zur Entspannung der nach wie vor angespannten Wohnraumsituation, insbesondere für preiswerten Wohnraum leisten. Dies gilt es im Rahmen der Abwägung privater und öffentlicher Belange zu vermeiden.</p> <p>Des Weiteren befinden sich bereits jetzt in der näheren Umgebung zweigeschossige Gebäude, z.T. als Wohngebäude und z.T. auch als Geschosswohnungsbauten. Die baulichen Strukturen im Geltungsbereich unterscheiden sich sowohl in der Art der baulichen Nutzung als auch im Maß der baulichen Nutzung nicht von der bisher in der Nachbarschaft vorhandenen Bebauung. Durch die festgesetzte maximale Gesamthöhe wird zudem erreicht, dass eine Anpassung an das vorhandene städtebauliche Umfeld erreicht wird.</p> <p>Die Abstände des geplanten Gebäudes sind zudem konform mit den in der BauONW festgesetzten Abstandsflächen, so dass keine Beeinträchtigung</p>

ID. Nr.	Schreiben von, Datum, Kurzinhalt der Anregung	Abwägung, Begründung
		<p>der Nachbarn erkennbar ist. Zudem hat kein Grundstückseigentümer einen Anspruch darauf, dass fremdes Eigentum baulich ungenutzt bleibt, damit der Eigentümer die Vorteile eines „unverbauten Blicks“ genießen kann</p>

Abwägungsliste aus der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62
„Weilerstraße“

ID. Nr.	Schreiben von, Datum, Kurzinhalt der Anregung	Abwägung, Begründung
<p>1 Kreis Heinsberg, Amt für Umwelt und Verkehrsplanning</p>	<p><u>Stellungnahme vom 01.03.2018</u> Untere Wasserbehörde Gegen den Bebauungsplan bestehen keine Bedenken, wenn mit dem Bauantrag die Entwässerung dargestellt wird und die Ableitung der Schmutz- und Niederschlagswässer über die Kanalisation erfolgt.</p> <p>Untere Bodenschutzbehörde Gegen den Bebauungsplan bestehen keine grundsätzlichen Bedenken wenn im Bauantragsverfahren die untere Bodenschutzbehörde erneut beteiligt und folgende Hinweise beachtet werden:</p> <p>1. Vor Baubeginn muss ein Gutachten mit Bodenuntersuchungen nach LAGA M 20 erstellt und der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung, zwecks abfalltechnischer Einstufung vorgelegt werden.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Bauanträge berücksichtigt.</p> <p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und die untere Bodenschutzbehörde im Rahmen der Bauanträge beteiligt.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Hinweise zum Bebauungsplan ergänzt.</p>

ID. Nr.	Schreiben von, Datum, Kurzinhalt der Anregung	Abwägung, Begründung
	<p>2. Innerhalb durchsickerbarer Bereiche sind Sondierungen abzuteufen und die Auffüllungen nach LAGA M 20 zu analysieren und zu bewerten.</p> <p>3. Die im Rahmen der Abbrucharbeiten anfallenden Abfallstoffe sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die aufgefüllten Bereiche sind ebenfalls in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu beproben und zu analysieren</p> <p>Straßenverkehrsamt Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus straßenverkehrlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken</p> <p>Die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere die bauliche Gestaltung der Anbindung an das vorhandene Straßennetz bitte ich rechtzeitig mit mir abzustimmen.</p> <p>Gesundheitsamt Aus amtsärztlicher Sicht werden keine Bedenken erhoben.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Es erfolgt eine Abstimmung im Rahmen der Anbindung an das öffentliche Straßennetz.</p> <p>entfällt</p>

ID. Nr.	Schreiben von, Datum, Kurzinhalt der Anregung	Abwägung, Begründung
	<p>Amt für Bauen und Wohnen <u>Brandschutz</u> Gegen die Planung bestehen seitens der Brand- schutzstelle keine Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen diverse Anforderun- gen des Brandschutzes zu erfüllen.</p> <p><u>Immissionsschutz</u> Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken, wenn die Hinweise bezüglich der Geräuschimmissionen in die textlichen Fest- setzungen des Bebauungsplanes aufgenommen werden.</p> <p><u>Planung</u> Es bestehen keine bauordnungs- und planungs- rechtlichen Bedenken.</p> <p>Hinweis: Da in dem Bebauungsplan keine Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachformen getroffen worden sind, ist es empfehlenswert für Flachda- chaufbauten die maximal zulässige Attikahöhe festzulegen.</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Anregung wird gefolgt und die Hinweise zum Vorhabenbezoge- nen Bebauungsplan Nr. 62 „Weilerstraße“ ergänzt.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es werden jedoch keine weiteren Festsetzungen bezüglich Dachform und Höhenbeschränkung ge- troffen.</p>

Stadt Wassenberg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62

„Weilerstraße“

Begründung

Stand: Satzungsbeschluss

1.0 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 01. März 2000 (GV. NRW S. 256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 2016 (GV. NRW. S. 1162)

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV.NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 15 Zuständigkeitsbereinigungsgesetz vom 23. Januar 2018 (GV. NRW. S. 90)

Landeswassergesetz (LWG)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 25. Juni 1995 (GV. NRW S. 926), zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 15. November 2016 (GV. NRW S. 933)

Landesnaturenschutzgesetz (LNatSchG NRW)

i.d.F. der Bekanntmachung vom 24. November 2016 (GV. NRW. S. 934)

Bundesnaturenschutzgesetz (BNatSchG)

vom 29. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2542), zuletzt geändert Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434)

Bekanntmachungsverordnung (BekanntmVO)

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

2.0 Anlass und Ziele der Planung, Erfordernis

Das Plangebiet befindet sich im baulichen Innenbereich von Wassenberg-Orsbeck an der Weilerstraße und ist im Bereich an der Weilerstraße mit einem Wohnhaus bebaut, Der restliche Bereich ist mit Schuppen bebaut bzw. stellt sich als befestigte Lagerfläche dar.

Mit Schreiben vom 19.09.2016 hat der Eigentümer der Grundstücke Gemarkung Orsbeck, Flur 3, Flurstücke 479 und 480 einen Antrag auf Weiterführung des Verfahrens zur Aufstellung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gestellt. Der Aufstellungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 62 „Weilerstraße“ wurde bereits in der Vergangenheit gefasst, die vorgezogene Bürgerbeteiligung, die

Beteiligung der Träger öffentliche Belange sowie die öffentliche Auslegung wurden bereits durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren wurde jedoch noch nicht zu Ende geführt.

Die Planungsabsichten sehen die Errichtung von ein- und zweigeschossigen Gebäuden im mittleren und rückwärtigen Bereich unter Beibehaltung des vorhandenen Wohnhauses Weilerstraße 14 vor. Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat diesem Antrag in seiner Sitzung am 06.09.2017 zugestimmt, die beschlossenen das Verfahrens durch erneute Offenlage weiterzuführen sowie das Plangebiet auf die Flurstücke 479 und 480 zu reduzieren.

Mit der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Weilerstraße“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine maßvolle bauliche Entwicklung im Ortsteil Orsbeck geschaffen werden.

3.0 Verfahren

3.1 Verfahren gemäß § 13a BauGB

Das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 62 „Weilerstraße“ wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte zum 1. Januar 2007 besteht die Möglichkeit, gemäß §13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung unter folgenden Voraussetzungen im so genannten „beschleunigten“ Verfahren durchzuführen:

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

Die gesetzlichen Voraussetzungen hierfür sind in vollem Umfang erfüllt: Das Vorhaben ist als "Maßnahme der Innenentwicklung" anzusehen. Das Plangebiet liegt innerhalb eines im Zusammenhang besiedelten Bereichs. Der Schwellenwert von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht erreicht. Der Plangebietsbereich umfasst insgesamt rd. 2.534 qm.

Es sind auch keine Vorhaben geplant, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der

Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt.

Im beschleunigten Verfahren wird unter anderem von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin zu ermitteln, zu bewerten und in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich.

Im beschleunigten Verfahren können die Regelungen für das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 BauGB angewendet werden. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Verfahren Gebrauch gemacht. Es wird das Verfahren gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 Abs.3 BauGB (Öffentliche Auslegung) in Verbindung mit § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt.

3.2 Vorhaben- und Erschließungsplan

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

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

3.3 Verfahrensablauf

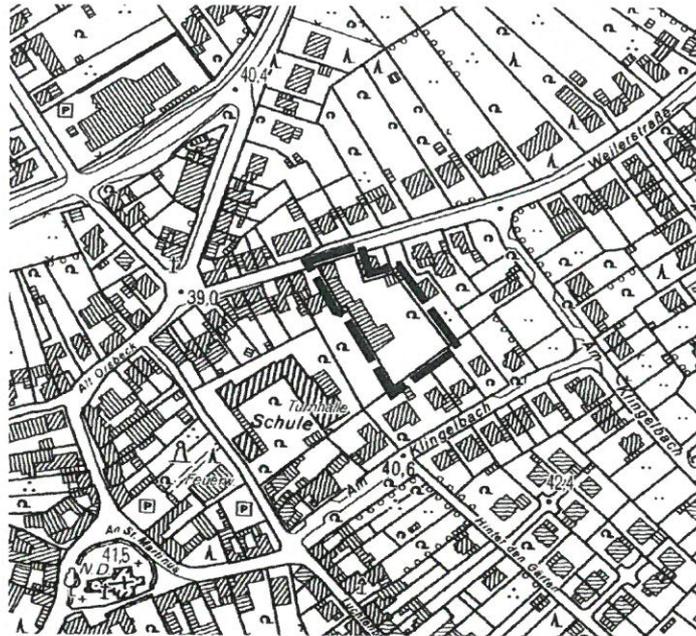
Der Planungs- und Umweltausschuss des Rates der Stadt Wassenberg hat in seiner Sitzung am 25.04.2001 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 62 „Weilerstraße“ in Wassenberg-Orsbeck beschlossen.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fand vom 02.05.-02.06.2002 statt.

Die erneute Offenlage gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 13a BauGB erfolgte in der Zeit vom 05.02.-05.03.2018.

4.0 Rahmenbedingungen

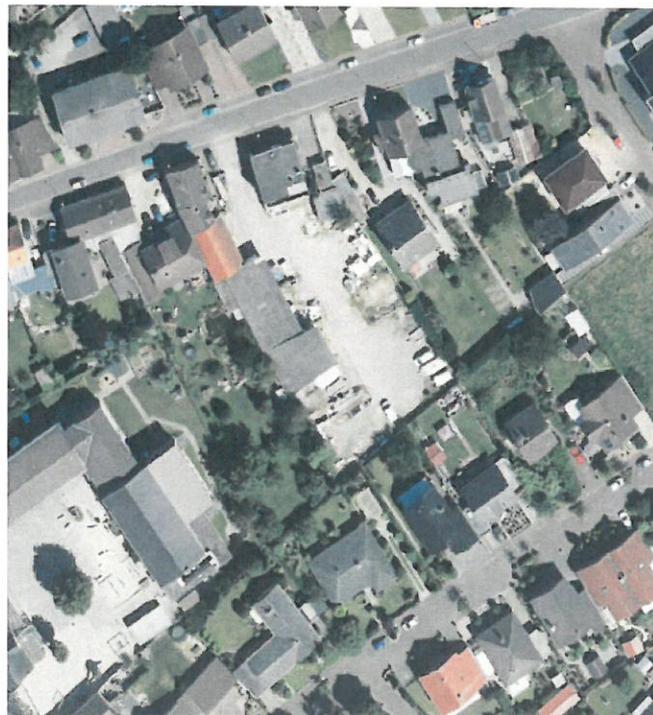
4.1 Geltungsbereich



Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke Gemarkung Orsbeck, Flur 3, Flurstück 479 und 480 und grenzt an die Weilerstraße.

4.2 Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet grenzt in allen Richtungen an Wohnbebauung an. Im Westen befindet sich in ca. 300-400 m Entfernung das Gelände der Grundschule Orsbeck.



4.3 Übergeordnete Planungen

4.3.1 Regionalplan

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

4.3.2 Flächennutzungsplan / Bebauungspläne

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wassenberg stellt für das Plangebiet in einem Streifen entlang der Weilerstraße „Gemischte Baufläche“ und für den restlichen Bereich des Plangebiets Wohnbaufläche dar. Dies entspricht den künftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes, d.h. der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 62 „Weilerstraße“ wurde aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Für das Gebiet existiert derzeit noch kein rechtsverbindlicher Bebauungsplan. Die planungsrechtliche Beurteilung bemisst sich daher derzeit nach § 34 BauGB.

4.4 Verkehrliche Anbindung

Das Plangebiet grenzt im Norden an die Weilerstraße, die wiederum an die B 221 und L 117 angebunden ist.

4.5 Umweltbelange / Umweltprüfung

4.5.1 Natura 2000

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

4.5.2 Wasserschutzgebiet

Das Vorhaben liegt außerhalb des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 21.03.1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg.

4.5.3 Natur und Landschaft

Das Gebiet stellt sich im Wesentlichen als bebaute und befestigte Fläche dar. Hochwertige Biotopstrukturen sind von der Planung nicht betroffen. Somit sind durch die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes keine erheblichen negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft zu erwarten.

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

4.5.4 Bergbau

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

4.5.5 Artenschutz

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

5. Planinhalt

5.1 Städtebauliches Konzept

Die Erschließung des Gebietes ist von der Weilerstraße ausgehend durch eine private Zufahrt geplant, die eine im mittleren, östlichen Teil des Plangebietes geplante Baufläche und eine im rückwärtigen, südlichen Bereich geplante Baufläche erschließen soll.

Die geplanten Wohngebäude sind maximal zweigeschossig, in einem Teilbereich eingeschossig geplant.

5.2 Geplante bauliche Nutzung

Die Festsetzungen nach Art und Maß der baulichen Nutzung orientieren sich an der Umgebungsbebauung und weitgehend den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

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

Textliche Festsetzung:

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,

Entsprechend der Umgebungsbebauung und der geplanten Art der baulichen Nutzung, die überwiegend als Wohnnutzung geplant ist, werden die zukünftigen Bauflächen im rückwärtigen Bereich als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen, da diese meist großflächigen Nutzungen nicht in den angestrebten städtebaulichen Rahmen passen würden.

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

Das in einem Streifen entlang der Weilerstraße festgesetzte Mischgebiet wird nicht gegliedert, da es der faktischen Nutzung der angrenzenden, vorhandenen Bebauung entspricht.

5.2.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in allen Bereichen künftig durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) eindeutig bestimmt.

Durch die Festsetzung einer Obergrenze der GRZ soll sichergestellt werden, dass im Bereich der geplanten Einfamilienhausbebauung eine aufgelockerte Bebauung entsteht mit entsprechendem Freiflächenanteil.

Aufgrund der ortsplanerisch-städtebaulichen Gesamtkonzeption des Planungsgebietes und der beabsichtigten, künftigen Grundstücksaufteilung wird im Baugebiet WA-1 eine Überschreitung der Obergrenze der GRZ des § 17 Abs.1 BauNVO für Allgemeine Wohngebiete (WA) von 0,4 auf einen Wert von 0,5 festgesetzt.

Gemäß § 17 Abs. 2 Baunutzungsverordnung können die in § 17 Abs. 1 BauNVO aufgeführten Obergrenzen überschritten werden, wenn:

1. besondere städtebauliche Gründe dies erfordern,
2. die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt entstehen.

Die Überschreitung wird im Wesentlichen durch folgende städtebauliche Gründe bzw. besondere planerische Umstände erforderlich:

Das ehemalige Gelände des Baustoffhandels mit Lager an der Weilerstraße wird einer neuen Nutzung zugeführt. Ein Teil der geplanten Neubebauung soll dabei der Schaffung von barrierefreien Wohnraum in Form von Geschosswohnungsbau sowie barrierefrei erreichbaren Doppelhaushälften dienen. Dies erfordert in einem Teilbereich eine größere Grundfläche, die jedoch auf das gesamte Plangebiet bezogen, kompensiert wird.

Die Realisierung dieses Konzeptes in der geplanten Form wäre bei einer Einhaltung der GRZ von 0,4 gefährdet. Eine Überschreitung ist deshalb zwingend notwendig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Für die Bauflächen wird eine bis zu zweigeschossige Bebauung festgesetzt, in Anlehnung an die zulässige und vorhandene Bebauung auf den Nachbargrundstücken.

Textliche Festsetzung:

Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

***Die Höhe der baulichen Anlagen wird wie folgt beschränkt:
Die maximale Firsthöhe wird auf 9,60 m, die Traufhöhe auf 6,50 m festgesetzt, gemessen über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen öffentlichen Erschließungsanlage.***

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen definiert.

Die maximale Oberkante der Gebäude wird mit 9,6 m über über der an der Mitte der Grundstücksgrenze vorhandenen Höhe der Erschließungsanlage festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird hinsichtlich der Ausbildung der Dachgeschosse ein gewisser Gestaltungsspielraum eröffnet, jedoch vermieden, dass die Gebäude insgesamt zu hoch werden.

5.2.3 Bauweise

Textliche Festsetzung:

Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

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

5.2.4 Geplante Grünflächen

Textliche Festsetzung:

Auf den festgesetzten Flächen entlang der Plangebietsgrenze ist eine Schnitthecke aus standortheimischen Gehölzen, wie z.B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn o.ä. zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

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

Verbindliche Festsetzungen zur weiteren Ausgestaltung der privaten Grundstücksflächen werden nicht getroffen.

5.2.5 Verkehrsflächen

Die Zufahrt erfolgt über eine Privatzufahrt von der Weilerstraße. Zudem wird ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der rückwärtigen Bereiche festgesetzt, da die Zufahrt lediglich der Erschließung der geplanten Gebäude des Plangebietes dient.

5.2.6 Stellplätze, Garagen und Carports

Textliche Festsetzung:

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

5.2.7 Nebenanlagen

Gemäß § 14 BauNVO sind Nebenanlagen im gesamten Plangebiet, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

5.2.8 Beseitigung von Niederschlagswasser

Textliche Festsetzung:

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

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

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Dach- und Hofflächen und der privaten Verkehrsflächen erfolgt über den bereits vorhandenen Hausanschluss an die Weilerstraße, der bereits im Zuge des Ausbaus der Weilerstraße vor einigen Jahren hergestellt wurde.

5.3 Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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

5.4 Hinweise

5.4.1 Artenschutz

Bei den Baumaßnahmen und den Rodungsmaßnahmen ist der Artenschutz gem. § 64 LG NRW (Schutz von Brut- und Niststätten in der Zeit vom 01.03. bis 30.09.) zu beachten. Um den Eintritt eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Satz 1 und 3 BNatSchG zu vermeiden, sollten Baufeldräumungsarbeiten in der Zeit zwischen Oktober und Februar durchgeführt werden.

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

5.4.2 Immissionen

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

5.4.3 Bodenschutz

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg ist im Rahmen des Bauantrages zu beteiligen, folgende Hinweise sind zu beachten:

1. Vor Baubeginn muss ein Gutachten mit Bodenuntersuchungen nach LAGA M 20 erstellt und der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung, zwecks abfalltechnischer Einstufung vorgelegt werden.
2. Innerhalb durchsickerbarer Bereiche sind Sondierungen abzuteufen und die Auffüllungen nach LAGA M 20 zu analysieren und zu bewerten.
3. Die im Rahmen der Abbrucharbeiten anfallenden Abfallstoffe sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die aufgefüllten Bereiche sind ebenfalls in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu beproben und zu analysieren.

6.0 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf die Infrastruktur

6.1.1 Verkehrsinfrastruktur

Die vorliegende Planung sieht die Errichtung von mehreren Gebäuden vor. Die Erschließung dieser Wohngebäude erfolgt ausgehend von der Weilerstraße über eine private Grundstückszufahrt mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.

Auswirkungen auf die vorhandene öffentliche Verkehrsinfrastruktur sind aufgrund von maximal 3-4 zusätzlichen Gebäuden nicht zu erwarten.

6.1.2 Versorgung

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

6.1.3 Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Die Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung der privaten Dach- und Hofflächen und der privaten Verkehrsflächen erfolgt über über den bereits vorhandenen Hausanschluss an die Weilerstraße, der bereits im Zuge des Ausbaus der Weilerstraße vor einigen Jahren hergestellt wurde.

6.2 Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter

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

6.2.1 Schutzgut Mensch

Das Plangebiet ist allseitig von einer Bebauung eingeschlossen. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch sind nicht zu erwarten.

6.2.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen / Artenschutz

Das Vorhabengebiet besteht aktuell aus einer bebauten bzw. als Lagerplatz genutzten Fläche.

6.2.3 Schutzgut Boden

Die geplante Nutzung gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes bedingt die Überbauung und Versiegelung der bisher bereits bebauten und versiegelten Flächen. Durch die v.g. Beanspruchung werden die Bodenfunktionen nicht wesentlich verändert bzw. es gehen keine weiteren Flächen verloren.

6.2.4 Schutzgut Wasser

Eine weitere Reduzierung der Oberflächenversickerung durch die geplante Bebauung und Erschließung ist bei Realisierung der Planung nicht zu erwarten, da das Plangebiet bereits jetzt zum überwiegenden Teil bebaut und versiegelt ist.

Die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden durch die Abführung des Oberflächenwassers in die Kanalisation nicht verändert, da der Bereich bereits an die öffentliche Kanalisation angeschlossen ist.

6.2.5 Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet ist allseitig von einer Bebauung eingeschlossen. Erholungseinrichtungen sind im Gebiet nicht vorhanden. Wesentliche Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft sind nicht zu erwarten.

6.2.6 Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter

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

7.0 Kosten, Finanzierung und Durchführung

Die anfallenden Kosten der Vorbereitung der städtebaulichen Planung werden durch den Vorhabenträger getragen oder ggf. in einem Durchführungsvertrag mit der Stadt geregelt.

Kosten zu Lasten der Stadt Wassenberg entstehen somit nicht.

Wassenberg,

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 62
„Weilerstraße“

Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

Von den gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen werden gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Von den gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden gemäß § 6 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung

Höhe der baulichen Anlagen gemäß § 9 Abs. 3 BauGB

Die Höhe der baulichen Anlagen wird gemäß den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung beschränkt und gemessen über der Erdgeschossfußbodenoberkante.

3. Bauweise

Gemäß § 22 BauNVO wird eine offene Bauweise festgesetzt.

4. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

Auf den festgesetzten Flächen entlang der Plangebietsgrenze ist eine Schrithecke aus standortheimischen Gehölzen, wie z.B. Hainbuche, Rotbuche, Feldahorn o.ä. zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

5. Stellplätze, Garagen und Carports

Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind Stellplätze, Garagen und Carports im gesamten Plangebiet, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

6. Nebenanlagen

Gemäß § 14 BauNVO sind Nebenanlagen im gesamten Plangebiet, außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig.

7. Beseitigung von Niederschlagswasser

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

Kennzeichnungen, Hinweise

Kennzeichnung (§ 9 Abs. 5 BauGB)

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

Hinweise

1. Artenschutz

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

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

2. Immissionen

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

3. Bodenschutz

Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Heinsberg ist im Rahmen des Bauantrages zu beteiligen und es sind folgende Hinweise zu beachten:

1. Vor Baubeginn muss ein Gutachten mit Bodenuntersuchungen nach LAGA M 20 erstellt und der unteren Bodenschutzbehörde zur Prüfung, zwecks abfalltechnischer Einstufung vorgelegt werden.
2. Innerhalb durchsickerbarer Bereiche sind Sondierungen abzuteufen und die Auffüllungen nach LAGA M 20 zu analysieren und zu bewerten.
3. Die im Rahmen der Abbrucharbeiten anfallenden Abfallstoffe sind ordnungsgemäß zu entsorgen. Die aufgefüllten Bereiche sind ebenfalls in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde zu beproben und zu analysieren.

XXX ergänzt nach der Offenlage