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

Bebauungsplan Nr. 97 „Am Wingertsberg”
in Wassenberg

Begründung
Teil A

Stand: 22.10.2020_a
Überarbeitet nach TÖB 08.12.2020_c

INHALTSVERZEICHNIS:

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

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
2.1 57. Änderung des Flächennutzungsplans
2.2 Bebauungsplan 97 „Am Wingertsberg“
2.3 Bestand und Umgebung
2.4 Erfordernisse der Planaufstellung

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

4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN
4.1 Wohngebiet (WA)
4.1.1 Art der baulichen Nutzung
4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit
4.1.3 Bauweise
4.1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen
4.1.5 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen und Nebenanlagen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
4.1.6 Einfriedungen
4.1.7 Beseitigung von Niederschlagswasser
4.2 Verkehrsflächen
4.3 Flächen für Versorgungsanlagen
4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5. HINWEISE
5.1 Immissionsschutz
5.2 Erdbebengefährdung
5.3 Kampfmittelbeseitigung
5.4 Bodenfunde
5.5 Geothermie
5.6 Wasserschutzgebiet

6. ALTLASTEN UND ALLGEMEINE BEBAUBARKEIT

7. VERWIRKLICHUNG

1. VORBEMERKUNGEN

1.1 Planungsanlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 97 „Am Wingertsberg“ beabsichtigt die Stadt Wassenberg auf der Grundlage der 57. Flächennutzungsplanänderung Wohnbauflächen zu schaffen, um die Errichtung von freistehenden Einzelhäusern in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise zu ermöglichen.

Im Rahmen der landesplanerischen Anpassung gemäß § 34 Landesplanungsgesetz wurde seitens der Bezirksregierung Köln im Februar 2016 der 56. Änderung des Flächennutzungsplans über die Umwandlung der vorhandenen Flächen für Wald- und Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ in „Wohnbauflächen“ zugestimmt.

Parallel zur Aufstellung des B-Plans Nr. 97 „Am Wingertsberg“ in Wassenberg läuft das vorbereitende Bauleitverfahren zur 57. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wassenberg.

Der Plan- und Umweltausschuss des Rats der Stadt Wassenberg hat am 27.11.2019 beschlossen, das Verfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 97 „Am Wingertsberg“ nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange weiterzuführen.

Für die vorliegende Bauleitplanung hat im Zeitraum vom 29.07. bis 28.08.2020 gem. § 4 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Behördenbeteiligung sowie vom 03. bis zum 21.08.2020 gem. § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit stattgefunden. Die eingereichten Stellungnahmen stimmen grundsätzlich den bauleitplanerischen Maßnahmen zu.

1.2 Rechtliche Grundlagen der Planung und des Verfahrens

Dem Verfahren liegen folgende Gesetze (alle in der zurzeit gültigen Fassung) zugrunde:

- **Baugesetzbuch (BauGB)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I, S. 1722,1731)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S 1548, S. 1551)
- **Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)** vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13.10.2016 (BGBl. I, S. 2258, S. 2348)
- **Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts – Planzeichenverordnung (PlanZV)** vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)
- **Landesbauordnung NRW (BauO NRW)** vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20.05.2014 (GV. NRW. S. 294), in Kraft getreten am 28.05.2014
- **Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO)** i. d. F. der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 ff.), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.11.2016 (GV. NRW. S. 966)
- **Gesetz zur Sicherung des Naturhaushalts und zur Entwicklung der Landschaft (Landschaftsgesetz – LG NW)** in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV. NRW. S. 568), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 16.03.2010 (GV. NRW. S 185), in Kraft getreten am 31.03.2010
- **Landesplanungsgesetz (LPlG NW)** zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes NRW vom 03.05.2005, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 25.10.2016 (GV. NRW. S. 868)
- **Wasserschutzgebietsverordnung Stadt Wassenberg,** Kreiswasserwerk Heinsberg, 21.03.1994

1.3 Fachgutachten

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

Natur und Landschaft
Teil B der Begründung: Umweltbericht mit landschaftspflegerischem Begleitplan / Eingriffsbilanzierung und artenschutzrechtliche Vorprüfung I (= Anlagen 1 und 2), Planungsgruppe Scheller, Niederkrüchten, Stand: Oktober 2020

Lärm
Schalltechnisches Gutachten SF – 20/070/04.2 (= Anlage 3), IBL Laermann GmbH, Mönchengladbach, Stand: Oktober 2020

2. ABGRENZUNG UND BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS / RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

2.1 57. Änderung des Flächennutzungsplans

Im Rahmen der Aufstellung des B-Plans 97 „Am Wingertsberg“ wurde in Verbindung mit der 57. Änderung des Flächennutzungsplans zeitgleich die landesplanerische Anpassung zur 57. Flächennutzungsplanänderung beantragt. Eine entsprechende Anpassungsbestätigung gem. § 34 Landesplanungsgesetz wurde am 16.02.2016 durch die Bezirksregierung Köln erteilt.

2.2 Bebauungsplan 97 „Am Wingertsberg“

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke

- Gemarkung Wassenberg, Flur 9, Flurstück 335 und 400 tlw.

Das B-Plangebiet liegt an der Straße „Am Wingertsberg“.

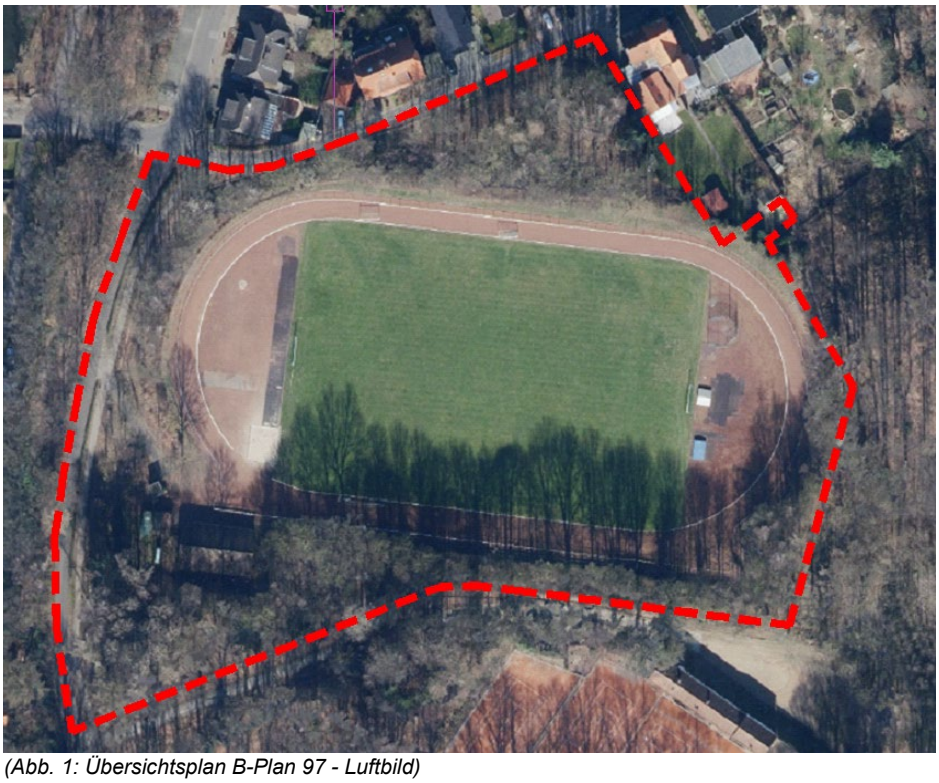
Die geplanten Wohnbauflächen umfassen die vorhandene Sportanlage einschl. ihrer vorhandenen und in die Planung integrierten Grünstrukturen und sollen über die Straße „Am Wingertsberg“ erschlossen werden.

Die neu ausgewiesenen Wohnbauflächen schließen

- im Norden an die vorhandene Wohnbebauung
- im Osten an Waldflächen
- im Süden an Grünflächen und eine Tennisanlage
- im Westen an die Straße „Am Wingertsberg“ bzw. die ehemalige Bahntrasse

an.

Die Gesamtfläche der angepassten Wohnbauflächen sowie der Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB beträgt 24.766 ~ 2,48 ha.



(Abb. 1: Übersichtsplan B-Plan 97 - Luftbild)

2.3 Bestand und Umgebung

Das Stadtgebiet liegt teilweise im Tal der Rur, im Übrigen auf den Hochflächen oberhalb des Rurtals auf dem Wassenberger Horst. Wassenberg ist eine kreisangehörige Stadt des Kreises Heinsberg im Regierungsbezirk Köln. Der Änderungsbereich liegt an der Straße „Am Wingertsberg“, östlich des Stadtzentrums von Wassenberg.

Die Topographie des Plangebiets zeichnet sich wie folgt aus:

- Vorhandene Sportanlage ca. 57 m üNHN
- Derzeitige Verwallung und Böschungen der Sportanlage zwischen 57,50 und 60,00 m üNHN
- Die vorhandene Sportplatzerschließung und spätere Haupterschließung des Wohngebiets an der vorhandenen Straße „Am Wingertsberg“ steigt von ca. 52,50 m üNHN auf ca. 56,90 m üNHN rampenartig an.

2.4 Erfordernisse der Planaufstellung

Die Umsetzung des B-Plans erfüllt für die Stadt Wassenberg grundlegende, städtebauliche Erfordernisse bezüglich

- Bereitstellung von neuen, gut erschlossenen Wohnbauflächen.



(Abb. 2: Städtebaulicher Entwurf)

Die Haupterschließung erfolgt über die Straße „Am Wingertsberg“ und führt als Stichstraße mit einem Wendehammer in die Wohnbauflächen.

Vorhandene und zu erhaltende, waldsaumartige Strukturen binden das Plangebiet in die vorhandene städtebauliche und landschaftliche Umgebung ein. Spezielle grünplanerische Maßnahmen für den Straßenbereich und das Gartenland einschl. Vorgartenflächen ergänzen diese Einbindung.

Die qualitativ hochwertigen Neubauflächen mit großzügigen Grundstücken zwischen 600 und 1.900 m² ergänzen die vorhandenen, nördlich und westlich angrenzenden städtebaulichen Strukturen. Eingebunden in diese privaten Grundstücke wird jeweils der landschaftsökologisch bedeutende Anteil der vorhandenen Waldsaumflächen pro Grundstück.

Für die Umsetzung dieser Planung ist die Erfüllung des B-Plans Nr. 97 „Am Wingertsberg“ notwendig.

3. BAULEITPLANUNG UND ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

3.1 Landes- und Regionalplanung

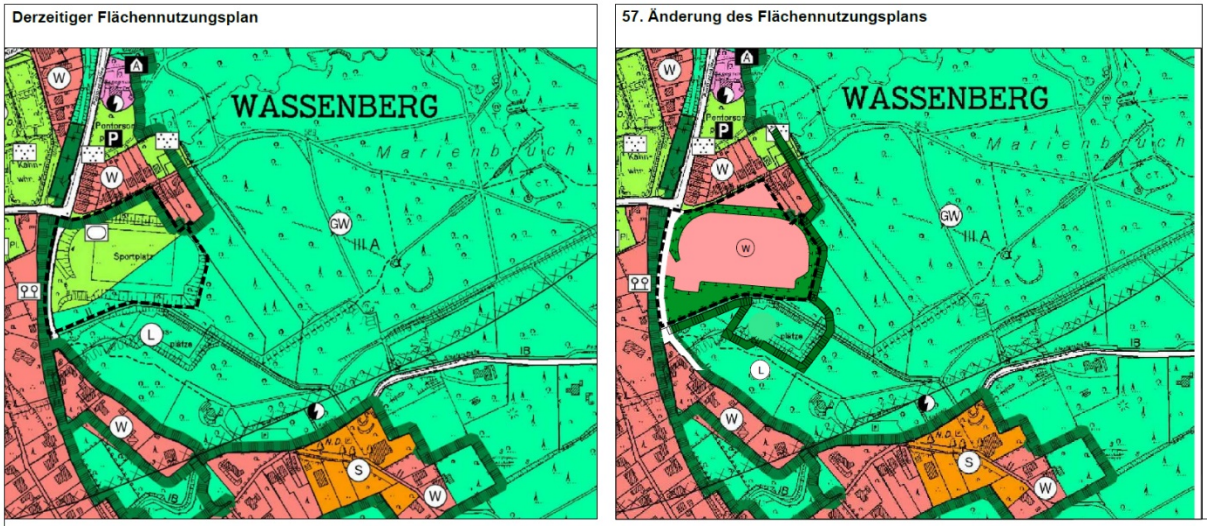
Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen, vom 28.01.2003 stellt für das Plangebiet allgemeinen Siedlungsbereich und Flächen für die Landwirtschaft dar.

Mit Verfügung vom 16. Februar 2016 bestätigt die Bezirksregierung Köln, dass aus regionalplanerischer Sicht keine Bedenken gegen die 57. Änderung des Flächennutzungsplans bestehen.

3.2 Einfügen in die vorbereitende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich derzeit als „Grünflächen mit der Zweckbestimmung: Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und als „Flächen für Wald“ gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 und 9bBauGB dar.

Durch die Änderung des Flächennutzungsplans im Parallelverfahren zum B-Plan 97 „Am Wingertsberg“ ist eine künftige Darstellung als „Wohnbauflächen“ und „Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 und Abs. 4 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB geplant.



(Abb.3: Flächennutzungsplanänderung)

3.3 Ziele und Zwecke der Aufstellung des Bebauungsplans

Ziel des Bauleitplanverfahrens ist es, Planungsrecht zu schaffen

- für die Entwicklung von Wohnbauflächen einschließlich Erschließungsflächen auf bisher sportlich genutzten Flächen
- um vorhandene, waldsaumartige Strukturen als Bestandserhaltung in das Wohngebiet zu integrieren.

Zweck der Änderung des Flächennutzungsplans ist es, die Darstellung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Einrichtungen und Gebäude“ zu ändern.

Zweck des Bebauungsplans ist es,

- ein allgemeines Wohngebiet,
- Verkehrsflächen,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft,
- Art und Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise und Baugrenzen innerhalb des allgemeinen Wohngebiets,

festzusetzen.

4. BEGRÜNDUNG DER PLANUNGSRECHTLICHEN FESTSETZUNGEN

Das B-Plangebiet wird in ein **WA-Gebiet** und in **Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** eingeteilt.

4.1 Wohngebiet (WA)

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

Aufgrund der besonderen Lage des Planbereichs in naturnaher Umgebung mit einer aufgelockerten Siedlungsstruktur soll - auch aus ökologischen Gründen - auf eine zu hohe Verdichtung des Baugebiets verzichtet werden. Der Bebauungsplan sieht deshalb im Wohngebiet WA nur Einzelhäuser vor. Um eine aufgelockerte und homogene Bebauungsstruktur für die neuen Baugrundstücke zu erreichen, ist eine Beschränkung der Wohnungszahl unverzichtbar. Eine städtebauliche „Unruhe“ wird durch diese zusätzliche Festsetzung verhindert.

Des Weiteren soll durch die geplante innere Erschließung das Verkehrsaufkommen im Wohngebietsbereich auf das nötigste Maß beschränkt werden, um als Stichstraße dadurch dem Charakter einer Anliegerstraße ohne Trennung von Fußgänger- und Pkw-Verkehr zu entsprechen. Eine Beschränkung der Wohneinheiten ermöglicht eine bedarfsgerechte Erschließung mit einer Kalkulation der höchstens zulässigen Wohneinheiten, die der geplanten Eigenart des Wohngebiets entspricht.

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung, Geschossigkeit

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

4.1.3 Bauweise

Die Bauweise wurde entsprechend der vorhandenen und beabsichtigten Struktur im Wohngebiet WA auf Einzelhäuser beschränkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA wird gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu max. 1,60 m zugelassen. Eine Überschreitung der gartenseitigen Baugrenze zwecks Errichtung einer überdachten Terrasse und eines Wintergartens bis max. 4,00 m Tiefe wird zugelassen. Von dieser Festsetzung bleiben die sonstigen gesetzlichen Bestimmungen unberührt.

Im Hinblick auf die Lage des Plangebiets

a) in der Beeinflussung durch Sümpfungsmaßnahmen durch das verliehene Bergwerksfeld Sophia Jacoba A
b) in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T i. V. mit DIN 4149 (2005)

ist vom jeweiligen Bauherrn hinsichtlich der Baugrunduntersuchung sowie der Auslegung der Gebäudefundamente eine objektbezogene, geologische sowie baustatische und architektonische Expertise einzuholen und zu berücksichtigen.

4.1.4 Höhenlage und Höhe der baulichen Anlagen

Bezugspunkt (BP) für die Höhen der baulichen Anlagen ist die Höhe der fertigausgebauten Straße über NHN (Ausbauhöhen im der Plandarstellung).
Die Höhen sind in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des Baugrundstückes durch Interpolation zu ermitteln.

Eckgrundstücken ist die höher gelegene fertigausgebaute Straße über NHN maßgebend.

Die Erdgeschossfußbodenoberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFF EG) darf maximal 0,50 Meter über dem Bezugspunkt (BP) liegen.

Als Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen gilt die Differenz zwischen der Höhe des Bezugspunktes (BP) und dem Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist das eingedeckte Dach.

Als Flachdachhöhe (FD) baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante. Maßgebend ist der höchste Abschluss des Daches.

Als Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen gilt die Differenz der Höhe des Bezugspunktes (BP) bis zur oberen Dachkante.

Die geplante Geländeoberfläche darf maximal 0,20 Meter vom Bezugspunkt (BP) abweichen.

4.1.5 Garagen, Carports, überdachte Stellplätze, Tiefgaragen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze sind ansonsten nur innerhalb der überbaubaren Flächen oder in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen zulässig. Die Vorflächen dieser ausgewiesenen Flächen sind als private Pkw-Stellplätze nutzbar. Je Wohneinheit sind 2 Stellplätze auf dem jeweiligen Grundstück nachzuweisen. Damit wird vermieden, dass diese ungeordnet auf den Grundstücken entstehen. Es soll sichergestellt werden, dass die Freiflächen nicht zusätzlich durch weitere Carports und Garagen überbaut werden.

Abweichend davon ist die Zufahrt von 5,00 m vor den festgesetzten Flächen der Garagen, Carports (überdachte Stellplätze) und Stellplätze bzw. vorgesehenen Flächen gleicher Nutzung innerhalb der überbaubaren Flächen ab Straßenbegrenzungslinie als Stellplatzfläche zulässig. Dieser Stauraum sichert die erforderliche Stellplatzfläche im Plangebiet und gewährleistet einen reibungslosen Verkehrsablauf.

4.1.6 Einfriedungen

Als Abgrenzung der Grundstücke sind Zaunanlagen (Stabgitter-, Maschendraht- und Holzzäune) in einer Höhe bis 1,80 m zulässig. Zur Auflockerung des Wohngebiets sollten diese Abgrenzungen mit Schnitthecken oder freiwachsenden Hecken nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB bepflanzt werden.

Die Pflanzenauswahl ist in den Maßnahmen M 2 und M 3 festgesetzt. Sie sind unter Berücksichtigung nach landschaftsschutzrechtlichen Gesichtspunkten zu pflanzen und zu pflegen.

4.1.7 Ver- und Entsorgung, Niederschlagswasserbeseitigung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Privatgrundstücke wird unter Einhaltung der gesetzlichen Voraussetzungen auf den Grundstücken versickert. Die Versickerungsmöglichkeiten sind Bestandteile der einzelnen Entwässerungsanträge. Im Rahmen der Bauanträge unter Berücksichtigung

der Schutzverordnungen des vorhandenen Wasserschutzgebietes III A sind diese über eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg zu beantragen und über ein hydrologisches Gutachten zu belegen.

Sofern eine Versickerung nicht möglich sein sollte, wird das Niederschlagswasser über ein Trennsystem einem zentralen Versickerungsbecken außerhalb des Plangebietes zugeführt.

Die Energie- und Trinkwasserversorgung wird durch die Versorgungsträger sichergestellt.

4.2 Verkehrsflächen

Die durch einen Verkehrsplaner vorgelegte Erschließung erfolgt von der Straße „Pontorsonallee“ über die Straßen „Am Wingertsberg“ sowie „Am Marienbruch“ durch eine entsprechende Stichstraße mit Wendehammer.

Als gliedernde und lenkende Maßnahmen wird in die Verkehrsflächen pro ca. 30,00 m laufende Fahrbahn ein Baum mit entsprechender Pflanzfläche integriert.

4.3 Flächen für Versorgungsanlagen

Im Kreuzungsbereich „Pontorsonallee“ und „Am Wingertsberg“ ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger eine Fläche für Versorgungsanlagen (Elektrizität) festgesetzt.

4.4 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

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

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

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

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

Ergebnis	
Gesamtflächenwert A	75.782
Gesamtflächenwert B	46.677
Differenz B – A	**-29.105**

Bei der Gegenüberstellung der Biotopwerte des Istzustands mit dem des Planungszustands ergibt sich ein Biotopwertdefizit von **-29.105** Wertpunkten. Dies entspricht bei einem mittleren ökologischen Wert von 6 (Entwicklung einer Obstwiese oder Aufforstungs- und ökologisch anzureichernden Fläche) einer Kompensationsfläche von **7.276 m²** auf vorherigem Ackerland (Wert 2), d. h. einer Aufwertung von 4 Stufen bei einer Standard-Ausgleichsfläche.

Ein vollständiger Ausgleich des Eingriffs im Bereich des Bebauungsplangebiets ist laut landschaftspflegerischem Begleitplan nicht möglich, so dass eine externe Ersatzmaßnahme notwendig wird. Der Nachweis des Ausgleichs erfolgt über das Ökokonto der Stadt Wassenberg.

Im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ist die Umsetzung folgender Einzelmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB unter Berücksichtigung der Bestandserhaltungsmaßnahmen berücksichtigt:

M 1 Anpflanzen von Straßenbäumen II. Ordnung

M 2 Anreicherung des privaten Gartenlandes gem. BauGB § 9 Abs. 2 Nr. 25 a BauGB (Maßnahmen im Bereich der rückwärtigen Baugrenzen)

M 3 Anreicherung von privaten Vorgartenflächen gem. § 9 Abs. 2 Nr. 25a BauGB

5. HINWEISE

5.1 Immissionsschutz

Mögliche Belastungen durch Sportlärm der vorhandenen Tennisanlage sind im Rahmen eines Schalltechnischen Gutachtens SF-20/070/04 (Büro SWA GmbH, Aachen) untersucht worden. Es weist keinen Einfluss auf das geplante Wohngebiet auf. Die Immissionswerte für Wohngebiete (55 dB(A)) werden eingehalten.

5.2 Erdbebengefährdung

Das Plangebiet befindet sich gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland, Bundesland Nordrhein-Westfalen, Karte zur DIN 4149:2005 bzw. Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocodes 8 (DIN EN 1998), in der Erdbebenzone 2 in der Untergrundklasse „T“.

5.3 Kampfmittelbeseitigung

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

5.4 Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde wird auf die Pflichten der §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NW verwiesen; die Stadt Wassenberg oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland ist unverzüglich zu informieren.

5.5 Geothermie

Bei der Nutzung von Geothermie, ist für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

5.6 Wasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des mit ordnungsbehördlicher Verordnung vom 21.03.1994 festgesetzten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage in Wassenberg.
Danach ist die Verwendung von Recyclingmaterialien (beispielsweise Elektroofenschlacke, Hochofenschlacke, Hüttensand, LD (Stahlwerks)-Schlacke, Schmelzkammergranulat, RCL (Recyclingmaterial / aufbereiteter Bauschutt) verboten. Auf Antrag kann eine Befreiung von diesen Verboten im Einzelfall erteilt werden.
Das Anwenden von in Wasserschutzgebieten nicht zugelassenen Pflanzenschutzmitteln (wie z.B. nach der Pflanzenschutz-Anwendungsverordnung) sowie das unsachgemäße Anwenden zugelassener Mittel ist verboten.
Im Übrigen sind die Verbotstatbestände des § 3 der Wasserschutzgebietsverordnung zu beachten.

.

6. ALTLASTEN UND ALLGEMEINE BEBAUBARKEIT

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

7. VERWIRKLICHUNG

Zur Umsetzung und Realisierung dieser Planung sind bodenordnende Maßnahmen (Umlegungsverfahren) nach den Bestimmungen des Baugesetzbuchs nicht erforderlich.

Wassenberg, den 08.12.2020

STADT WASSENBERG
Der Bürgermeister
Im Auftrag

PLANUNGSGRUPPE SCHELLER
Landschaftsarchitekten
Dr. Lindemann-Str. 38, 41372 Niederkrüchten
Tel.: 0 21 63 / 57 11 7 44, Fax: 0 21 63 / 57 11 7 45
E-Mail: Mail@Planungsgruppe-Scheller.de