

STADT WASSENBERG

NEUAUFSTELLUNG B-PLAN Nr. 98 „BERGSTRASSE / HERRSCHAFTLICHE HEIDE“

Hier: Vorgebrachte Anregungen und Bedenken an dem Verfahren der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 30.09.2022 bis 28.10.2022

1.0 BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB VOM 30.09.2022 BIS 28.10.2022

- Nr. 01 Landrat des Kreises Heinsberg, Amt 63, Postfach 13 80, 52523 Heinsberg
- Nr. 02 NEW Netz GmbH, Nikolaus-Becker-Str. 28 – 34, 52511 Geilenkirchen
- Nr. 03 Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 24
- Nr. 04 Geologischer Dienst NRW Landesbetrieb, De-Greiff-Str. 195, 47803 Krefeld
- Nr. 05 Bezirksregierung Arnsberg, Abt. 6 – Bergbau und Energie in NRW, Goebenstr. 25, 44135 Dortmund
- Nr. 06 Erft-Verband, Am Erftverband 6, 50126 Bergheim
- Nr. 07 Landwirtschaftskammer NRW, Kreisstellen Heinsberg, Viersen, Gereonstraße 80, 41747 Viersen
- Nr. 08 EBV GmbH, Myhler Str. 83, 41836 Hückelhoven

1.4 ERGEBNIS DER DURCHGEFÜHRten BETEILIGUNG DER BEHÖRDEN UND SONSTIGER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEMÄSS § 4 ABS. 1 BAUGB VOM 30.09.2022 BIS 28.10.2022

1.4 A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
01	Kreis Heinsberg Federführung Valkenburger Str. 52 52525 Heinsberg	21.10.2022	Keine Bedenken.	J.
	- Gesundheitsamt		Keine Bedenken.	J.
	- Unterer Bodenschutzbehörde		„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.“	J.
	- Straßenverkehrsamt		Allerdings erscheint es geboten, die zur Erschließung des zukünftigen Wohngebietes dienenden Verkehrsflächen in den Planungsbereich einzubeziehen. Dies bezieht sich insbesondere auf die Anbindungen an die Straße „Herrschaffliche Heide“ als auch auf die vorgesehene 11 Meter breite Einfahrt von dort zum Planbereich WA 3. Aufgrund bereits bestehender Beschwerden über zu hohe Geschwindigkeiten auf der Herrschafflichen Heide im Bereich der Einmündung Sämlingsstraße erscheinen geschwindigkeitsreduzierende, straßenbauliche Maßnahmen im Bestand erforderlich, um zukünftigen Problemen entgegenzuwirken. Dembar erscheinen Kissen in der Fahrbahn, wie sie im Bereich der naheliegenden Einmündungen Herrschaffliche Heide/Am Segeleberg vorhanden sind. Die verkehrliche Erschließung ist als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen. Dies bedeutet im straßenverkehrsrechtlichen Sinne eine Beschilderung mit dem Zeichen 325/326 StVO. Hierzu erwarten der Verordnungsgeber allerdings eine Gestaltung der Verkehrsflächen mit Fahrbahnhöhenveränderungen und Möbelungen, die den Verkehrsteilnehmern die überwiegende Aufenthaltsfunktion der Flächen verdeutlicht. Die geplante Darstellung lässt dies jedoch nicht zu. Für einen Dialog diesbezüglich steht die Straßenverkehrsbehörde selbstverständlich zur Verfügung.“	J.
	- Untere Immissions- schutzbehörde		„Auf Grundlage der vorgelegten Planvorlagen bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 98 „Bergstraße Herrschaffliche Heide“ keine Bedenken, wenn der folgende Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen wird.“	J.
			Dem Hinweis wird gefolgt; er wird im Rahmen der Bauanträge berücksichtigt.	Dem Hinweis wird gefolgt; er wird im Rahmen der Bauanträge als bekannt akzeptiert.
			1. Haustechnische Anlagen Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärme pumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder- Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.	Dem Hinweis wird gefolgt; da eine nachzeitliche Bewertung für das Plangebiet nicht erforderlich ist.
			2. landwirtschaftlicher Betrieb Es wird darauf hingewiesen, dass sich in ca. 100 m Entfernung, nördlich des geplanten Wohngebietes, eine landwirtschaftliche Hofstelle befindet. Durch diese können Geruchs- und Lärmimmissionen im Plangebiet auftreten Ferner wird darauf hingewiesen, dass der Hinweis 11.1 Immissionsschutz (textliche Festsetzung) keine Aussagekraft besitzt und somit nicht relevant für den Bebauungsplan ist. Es wurde nur die Tagzeit betrachtet, bezüglich der Nachtzeit wurde keine Aussage getroffen. Da es sich um die Planung eines Wohngebietes handelt, ist eine Betrachtung der Nachtzeit unerlässlich. Des Weiteren fehlen die Beurteilungsgrundlagen, auf welche sich die Stadt Wasserberg bezieht.“	Dem Hinweis wird gefolgt; da eine nachzeitliche Bewertung für das Plangebiet nicht erforderlich ist.

1.4 A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag der Verwaltung			
Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzinhalt
	- Untere Wasserbehörde		<p>„Gegen den Bebauungsplan Nr. 98 Bergstraße/Herrschaftliche Heide“ bestehen erhebliche Bedenken seitens der unteren Wasserbehörde, die wie folgt begründet werden:</p> <p>Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 soll das anfallende Niederschlagswasser semizentral versichert werden. Ein Nachweis, ob dies auf Grund der Bodenverhältnisse überhaupt möglich ist (z. B. durch ein geohydrologisches Gutachten) erfolgt nicht. Dieser Nachweis ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu erbringen. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 8 soll ein entsprechendes Bodengutachten bereits vorliegen. Sofern ein Verbleib des Niederschlagswasser auf dem privaten Grundstück erfolgen soll, ist zu beachten, dass die Abstände von Versickerungsanlagen zum nächsten unterkellerten Gebäude ohne wasserndiche Ausbildung mind. 6 m und zur Grundstücksgrenze > 2,0 m betragen müssen. Dies ist bei kleinpazelligen Grundstücken oftmals nicht möglich. In diesen Fällen wird auch eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erteilt.</p> <p>Die anfallenden Niederschlagswässer des allgemeinen Wohngebiets WA 3 und der öffentlichen Verkehrsflächen soll dem neu zu erstellenden Mischwasserkanal zugeführt werden. Hier bestehen erhebliche Bedenken, da nach § 44 des Landeswassergesetzes NRW in der Fassung vom 16. Juli 2016, 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 sind. Dies gilt für alle Flächen, auch für die städtischen Verkehrsflächen. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht ist es künftig sinnvoll, die Entwässerungskonzeption vorab mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.“</p> <p>„Gegen das Vorhaben bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet liegt außerhalb von besonders geschützten Teilen von Natur und Landschaft.“</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind entsprechend der Vorgaben der Artenschutzprüfung Stufe 1 des Büros Scheller mit Stand vom 21.09.2022 zu beachten.</p> <p>Die Eingriffsbilanzierung ergibt ein ökologisches Defizit in Höhe von 5.817 Punkten. Dazu sollen 4.240 Punkte über Aufforstungsmaßnahmen sowie die Anpflanzung von freiwachsenden Hecken auf den Flächen Gemarkung Wassenberg, Flur 7, Flurstücke 680 und 681 kompensiert werden, die verbleibenden 1.577 Punkte über das Okokonto der Stadt Wassenberg. Die untere Naturschutzbehörde überträgt die Flächen in das Kompensationsflächenkataster. Bei Änderungen wird um Mitteilung gebeten.“</p> <p><u>„Brandschutz“</u></p> <p>Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Anforderungen zu erfüllen sind:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>Öffentlich Verkehrsfläche</u> <p>Dem Hinweis wird gefolgt; er wird im Rahmen der Straßenbaumaßnahmen berücksichtigt.</p>
	- Brandschutzdienststelle		<p>Gebäude dürfen nur errichtet werden, wenn gesichert ist, dass ab Beginn ihrer Nutzung das Grundstück in für die Zufahrt und den Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten angemessener Breite an einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche liegt oder wenn das Grundstück eine befahrbare, öffentlich-rechtlich gesicherte Zufahrt zu einer befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche hat und die erforderlichen Anlagen zur Versorgung mit Löschwasser vorhanden und benutzbar sind.</p> <p>Wohnwege, an denen nur Gebäude der Gebäudeklassen 1 bis 3 zulässig sind, brauchen nur befahrbar zu sein, wenn sie länger als 50 m sind (§4BauONRW).</p>

1.4 A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1.4 A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				Beschlussvorschlag der Verwaltung
Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzinhalt	
			<p>Bei Gebäude der Klasse 4 + 5 sind entsprechend Feuerwehraufstellflächen bzw. zusätzliche Feuerwehrbewegungsflächen einzuplanen (Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr).</p> <p><u>2. Löschwasserversorgung</u></p> <p>Die nachfolgenden Anforderungen an die Löschwasserversorgung seitens der Feuerwehren setzen im Allgemeinen voraus, dass Hydranten ausreichend zur Verfügung stehen. Besteht Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung oder -brunnen, in Bezug gekommen, so ziehen sich die Anforderungen nur auf den Grundschatz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.</p> <p>Das DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 äußert sich zu den Grundlagen der Löschwasser-versorgung wie folgt:</p> <p><i>„Die Abstände von Hydranten müssen im Übrigen der Bebauung und Netzstruktur entsprechen. Für die Bereitstellung von Löschwasser ist DVGW W 405.1 zu beachten. Die Abstände von Hydranten in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grund-schutz) dienen, sind im Bedarfsfall abzustimmen.“</i></p> <p>Seitens der Feuerwehren bestehen folgende Anforderungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Hydranten sind so anzurordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen. • Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 m Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. • Entnahmestellen mit 400 l/min (24 m³/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Lösch-wassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus ma-ximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann. • Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwas-serversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Ab-stände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Lösch-wasserentnahmestellen. • Der Löschwasserbedarf für den Grundschatz ist bei niedriger, in der Regel freiste-hender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m³/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m³/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen. • Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen. <p>Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahngleise, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei der oben genannten Wasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten. • Für Gewerbe- und Industriegebiete ergeben sich ggf. höhere Anforderungen aufgrund von anderen rechtlichen Vorgaben, z.B. Muster-Industriebau-Richtlinie. <p>In den Vorlagen zum Bauantrag, z.B. Brandschutznachweis, sind der Löschwasserbedarf</p>	

1.4 A. Betroffenen und sonstige Träger öffentlicher Belange

Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung																																																																																					
			<p>(in 1/min) und der Löschwassernachweis für die erste Löschwassерentnahmestelle im 75 m Bereich (Lauflinie bis zum Grundstück) sowie für die gesamte Löschwassermenge in einem Umkreis (Radius) von 300 m darzustellen.</p> <p>Quelle Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. (2018-4) „Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen“</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung</th> <th>Klein-Siedlung (WS)</th> <th>Wochen-endhaus-gebiete</th> <th>reine Wohngebiete (WR)</th> <th>Kerngebiete (MK)</th> <th>Gewerbegebiete (GE)</th> <th>Kerngebiete (MK)</th> <th>Gewerbegebiete (GE)</th> <th>Industrie-gebiete (GI)</th> </tr> <tr> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> <th></th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Zahl der Vollgeschosse</td> <td>≤ 2</td> <td>≤ 3</td> <td>> 3</td> <td>1</td> <td>> 1</td> <td>1</td> <td>> 1</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Geschossflächen-Zahl (GFZ)</td> <td>≤ 4</td> <td>≤ 0,3 – 0,6</td> <td>0,7 – 1,2</td> <td>0,7 – 1,0</td> <td>1,0 – 2,4</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> </tr> <tr> <td>Baumassenzahl (BMZ)</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>-</td> <td>≤ 9</td> </tr> <tr> <td>Löschwasserbedarf bei unterschiedlicher Gefahr der Brandausbreitung</td> <td>m³/h</td> <td>m³/h</td> <td>m³/h</td> <td>m³/h</td> <td>m³/h</td> <td>m³/h</td> <td>m³/h</td> <td>m³/h</td> </tr> <tr> <td>klein</td> <td>24</td> <td>48</td> <td>96</td> <td>96</td> <td>96</td> <td>96</td> <td>96</td> <td>96</td> </tr> <tr> <td>mittel</td> <td>48</td> <td>96</td> <td>96</td> <td>192</td> <td>192</td> <td>192</td> <td>192</td> <td>192</td> </tr> <tr> <td>groß</td> <td>96</td> <td>96</td> <td>96</td> <td>192</td> <td>192</td> <td>192</td> <td>192</td> <td>192</td> </tr> </tbody> </table> <p>Sofern die obigen Anforderungen an die Löschwasserversorgung nicht hinreichend erfüllt werden können, müssen andere Möglichkeiten z.B. durch unterirdische Löschwasserbehälter, -brunnen, -teiche bzw. bei zu großen Entfernungen weitere Hydranten erwogen werden.</p> <p>Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.</p> <p><u>3. Zugänglichkeit der Grundstücke / Reitungensweg</u></p> <p>Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.</p> <p>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 herzurichten. Die Zufahrt ist gemäß § 5 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung muss der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFIFw) inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen entsprechen. Die Kurvenradien sind entsprechend zu beachten.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung	Klein-Siedlung (WS)	Wochen-endhaus-gebiete	reine Wohngebiete (WR)	Kerngebiete (MK)	Gewerbegebiete (GE)	Kerngebiete (MK)	Gewerbegebiete (GE)	Industrie-gebiete (GI)										Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	1	> 1	-	Geschossflächen-Zahl (GFZ)	≤ 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	klein	24	48	96	96	96	96	96	96	mittel	48	96	96	192	192	192	192	192	groß	96	96	96	192	192	192	192	192	Dem Hinweis wird im Rahmen der Bauanträge unter Berücksichtigung der Straßenausbau- und Erschließungsmaßnahmen gefolgt.											
Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung	Klein-Siedlung (WS)	Wochen-endhaus-gebiete	reine Wohngebiete (WR)	Kerngebiete (MK)	Gewerbegebiete (GE)	Kerngebiete (MK)	Gewerbegebiete (GE)	Industrie-gebiete (GI)																																																																																	
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	1	> 1	-																																																																																	
Geschossflächen-Zahl (GFZ)	≤ 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	m³/h	m³/h	m³/h	m³/h																																																																																	
klein	24	48	96	96	96	96	96	96																																																																																	
mittel	48	96	96	192	192	192	192	192																																																																																	
groß	96	96	96	192	192	192	192	192																																																																																	

1.4 A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1.4 A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				Beschlussvorschlag der Verwaltung
Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzinhalt	
			<p>zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrbewegungsflächen hin auszurichten §§ 14 und 37 BauO NRW.</p> <p>An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Beplanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 14 BauO NRW).</p> <p>Für evtl. Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem. W zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenräume) sicherstellen.</p> <p>4. Hinweis</p> <p>Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u. a. auch als „Generationenhaus / altersgerechtes oder seniorengerechtes Wohnen“ bezeichnet. In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt.</p> <p>Die Brandschutdzentrale weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin:</p> <p>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.“</p> <p>„Aus Sicht des Amtes für Bauen und Wohnen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.“</p> <p>Folgende Hinweise und Anmerkungen zu den formulierten Festsetzungen möchten wir anbringen:</p> <p>In den Textlichen Festsetzungen unter</p> <p>Punkt 2, „Überbaubare Grundstücksfächen“ wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im WA 1 wurde jedoch tatsächlich mit „Einzelhäuser“ offene Bauweise gewählt und im WA 2 stellt sich die Frage: Was will der Planersteller? Bei einem Bauschrank <= 50m wäre auch hier offene Bauweise sinnvoll, ebenso wie sie für WA 3 festgesetzt wurde.</p> <p>→ Empfehlung daher: offene Bauweise für alle drei Baugebiete (WA 1- 3) festsetzen. Des Weiteren könnte sollte die Bauweise auch in der Nutzungsschablone vermerkt werden.</p> <p>Punkt 5, „Höhenlage baulicher Anlagen“ werden für WA 1 und 2 Festsetzungen zur Anzahl der Geschosse getroffen, während für das WA 3 lediglich maximale Höher festgelegt werden. Die Höhenfestsetzung ist ausreichend gern. §30 Abs. 1 BauGB, aber ist dies auch vom Planersteller so beabsichtigt?</p> <p>Des Weiteren ist der Absatz 9 unter diesem Punkt in seiner Formulierung ungewöhnlich, da ja bereits sowohl eine maximale Trauf- als auch Firsthöhe festgesetzt wurde.</p> <p>Punkt 7, „Einfriedungen“ steht die Festsetzung im Absatz 2 bezüglich der Hecken unter Umständen im Gegensatz zu der Formulierung unter M3 „Als Abgrenzung der Grundstücke sowie zur Auflösung des Bebauungsplangebietes sollten Schnittreichen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden“ (siehe auch unten Punkt 10.2 (Seite 6))</p> <p>Punkt 9, Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen heißt es: „In den Allgemeinen Wohnungsbau sind Flachdächer und Sattel- bzw. Pultdächer zulässig.“ Gemäß der Nutzungsschablone wird lediglich für das WA 3 eine Dachneigung sowie eine Firstrichtung in der zeichnerischen Festsetzung festgesetzt. Somit entsteht ein Widerspruch zwischen</p> <p>- Bauordnungsamt</p>	<p>Dem Hinweis wird gefolgt.</p> <p>Dem Hinweis wird nicht gefolgt, da seitens des Plandarstellers die individuelle Bauentwicklung mit differenzierten Bauweisen als absolute Priorität in diesem B-Plangebiet gewünscht und festgesetzt werden soll.</p> <p>Der Plandarsteller ermöglicht durch diese Festsetzung eine stark differenzierte Architekturstuktur mit entsprechender Nutzungsvielfalt für das WA 3-Gebiet.</p> <p>Dem Hinweis wird gefolgt; die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung Teil A werden angepasst.</p> <p>Aus Sicht des Plandarstellers muss eine vielfältige Dach- und Fassadenstruktur entstehen. Die zeichnerische Festsetzung für das WA 3-Gebiet unterstreicht diese Strukturmöglichkeit und stellt keinen Widerspruch dar.</p>

1.4 A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

1.4 A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange				Beschlussvorschlag der Verwaltung
Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzhinthalte	
			textlichen und zeichnerischen Festsetzungen. Des Weiteren wäre eine Formulierung wie „genieigte Dächer wie z.B. Sattel- bzw. Pultdächer“ weniger einschränkend und es könnten auch z. B. Walmdächer errichtet werden. Punkt 10.2 „Ausgestaltung der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen/Grünordnerische Festsetzungen“ steht bei M 2 letzter Spiegelstrich „... mit Gehölzen 1. und II. Ordnung“. Könnte hier ein Fehler vorliegen und gemeint ist II. und III. Ordnung?	Dem Hinweis wird gefolgt; die textlichen Festsetzungen sowie die Begründung Teil A werden angepasst.
02	NEW Netz GmbH Nikolaus-Becker-Str. 28 – 34 52511 Geilenkirchen	11.10.2022	„Wir haben Ihre Anfrage geprüft und teilen Ihnen mit, dass gegen diese keine Bedenken vorliegen.“	/.
03	Deutsche Telekom Technik GmbH: West PTI 24	12.10.2022	„Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevoilichtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzuhalten und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung. Gegen die Planung haben wir keine Bedenken.“	/.
04	Geologischer Dienst NRW Landesbetrieb De-Graeff-Str. 195 47803 Krefeld	13.10.2022	„Zu o. g. Verfahren gebe ich im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung folgende Informationen und Hinweise: Erdbebengefährdung Übereinstimmend mit den Ausführungen zum Thema „Erdbebenzone“ bzw. „Erdbebengefährdung“ in den Textlichen Festsetzungen, der Begründung zum Bebauungsplan sowie im Umweltbericht ist das hier relevante Planungsgebiet folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen: - Stadt Wassenberg, Gemarkung Orsbeck: 2/T Ergänzend werden hier vorsorglich folgende zusätzliche Hinweise gegeben: • Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“ • Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiträge wird ausdrücklich hingewiesen.“. Dies gilt insbesondere z. B. für große Wohnanlagen etc. Baugrund Das Plangebiet wird von der sogenannten „Kleingladbacher Störung“ von Nordwesten nach Südosten durchquert. Der Baugrund ist objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.“	Dem Hinweis wird gefolgt; der Nachweis erfolgt im Rahmen der Bauanträge. Dem Hinweis wird gefolgt; der Nachweis erfolgt im Rahmen der Bauanträge. Dem Hinweis wird gefolgt; der Nachweis erfolgt im Rahmen der Bauanträge.

1.4 A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzinhalt	Beschlussvorschlag der Verwaltung
05	Bezirksregierung Arnsberg / Abteilung 6 Bergbau und Energie In NRW Goebenstr. 25 44135 Dortmund	18.10.2022	<p>„Der Geitungsbereich des Bebauungsplanes liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia-Jacoba A“, über dem auf Blei- und Zinkerz verliehenen Bergwerksfeld „Blei-Zinkerbergwerk Sophia-Jacoba“ sowie teilweise über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerkfeld „Wegberg 7“.</p> <p>Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin der verliehenen Bergwerksfelder „Sophia-Jacoba A“ und „Blei-Zinkerbergwerk Sophia-Jacoba“ ist die Vivawest GmbH (Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen).</p> <p>Rechtsnachfolgerin der Eigentümerin des verliehenen Bergwerksfeldes „Wegberg 7“ ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH hier vertreten durch die RWE Power AG (Abt. Liegenschaften und Umsiedlung, Stützenweg 2 in 50935 Köln).</p> <p>Soweit eine entsprechende grundsätzliche Absäumung mit den beiden o.g. Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeld-eigentümerinnen nicht bereits erfolgt ist, empfehle ich, die- sen in Bezug auf mögliche zukünftige bergbauliche Planungen, zu bergbaulichen Einwirkungen aus bereits umgegangenem Bergbau sowie zu dort vorliegenden weiteren Informationen bzgl. bergschadensrelevanter Fragestellungen Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben. Möglichstensweise liegen den Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeld-eigentümerinnen auch Informationen zu den Rechtsnachfolgerinnen der Bergbau in dem betreffenden Bereich vor, der hier nicht bekannt ist. Insbesondere sollte dieser dabei auch Gelegenheit gegeben werden, sich zum Erfordernis von Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen zur Vermeidung von Bergschäden zu äußern. Diese Fragestellung ist grundsätzlich privatrechtlich zwischen Grund-eigentümer*in / Vorhabensträger*in und in diesem Falle den Rechtsnachfolgerinnen der Bergwerksfeld-eigentümerinnen zu regeln.</p> <p>Unabhängig der vorgenannten privatrechtlichen Aspekte teile ich Ihnen mit, dass in den hier derzeitig vorliegenden Unterlagen im Planbereich keine heute noch einwirkungsrelevanten untertägigen Gewinnungs-tätigkeiten dokumentiert sind.</p> <p>Allerdings sind auf dem Tagenriss des Bergwerks „Sophia Jacoba“ Unstetigkeitszonen und Risse in Gebäuden eingezeichnet, die auch den Planbereich betreffen. Bei Unstetigkeiten handelt es sich um Erdstufen, Erdspalten und Flexuren, die unter Umständen auch dann noch zu Gebäudeschäden führen können, wenn der umgangene Bergbau schon lange beendet ist. Die verzeichneten Unstetigkeiten verlaufen u.a. im nördlichen Planbereich etwa in Nord-Süd-Richtung.</p> <p>Zudem befindet sich der Planbereich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenerbaus, in dem es durch einen Anstieg des Grubenwassers zu Hebungen an der Tagesoberfläche kommen kann. Diese Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Bauvorhaben berücksichtigt werden. Inwiefern 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.</p> <p>Sollte Ihnen diese Stellungnahme nicht ausreichen, besteht zudem hinsichtlich einer gutachterlichen Bewertung der (alt-) bergbaulichen Situation und Bergschadensgefährdung bzw. erforderlicher Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen die Möglichkeit einer geeigneten Sachverständigen einzuziehen. Die Bezirksregierung Arnsberg hat auf ihrer Internetseite eine Liste mit anerkannten Sachverständigen gemäß § 36 Gewerbeordnung (GewO) bereitgestellt, die im Bereich Altbau und Gefahrenabwehr bzw. im Geschäftskreis „Markscheidewesen/ Bergschadenkunde“ tätig sind. Diese Liste finden Sie unter der URL: https://www.bra.nrw.de/-429 im rechten Bereich der Webseite unter „Downloads“.</p> <p>Des Weiteren besteht im Rahmen dieses Verfahrens oder nachgeordneter Planungs-/ Genehmigungsverfahren und vor der Durchführung örtlicher Baumaßnahmen die Möglichkeit, die hier vorliegenden Unterlagen (u.a. Grubenbilder) einzusehen und sich selbst über die bergbaulichen Verhältnisse im Planbereich zu unterrichten. Diese Einsichtnahme sollte schriftlich beantragt werden und kann, da sie markscheiderische Sachkenntnisse</p>	<p>Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und grundsätzlich im Rahmen der einzelnen Bauanträge berücksichtigt.</p>

1.4 A. Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag der Verwaltung			
Nr.	Schreiben von	Datum	Kurzinhalt
06	Erfverband Am Erfverband 6 50126 Bergheim	24.10.2022	„Abwassertechnische Leitungen und Anlagen des Erfverbandes sind derzeit durch die v. g. Maßnahme nicht betroffen. Die Grundwasseroberfläche ist im Bereich des Bebauungsplans im oberen Grundwasserstockwerk durch den Stein Kohlenbergbau abgesenkt. Vor Beginn der Sümpfungsmaßnahmen wurden flurnahe Grundwasserstände gemessen. Die Grundwasseroberfläche steigt zurzeit wieder an und es können sich langfristig im Bereich der des Bebauungsplans witterungsbedingt wieder flurnahe Grundwasserstände einstellen.“
07	Landwirtschaftskammer NRW Kreisstellen Heinsberg, Viersen, Gereonstr. 80 41747 Viersen	24.10.2022	<p>Landwirtschaftliche Belange sind sowohl durch das Plangebiet wie auch die Kompensationsmaßnahmen berührt.</p> <p>Aufgrund der geringen Größe und Lage der überplanten landwirtschaftlichen Fläche (Gemarkung Wasserberg, Flur 4, Flurstück 177) werden Bedenken gegen die Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen zurückgestellt.</p> <p>Auch die landwirtschaftlichen Flächen, die als Kompensationsmaßnahme aufgeforstet werden sollen, erfüllen diese Kriterien. Aus grundsätzlichen Überlegungen heraus hinterfragen wir allerdings die Notwendigkeit einer Kompensation im Rahmen eines beschleunigten Verfahrens gemäß § 13 b BauGB. Demnach sollten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 entsprechend gelten. § 13 Abs. 3 Satz besagt: „Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a,... abgesehen.“</p> <p>U. E. werden demnach unnötig landwirtschaftliche Flächen für Kompensationsmaßnahmen in Anspruch genommen.“</p>
08	EBV GmbH Myhler Str. 83 41836 Hückelhoven	25.10.2022	Keine Bedenken. /.