Stellungnahme(n) (Stand: 21.10.2022)

Sie betrachten:	Bebauungsplan Nr. 98 \"Bergstraße/Herrschaftliche Heide\"
Verfahrensschritt:	Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB
Zeitraum:	30.09.2022 - 28.10.2022

Behörde:	**Kreis Heinsberg: Federführung**
Frist:	28.10.2022
Stellungnahme:	Erstellt von: Hannah Pauels, am: 21.10.2022 , Aktenzeichen: 617310/08/pa

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachfolgend erhalten Sie die Gesamtstellungnahme des Kreises Heinsberg zum Bebauungsplan Nr. 98, „Bergstraße / Herrschaftliche Heide“ in Wassenberg.

Seitens des Gesundheitsamtes sowie der unteren Bodenschutzbehörde werden keine Bedenken geäußert.

Das Straßenverkehrsamt, die untere Immissionsschutzbehörde, die untere Wasserbehörde sowie die untere Naturschutzbehörde nehmen wie folgt Stellung:

Straßenverkehrsamt:
Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

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 „Herrschaftliche 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 Herrschaftlichen Heide im Bereich der Einmündung Sämlingsstraße erscheinen geschwindigkeitsreduzierende straßenbauliche Maßnahmen im Bestand erforderlich, um zukünftigen Problemlagen entgegenzuwirken. Denkbar erscheinen Kissen in der Fahrbahn, wie sie im Bereich der naheliegenden Einmündungen Herrschaftliche Heide/Am Segelberg vorhanden sind.

Die verkehrliche Erschließung ist als "verkehrsberuhigter Bereich" ausgewiesen. Dies bedeutet im straßenverkehrsrechtlichen Sinne eine Beschilderung mit dem Zeichen 325/326 StVO. Hierzu erwartet der Verordnungsgeber allerdings eine Gestaltung der Verkehrsflächen mit Fahrbahnverschwenkungen und Möblierungen, 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.

Untere Immissionsschutzbehörde:
Auf Grundlage der vorgelegten Planvorlagen bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 98, „Bergstraße / Herrschaftliche Heide“ keine Bedenken, wenn der folgende Hinweis mit in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

1. Haustechnische Anlagen
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.

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.

Untere Wasserbehörde:
Gegen den Bebauungsplan Nr. 98 „Bergstraße/Herrschaftliche Heide“ bestehen erhebliche Bedenken seitens der unteren Wasserbehörde, die wie folgt begründet werden:

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA2 soll das anfallende Niederschlagswasser semizentral versickert 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 Festsetzungen Nr. 8 soll ein entsprechendes Bodengutachten bereits vorliegen. Sofern ein Verbleib des Niederschlagswasser auf den privaten Grundstücken erfolgen soll, ist zu beachten, dass die Abstände von Versickerungsanlagen zum nächsten unterkellerten Gebäude ohne wasserdichte Ausbildung mind. 6 m und zur Grundstücksgrenze > 2,0 m betragen müssen. Dies ist bei kleinparzelligen Grundstücken oftmals nicht möglich. In diesen Fällen wird auch eine wasserrechtliche Erlaubnis nicht erteilt.

Die anfallenden Niederschlagswässer des allgemeinen Wohngebietes 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.

Untere Naturschutzbehörde:
Gegen das Vorhaben bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken. Das Plangebiet liegt außerhalb von besonders geschützten Teilen von Natur und Landschaft.

Die artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind entsprechend der Vorgaben der Artenschutzprüfung Stufe 1 des Büros Scheller mit Stand vom 21.09.2022 zu beachten.

Die Eingriffsbilanzierung ergibt ein ökologisches Defizit in Höhe von 5.817 Punkten. Davon 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 Ökokonto der Stadt Wassenberg. Die untere Naturschutzbehörde überträgt die Flächen in das Kompensationsflächenkataster. Bei Änderungen wird um Mitteilung gebeten.

Die Stellungnahme des Bauordnungsamtes und der Brandschutzdienststelle füge ich als Anlage bei.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
H.Pauels

Anhänge:
Stellungnahme 63-1605-2022 (s_145671_stellungnahme_63-1605-2022.pdf)
221010 StellHou BBPlan Nr (s_145671_221010_stellhou_bbplan_nr._98.pdf)

Nachträge:	-
manuelle Einträge:	-

KREISVERWALTUNG * 52523 Heinsberg

Bürgermeister der
Stadt Wassenberg
z.H. Herrn Fuhrmann
Roermonder Straße 25 - 27
41849 Wassenberg

Der Landrat
Amt für Bauen und Wohnen

Frau Borgs / Bor
Zimmer Nr.: 609
Tel.: (02452)13 6335
Fax: (02452)13886335
e-mail:
ilona.borgs@kreis-heinsberg.de

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

Geschäftszeichen: 63-1605-2022

19.10.2022

Bebauungsplan Nr. 98 "Bergstraße/Herrschaftliche Heide"
hier: Frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

in Wassenberg, Bergstraße , (Entenpfuhl), Herrschaftliche Heide

Gemarkung
Flur
Flurstück

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht des Amtes für Bauen und Wohnen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken.

Folgende Hinweise und Anmerkungen zu den formulierten Festsetzungen möchten wir anbringen:
In den Textlichen Festsetzungen unter

- *Punkt 2 „Überbaubare Grundstücksflächen"* wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Im WA 1 wurde jedoch tatsächlich mit der Festsetzung „Einzelhäuser" offene Bauweise gewählt und im WA 2 stellt sich die Frage: Was will der Planersteller? Bei einem Baufenster <= 50m wäre auch hier offene Bauweise sinnvoll, ebenso wie sie für WA 3 festgesetzt wurde.

→ Empfehlung daher: offene Bauweise für alle drei Baugebiete (WA 1 – 3) festsetzen.
Des Weiteren könnte/sollte die Bauweise auch in der Nutzungsschablone vermerkt werden.

- *Punkt 5 „Höhenlage baulicher Anlagen"* werden für WA 1 und 2 Festsetzungen zur Anzahl der Geschosse getroffen, während für das WA 3 lediglich maximale Höhen festgelegt werden.
  Die Höhenfestsetzung ist ausreichend gem. §30 Abs. 1 BauGB, aber ist dies auch vom Planersteller so beabsichtigt?

  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.

- *Punkt 7 „Einfriedungen"* steht die Festsetzung im Absatz 2 bezüglich der Hecken unter Umständen im Gegensatz zur der Formulierung unter M3 „Als Abgrenzung der Grundstücke sowie zur Auflockerung des Bebauungsplangebietes sollten Schnitthecken nach §9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB festgesetzt werden". (siehe auch unten Punkt 10.2 (Seite 6))

- *Punkt 9 „Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen"* heißt es: „In den Allgemeinen Wohngebieten sind Flachdächer und Sattel- bzw. Pultdächer zulässig." Gemäß der Nutzungsschablone wird jedoch für das WA 3 eine Dachneigung sowie eine Firstrichtung in der zeichnerischen Festsetzung festgesetzt. Somit entsteht ein Widerspruch zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

  Des Weiteren wäre eine Formulierung wie „geneigte 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 I. und II. Ordnung". Könnte hier ein Fehler vorliegen und gemeint ist II. und III. Ordnung?

  Im letzten Absatz M3 ist die Formulierung „sollten ... festgesetzt werden" ungünstig.
  Die Formulierung des ersten Satzes ist missverständlich formuliert mit „können" bzw. sogar konträr zur Festsetzung, dass Flachdächer zu begrünen sind gem. Punkt 7.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

Borgs

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

kreis heinsberg
bodenständig. weitsichtig.

Der Landrat
Ordnungsamt / Feuerschutzzentrum
Brandschutzdienststelle

Herr Houben
Tel.: 0 24 52 - 13 7261
Fax: 0 24 52 - 13 88 7261
E-Mail: Brandschutzdienststelle@kreis-heinsberg.de

Sprechstunden:
Nur nach Vereinbarungen

Kreisverwaltung · 52523 Heinsberg

Stadt Wassenberg

über

Amt für Umwelt und Verkehrsplanung

im Hause

10. Oktober 2022

Anforderung einer Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 98 Bergstr., Herrschaftliche Heide

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, wenn folgende Punkte beachtet werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Anforderungen zu erfüllen sind:

1. **Öffentliche Verkehrsfläche**
   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.

   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).

   Bei Gebäude der Klasse 4 + 5 sind entsprechend Feuerwehraufstellflächen bzw. zusätzliche Feuerwehrbewegungsflächen einzuplanen (Musterrichtlinie für Flächen für die Feuerwehr).

2. Löschwasserversorgung

Die nachfolgenden Anforderungen an die Löschwasserversorgung seitens der Feuerwehren setzen im Allgemeinen voraus, dass Hydranten ausreichend zur Verfügung stehen. Bestehen Einschränkungen seitens der Trinkwasserversorgung werden auch andere Möglichkeiten, zum Beispiel unterirdische Löschwasserbehälter oder -brunnen, in Betracht gezogen. Weiterhin beziehen sich die Anforderungen nur auf den Grundschutz im Brandschutz für Wohngebiete, Gewerbegebiete, Mischgebiete und Industriegebiete ohne erhöhtes Sach- oder Personenrisiko.

Das DVGW-Arbeitsblatt W 400-1:2015-02 äußert sich zu den Grundlagen der Löschwasserversorgung wie folgt:

„Die Abstände von Hydranten müssen im Übrigen der Bebauung und Netzstruktur entsprechen. Für die Bereitstellung von Löschwasser ist DVGW W 405 (A) zu beachten. Die Abstände von Hydranten in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, sind im Bedarfsfall abzustimmen."

Seitens der Feuerwehren bestehen folgende Anforderungen:

- Hydranten sind so anzuordnen, 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 m^3/h) sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 m aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt werden kann.

- Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen, die auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 m nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch andere geeignete Löschwasserentnahmestellen.

- Der Löschwasserbedarf für den Grundschutz ist bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung (bis 3 Vollgeschosse) mit 800 l/min (48 m^3/h) und bei sonstiger Bebauung mit mindestens 1.600 l/min (96 m^3/h) und für eine Dauer von mindestens 2h zu bemessen.

- Der insgesamt benötigte Löschwasserbedarf ist in einem Umkreis (Radius) von 300 m nachzuweisen.

Diese Regelung gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z. B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie große, langgestreckte Gebäudekomplexe, die die tatsächliche Laufstrecke zu den Löschwasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

- 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.

In den Vorlagen zum Bauantrag, z. B. Brandschutznachweis, sind der Löschwasserbedarf (in l/min) und der Löschwassernachweis für die erste Löschwasserentnahmestelle im 75 m Bereich (Lauflinie bis zum Grundstück) sowie für die gesamte Löschwassermenge in einem Umkreis (Radius) von 300 m darzustellen.

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"

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

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.

Die Abstimmung zur Ausführung und zur Kostenübernahme erfolgt im Bedarfsfall zwischen der Gemeinde und dem Wasserversorgungsunternehmen.

3. **Zugänglichkeit der Grundstücke / Rettungswege**
   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 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.

   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 §§ 14 und 37 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 (§ 14 BauO NRW).

   Für evtl. Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem. VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenräume) sicherstellen.

4. **Hinweis**
   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.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
N. Houben
Houben