

# Stadt Hückelhoven

## ENTWURFSBEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan 6-016-2,**  
Ratheim, Grüne Lunge

---

Stand: **frühzeitige Bürgerbeteiligung**  
(27.09.2021 – 08.10.2021)

**frühzeitige Behördenbeteiligung**

Diese Seite ist nicht bedruckt.

## TEIL A

<b>1. Rechtsgrundlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Satzungsverfahren .....</b>	<b>4</b>
<b>3. Lage und Größe des Plangebietes .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Ziele und Zweck der Planung / Erfordernis der Planung .....</b>	<b>6</b>
<b>5. Derzeitige Nutzung und Erschließungssituation im Plangebiet .....</b>	<b>6</b>
<b>6. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....</b>	<b>6</b>
<b>7. Sachlicher Regelungsgehalt, Festsetzungen im Bebauungsplan .....</b>	<b>6</b>
7.1 Art der baulichen Nutzung .....	6
7.2 Maß der baulichen Nutzung .....	7
7.2.1 Grundflächenzahl .....	7
7.2.2 Zahl der Vollgeschosse .....	7
7.2.3 Höhen von Gebäuden .....	7
7.3 Überbaubare Grundstücksflächen .....	8
7.4 Höhenbeschränkung .....	8
7.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen .....	8
7.6 Einfriedigungen .....	8
7.7 Entwässerung .....	8
<b>8. Hinweise .....</b>	<b>9</b>

## Teil A

### 1. Rechtsgrundlagen

Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlage zugrunde:

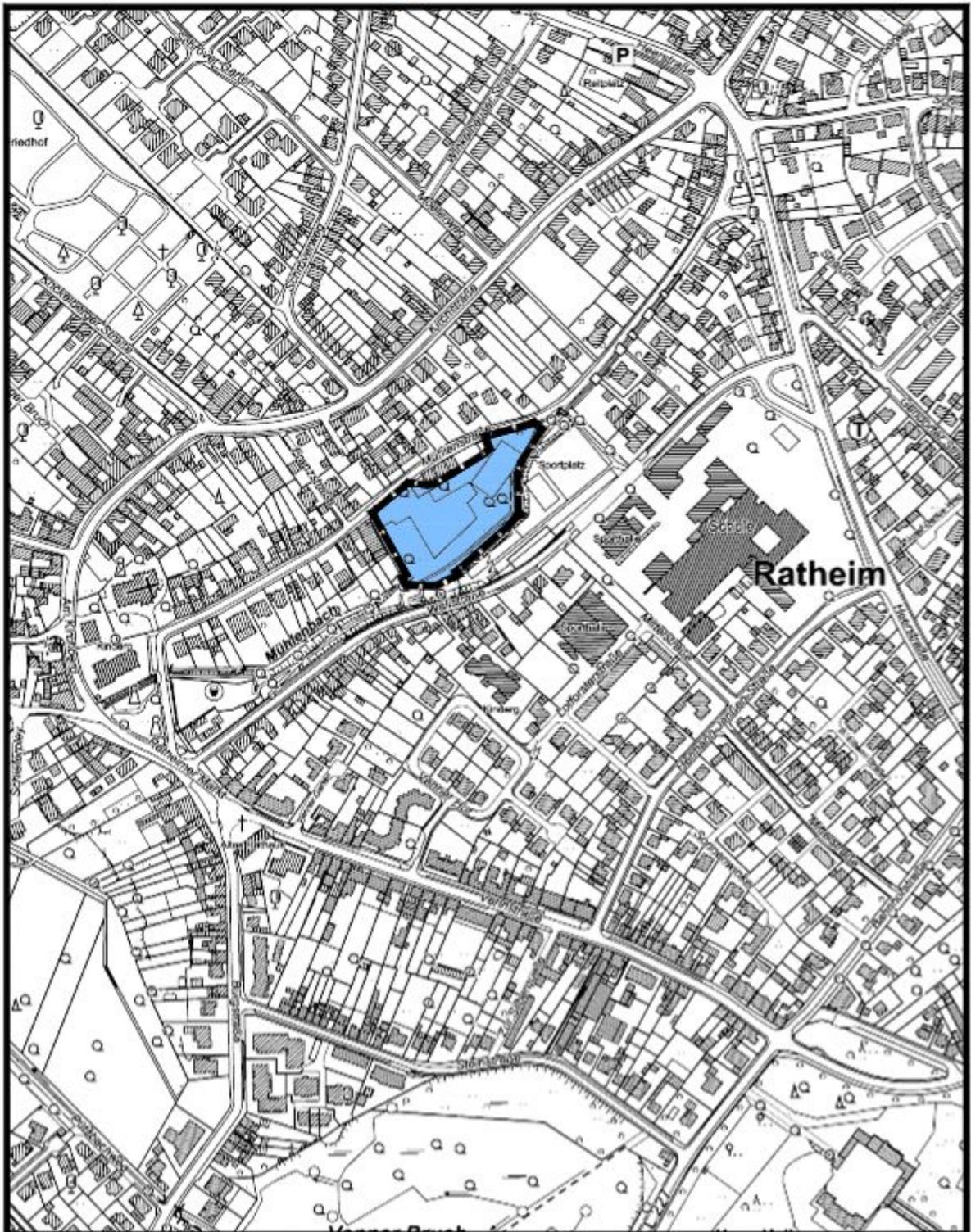
1. Baugesetzbuch – BauGB – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3634) in der derzeit gültigen Fassung
2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (Bundesgesetzblatt I S. 3786) in der derzeit gültigen Fassung
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991. S. 58) in der derzeit gültigen Fassung
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 in der derzeit gültigen Fassung
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 in der derzeit gültigen Fassung.

### 2. Satzungsverfahren

Der **Bau- und Umweltausschuss** hat in seiner Sitzung am **24.08.2021** den Beschluss zur Änderung des seit dem 26.06.1980 rechtskräftigen Bebauungsplan „**6-016-0, Ratheim, Grüne Lunge**“ gefasst. Da es sich um die zweite Änderung des Bebauungsplanes handelt, trägt der Bebauungsplan die zukünftige Bezeichnung „**6-016-2, Ratheim, Grüne Lunge**“.

### 3. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets „6-016-2, Ratheim, Grüne Lunge“ bezieht sich auf den „Kirmesplatz“ in Ratheim. Die Fläche liegt unmittelbar nördlich des Schulzentrums Ratheim und wird im Norden und Westen von Wohnbebauung begrenzt. Die genaue Lage des Plangebietes ist der nachfolgenden Abbildung auf Basis der Amtlichen Basiskarte (ABK) zu entnehmen.



**Abbildung 1:**

Auszug aus der Amtlichen Basiskarte mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 6-016-2, Ratheim, Grüne Lunge

#### 4. Ziele und Zweck der Planung / Erfordernis der Planung

Auf der Fläche des Kirmesplatzes an der Mühlenstraße in Ratheim soll eine neue Mehrzweckhalle für den Schulsport, Sportvereine und Veranstaltungen entstehen.

Zur Schaffung des notwendigen Planungsrechtes ist die Änderung des seit dem 26.06.1980 rechtsverbindlichen Bebauungsplanes notwendig, da dieser eine Spiel-, Sport- und Kirmesplatzfläche ohne überbaubare Fläche festsetzt.

**Ziel und Zweck** des Bebauungsplanes 6-016-2 ist es, das Planungsrecht für das entsprechende Vorhaben zu schaffen.

#### 5. Derzeitige Nutzung und Erschließungssituation im Plangebiet

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes 6-209-0 erfasst eine Fläche von ca. 5.300 qm. Das Grundstück ist aktuell eine ehemalige Betriebsfläche des THW. Die Planfläche wird über die Millicher Straße (L117) erschlossen.

#### 6. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind in Nordrhein-Westfalen vorrangig im Regionalplan zu finden. Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand: 2010 nach der 10. Änderung) stellt den Planbereich als „Allgemeinen Siedlungsbereich“ dar.

#### 7. Sachlicher Regelungsgehalt, Festsetzungen im Bebauungsplan

##### 7.1 Art der baulichen Nutzung

Das städtebauliche Konzept, welches dem Bebauungsplanentwurf unterliegt, sieht eine bauliche Entwicklung der Brachfläche mit Wohngebäuden vor.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes 6-016-2 wird eine **Fläche für den Gemeinbedarf – Zweckbestimmung sportlichen und kulturellen dienenden Gebäude – nach § 9 Abs. 5 BauGB** festgesetzt.

Innerhalb dieser festgesetzten Fläche ist nur eine Mehrzweckhalle für sportliche- und kulturelle Zwecke – mit den dazugehörigen Nebenanlagen – zulässig.

## **7.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die drei Faktoren Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse und die maximale Höhe baulicher Anlagen in Form von einer maximalen Gebäudehöhe definiert. Mit den jeweiligen Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen, in Verbindung mit den Baugrenzen auch die räumliche Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen in untereinander und miteinander verträglicher Weise geregelt werden.

### **7.2.1 Grundflächenzahl**

Nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. mit § 16 BauNVO werden für das Maß der baulichen Nutzungen grundsätzlich Grund- und Geschossflächenzahlen festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Fläche des Allgemeinen Wohngebietes wird gemäß den Obergrenzen der BauNVO eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 festgesetzt. Da es sich um einen eingeschossigen Baukörper handelt, wird keine GFZ festgesetzt.

### **7.2.2 Zahl der Vollgeschosse**

Für die Vorhabenfläche wird eine maximal 1-geschossige Bauweise festgesetzt, so wie es für Mehrzweckhallen üblich ist. Die maximale Höhe des Vorhabens wird separat festgesetzt.

### **7.2.3 Höhen von Gebäuden**

Um eine städtebaulich verträglich, d. h. gestalterisch ausgewogene Bebauungskulisse zu erreichen und um eine Anpassung neuer Baukörper an die vorhandene Umgebungsbebauung zu gewährleisten, wird eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt. Diese maximale Gebäudehöhe wird auf 14,0 m festgesetzt. Als Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist eine Höhe von 46,50 m über NHN (Kanaldeckel an der Mühlenstraße) anzunehmen.

Die maximale Gebäudehöhe bleibt dabei unterhalb der Firsthöhe der sich auf dem Nachbargrundstück befindlichen ehemaligen Mühle, die eine Höhe von 14,70 m aufweist. Somit fügt sich die Höhe des geplanten Gebäudekörpers in die Umgebungsbebauung ein.

### **7.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Dabei sind die Baugrenzen auf die Vorhaben der Investoren abgestimmt aber so großzügig dimensioniert, dass sie ausreichend Gestaltungsspielraum für diese oder zukünftige Vorhaben besitzen.

### **7.4 Höhenbeschränkung**

Als Ausgangshöhe für die Bemessung aller Höhen (außer TH und FH – s. 7.2.3) ist die natürliche Geländeoberfläche anzunehmen.

### **7.5 Flächen für Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen**

Um ein „Zustellen“ der Vorgärten mit Nebengebäuden zu vermeiden und um die „Luftigkeit“ des Gebietes zu gewährleisten, sind Garagen und sonstige überdachte und offene Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Baugrenze sowie auf den zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig. Im restlichen Bereich des Allgemeinen Wohngebietes sind außerhalb der überbaubaren Flächen mit Ausnahmen von Garagen-, Carport- und Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen und Müllbehälterschränken Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO nicht zulässig.

### **7.6 Einfriedigungen**

Um einen offenen Straßenraum zu erhalten, wird festgesetzt, dass nicht transparente Einfriedigungen (z.B. Mauern, Betonfertigteile) bis zu einer maximalen Höhe 1,0 m und transparente Einfriedigungen (z.B. Maschendraht-, Stabgitterzähne etc.) bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m zulässig sind. Ausnahmsweise können nicht transparente Einfriedigungen bis 2,00 m zugelassen werden, wenn mit der Einfriedigung ein Abstand von mind. 0,50 zur Grundstücksgrenze eingehalten wird. Die der Straße zugewandten Seite der Einfriedigung ist mit Rank-, Schling- oder Klettergewächsen dauerhaft vollflächig einzugrünen.

### **7.7 Entwässerung**

Die Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen. Das Regenwasser kann ebenfalls in die öffentliche Kanalisation eingeleitet werden. Sofern der

Nachweis auf eine Versickerungsfähigkeit besteht, kann das Regenwasser auch versickert werden.

## 8. Hinweise

Zur Vorabinformation von Architekten, Bauherren und Fachingenieuren, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Vorhaben verwirklichen möchten, wurden aufgrund vorhandener Kenntnisse folgende Hinweise aufgenommen:

### Schichtenwasser:

Aufgrund der bergbaubedingten Absenkung des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechende bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, Ausbildung von „weißen Wannen“ etc. zu treffen sind.

### Baugrundverhältnisse:

Auf Grund unterschiedlicher Bodenaufschüttungen auf den Flächen ist für die Standicherheit der jeweiligen zu errichtenden Gebäude, zur Festlegung von gründungstechnischen Maßnahmen, eine auf die Planung abzustimmende Baugrundbeurteilung erforderlich.

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

Der Planungsbereich ist von Sumpfungmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sumpfungmaßnahmen.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohlentagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die

Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.

#### Grundwasserverhältnisse:

Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier sind die Vorschriften der DIN 18-195 „Bauwerksabdichtungen“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband ([www.erftverband.de](http://www.erftverband.de)) in Bergheim geben.

#### Erdbebenzone:

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T gemäß der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1:350.000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Juni 2006), Karte zur DIN 4149 (Fassung April 2005). Die sich aus der DIN 4149 (Geltung seit 2005) ergebenden bautechnischen Maßnahmen sind bei der Bauausführung zu beachten.

#### Geräuschimmissionen:

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](http://www.lai-immissionsschutz.de)) zu erfolgen.

#### Kampfmittel:

Von Seiten der Grundstückseigentümer ist der Nachweis zu erbringen, dass auf der jeweiligen Grundstücksfläche eine Absuchung nach Kampfmitteln stattgefunden hat, da die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann. Insofern sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Insbesondere bei Aushubarbeiten mittels Erdbaumaschinen wird eine schichtweise Abtragung um ca. 0,50 m sowie eine Beobachtung des Erdreichs hinsichtlich Veränderungen wie z.B. Verfärbungen, Inhomogenitäten empfohlen. Die Arbeiten sind sofort

einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der Kampfmittelbeseitigungsdienst oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich einzuschalten. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion gemäß dem „Merkblatt für das Einbringen von Sondierbohrungen im Regierungsbezirk Köln“ empfohlen.

Hückelhoven, September 2021  
Der Bürgermeister  
Im Auftrag

Römer