

## **Begründung**

### **Inhaltsverzeichnis**

- 1. Lage und Größe des Plangebietes**
- 2. Ziel und Zweck der Planung**
- 3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**
- 4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung**
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung/Überbaubare Grundstücksflächen**
  - 4.3 Erschließung - Straßen**
  - 4.4 Erschließung - Entwässerung**
- 5. Umweltbericht**
- 6. Flächenbilanz**
- 7. Erdbebenzone**
- 8. Bodenverhältnisse**
- 9. Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB (Kampfmittelbelastung)**

## **Begründung**

### **1. Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt südlich der Dürener Straße und umfasst Flächen beidseitig der Straße „Am Pannhaus“. In das Plangebiet einbezogen wurde auch der Bereich des lt. Landschaftsplanes I/2 „Teverener Heide“ geschützten Landschaftsbestandteils im östlichen Bereich.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 16.682 m<sup>2</sup>. Mehr als die Hälfte davon liegt innerhalb der Klarstellungssatzung Immendorf und ist somit nach § 34 Baugesetzbuch bereits heute bebaubar.

### **2. Ziel und Zweck der Planung**

Im Ortsteil Immendorf befindet sich die Firma Pohlen Bedachungen GmbH & Co. KG, die sich aus einem seit Jahrzehnten ortsansässigen Dachdecker-Handwerksbetrieb zum mittelständigen Unternehmen entwickelt hat.

Am Stammsitz in Immendorf befindet sich die gesamte Verwaltung und technische Betreuung. Das 1995 erbaute Verwaltungsgebäude an der Straße „Am Pannhaus“ wurde in 2008 den Bedürfnissen entsprechend umgebaut und erweitert. Die Verwaltungseinrichtungen sollen möglichst kurzfristig auf eigenen Grundstücksflächen, die unmittelbar an das heutige Betriebsgelände angrenzen, erweitert werden. Eine Verlagerung der Hauptverwaltung ist nicht gewollt.

Für die Betriebserweiterung bzw. Erweiterung der Verwaltung kommen freie Flächen in Betracht, die an den derzeitigen Betriebssitz angrenzen. Hier soll durch Aufstellung eines Bebauungsplanes verbindliches Planungsrecht geschaffen werden.

### **3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan stellt für die betroffene Fläche derzeit "Flächen für die Landwirtschaft" bzw. „Dorfgebiete“ dar. Durch die 60. Änderung des Flächennutzungsplanes in die neue Darstellung "Mischgebiete" soll die Voraussetzung für die Aufstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.

Der Bebauungsplan wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein.

### **4. Festsetzungen des Bebauungsplanes**

#### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Als Art der baulichen Nutzung wird festgesetzt „Mischgebiete“.

Im Mischgebiet stehen das Wohnen und die gewerbliche Nutzung, soweit sie das Wohnen „nicht wesentlich“ stört, gleichberechtigt nebeneinander.

Diese Art der baulichen Nutzung wurde gewählt, da es beabsichtigt ist, neben der geplanten Erweiterung der Verwaltungseinrichtungen für das Unternehmen auch Wohnungen für Betriebspersonal zu integrieren.

Es ist nicht davon auszugehen, dass von der vorhandenen und der geplanten gewerblichen Nutzung unzulässige Störungen auf die vorhandene oder geplante Wohnnutzung ausgehen. Es wird kein produzierendes Gewerbe angesiedelt, sondern lediglich vorhandene Verwaltungseinrichtungen werden erweitert. Störungen für das Wohnen könnten somit allenfalls von dem zusätzlichen Pkw-Verkehr, der durch die Mitarbeiter verursacht wird, entstehen. Es ist vorgesehen, Parkmöglichkeiten für die Mitarbeiter im Untergeschoss durch Errichtung einer Tiefgarage unterzubringen. Die Zufahrt soll von der Dürener Straße ausgehen.

Festsetzungen im Bebauungsplan werden jedoch hierzu nicht getroffen. Sollte es bei der anstehenden konkreten baulichen Nutzung des Grundstücksbereiches erforderlich werden nachzuweisen, dass diese Nutzung im Mischgebiet verträglich ist, so würde dieser Nachweis im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht werden. Dann würden auch konkrete Angaben über Stellplatzzahlen, deren zeitliche Nutzung, An- und Abfahrtbewegungen, Lage der Zu-/Abfahrten etc. vorliegen.

#### **4.2 Maß der baulichen Nutzung/überbaubare Grundstücksflächen**

Das Maß der baulichen Nutzung wird definiert durch die Grundflächenzahl von 0,6.

Die überbaubare Fläche wird festgesetzt durch Baugrenzen.

Die Grundflächenzahl orientiert sich an der Obergrenze lt. BauNVO und soll in Verbindung mit den großzügig gezogenen Baugrenzen eine größtmögliche Ausnutzung der Mischgebietsfläche ermöglichen.

Es sind maximal zwei Vollgeschosse zugelassen.

#### **4.3 Erschließung – Straßen**

Das Plangebiet wird erschlossen über die Dürener Straße und die Straße „Am Pannhaus“.

Eine zusätzliche innere Erschließung ist nicht erforderlich, sondern erfolgt bei Bedarf durch Zufahrten und Zuwegungen auf der privaten Mischgebietsfläche.

#### **4.4 Erschließung - Entwässerung**

Nach § 51 a Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), zuletzt geändert am 11.12.2007 (GV. NRW. S. 708) ist grundsätzlich das auf Grundstücken anfallende Niederschlagswasser zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne

Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Nach der hydrologischen Karte Nordrhein-Westfalen sind im Bebauungsplangebiet ca. 7,0 m dicke Lehmschichten anzutreffen. Bei diesen Bodenverhältnissen ist von einer Durchlässigkeit unterhalb der belebten Bodenzone von  $< 1 \times 10^{-7}$  lt. dieser Karte auszugehen. Es kann daher keine Versickerung im Sinne des § 51 a LWG im Bebauungsplan festgesetzt werden.

Die Ableitung in einen Vorfluter scheidet aufgrund der Entfernung aus.

Nach der letzten Kanalnetzplanung besteht im Bereich des Bebauungsplangebietes noch eine Flächenreserve zum Anschluss von 0,61 ha zusätzlich befestigter Fläche. Diese wird durch den Bebauungsplan nicht erreicht, sodass das Schmutzwasser zusammen mit dem Niederschlagswasser problemlos in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Dürener Straße eingeleitet werden kann.

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf freiwilliger Basis ist bei ausreichend dimensionierten Versickerungsanlagen vorbehaltlich ggf. erforderlicher Genehmigungen möglich.

## 5. Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden. Diese werden in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet. Der Umweltbericht ist Bestandteil dieser Begründung.

## 6. Flächenbilanz

Gesamtgröße des Plangebietes	16.682 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	439 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen	5.014 m <sup>2</sup>
Mischgebiete (Nettobaulandfläche)	11.229 m <sup>2</sup>

## 7. Erdbebenzone

Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 3 gemäß der *Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland*, Karte zu DIN 4149 (Fassung April 2005). In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt. Nach dem Erlass des Ministeriums für Bauen und Wohnen NRW vom 11.07.1997 ist die DIN als sog. ‚allgemein anerkannte Regel der Technik‘ verbindlich im Baugenehmigungsverfahren anzuwenden.

## 8. Bodenbeschaffenheit

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange weist die RWE Power AG darauf hin, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen in einem Teil des Plangebietes Böden ausweise, die humoses Bodenma-

terial enthalten würden. Humose Böden seien empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß würden die Bodenschichten in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit auf kurzer Distanz wechseln, so dass selbst bei gleichmäßiger Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren könnten.

Dieser Teil des Plangebietes sei daher nach § 9 Abs. 5 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich seien. Hier seien bestimmte DIN-Vorschriften sowie die Bestimmungen der Bauordnung zu beachten.

Der herangezogene § 9 Abs. 5 BauGB gibt - wie auch keine andere Norm - die Kennzeichnungspflicht nicht her. Dennoch sei an dieser Stelle auf die Bodenverhältnisse hingewiesen.

### **9. Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 BauGB (Kampfmittelbelastung)**

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) teilt mit, dass die Fläche in einem ehemaligen Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss liege. Zusätzlich lägen hinweise auf eine mögliche Existenz von Kampfmitteln (Schützenloch) vor. Es wird eine geophysikalische Untersuchung empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben habe, seien diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Diese bau-seits durchzuführende Arbeit vorbereitender Art sollte, sofern keine anderen Gründe dagegen sprächen, zweckmäßigerweise mit Baubeginn durchgeführt werden.

Nach der Richtlinie für die Zusammenarbeit zwischen den Bauaufsichtsbehörden und dem staatlichen Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 08.05.2006 (MBI. NRW. S 288), Abschnitt 2, ist die Fläche nach § 9 Abs. 5 BauGB zu kennzeichnen.

Geilenkirchen, 06.03.2009

I. V.



Hausmann  
I. Beigeordneter