

Stadt Hückelhoven

ENTWURFSBEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan 2-190-0**,
Baal, Gewerbe- und Industriegebiet Baal-Doveren,
Wankelstraße

Stand: **Offenlage**
(14.01.2019 – 14.02.2019)

Diese Seite ist nicht bedruckt.

TEIL A

1. Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren	4
2. Lage und Größe des Plangebietes	7
3. Ziele und Zweck der Planung / Erfordernis der Planung	8
4. Derzeitige Nutzung und Erschließungssituation im Plangebiet	9
5. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes	9
6. Sachlicher Regelungsgehalt, Festsetzungen im Bebauungsplan	11
6.1 Art der baulichen Nutzung	11
6.2 Maß der baulichen Nutzung	12
6.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl.....	12
6.2.2 Baumassenzahl	13
6.2.3 Gebäudehöhenbeschränkung und Geschossigkeit	13
6.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen	13
6.2.5 Bauweise	14
6.3 Lärmimmission.....	14
6.4 Entwässerung	14
6.5 Grünordnerische Festsetzungen	14
6.5.1 Externe Kompensation	15
6.6 Maßnahmen zum Artenschutz.....	15
7. Bodengutachten	15
8. Hinweise	16
Teil B – Umweltbericht	19

Teil A

1. Rechtsgrundlagen und Satzungsverfahren

Diesem Bebauungsplan liegen als Rechtsgrundlage zugrunde:

1. Baugesetzbuch – BauGB – vom 23.09.2004 (BGBl. I. S. 2414) in der derzeit gültigen Fassung.
2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I. S.132) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.
3. Planzeichenverordnung (PlanzV 1990) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991. S. 58).
4. Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV NRW S. 256), berichtigt am 09.05.2000 (GV NRW S. 439).
5. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NW S.666) in der bei Satzungsbeschluss gültigen Fassung.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 12.06.2018 beschlossen, auf einer ca. 1,9 ha großen Fläche – ein ehemaliges Öltanklager der Deutschen Bahn AG (DB AG) – das bestehende Gewerbe- und Industriegebiet Baal-Doveren zu erweitern. Um dies planungsrechtlich vorzubereiten, wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes **2-190-0, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet Baal-Doveren, Wankelstraße** gefasst.

In Verbindung damit wurde in der o.g. Sitzung zudem der Beschluss gefasst, den Flächennutzungsplan von „Sonderbaufläche“ und „Fläche für Verkehrsanlagen mit der Zweckbestimmung Bahnanlagen“ in „gewerbliche Baufläche“ zu ändern (**42. Änderung des Flächennutzungsplanes, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet Baal-Doveren, Wankelstraße**). Das separate Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird parallel zum Bebauungsplanverfahren durchgeführt.

Nach Bekanntmachung im Amtsblatt am 29.06.2018 wurden die Entwürfe vom **09.07.2018 bis einschließlich 20.07.2018** in den Räumen der Stadtverwaltung Hückelhoven ausgehängt und somit der Öffentlichkeit Gelegenheit gegeben (**vorgezogene Bürgerbeteiligung**) sich über die Planungen zu informieren. Neben dem Aushang wurden die Planunterlagen auch über den Planungs- und Beteiligungsserver der Stadt Hückelhoven (<https://www.o-sp.de/hueckelhoven/>) der Öffentlichkeit bekannt gemacht.

Ferner wurde in der Zeit vom **09.07.2018. bis 10.08.2018 die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange** durchgeführt.

Von Privatpersonen sind keine Stellungnahmen eingegangen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben, welche auch zu Änderungen des Bebauungsplanentwurfes geführt haben:

1. Die Nahverkehr **Nahverkehr Rheinland GmbH (NVR)** erhebt mit **Schreiben vom 18.07.2018** Bedenken gegen die 42. Änderung des Flächennutzungsplanes und gegen den Bebauungsplanentwurf 2-190-0 mit der Begründung, dass hierdurch eine Reaktivierung der Bahntrasse erschwert und behindert wird.

Hierzu wurde seitens der Verwaltung wie folgt Stellung genommen:

Zum Zeitpunkt der Einleitung der Bauleitplanverfahren wurde von Seiten der Deutschen Bahn ein Verfahren zur Entwidmung von Bahnbetriebszwecken für diese Fläche durchgeführt, da eine potenzielle Reaktivierung der Bahntrasse – von Baal nach Hückelhoven-Ratheim – von diesem Vorhaben nicht betroffen ist und die Reaktivierung nicht verhindert.

Die Flächen, auf denen eine mögliche Reaktivierung der Bahn erfolgen könnte, liegen nördlich des Plangebietes und sind von dem Vorhaben unberührt. Entsprechende Flächen, welche für eine Reaktivierung benötigt werden, wurden bereits im Vorfeld grenztechnisch erfasst und werden für eine Trassenreaktivierung freigehalten. Sie sind zudem nicht Bestandteil des Entwidmungsverfahrens.

Zwischenzeitlich wurde das Freistellungsverfahren abgeschlossen und der Freistellungsbescheid mit Datum vom 12.09.2018 erteilt (Schreiben des Eisenbahnbundesamtes mit Schreiben vom 12.09.2018, VMS-Nummer: 3395638).

Während des Verfahrens sind keine abwägungsrelevanten Stellungnahmen – auch nicht seitens des NVR – beim Eisenbahnbundesamt eingegangen.

Somit sind die betroffenen Flächen zum 12.09.2018 von Bahnbetriebszwecken freigestellt und die im Bauleitplanverfahren eingegangene Stellungnahme des NVR nichtig.

2. Die **Deutsche Bahn AG** weist in ihrem **Schreiben vom 31.07.2018** darauf hin, dass auf Grund der gewidmeten Bahnanlagen keine Zustimmung des Bebauungsplanes erfolgen kann, solange kein positiver Freistellungsbescheid nach § 23 AEG vorliegt.

Hierzu wurde seitens der Verwaltung wie folgt Stellung genommen:

Im Einzelnen wird auf die Stellungnahme der Verwaltung unter Punkt 1 (Stellungnahme des NVR) verwiesen.

Da das Freistellungsverfahren abgeschlossen ist und die betroffenen Flächen zum 12.09.2018 von Bahnbetriebszwecken freigestellt sind, schlägt die Verwaltung vor, dem Rat der Stadt Hückelhoven zu empfehlen, die Stellungnahme der Deutschen Bahn zur Kenntnis zu nehmen.

3. Die **Kreisverwaltung Heinsberg – hier Untere Immissionsschutzbehörde** – regt mit **Schreiben vom 06.08.2018** an, einen Hinweis aus immissionsschutzrechtlicher Sicht in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:

Bei der Ansiedlung von lärmintensiven Betrieben ist im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Immissionsprognose zwingend nachzuweisen, dass von der geplanten Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten auftreten.

4. Die **Bezirksregierung Arnsberg** weist mit **Schreiben vom 24.07.2018** darauf hin, folgende Hinweise hinsichtlich der Grundwasserverhältnisse in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserbestände im Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

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.

Auf Grund der o.g. Stellungnahmen hat der **Rat der Stadt Hückelhoven** in seiner Sitzung am **12.12.2018** – nach Vorberatung im Bau- und Umweltausschuss (20.11.2018) – beschlossen, die Stellungnahmen des Nahverkehr Rheinland GmbH und der Deutschen Bahn AG zur Kenntnis zu nehmen sowie den Stellungnahmen der Bezirksregierung Arnsberg sowie des Kreises Heinsberg – hier: Untere Immissionsschutzbehörde – zu folgen und die entsprechenden Hinweise in den Bebauungsplanentwurf aufzunehmen.

Des Weiteren wurde in der o.g. Sitzung am 12.12.2018 beschlossen im Bebauungsplanentwurf 2-190-0 festzusetzen, dass Tankstellen, Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig sind. Dies vor dem Hintergrund, dass diese Festsetzungen – nach Abstimmung mit verschiedenen Fachämtern – einer städtebaulich verträglichen Ansiedlung charakteristischer Gewerbebetriebe für das hiesige Gewerbegebiet entgegenstehen.

Der Rat der Stadt Hückelhoven hat in seiner Sitzung am 12.12.2018 sodann den Beschluss gefasst, mit dem **geänderten Bebauungsplanentwurf 2-190-0** die **Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB** (Offenlage) durchzuführen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes „2-190-0, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet Baal-Doveren“ erfasst eine 1,9 ha große Teilfläche nordöstlich des Industrie- und Gewerbegebietes Baal-Doveren. Während sich im Westen und Süden gewerbliche Flächen an das Vorhabengrundstück anschließen, befinden sich im Osten Wohnbaugrundstücke. Im Norden grenzen nach Flächen für Bahnanlagen und die Landstraße L117 landwirtschaftliche Flächen an die Planfläche an.

Die genaue Lage ist im nachfolgenden Kartenausschnitt auf Basis der Deutschen Grundkarte (DGK5) dargestellt.



Abbildung 1:
Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 2-190-0, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet Baal-Doveren, Wankelstraße

3. Ziele und Zweck der Planung / Erfordernis der Planung

Um eine kleinflächige Erweiterung des hiesigen Gewerbegebietes Baal-Doveren erzielen und somit neue Unternehmen ansiedeln zu können, ist es städtisches Ziel, das ehemalige Öltanklager der DB AG, welches sich als Wiesenfläche darstellt sowie eine Teilfläche der sich daneben befindlichen Altgleisanlagen, gewerblich zu entwickeln.

Die Fläche – infrastrukturell ideal in direkter Nähe zum Bahnhof Hückelhoven-Baal gelegen – eignet sich ideal für eine kleinflächige gewerbliche Entwicklung und wurde bereits mit weiteren Fachbehörden sowie der Bezirksregierung Köln abgestimmt.

Zum Zeitpunkt der Einleitung der Bauleitplanverfahren wurde von Seiten der Deutschen Bahn ein Verfahren zur Entwidmung von Bahnbetriebszwecken für diese Fläche durchgeführt, da eine potenzielle Reaktivierung der Bahntrasse – von Baal nach Hückelhoven-Ratheim – von diesem Vorhaben nicht betroffen ist und die Reaktivierung nicht verhindert. Die Flächen, auf denen eine mögliche Reaktivierung der Bahn erfolgen könnte, liegen nördlich des Plangebietes und sind von dem Vorhaben unberührt. Entsprechende Flächen, welche für eine Reaktivierung benötigt werden, wurden bereits im Vorfeld grenztechnisch erfasst und werden für eine Trassenreaktivierung freigehalten. Sie sind zudem nicht Bestandteil des Entwidmungsverfahrens.

Zwischenzeitlich wurde das Freistellungsverfahren abgeschlossen und der Freistellungsbescheid mit Datum vom 12.09.2018 erteilt (Schreiben des Eisenbahnbundesamtes mit Schreiben vom 12.09.2018, VMS-Nummer: 3395638).

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist es, die planungsrechtliche Grundlage für die Ansiedlung von gewerblichen Betrieben auf der knapp 1,9 ha großen Fläche zu schaffen.

4. Derzeitige Nutzung und Erschließungssituation im Plangebiet

Seit 1968 befand sich auf einem Teilstück der Planfläche ein ehemaliges Öltanklager der DB AG. Auf Grund sicherheitspolitischer Gegebenheiten hat das Bundesministerium für Verkehr im Jahr 1997 die DB AG beauftragt, die eingelagerten Kraftstoffe zur zivilen Notfallversorgung aufzubrechen und die Tanklager zurückzubauen. 2009 wurde der Rückbau des Tanklagers in Baal genehmigt und 2010 – im Auftrag der DB AG gutachterlich dokumentiert – zurückgebaut.

Eine genaue Vornutzung vor 1968 ist nicht bekannt. Mit hoher Wahrscheinlichkeit wurde die Fläche wesentlich als landwirtschaftliche Fläche genutzt oder war wie die restlichen Flächen des Vorhabengrundstückes mit Gleisen der DB AG überbaut.

5. Anpassung der Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie Entwicklung aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung sind in Nordrhein-Westfalen vorrangig im Regional-

plan zu finden. Der gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (Stand: 2010 nach der 10. Änderung) stellt den Planbereich bereits heute als „Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzung (GIB)“ dar.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Hückelhoven stellt in seiner aktuellen Fassung für das Plangebiet „Sondergebiet“ und „Fläche für Verkehrsanlagen mit der Zweckbestimmung Bahnanlagen“ dar. Er ist somit zu ändern (42. Änderung des Flächennutzungsplanes, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet Baal-Doveren, Wankelstraße):

- Darstellung von „gewerbliche Baufläche“ anstelle von „Sondergebiet“ und „Fläche für Verkehrsanlagen mit der Zweckbestimmung Bahnanlagen“,

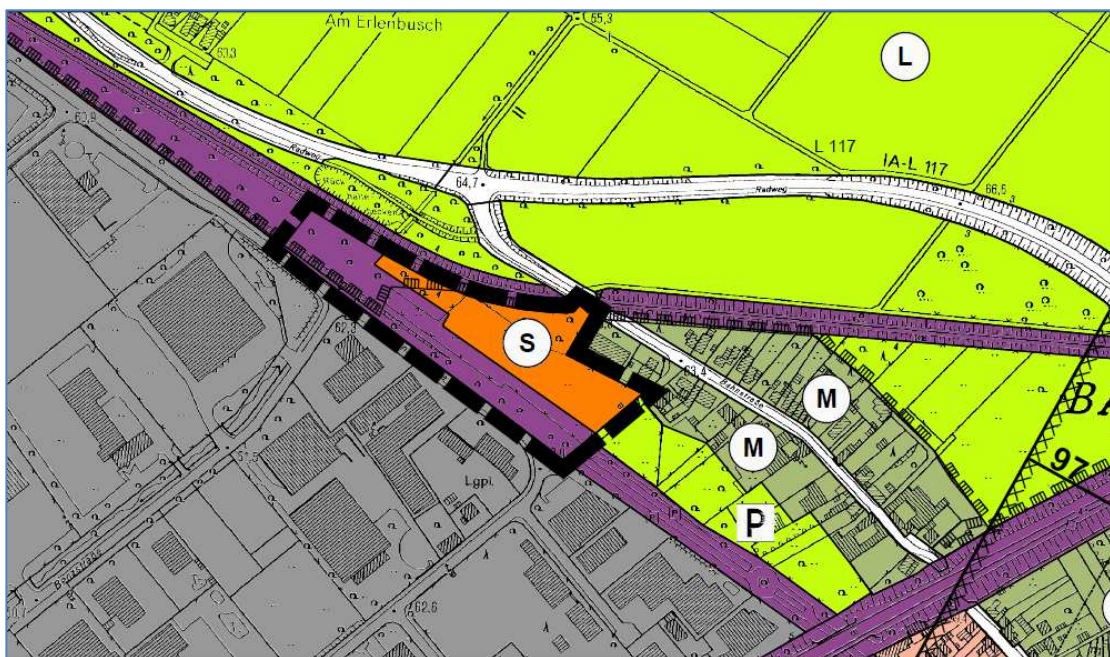


Abb. 2 Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit aktueller gültigen Darstellung des Flächennutzungsplanes

Die vorstehende Abbildung 2 stellt den aktuellen Flächennutzungsplan für das Plangebiet des Bebauungsplanes „2-190-0, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet Baal-Doveren, Wankelstraße“ dar. Die Abbildung 3 stellt die im Rahmen der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes angestrebte Änderung des Flächennutzungsplanes auf der Grundlage eines Auszuges aus der Deutschen Grundkarte dar.

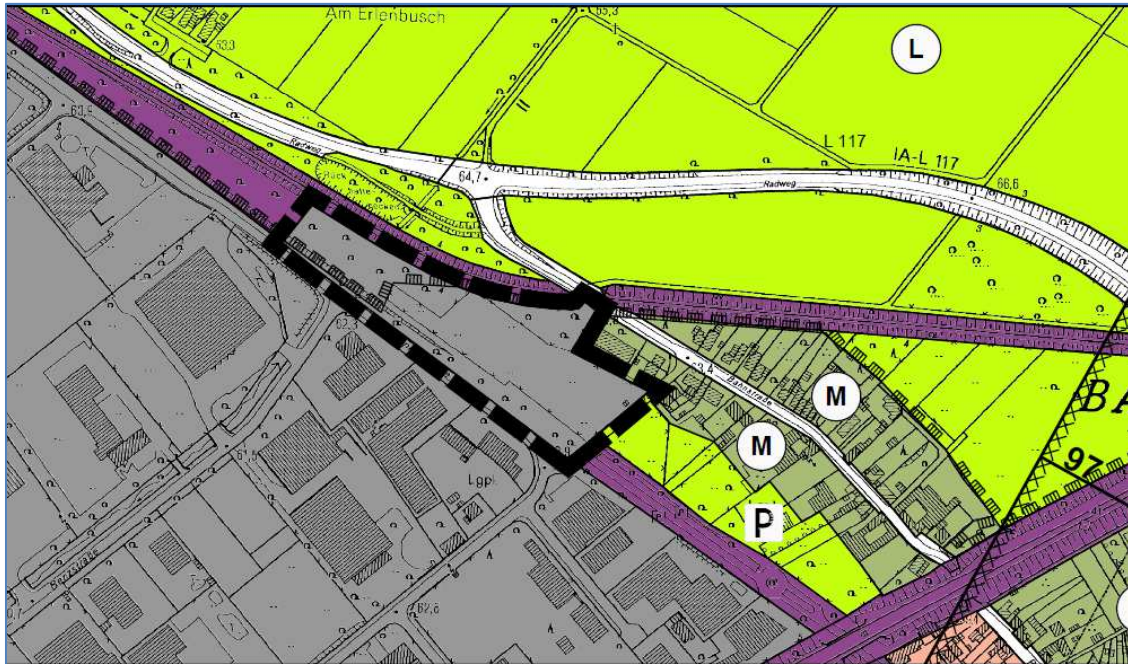


Abb.3 Auszug aus der Deutschen Grundkarte mit Darstellung der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes in Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „2-190-0, Baal, Industrie- und Gewerbegebiet Baal-Doveren, Wankelstraße“

6. Sachlicher Regelungsgehalt, Festsetzungen im Bebauungsplan

Unter Berücksichtigung der umliegenden räumlichen Gegebenheiten und der Umgebungsbebauung wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 2-190-0 Folgendes festgesetzt:

6.1 Art der baulichen Nutzung

Auf Grund der angestrebten Nutzung im Plangebiet, wird dementsprechend ein „Gewerbegebiet“ nach § 8 BauNVO festgesetzt. Zwar wird das Gewerbegebiet nach GE 1 und GE 2 unterschieden, dies bezieht sich lediglich auf das Maß der baulichen Nutzung nicht jedoch auf die Art der baulichen Nutzung.

Zulässig sind im festgesetzten Gewerbegebiet gem. § 8 Abs. 1 BauNVO die vorwiegende Unterbringung von nicht erheblich belastigenden Gewerbebetrieben. Darunter zählen Gewerbebetrieb aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO sowie Geschäfts-, Büro-, und Verwaltungsgebäude gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO. Es gelten jedoch folgende Einschränkungen:

Nicht zulässig sind im festgesetzten Gewerbegebiet:

- Tankstellen gem. § 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO mit Ausnahme betriebsbezogener Anlagen

- Anlagen für sportliche Zwecke gem. § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Vergnügungsstätten gem. § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO
- Einzelhandelsbetriebe, Betriebes des Beherbergungsgewerbes sowie Schank- und Speisewirtschaften

Hierdurch soll die Charakteristik des bestehenden Gewerbegebietes beibehalten werden, auch vor dem Hintergrund, dass sich in direkter Lage ein im Flächennutzungsplan dargestelltes Mischgebiet befindet. Durch die Unzulässigkeit verschiedener Anlagen soll einem „Trading Down“-Effekt am Rand des Gewerbegebietes entgegengewirkt werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Mit der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Plangebietes soll zum einen die bauliche Dichte und zum anderen, in Verbindung mit den Baugrenzen, auch die räumliche Ausdehnung der zulässigen baulichen Anlagen geregelt werden. Innerhalb des GE 1 und GE 2 unterscheidet sich jedoch das Maß der baulichen Nutzung.

6.2.1 Grund- und Geschossflächenzahl

Aufgrund der Festsetzung gewerblicher Bauflächen am Rand des hiesigen Gewerbegebietes Baal-Doveren, wird für das Gewerbegebiet GE 1 eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,4 festgesetzt. Hierdurch kann eine lockere Gewerbebebauung am äußersten Rand des Gewerbegebietes in direkter Anbindung an ein Mischgebiet gewährleistet werden.

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes wird für das Gewerbegebiet GE 2 eine maximale Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Hinsichtlich der Massivität wird für das GE2 eine Baumassenzahl festgesetzt (6.2.2). Dies lässt einer gewerblichen Ansiedlung einen entsprechenden Spielraum. Allerdings in einer derart verträglichen Art, wie sie im angrenzenden Gebiet – über entsprechend festgesetzte Bebauungspläne – vorzufinden ist.

6.2.2 Baumassenzahl

Für den nördlichen Teilbereich des Plangebietes wird für das Gewerbegebiet GE 2 eine maximale Baumassenzahl (BMZ) von 9,0 festgesetzt, wobei die Höhe zusätzlich über eine maximale Gebäudehöhe festgesetzt wird. Die Festsetzung einer Baumassenzahl lässt einer gewerblichen Ansiedlung einen entsprechenden Spielraum hinsichtlich der Massivität des Gebäudes und gliedert sich an die Festsetzungen der bestehenden Bebauungspläne im Gewerbegebiet.

6.2.3 Gebäudehöhenbeschränkung und Geschossigkeit

Die maximale Gebäudehöhen innerhalb des Gebietes werden in die entsprechenden Nutzungen GE1 und GE2 unterteilt.

Innerhalb des GE1 wird festgesetzt, dass die maximale Gebäudehöhe max. 12 m betragen darf. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass nördlich der Fläche Wohnhäuser an das Gebiet angrenzen. Die Festsetzung von 12 m ist angesichts der dort vorhandenen Umgebungsbebauung städtebaulich verträglich.

Für das GE2 wird hingegen eine höhere Gebäudehöhe festgesetzt. Dort wird die maximale Höhe 15 m betragen dürfen. Somit ist ansiedelnden Betrieben genügend Spielraum für die Realisierung ihrer Vorhaben gegeben und entspricht üblichen Höhen für Gewerbegebietsobjekte.

Als Bezugshöhe für die Bemessung der Abstandsfläche von Gebäuden oder von Bauteilen, von denen Wirkungen wie von Gebäuden ausgehen, ist die vorgelagerte Oberkante der fertigen öffentlichen Verkehrsfläche der „Wankelstraße“ in der Mitte der Grundstücksbreite anzunehmen. Die Höhe kann grundstücksbezogen beim Tiefbauamt der Stadt Hückelhoven nachgefragt werden.

6.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Für die gewerbliche Baufläche wurde das Baufenster bis auf jeweils 5 m an die vorhandenen Grundstücksgrenzen ausgedehnt und festgesetzt, sodass eine optimale Ausnutzbarkeit der Fläche ermöglicht werden kann. Somit können sich Gewerbebetriebe beliebig anordnen und zukünftig betriebsbedingt erweitern, ohne dass eine Notwendigkeit einer Anpassung des Bebauungsplanes besteht. Dabei ist

natürlich der Versiegelungsgrad durch die festgesetzte Grundflächenzahl (s. 6.2.1) einzuhalten.

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind lediglich PKW- und LKW-Rangierflächen zulässig.

Die überbaubare Fläche ist in einem Teilbereich unterbrochen. Dort befindet sich ein Entwässerungsgraben der von Hochbauten nicht überbaut werden darf. Eine Brücke zur gegenseitigen Erschließung der Baufelder ist allerdings möglich. Hierdurch wird die Funktion des Entwässerungsgrabens nicht beeinträchtigt.

6.2.5 Bauweise

Da in Industrie- und Gewerbegebieten große Gebäude realisiert werden sollen wird abweichend von der üblichen Bauweise (offen/geschlossen) eine „besondere Bauweise“ festgesetzt, die es ermöglicht, Gebäudeteile/Hallen mit einer Tiefe von über 50 m zu errichten.

6.3 Lärmimmission

Es wird festgesetzt, dass bei der Ansiedlung von Gewerbebetrieben im Baugenehmigungsverfahren durch eine schalltechnische Immissionsprognose nachzuweisen ist, dass von der geplanten Anlage keine schädlichen Umwelteinwirkungen an den maßgeblichen Immissionsorten im näheren Umfeld auftreten.

6.4 Entwässerung

Die Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers des Plangebietes wird über den Anschluss an das vorhandene Trennsystem in der Benzstraße sichergestellt.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Gemäß den Ergebnissen des im Bauleitplanverfahren durch das Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung Guido Beuster, Erkelenz erstellten Umweltberichtes sowie der artenschutzrechtlichen Prüfung (erstellt durch das Büro Straube, Wegberg), werden folgende grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen:

6.5.1 Externe Kompensation

Durch die geplante Ausweisung einer gewerblichen Baufläche, ist ein Kompensationsbedarf erforderlich. Das anfallende Defizit von 28.080 Ökopunkten wird extern kompensiert werden. Dies geschieht über das Ökopunktekonto der Stadt Hückelhoven.

6.6 Maßnahmen zum Artenschutz

Lebensstätten planungsrelevanter Arten müssen entsprechend dem CEF-Leitfaden des Landes (MKULNV 2013) ersetzt werden. Vor Fällung der Bäume müssen für planungsrelevante Arten (Fledermäuse) in angrenzenden oder nahe gelegenen Waldflächen Ersatzquartiere geschaffen werden. Es wird festgesetzt, dass 10 Ersatzquartiere geschaffen werden müssen: 5 Spaltenkästen, 3 Höhenkästen (Sommer) und 2 Winterquartiere. Die Quartiere sind in mindestens 3 m Höhe aufzuhängen. Der Anflug von unten und von der Seite muss dauerhaft frei bleiben. Die Ersatzquartiere dürfen nicht beleuchtet werden.

Sofern weitere Niststätten planungsrelevanter Arten gefunden werden, sind diese entsprechen durch weitere Ersatzquartiere auszugleichen.

Somit wird dem Artenschutz Rechnung getragen.

7. Bodengutachten

Da es sich bei der entsprechenden Vorhabenfläche um ein ehemaliges Öltanklager handelt, wurde von Seiten der Stadt Hückelhoven das Unternehmen BG RheinRuhr beauftragt, auf dieser Fläche eine orientierende Altlastenuntersuchung in Hinblick auf nutzungsbedingte Schadstoffeinträge durchzuführen.

Das Gutachten (17 057) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass in den Auffüllungen der Fläche sowie in den unterlagernden Bodenproben keine Gefahrstoffe oder relevant erhöhte Schadstoffe nachweisbar waren. Auch untersuchte Bodenproben aus dem Sanierungsbereich des Ölabscheiders waren hinsichtlich der untersuchten Parameter unauffällig.

Es erfolgte demnach kein Eintrag von Schadstoffen in den Untergrund. Eine Gefährdung von Schutzgütern ergibt sich nach den Untersuchungsergebnissen nicht.

8. Hinweise

Aufgrund der Lage und der Vornutzung des Plangebietes werden zur Vorabinformation von Architekten, Bauherren und Fachingenieuren, die im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Vorhaben verwirklichen möchten, folgende Hinweise aufgenommen:

Grundwasserverhältnisse

- Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserbestände im Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.
- 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.
- Aufgrund bergbaubedingten Absenkungen des Grundwasserspiegels und dem Wiederanstieg des Wassers nach Ende der Tagebausümpfungen auf den ursprünglichen Pegel wird empfohlen, dass bei tiefgründenden Bauwerken entsprechend bauliche Maßnahmen, z.B. Abdichtungen, zu treffen sind.

Bodenverhältnisse

- 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.
- Wegen der Bodenverhältnisse sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054 „Zulässige Belastung des Baugrundes“, der DIN 18 196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

- Es ist zu beachten, dass durch die Verfüllung der ehemaligen Tankgrube stark abweichende Auffüllungsmächtigkeiten vorhanden sind und so abweichende bodenmechanische Gegebenheiten vorliegen.

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.

Kampfmittel

- Die Existenz von Kampfmitteln kann im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden. 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 gemäß dem „Merkblatt für Baugründeingriffe“ der Regierungsbezirk Köln empfohlen.

Lärmimmission

- 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.

Artenschutz

- Zum Schutz von Brutn planungsrelevanter Arten und von Fledermaus-Wochenstuben in Hohlbäumen dürfen Fällungen und Rodungen nur vom 01.10. bis 28.02. durchgeführt werden. Sofern dies nicht möglich ist, muss vor Beginn der Arbeiten (Fällung der Bäume und Rodung von Sträuchern) eine Untersuchung zum Ausschluss laufender Vogelbruten stattfinden, ggf. auch zum Ausschluss von Fledermaus-Wochenstuben.

Zum Schutz von Winterquartieren größerer Gruppen von Fledermäusen müssen Bäume mit Brusthöhenstammdurchmesser (BHD) ab 40 cm vor dem Fällen vom Boden aus auf Höhlungen untersucht werden. Bei Hinweisen auf genutzte Fledermausquartiere ist eine Untersuchung vor der Fällung notwendig. In jedem Fall müssen Bäume mit BHD ab 40 cm nach dem Fällen und vor dem Zerteilen auf vom Boden aus nicht erkennbare und nicht einsehbare Höhen und Spalten untersucht werden.

- Bei der Beleuchtung der Baustellen muss v.a. im Sommerhalbjahr auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden.

Teil B - Umweltbericht

Der Umweltbericht ist Teil der Begründung. Er liegt als Anlage bei.

Hückelhoven, den 04.01.2019
Der Bürgermeister
Im Auftrag

Römer