# Stadt Hückelhoven

## ENTWURFS-
## BEGRÜNDUNG

zum **Bebauungsplan 1-117-1/B,**

Umgehung Ratheim und Millich; L117n (TA Myhler Straße bis Buscher Straße)

Stand: Offenlage

**vom 20.11.2023 bis einschließlich 20.12.2023**

ENTWURF

1. Rechtsgrundlagen ..... 3
2. Verfahrensablauf ..... 3
3. Lage und Größe des Plangebietes ..... 4
4. Ziele und Zweck der Planung / Erfordernis der Planung ..... 5
5. Derzeitige Nutzung und Erschließungssituation im Plangebiet ..... 5
6. Sachlicher Regelungsgehalt, Festsetzungen im Bebauungsplan ..... 6

ENTWURF

# 1. Rechtsgrundlagen

Diesem Bauleitplanverfahren liegen als Rechtsgrundlage zugrunde (in der jeweils zu Satzungsbeschluss gültigen Fassung).

1. **Baugesetzbuch – BauGB** – in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I. S. 3634).

2. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung** – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I. S. 3786).

3. **Planzeichenverordnung** (PlanzV 1990) vom 18.12.1990 (BGBl. I, 1991. S. 58).

4. **Bauordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) vom 21.07.2018.

5. **Gemeindeordnung** für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) vom 14.07.1994 (GV NW S.666).

# 2. Verfahrensablauf

Der **Rat der Stadt Hückelhoven** hat in seiner Sitzung am 08.11.2023 nach Vorberatung im Bau- und Umweltausschuss am 24.10.2023 beschlossen, das Verfahren zur ersten Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes „1-117-0/B, Umgehung Ratheim und Millich; L117n (TA Myhler Straße bis Buscher Straße) der seit dem 20.07.2007 rechtskräftig ist, als ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 a BauGB zu betreiben.

Mit dem geänderten Bebauungsplanentwurf wird die Beteiligung der Öffentlichkeit (Offenlage) durchgeführt. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB wird nach vorheriger Bekanntmachung im Amtsblatt 10.11.2023 der Stadt Hückelhoven in der Zeit vom 20.11.2023 bis einschl. 20.12.2023 stattfinden.

ENTWURF

## 3. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „1-117-1/B, Umgehung Ratheim und Millich; L 117n (TA Myhler Straße bis Buscher Straße) erfasst eine Fläche von ca. 5.000 m² in östlicher Lage des Ortsteils Ratheim. Die genaue Lage des Geltungsbereiches ist in dem nachstehenden Auszug aus der Amtlichen Basiskarte dargestellt (Abbildung 1).

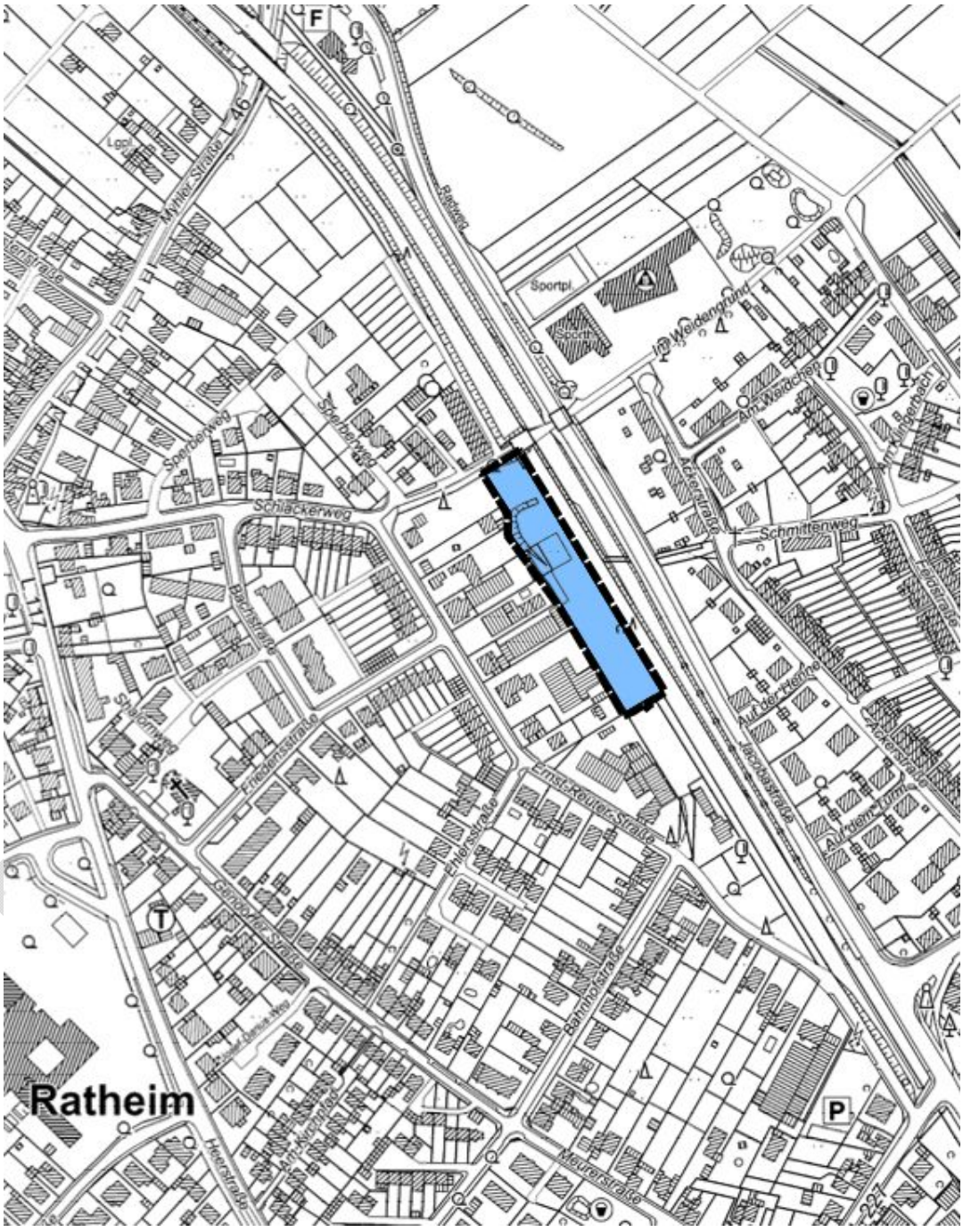


Abbildung 1: Auszug aus der Amtlichen Basiskarte mit Darstellung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes 1-117-1/B, Umgehung Ratheim und Millich; L 117n (TA Myhler Straße bis Buscher Straße)

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

Der seit dem 20.07.2007 rechtskräftige Bebauungsplan 1-117-0/B Umgehung Ratheim und Millich; L117 n (TA Myhler Straße bis Buscher Straße) setzt für den gekennzeichneten Bereich des Geltungsbereiches eine private Grünfläche fest. Diese Fläche befindet sich heute in Eigentum der Stadt Hückelhoven. Die Lage der Fläche, zwischen der im Bau befindlichen L117n und diversen teilweise gewerblich genutzten Privatgrundstücken an der Ernst-Reuter-Straße, ermöglichen der Stadt Hückelhoven als Eigentümerin keinen direkten Zugang zur Fläche, sodass die Pflege des Areals sowie die Verkehrssicherungspflicht nicht dauerhaft gewährleistet werden können. Einige Teilflächen wurden bereits an Privateigentümer der Immobilien an der Ernst-Reuter-Straße verpachtet, die diese Flächen u.a. als Gartenfläche nutzen.

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes 1-117-0/B Umgehung Ratheim und Millich; L117 n (TA Myhler Straße bis Buscher Straße) ist es, dass notwendige Planungsrecht zur Nutzung der Flächen zu schaffen.

Um weiteren anliegenden Grundstückseigentümern mit ihren gewerblichen Nutzungen die Chance zu bieten, diese Fläche nutzen zu können, soll die entsprechende Grünfläche in eine Mischgebietsfläche ohne überbaubare Fläche festgesetzt werden.

## 5. Derzeitige Nutzung und Erschließungssituation im Plangebiet

Die Plangebietsfläche ist heute eine gefangene Fläche, welche nicht erschlossen ist. Es handelst sich um eine Grünfläche. Eine Pflege des Areals und die Verkehrssicherung ist auf Grund der fehlenden Erschließung nur eingeschränkt möglich.

ENTWURF

# 6. Sachlicher Regelungsgehalt, Festsetzungen im Bebauungsplan

## 6.1. Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze

(gem. § 9 (1) Ziffer 4 und 22 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

### 6.1.1 Stellplätze nach § 12 BauNVO

Überdachte oder offene Stellplätze sind auf den Grundstücksflächen innerhalb der zeichnerisch ausdrücklich hierfür festgesetzten Flächen zulässig.

### 6.1.2 Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO

Innerhalb der festgesetzten Fläche sind nur Stellplatzzufahrten, Hauszuwegungen sowie Wärmepumpen (unter Berücksichtigung der Abstandsflächen) zulässig. Zudem können Nebenanlagen in Form von Gartenhäusern, Gewächshäusern o.ä. bis zu einer Gesamtgrundfläche von 5 m²/100 m² errichtet werden. Weitere Nebenanlagen sind ausgeschlossen.

### Hinweise

Bodenschutz:

Nach § 202 BauGB in Verbindung mit DIN 18915 ist bei der Errichtung oder Änderung von baulichen Anlagen der Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung zu schützen. Er ist vordringlich im Plangebiet zu sichern, zur Wiederverwendung zu lagern und später wieder einzubauen.

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gem. DIN 19731 getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunterliegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

ENTWURF

Bodenaushub, der nicht im Baugebiet verbleibt und zur Abfuhr vorgesehen ist, soll sachgerecht für Rekultivierung und Aufwertung stark beanspruchter Nutzflächen verwendet werden. Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden.

Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).

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 Standsicherheit 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 Steinkohlebergbaus, 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 Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Der Planbereich liegt teilweise im Grenzbereich vorhandener Auswirkungen von Sümpfungsmaßnahmen. 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 Tagesober-

ENTWURF

fläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Wegen der Bodenverhältnisse im Auegebiet sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften des Eurocode 7 „Geotechnik“ DIN EN 1997-1 mit nationalem Anhang, die Normblätter der DIN 1054 „Baugrund – Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau – Ergänzende Regelungen“ und der DIN 18196 „Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke“ mit der Tabelle 4, die organische und organogene Böden als Baugrund ungeeignet einstuft, sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

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 18195 „Abdichtung von Bauwerken“, der DIN 18533 „Abdichtung von erdberührten Bauteilen“ und gegebenenfalls der DIN 18535 „Abdichtung von Behältern und Becken“ zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben (www.erftverband.de).

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.

ENTWURF

Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtige. 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 Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

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) zu erfolgen.

Kampfmittelbeseitigung:

Da die Existenz von Kampfmitteln im Bereich dieses Plangebietes nicht ausgeschlossen werden kann, ist eine Absuchung nach Kampfmitteln erforderlich. 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 „Merkblatt für Baueingriffe“ der Bezirksregierung Düsseldorf- Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) Rheinland empfohlen.

ENTWURF

Allgemeine Forderungen Landesstraßen:

1. Ein Hinweis auf die Anbaubeschränkungszone der Landesstraße gemäß § 25 Straßen- und Wegegesetz NRW (StrWG NRW) ist in den Textteil des Bauleitplanes aufzunehmen. Die Eintragung der Schutzzone in den Plan wird empfohlen.

2. In einer Entfernung bis zu 40 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße (Anbaubeschränkungszone § 25 StrWG NRW).

a) dürfen nur solche Bauanlagen errichtet, erheblich geändert oder anders genutzt werden, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße weder durch Lichteinwirkung, Dämpfe, Gase, Rauch, Geräusche, Erschütterungen und dgl. gefährden oder beeinträchtigen.

b) sind alle Beleuchtungsanlagen innerhalb und außerhalb von Grundstücken und Gebäuden so zu gestalten oder abzuschirmen, dass die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße nicht durch Blendung oder in sonstiger Weise beeinträchtigt wird.

c) bedürfen Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen oder sonstige Hinweise mit Wirkung zur Landesstraße einer straßenrechtlichen Prüfung und Zustimmung.

3. In einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn der Landesstraße dürfen gemäß § 28 (1) StrWG NRW Anlagen der Außenwerbung nicht errichtet werden. Im übrige stehen sie den baulichen Anlagen des § 25 und § 27 StrWG NRW gleich. Sicht- und Lärmschutzwälle- sowie Wände bedürfen der Genehmigung der Straßenbauverwaltung.

4. Bauliche Anlagen, welche über neue Zufahrten und Zugänge an die freie Strecke der Landesstraße angeschlossen werden oder bestehende Zufahrten geändert werden, bedürfen der Zustimmung der Straßenbauverwaltung.

5. Das Plangebiet des Bauleitplans ist zur Landesstraße hin lückenlos und dauerhaft einzufriedigen.

ENTWURF

6. Die Entwässerung der Landesstraße ist sicherzustellen.

7. Bei Kreuzungen der Landesstraße durch Versorgungsleitungen ist die Abstimmung mit der Straßenbauverwaltung außerhalb des Planverfahrens erforderlich.

8. Gemäß § 33 der Straßenverkehrsordnung ist die Straßenverwaltung an Maßnahmen zu beteiligen, die, die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der Landesstraße beeinträchtigen können. Vom städtischen Bauordnungsamt ist daher sicherzustellen, dass über die Anbaubeschränkungszone hinaus Werbeanlagen, Firmennamen, Angaben über die Art von Anlagen und sonstige Hinweise, die den Verkehr auf der Landesstraße beeinträchtigen können, nur dann aufgestellt werden dürfen, wenn die Straßenbauverwaltung zugestimmt hat.

9. Immissionsschutz für neu ausgewiesene Gebiete geht zu Lasten der Gemeinde / Stadt.

Hückelhoven, den 09.11.2023

Der Bürgermeister

Im Auftrag

Römer

ENTWURF