

SITZUNGSVORLAGE
052/2018

Fachbereich Fachbereich Bauen	Sachbearbeitung Borg, Daniela	Aktenzeichen BO
---	----------------------------------	--------------------

Beratungsfolge:

Bau- und Planungsausschuss am 28.06.2018	(TOP)	öffentlich
Rat am 05.07.2018	(TOP)	öffentlich

Bearbeiter / Datum	Dezernent/ Datum	Bürgermeister / Datum
--------------------	------------------	-----------------------

TOP :
Bebauungsplan Nr. 65 "Am Bollberg"
1. Beratung und Beschlussempfehlung über Anregungen, die im Rahmen der
1.1 frühzeitigen Unterrichtung
1.2 Offenlage
vorgebracht worden sind
2. Beratung und Beschlussempfehlung zum Erlass als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Zu 1.:
1.1 frühzeitige Unterrichtung

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung haben 17 Träger öffentlicher Belange Eingaben abgegeben. Von der Öffentlichkeit ist eine Eingabe vorgebracht worden.

1.1.1
Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Alliander Netz Heinsberg GmbH hinsichtlich der Versorgung an das Gasnetz zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen der Alliander Netz Heinsberg GmbH

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat die Alliander Netz Heinsberg GmbH wie folgt Stellung genommen:

„Die Alliander Netz Heinsberg GmbH hat gegen die geplante Maßnahme keine Bedenken. Eine Versorgung an das Gasnetz ist über die Bollbergstraße möglich.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis bzgl. der Erschließungs- bzw. Versorgungsmöglichkeiten wird zur Kenntnis genommen. Die abschließende Regelung und Abstimmung eines möglichen Anschlusses an das Gasnetz betrifft die Ebene der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung.

1.1.2
Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 hinsichtlich des Bergbaus und der Sumpfungsmaßnahmen zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise werden in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

Anregungen der Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat die Bezirksregierung Arnsberg Abt. 6 wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
das vorbezeichnete Planvorhaben befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heinsberg" sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Bocket 1", "Waldfeucht 1" und "Frilinghoven". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWIDE, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Eigentümerin der Bergwerksfelder "Bocket 1" und "Waldfeucht 1" ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Frilinghoven" ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Ausweislich der derzeit hier vorliegenden Unterlagen ist im Bereich des Planvorhabens kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen. Jedoch ist der Planungsbereich nach den hier vorliegenden Unterlagen (Differenzenpläne mit Stand: 01.10.2015 aus dem Revierbericht, Bericht 1, Auswirkungen der Grundwasserabsenkung, des Sammelbescheides - Az.: 61.42.63-2000-1-) von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.

Für die Stellungnahme wurden folgende Grundwasserleiter (nach Einteilung von Schneider & Thiele, 1965) betrachtet: Oberes Stockwerk, 9B, 8, 7, 6D, 6B, 2 - 5, 09, 07 Kölner Scholle, 05 Kölner Scholle.

Folgendes sollte daher berücksichtigt werden:

Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen 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.

Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim zu stellen. Darüber hinaus ist hier nichts über mögliche zukünftige, betriebsplanmäßig noch nicht zugelassene bergbauliche Tätigkeiten bekannt. Diesbezüglich empfehle ich Ihnen, auch die RWE Power AG und die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH als Eigentümerin des bestehenden Bergwerkseigentums an der Planungsmaßnahme zu beteiligen, falls dieses nicht bereits erfolgt ist.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgetragenen Belange erfordern keine Änderung der Plankonzeption, da alleinig durch die Lage des Plangebietes auf den bezeichneten Feldern keine bodenrechtlichen Spannungen ausgelöst werden und die Umsetzung des Vorhabens sowie die Ausübung der beabsichtigten Nutzung unberührt bleiben.

Zusätzlich werden Aussagen bzgl. der vorgetragenen Belange in den Umweltbericht und der nachfolgende Hinweis bzgl. der vorgetragenen Belange in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Heinsberg" sowie über den auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Bocket 1", "Waldfeucht 1" und "Frilinghoven". Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Heinsberg" ist das Land Nordrhein-Westfalen, c/o MWIDE, Berger Allee 25 in 40213 Düsseldorf. Eigentümerin der Bergwerksfelder "Bocket 1" und "Waldfeucht 1" ist die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln. Eigentümerin des Bergwerksfeldes "Frilinghoven" ist die RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln.

Ausweislich den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes kein Abbau von Mineralien dokumentiert. Danach ist mit bergbaulichen Einwirkungen nicht zu rechnen. Aus wirtschaftlichen und geologischen Gründen ist in den Bergwerksfeldern, die im Eigentum des Landes Nordrhein-Westfalen stehen, auch in absehbarer Zukunft nicht mit bergbaulichen Tätigkeiten zu rechnen.“

Sümpfungsmaßnahmen

Nach den der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen ist der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände in den nächsten Jahren ist nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau 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.“

Die RWE Power AG wurde, auch als übergeordnetes Unternehmen der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, wie auch der Erftverband am Verfahren beteiligt und deren Stellungnahmen – soweit erfolgt und erforderlich – berücksichtigt.

1.1.3

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg – Brandschutzdienststelle – zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Brandschutzdienststelle –

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Brandschutzdienststelle – wie folgt Stellung genommen:

„Hiermit nehmen wir Stellung zum o. g. Bebauungsplan und machen Angaben über die Zufahrten, Hydrantenabstände und den Löschwasserbedarf, sowie zur Gestaltung des 2. Rettungsweges für den Bebauungsplan.

1. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) aus brandschutztechnischer Sicht erforderlich:
 - a. offene Wohngebiete 120 m – 140 m
 - b. geschlossene Wohngebiete 100 m - 120 m
 - c. sonstige Gebiete ca. 80 m

Es wird auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung – verwiesen. Dort ist der Hydrantenabstand nun allgemein mit „meist unter 150 m“ angegeben. Dort findet sich in Teil 1 des W 400 auch eine eindeutige, fordernde Formulierung: „Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser.....leicht möglich ist.“

2. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle.

Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau-nutzungsverordnung	Klein-siedlung (WS) Wochenend-hausgebiet-e (SW)	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) Gewerbe-gebiete (GE)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industrie-gebiete (GI)
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-
Geschossflächen-zahl (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

3. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist.
4. 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 § 5.4 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen muss der VV BauO NRW Pkt. 5 entsprechen. 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.
5. 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 §§ 17 und 40 BauO NRW.
6. 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 (§ 17 (3) BauO NRW).
7. Für evtl. Gebäude mittlerer Höhe werden Aufstell- und Bewegungsflächen u.a. für Hubrettungsfahrzeuge gem. VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenräume) sicherstellen.

8. 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.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgetragenen Belange betreffen die Ebene der Genehmigungsplanung bzw. Bauausführung. Die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes eröffnen jedoch Bebauungsmöglichkeiten unter deren Berücksichtigung eine Wahrung der vorgetragenen Belange möglich ist. Insofern wird die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

1.1.4

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr hinsichtlich der Höhe baulicher Anlagen zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
von der im Betreff genannten Maßnahme, bei gleichbleibender Sach- und Rechtslage, ist die Bundeswehr nicht berührt und betroffen. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile – eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten.

Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung – zur Prüfung zuzuleiten.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen wird durch zeichnerische Festsetzung auf 10,0 m begrenzt. Diese Höhe hat als Bezugspunkt die Höhenlage der endgültig hergestellten an das Grundstück grenzenden Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche (Oberkante Gehweg bzw. Straße) in Höhe der Mitte der überbaubaren Grundstücksfläche des jeweiligen Grundstücks. Bei Eckgrundstücken ist die höher gelegene Verkehrs- bzw. Erschließungsfläche maßgebend. Insofern ist mit einer maximalen Höhe baulicher Anlagen, einschließlich untergeordneter Gebäudeteile von bis zu 10,0 m zu rechnen. Der genannte Wert von 30,0 m wird deutlich unterschritten. Konflikte zwischen der Planung und den von dem Eingeber vorgetragenen Belangen sind nicht zu erwarten.

1.1.5

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Erftverbandes hinsichtlich der Grundwasserstände zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Erftverbandes

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Erftverband wie folgt Stellung genommen:

„Gegen den Inhalt des o. g. Bebauungsplanes bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes derzeit keine Bedenken. Wir weisen jedoch darauf hin, dass die höchsten gemessenen Grundwasserstände flurnah sind. Bei der Versickerung ist darauf zu achten, dass keine Gebäude durch Aufhöhung der Grundwasseroberfläche gefährdet werden. Grundsätzlich sollte eine Versickerung nur über belebte Bodenschichten erfolgen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Eine Versickerung ist vorliegend – aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse – nicht möglich und nicht geplant. Vielmehr soll das anfallende Niederschlagswasser – über das Grabensystem der westlich gelegenen Motte – in das „Waldfeuchter Fließ“ eingeleitet werden. Hierbei soll das Grabensystem als Retentionsvolumen genutzt werden. Dieses Grabensystem verfügt über eine ausreichende Dimensionierung um selbst ein 100-jähriges Regenereignis aufzufangen. Somit begründet die geplante Entwässerungskonzeption keine Verschärfung der Hochwassersituation im weiteren Verlauf des „Waldfeuchter Fließ“.

Da es sich bei der Motte um ein Bodendenkmal handelt, hat eine Vorabstimmung mit dem zuständigen LVR – Amt für Bodendenkmalpflege stattgefunden. Demgemäß werden aus denkmalrechtlicher Sicht keine prinzipiellen Bedenken gegen die geplante Entwässerungskonzeption erhoben.

1.1.6

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Geologischen Dienstes NRW zu berücksichtigen. Entsprechende Hinweise wurden bereits in den Bebauungsplan Nr. 65 „Am Bollberg“ aufgenommen.

Anregungen des Geologischen Dienstes NRW

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Geologische Dienst NRW wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
zu o. g. Planverfahren übermittle ich Ihnen nachfolgende Anregungen:

1 Erdbebengefährdung

Zum o. g. Vorgang wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

- Die Gemarkung Haaren der Gemeinde Waldfeucht ist der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen. Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden.

2 Baugrunduntersuchung / Baugrundeigenschaften

Es ist ein grundwasserbeeinflusster Baugrund betroffen. Die Ausführungen in dem Bodengutachten der IBL – Laermann – GmbH, Stand 03.08.2016, sind zu berücksichtigen. Aus ingenieurgeologischer Sicht empfehle ich, die Baugrundeigenschaften, insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

3 Umgang mit Boden in der Bauleitplanung

Neben Aussagen zur Altlastenproblematik und Niederschlagswasserversickerungsfähigkeit des Bodens ist auch die Schutzstufe des Bodens im Umweltbericht zu benennen (Bodenfunktionssicherung) gemäß dem erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

3.1 Auskunftssystem der BK 50 NRW

Unter http://www.gd.nrw.de/zip/g_bk50hinw.pdf sind Hinweise zur kostenfreien Nutzungsmöglichkeit dieser Karte als WMS-Version (TIM online Kartenserver) abrufbar. Inhaltliche Erläuterungen zur Schutzwürdigkeitsauswertung sind zu finden unter http://www.gd.nrw.de/zip/g_bkswb.pdf. Unter Link „Dienst hinzuladen“ einfügen: <http://www.wms.nrw.de/gd/bk050?> Hrsg.: Geologischer Dienst NRW.

3.2 Vorsorgender Bodenschutz im Rahmen der Bauleitplanung:

Festsetzungsempfehlungen zur Vermeidung und Verminderung von Schädigungen der natürlichen Bodenfunktionen

- a. Der Schutz des Mutterbodens ist gemäß § 202 BauGB zu gewährleisten.
- b. Umgang mit Bodenaushub: Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende 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. Berücksichtigung der geltenden Bestimmungen nach DIN 19731.
- c. Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden. Schutz des Grundwassers vor Verschmutzungen während der Bauphase.
- d. Im Bereich der Kompensationsflächen ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren).
- e. Bei Eingriffen in Böden ist eine ausreichende wirksame bodenfunktionsbezogene Kompensation zu empfehlen. In diesem Fall sind wasserbeeinflusste Böden (Klimafunktion) betroffen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgetragenen Belange erfordern keine Änderung der Plankonzeption, da sie auf der nachgelagerten Ebene der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung, z.B. durch bautechnische Maßnahmen abschließend bewältigt werden können.

Zusätzlich werden Aussagen bzgl. der vorgetragenen Belange in den Umweltbericht und der nachfolgende Hinweis bzgl. der vorgetragenen Belange in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Erdbebengefährdung

Die Erdbebengefährdung wird in der bauaufsichtlich weiterhin geltenden DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen beurteilt, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1 : 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) für einzelne Standorte bestimmt werden. Die Gemarkung Haaren der Gemeinde Waldfeucht ist demgemäß der Erdbebenzone 2 und geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Baugrund

Es ist ein grundwasserbeeinflusster Baugrund betroffen. Die Baugrundeigenschaften sind insbesondere hinsichtlich der Tragfähigkeit und des Setzungsverhaltens, objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.

Das dem Bebauungsplan beiliegende Baugrundgutachten (Institut für Baustoffprüfung und Beratung Laermann GmbH: Geotechnische Stellungnahme zur allgemeinen Bebaubarkeit mit Angaben zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen sowie Angaben zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden. Mönchengladbach, 03.08.2017) liefert ausschließlich Orientierungswerte. Interpolationen dieser Orientierungswerte können von den tatsächlich vorliegenden Werten abweichen. Bohrungen an anderen als im Gutachten angegebenen Bohransatzstellen können zu abweichenden Ergebnissen führen.“

Vorsorgender Bodenschutz

Zur Vermeidung und Verminderung von Schädigungen der natürlichen Bodenfunktionen sind während der Bauphase die nachfolgenden Maßnahmen zu ergreifen:

- Der Oberboden ist abzuschieben und getrennt vom übrigen Bodenaushub zu lagern. Der Boden ist nach Möglichkeit vor Ort wieder zu verwenden. Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen enthält die DIN 18915 bezüglich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung. Es sind die Bestimmungen der DIN 18915 in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.*
- Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende 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. Die geltenden Bestimmungen nach DIN 19731 sind zu berücksichtigen.*
- Zur Versickerung vorgesehene Flächen dürfen nicht befahren werden. Das Grundwasser ist vor Verschmutzungen während der Bauphase zu schützen.*
- Innerhalb der „Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ ist der Boden in möglichst großem Umfang in naturnahem Zustand zu belassen (kein Abtrag, kein Befahren). Schutz und Sicherung angrenzender Bereiche und Pflanzungen, die nicht zu befahren, zu betreten oder für die Lagerung von Baumaterialien zu nutzen sind. Es sind die Bestimmungen der DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ und die Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftspflege, Abschnitt 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“ (RAS-LP4) in den jeweiligen gültigen Fassungen unbedingt zu beachten.“*

Aussagen zur Altlastenproblematik, zur Niederschlagswasserversickerungsfähigkeit sowie zur Schutzstufe des Bodens werden in den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 „Am Bollberg“ aufgenommen.

Es wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, innerhalb von dessen die durch die Planung begründeten Eingriffe ermittelt wurden. Demgemäß ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bollberg“ Eingriffe, die einem ökologischen Defizit von bis zu 9.014 Ökopunkten entsprechen. Dieses Defizit soll über die bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche Nr. 18 "Im Kirchhover Bruch 2", Gemarkung Haaren, Flur 27, Flurstück 37 abgegolten werden. Durch die auf diesen Flächen vorgenommenen Pflanzmaßnahmen können planbedingte, negative Effekte auf den Boden und das Klima kompensiert werden.

1.1.7

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde – hinsichtlich der Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde –

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde – wie folgt Stellung genommen:

„In dem genannten B-Plangebiet liegen mir zurzeit keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen vor.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Aussagen bzgl. nicht bekannter Altlasten werden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 „Am Bollberg“ ergänzt.

1.1.8

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Naturschutzbehörde – zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Naturschutzbehörde –

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Untere Naturschutzbehörde – wie folgt Stellung genommen:

„Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (uNB) keine grundsätzlichen Bedenken. Derzeit befindet sich das Plangebiet innerhalb eines Landschaftsschutzgebietes gemäß Ziffer 2.2-1 des Landschaftsplanes „II/5 Selfkant“. Im Zuge einer Rechtskraft des Bebauungsplanes tritt die Festsetzung als Landschaftsschutzgebiet innerhalb des Plangebietes zurück.

Das Vorkommen planungsrelevanter Arten scheint im Plangebiet nicht gegeben. Dennoch sind alle notwendigen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zu ergreifen, um das Eintreten der Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG zu verhindern. Dazu gehören u.a. die Baufeldräumung im Winterhalbjahr sowie die Vermeidung von Tierfallen und unnötig abstrahlendem Licht.

Die uNB begrüßt die Festsetzungen bezüglich der ökologischen Einbindung (Gehölzanzpflanzungen) des Plangebietes in die Landschaft.

Im weiteren Verfahren ist das Kompensationsdefizit exakt zu ermitteln und geeignete Flächen zu benennen, auf denen die externe Kompensation stattfinden soll.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die nachfolgenden, textlichen Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

„5. **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

5.1 Baufeldräumung

Die Baufeldräumung muss zur Vermeidung von Beeinträchtigungen von Nestern und Eiern (Artikel 5 VogelSchRL) bzw. Beschädigungen oder Zerstörungen von Fortpflanzungsstätten (§ 44 BNatSchG) außerhalb der Vogelbrutzeit, also nach dem 30. September bzw. vor dem 01. März eines Jahres stattfinden. Die geräumten Flächen sind bis zum konkreten Baubeginn als vegetationsfreie Schwarzbrachen vorzuhalten. Hierzu sind die Flächen regelmäßig mechanisch zu bearbeiten (grubbern o. ä.). Tierfallen sind zu vermeiden oder zu entschärfen. Abweichungen hiervon sind nach vorhergehender Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde möglich, wenn vorab gutachterlich festgestellt wurde, dass sich im Bereich des Baufeldes keine Vogelbrut befindet.

5.2 Beleuchtung

Zum Schutz von nachtaktiven Tieren wie Fledermäusen ist auf eine nächtliche Baustellen- sowie Betriebsbeleuchtung zu verzichten bzw. auf das unbedingt notwendige Maß zu reduzieren. Sofern auf Beleuchtung nicht gänzlich verzichtet werden kann, so ist darauf zu achten, dass die verwendeten Leuchtmittel einen geringen UV-Anteil sowie eine geringe Lichtstreuung besitzen.“

Zusätzlich werden Aussagen bzgl. der vorgetragenen Belange im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 „Am Bollberg“ ergänzt. Die Festsetzungen zur ökologischen Einbindung des Plangebietes in die Landschaft werden gegenüber dem Stand zur Frühzeitigen Beteiligung nicht verändert.

Es wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, innerhalb von dessen die durch die Planung begründeten Eingriffe ermittelt wurden. Demgemäß ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bollberg“ Eingriffe, die einem ökologischen Defizit von bis zu 9.014 Ökopunkten entsprechen. Dieses Defizit soll über die bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche Nr. 18 "Im Kirchhover Bruch 2", Gemarkung Haaren, Flur 27, Flurstück 37 abgegolten werden.

1.1.9

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Landesbetriebes Wald und Holz NRW zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Landesbetriebes Wald und Holz NRW

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Landesbetrieb Wald und Holz NRW wie folgt Stellung genommen:

„Da kein Wald betroffen ist, bestehen gegen den o. a. Bebauungsplan seitens der Forstbehörde keine Bedenken und Anregungen.

Da der landschaftspflegerische Begleitplan die Kompensation von ca. 9.000 Ökopunkten im weiteren Verfahrensgang regelt, bitten wir um erneute Beteiligung, wenn in der Kompensierung des Eingriffs Wald angelegt wird.“

Stellungnahme der Verwaltung

Es wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, innerhalb von dessen die durch die Planung begründeten Eingriffe ermittelt wurden. Demgemäß ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bollberg“ Eingriffe, die einem ökologischen Defizit von bis zu 9.014 Ökopunkten entsprechen. Dieses Defizit soll über die bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche Nr. 18 "Im Kirchhover Bruch 2", Gemarkung Haaren, Flur 27, Flurstück 37 abgegolten werden.

Demgemäß wird die Kompensation des durch die Planung begründeten Eingriffs zu keiner Anlage zusätzlicher Waldflächen führen.

1.1.10

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Landschaftsverbandes Rheinland – Amt für Liegenschaften zur Kenntnis zu nehmen.

Landschaftsverband Rheinland – Amt für Liegenschaften

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Landschaftsverband Rheinland – Amt für Liegenschaften wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.

Ich bedanke mich vielmals für Ihre Bemühungen und verbleibe
Mit freundlichen Grüßen“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis bzgl. der nicht bestehenden Betroffenheit wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Plankonzeption ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn wurden beteiligt und deren Stellungnahmen – soweit erfolgt und erforderlich – berücksichtigt.

1.1.11

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Landwirtschaftskammer NRW zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Anregungen der Landwirtschaftskammer NRW

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat die Landwirtschaftskammer NRW wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
da in der Begründung die Notwendigkeit externer Kompensationsmaßnahmen angekündigt wird, regen wir an, diesen Kompensationsbedarf außerhalb landwirtschaftlicher Flächen umzusetzen, z. B. durch Aufwertung bestehender Grünflächen, durch Entsiegelungsmaßnahmen oder durch Zahlung eines Ersatzgeldes.“

Stellungnahme der Verwaltung

Es wurde ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt, innerhalb von dessen die durch die Planung begründeten Eingriffe ermittelt wurden. Demgemäß ermöglichen die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bollberg“ Eingriffe, die einem ökologischen Defizit von bis zu 9.014 Ökopunkten entsprechen. Dieses Defizit soll über die bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen auf der Fläche Nr. 18 "Im Kirchhover Bruch 2", Gemarkung Haaren, Flur 27, Flurstück 37 abgegolten werden.

Demgemäß wird die Kompensation des durch die Planung begründeten Eingriffs zu keiner Inanspruchnahme zusätzlicher, landwirtschaftlicher Flächen führen und die Stellungnahme kann ohne Anpassung der Plankonzeption berücksichtigt werden.

1.1.12

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Anregungen des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

ich bedanke mich für die Übersendung der Planunterlagen im Rahmen der TÖB-Beteiligung zu den o.g. Planungen.

Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich.

Ich verweise daher auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und bitte Sie, folgenden Hinweis in die Planungsunterlagen aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425/ 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

Stellungnahme der Verwaltung

Aussagen bzgl. der vorgetragenen Belange werden in den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 „Am Bollberg“ aufgenommen und es wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bodendenkmäler

Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425 / 9039-0, Fax: 02425/ 9039-199, unverzüglich zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR - Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.“

Darüber hinaus sieht die Plankonzeption vor, dass westlich des Plangebietes gelegene Bodendenkmal in die Niederschlagswasserbeseitigung einzubinden. Eine Versickerung ist vorliegend – aufgrund der hydrogeologischen Verhältnisse – nicht möglich und nicht geplant. Vielmehr soll das anfallende Niederschlagswasser – über das Grabensystem der westlich gelegenen Motte – in das „Waldfeuchter Fließ“ eingeleitet werden. Hierbei soll das Grabensystem als Retentionsvolumen genutzt werden. Dieses Grabensystem verfügt über eine ausreichende Dimensionierung, um selbst ein 100-jähriges Regenereignis aufzufangen. Somit begründet die geplante Entwässerungskonzeption keine Verschärfung der Hochwassersituation im weiteren Verlauf des „Waldfeuchter Fließ“.

Da es sich bei der Motte um ein Bodendenkmal handelt, hat eine Vorabstimmung mit dem zuständigen LVR – Amt für Bodendenkmalpflege stattgefunden. Mit E-Mail vom 14.02.2018 wurde von Seiten des LVR – Amt für Bodendenkmalpflege mitgeteilt, dass gegen die geplante Vorgehensweise keine prinzipiellen Bedenken erhoben werden, da dies den ursprünglichen Zustand der Motte wiedergibt. Diese Bewertung ist an die Maßgabe gebunden, dass die Einleitung in die Motte und der Überlauf in das „Waldfeuchter Fließ“ denkmalverträglich, also nicht in offener Bauweise erstellt werden. Sollte eine offene Bauweise erfolgen, so ist diese archäologisch zu begleiten. Aussagen bzgl. dieser Belange werden in den Umweltbericht aufgenommen.

1.1.13

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kampfmittelräumdienstes NRW zur Kenntnis zu nehmen. Die Beantragung auf Kampfmitteluntersuchung wird im Rahmen der Bauausführung erfolgen.

Anregungen des Kampfmittelräumdienstes NRW

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kampfmittelräumdienst NRW wie folgt Stellung genommen:

„Die Gemeinde Waldfeucht Fachbereich Ordnung und Soziales hat im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung einen Antrag auf Luftbildauswertung beim Kampfmittelräumdienst gestellt. Das Ergebnis der Luftbildauswertung liegt zwischenzeitlich vor und lautet wie folgt:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Ich empfehle eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich der beigefügten Karte. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf unserer Internetseite.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Verwenden Sie dazu ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfehle ich zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Beachten Sie in diesem Fall auf unserer Internetseite das Merkblatt für Baugrundeingriffe.

Weitere Informationen finden Sie auf unserer Internetseite.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Beantragung auf Kampfmitteluntersuchung betrifft die nachgelagerte Genehmigungsebene. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

1.1.14

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der RWE Power AG zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Anregungen der RWE Power AG

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat die RWE Power AG wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
Sehr geehrte Frau Borg,

wir haben Ihre Anfrage geprüft und teilen Ihnen hierzu folgendes mit:

Wir weisen darauf hin, dass das gesamte Plangebiet in einem Auebereich liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann.

Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, sodass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Wir bitten Sie, hierzu in die textlichen Festsetzungen folgende Hinweise aufzunehmen:

Das Plangebiet liegt in einem Auebereich

- Baugrundverhältnisse: 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 18 196 "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 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. (www.erftverband.de)“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der räumliche Geltungsbereich wird als „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: Auebereich“ gekennzeichnet. Zusätzlich werden Aussagen bzgl. der vorgetragenen Belange in den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 „Am Bollberg“ aufgenommen und es wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Auebereich

Die als „Flächen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind; hier: Auebereich“ gekennzeichneten Flächen liegen in einem Auebereich. Innerhalb dieser Flächen ist folgendes zu beachten:

- *Humoses Bodenmaterial: Im Auebereich ist mit humosem Bodenmaterial zu rechnen. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren können.*

- *Baugrundverhältnisse: 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 18 196 "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 18 195 "Bauwerksabdichtungen" zu beachten. Weitere Informationen über die derzeitigen und zukünftig zu erwartenden Grundwasserverhältnisse kann der Erftverband in Bergheim geben. (www.erftverband.de)“*

1.1.15

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg - Straßenverkehrsamt – zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Straßenverkehrsamt –

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Straßenverkehrsamt – wie folgt Stellung genommen:

„Gegen die Aufstellung des Bebauungsplans bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.

Die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen, insbesondere die bauliche Gestaltung der Anbindung an das vorhandene Straßennetz bitte ich rechtzeitig mit mir abzustimmen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die konkrete Ausbauplanung betrifft die Ebene der Ausführungsplanung und ist kein Gegenstand dieses Verfahrens.

1.1.16

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde – zu berücksichtigen und in den Bebauungsplan mit aufzunehmen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde –

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat der Kreis Heinsberg – Untere Immissionsschutzbehörde – wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken, wenn der nachfolgende Hinweis in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen wird:

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.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der nachfolgende Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„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.“

1.1.17

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Wintershall Holding GmbH zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen der Wintershall Holding GmbH

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung hat die Wintershall Holding GmbH wie folgt Stellung genommen:

„Der räumliche Geltungsbereich des o. g. Verfahrens liegt außerhalb unserer bergrechtlichen Erlaubnisfelder. Unter unserer Betriebsführung stehende Bohrungen oder Anlagen sind von den o. g. Verfahren ebenfalls nicht betroffen.

Es bestehen keine Bedenken bzgl. der Durchführung der o. g. Vorhabens.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis bzgl. nicht vorhandener bergrechtlicher Erlaubnisfelder oder unter Betriebsführung stehender Bohrungen und Anlagen des Eingebers wird zur Kenntnis genommen.

1.1.18

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Anlieger zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen von Anliegern

Im Rahmen der Offenlage haben Anlieger wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit mache ich gegen Ihren beabsichtigten Flächennutzungsplan \"Am Bollberg\" und den beabsichtigten Bebauungsplan Nr. 65 \"Am Bollberg\" folgende Einwendungen geltend:

Die Verwaltung plant die Errichtung eines neuen Baugebiets zwischen der Bollbergstraße und der Vogteistraße. Das Neubaugebiet soll eine Wohnbaufläche von fast 8000 m² haben. Nach der gegenwärtigen Planung darf jedes Haus aus 2 Wohneinheiten bestehen. Geht man von einer durchschnittlichen Grundstücksfläche von 400 m² aus, können in dem beabsichtigten Neubaugebiet 20 Häuser entstehen mit 40 Wohneinheiten.

Das neue Baugebiet soll über die Bollbergstraße erschlossen werden. Die Bollbergstraße stellt eine sogenannte Misch-Verkehrsfläche ohne Bürgersteige dar. Sie erschließt gegenwärtig maximal 20 Wohneinheiten. Es dürfte sich bei der Bollbergstraße um ein Allgemeines Wohngebiet handeln. Bislang ist die Bollbergstraße de-facto eine Sackgasse. Es wird gerügt, dass die Bollbergstraße als sogenannte Misch-Verkehrsfläche nunmehr als Durchgangsstraße für ein anderes Baugebiet dienen soll. Es wird gerügt, dass die Bollbergstraße in ihrer Funktion als Durchgangsstraße (max) 200 % mehr Häuser an das allgemeine Straßennetz anbinden soll, wie ursprünglich ausgelegt. Ursprünglich ausgelegt ist die Bollbergstraße für ca. 20 Wohneinheiten. Bei Durchführung der Planung könnte sich die Anbindung auf 60 Wohneinheiten (20 Wohneinheiten alt plus 2 x 20 Wohneinheiten neu) erhöhen. Dies führt zu einer unzumutbaren Vervielfältigung der Lärmbelastung sowie der Schadstoffbelastung durch den Verkehr.

Es wird gerügt, dass die Bollbergstraße nicht für den Baustellenverkehr ausgelegt ist, zumal bereits der Baustellenverkehr für 20 Häuser zu einer unzumutbaren Lärm- und Schadstoffbelastung an der Bollbergstraße führen wird. Zudem ist mit einer massiven Beschädigung der Bollbergstraße durch den Baustellenverkehr zu rechnen.

Es wird gerügt, dass die bisherigen Planungen den künftigen Parkplatzbedarf nicht ausreichend berücksichtigt haben. In der heutigen Zeit sind 2 PKWs pro Wohneinheit realistisch. Auf der Basis der gegenwärtigen Planung hat das neue Baugebiet einen Parkplatzbedarf von mindestens 80 Parkplätzen. Geht man davon aus, dass die Bewohner des Neubaugebietes auch Besuch erhalten werden, kann von einem regelmäßigen Parkplatzbedarf von 100 Parkplätzen ausgegangen werden. Es ist davon auszugehen, dass auf der Basis des gegenwärtigen Planungsstandes auch die Bollbergstraße den Parkplatzbedarf des neuen Baugebiets decken soll. Auch dafür ist die Bollbergstraße nicht ausgelegt.

Soweit die Verwaltung dahingehend argumentiert, dass die Anbindung des geplanten Neubaugebietes an das Straßennetz nur über die Bollbergstraße erfolgen kann, ist dies unzutreffend. Die Anbindung kann auch über den bisherigen Wirtschaftsweg zwischen der Bollbergstraße und dem Restaurant "Am Bollberg" erfolgen. Die Anbindung kann zudem über die Vogteistraße erfolgen. Das Haus "Vogteistraße 12" steht nach diesseitiger Information zum Verkauf. Auf dem Grundstück befindet sich ein altes Haus. Soweit dieses Haus abgerissen wird, könnte über dieses Grundstück die Anbindung an das allgemeine Straßennetz erfolgen. Es wird zudem angezweifelt, dass ausreichender Bedarf an dem neuen Baugebiet besteht. Insbesondere auf der Baumgartenstraße dürfte ausreichend Bauland vorliegen.
(Anlage: Unterschriftenliste mit 18 Unterschriften)

Stellungnahme der Verwaltung

Die Gemeinde Waldfeucht stellt nicht in Frage, dass die Umsetzung des geplanten Vorhabens zur Entstehung zusätzlicher Wohneinheiten und einer hierdurch bedingten Steigerung der Verkehrsdichte auf der Bollbergstraße führen wird. Diese Steigerung wird die Schwelle der Unzumutbarkeit – nach Auffassung der Gemeinde Waldfeucht – jedoch nicht überschreiten. Denn gerade aufgrund des Ausbaus der Bollbergstraße als Mischverkehrsfläche, die u.a. durch verkehrsberuhigende Maßnahmen, z.B. Pflanzbeete gekennzeichnet ist, werden Fahrtgeschwindigkeiten reduziert und eine erhebliche Steigerung der Verkehrsimmissionen nicht erwartet. Zudem wird auch die verfahrensgegenständliche Straße als Sackgasse ausgebaut. Somit werden keine zusätzlichen Wegeverbindungen geschaffen und ortsfremde bzw. überörtliche Durchgangsverkehre werden nicht entstehen.

Gemäß Rechtsprechung kann bei der Ermittlung des planbedingten Mehrverkehrs, der von einem Wohngebiet erzeugt wird, davon ausgegangen werden, dass je Wohneinheit ca. 1,5 vorhanden sind und dass jedes Fahrzeug ca. 2,5 mal am Tag bewegt wird. Liegt der auf diese Weise ermittelte Mehrverkehr unter 200 Fahrzeugbewegungen am Tag, so ist von lediglich geringfügigen Beeinträchtigungen der Straßenanlieger auszugehen, die einen nicht abwägungsbeachtlichen Belang darstellen. Demgemäß ist vorliegend davon auszugehen, dass die Planung zu einem Mehrverkehr von maximal ca. 150 Fahrtbewegungen am Tag führen wird und die hiervon erzeugten Beeinträchtigungen geringfügig sein werden.

Zudem würde die Grenze von 200 Fahrzeugbewegungen am Tag selbst dann nicht überschritten, wenn je Wohneinheit 2 Fahrzeuge vorgehalten würden.

Die Erschließung neuer Baugebiete erfolgt regelmäßig über bestehende „Allgemeine Wohngebiete“ oder selbst „Reine Wohngebiete“. Im vorliegenden Einzelfall ergeben sich keine Besonderheiten, die zu der Annahme führen, dass der zu erwartende Baustellenverkehr unzumutbar sein wird. Vielmehr kann zumindest ein Teil des Baustellenverkehrs – nach derzeitigem Planungsstand – über den von der Ortslage Brüggelchen abgewandten, an die Vogteistraße anschließenden Abschnitt der Bollbergstraße abgeleitet werden. Hierdurch könnte der baubedingte Verkehr sogar unter das regelmäßig zu erwartende Maß reduziert werden.

Warum die Bollbergstraße nicht für Baustellenverkehre ausgelegt sein sollte, kann von Seiten der Gemeinde Waldfeucht nicht nachvollzogen werden. Denn wie die Eingeblerin bereits selbst ausführt, handelt es sich bei der Bollbergstraße bzw. dessen Bebauung ebenfalls um ein „Allgemeines Wohngebiet“. Die Umsetzung und Ausübung dieser Nutzung begründet bereits „aus sich selbst heraus“ Baustellenverkehre.

Dass der planbedingte Baustellenverkehr im Einzelfall zu Schäden an der Bollbergstraße führen wird, kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern diese ohne Zweifel auf einen Verursacher zurückgeführt werden können, z.B. im Fall eines Fahrfehlers, so wird der Verursacher für den Schaden aufkommen müssen.

Die Gemeinde Waldfeucht teilt die Auffassung, wonach mit mindestens 2 PKWs pro Wohneinheit zu rechnen ist. Aus diesem Grund setzt der Bebauungsplan fest, dass je Wohneinheit mindestens 2 Stellplätze nachzuweisen sind. Aufgrund der Dimensionierung der im Bebauungsplan festgesetzten „Öffentlichen Verkehrsflächen“ und der zu erwartenden, geringen Fahrtgeschwindigkeiten können zusätzliche Stellplätze grundsätzlich auf diesen Verkehrsflächen untergebracht werden.

Ein Ausbau des bisherigen Wirtschaftsweges zu einer offiziellen Erschließungsstraße würde zu deutlich höheren Eingriffen in den Naturhaushalt und die Landschaft innerhalb eines vergleichsweise unvorbelasteten Landschaftsraumes führen, da der Wirtschaftsweg auf einer Länge von ca. 250 m ausgebaut werden müsste. Somit stünde dieser Ausbau § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB entgegen, wonach mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden soll.

Ferner stünde der Ausbau des Wirtschaftsweges § 15 Abs. 1 BNatSchG entgegen, wonach der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet ist, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen den mit dem Eingriff verfolgten Zweck, am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Eine solche Alternative ist mit der Erschließung über den bereits bebauten Teil der Bollbergstraße gegeben.

Gleiches gilt für das Grundstück Vogteistraße 12. Denn ein unmittelbarer Anschluss des Plangebietes an dieses Grundstück besteht nicht. Vielmehr wäre die Erstellung einer hierüber verlaufenden Erschließung an den Erwerb zusätzlicher Flächen, deren Teilversiegelung sowie die Rodung hierauf befindlicher, intensiver Gehölzbepflanzungen gebunden.

Unter Berücksichtigung der vorgenannten Aspekte sowie der durch die aktuelle Erschließungsplanung zu erwartenden, lediglich geringfügigen Beeinträchtigungen, wird den Anregungen zu den alternativen Anbindungsmöglichkeiten nicht gefolgt.

Nach Auffassung der Gemeinde Waldfeucht ist ein Erfordernis für die verfahrensgegenständliche Planung eindeutig gegeben. Eine detaillierte Beschreibung erfolgt im Kapitel 1.2 „Erforderlichkeit der Planung“ der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bollberg“. Demnach sind die verfahrensgegenständlichen Flächen zur Umsetzung der Planungsziele besser geeignet als die Flächen an der Baumgartenstraße.

1.2 Offenlage

Im Rahmen der Offenlage haben 10 Träger öffentlicher Belange Eingaben abgegeben. Von der Öffentlichkeit ist eine Eingabe vorgebracht worden.

1.2.1

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen der Alliander Netz Heinsberg GmbH hinsichtlich der Versorgung an das Gasnetz zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen der Alliander Netz Heinsberg GmbH

Im Rahmen der Offenlage hat die Alliander Netz Heinsberg GmbH wie folgt Stellung genommen:

„Eine Versorgung des geplanten Neubaugebietes mit Erdgas kann gestellt werden.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis bzgl. der Erschließungs- bzw. Versorgungsmöglichkeiten wird zur Kenntnis genommen. Die abschließende Regelung und Abstimmung eines möglichen Anschlusses an das Gasnetz betrifft die Ebene der Genehmigungs- bzw. Ausführungsplanung.

1.2.2

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Erftverbandes hinsichtlich der Grundwasserstände (siehe Stellungnahme vom 15.11.2017 unter Punkt 1.1.5) zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Erftverbandes

Im Rahmen der Offenlage hat der Erftverband wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen die o. g. Maßnahmen bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes derzeit keine Bedenken, wenn unsere Stellungnahme vom 15.11.2017 zur Aufstellung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie unsere Stellungnahme vom 20.11.2017 zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 auch weiterhin inhaltlich berücksichtigt wird.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme vom 15.11.2017 wurde bereits im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung abgewogen, siehe hierzu Punkt 1.1.5.

1.2.3

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg - Bauordnungsamt – hinsichtlich der Attikahöhe bei Flachdachgebäuden nicht zu folgen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Bauordnungsamt –

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Bauordnungsamt – wie folgt Stellung genommen:

„Es bestehen keine bauordnungs- und planungsrechtlichen Bedenken.

Hinweis:

Da in dem Bebauungsplan keine Festsetzungen bezüglich der zulässigen Dachformen getroffen worden sind, ist es empfehlenswert, für Flachdachgebäude die maximal zulässige Attikahöhe festzulegen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Bebauungsplan setzt eine Traufhöhe von 6,50 m und eine Firsthöhe von 10,00 m fest. Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2.2 wird die Traufhöhe definiert als Schnittkante der Außenflächen des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachhaut, sodass die Dachhaut bei Flachdächern eine maximale Höhe von 6,50 m nicht überschreiten darf.

Da die maximal zulässige Höhe der Dachhaut von Flachdächern somit ohnehin hinter einer alternativ möglich Firsthöhe von 10,00 m zurückbleiben muss, wird von einer zusätzlichen Beschränkung, z.B. in Form einer maximal zulässigen Höhe der Attika, abgesehen.

1.2.4

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg – Brandschutzdienststelle – zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Brandschutzdienststelle –

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Brandschutzdienststelle – wie folgt Stellung genommen:

„Hiermit nehmen wir Stellung zum o. g. Bebauungsplan und machen Angaben über die Zufahrten, Hydrantenabstände und den Löschwasserbedarf, sowie zur Gestaltung des 2. Rettungsweges für den Bebauungsplan.

1. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) aus brandschutztechnischer Sicht erforderlich:
 - a. offene Wohngebiete 120 m – 140 m
 - b. geschlossene Wohngebiete 100 m - 120 m
 - c. sonstige Gebiete ca. 80 m

Es wird auf das Arbeitsblatt W 400 Teil – Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung – verwiesen. Dort ist der Hydrantenabstand nun allgemein mit „meist unter 150 m“ angegeben. Dort findet sich in Teil 1 des W 400 auch eine eindeutige, fordernde Formulierung: „Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser.....leicht möglich ist.“

2. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle.

Bauliche Nutzung nach § 17 der Bau- nutzungsverordnung	Klein- siedlung (WS) Wochenend- hausgebiet e (SW)	reine Wohngebiete (WR) allgem. Wohngebiete (WA) besondere Wohngebiete (WB) Mischgebiete (MI) Dorfgebiete (MD) Gewerbe- gebiete (GE)		Kerngebiete (MK) Gewerbegebiete (GE)		Industrie- gebiete (GI)
Zahl der Vollgeschosse	≤ 2	≤ 3	> 3	1	> 1	-
Geschossflächen- zahl (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

- 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 § 5.4 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung inklusive der Aufstell- und Bewegungsflächen muss der VV BauO NRW Pkt. 5 entsprechen. 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 §§ 17 und 40 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 (§ 17 (3) BauO NRW).
- Für evtl. Gebäude mittlerer Höhe werden Aufstell- und Bewegungsflächen u.a. für Hubrettungsfahrzeuge gem. VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenräume) sicherstellen.
- 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.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die vorgetragenen Belange betreffen die Ebene der Genehmigungsplanung bzw. Bauausführung. Die geplanten Festsetzungen des vorliegenden Angebotsbebauungsplanes eröffnen jedoch Bebauungsmöglichkeiten unter deren Berücksichtigung eine Wahrung der vorgetragenen Belange möglich ist. Insofern wird die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

Die im Bebauungsplan festgesetzten Kurvenradien und Wendemöglichkeiten im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind für eine Befahrung mit Feuerwehrfahrzeugen ausreichend dimensioniert.

1.2.5

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg - Straßenverkehrsamt – zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Straßenverkehrsamt –

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Straßenverkehrsamt – wie folgt Stellung genommen:

„Gegen die Änderung des Bebauungsplans bestehen aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken.

Die konkrete Ausbauplanung der öffentlichen Verkehrsflächen bitte ich rechtzeitig mit mir abzustimmen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die konkrete Ausbauplanung betrifft die Ebene der Ausführungsplanung und ist kein Gegenstand dieses Verfahrens.

1.2.6

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde – zur Kenntnis zu nehmen. Aussagen bzgl. nicht bekannter Altlasten wurden bereits im Umweltbericht ergänzt.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde –

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Untere Bodenschutzbehörde – wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
gegen den Bebauungsplan "Am Bollberg" bestehen aus Sicht des Bodenschutzes und aus altlastentechnischer Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.
Zurzeit liegen mir keine Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen bzw. Altlasten vor.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme kann ohne Anpassung der Plankonzeption berücksichtigt werden. Aussagen bzgl. nicht bekannter Altlasten wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 65 „Am Bollberg“ bereits ergänzt (siehe hierzu Punkt 1.1.7).

1.2.7

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Naturschutzbehörde – zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Naturschutzbehörde –

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Untere Naturschutzbehörde – wie folgt Stellung genommen:

„Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde (uNB) keine grundsätzlichen Bedenken.

Die in den Gutachten genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind entsprechend

umzusetzen. Das bilanzierte Ökodefizit beläuft sich auf 9.014 Ökopunkten. Die Kompensation soll über die Fläche 18 Kirchhofer Bruch 2 erfolgen. Ich übernehme die Fläche in das zu führende Kompensationsflächenkataster.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Umsetzung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen betrifft die nachgelagerte Ebene der Bauausführung und Bauüberwachung.

1.2.8

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde – zu folgen. Hinweise zur „Bauwerksabdichtung“ und zur „wasserrechtlichen Erlaubnis“ werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Anregungen des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde –

Im Rahmen der Offenlage hat der Kreis Heinsberg – Untere Wasserbehörde wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 65 Am Bollberg in der vorliegenden Fassung bestehen aus Sicht der unteren Wasserbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, ich bitte folgende Hinweise zu beachten:

Nach den hier vorliegenden Unterlagen kann der Grundwasserhöchststand (1988) im Planbereich bis ca. 1,50 m unter Flur ansteigen. Aufgrund der flurnahen Grundwasserstände ist der Bemessungswasserstand mit der Geländeoberkante gleichzusetzen. Bei der Planung und Errichtung von tiefgründenden Bauwerken wie Kellern o.ä. sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z. B. Abdichtungen) zum Schutz vor drückendem Wasser (DIN 18195 Bauwerksabdichtungen) zu berücksichtigen.

Es ist weiterhin zu beachten, dass keine Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung - auch kein zeitweiliges Abpumpen - ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde erfolgen darf und dass keine schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit eintritt.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund der flurnahen Grundwasserstände nicht möglich. Deshalb soll das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser über historische Grabensysteme in das Waldfeuchter Fließ eingeleitet werden. Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen in ein Oberflächengewässer (hier: Waldfeuchter Fließ) ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice-Schlagwortindex-Niederschlagswasserbeseitigung abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr.: 0 24 52/13-61 19.

Zudem weise ich darauf hin, dass aufgrund der sensiblen hydrogeologischen Gegebenheiten und hohen Grundwasserstände der Einbau von RCL-Material nicht erlaubnisfähig ist.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Der nachfolgende Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Bauwerksabdichtung

Der Grundwasserhöchststand (1988) kann im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes bis ca. 1,50 m unter Flur ansteigen. Aufgrund der flurnahen Grundwasserstände ist der Bemessungswasserstand mit der Geländeoberkante gleichzusetzen. Bei der Planung und Errichtung von tiefgründenden Bauwerken wie Kellern o.ä. sind entsprechende bauliche Maßnahmen (z.B. Abdichtungen) zum Schutz vor drückendem Wasser (DIN 18195 Bauwerksabdichtungen) zu berücksichtigen.“

Zusätzlich wird der nachfolgende Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen:

„Wasserrechtliche Erlaubnis

Grundwasserabsenkungen bzw. -Ableitungen sowie das zeitweilige Abpumpen des Grundwassers bedürfen wie auch die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen in ein Oberflächengewässer einer wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine Wasserrechtliche Erlaubnis kann beim Landrat des Kreises Heinsberg – untere Wasserbehörde – beantragt werden.

Eine Schädliche Veränderung der Grundwasserbeschaffenheit und der Einbau von RCL-Material sind im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes unzulässig bzw. nicht erlaubnisfähig.“

1.2.9

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des Landesbetriebes Straßenbau NRW

Im Rahmen der Offenlage hat der Landesbetrieb Straßenbau NRW wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
die Belange der von hier betreuten Straßen werden durch Ihre Planung nicht negativ berührt. Anregungen oder Bedenken werden nicht vorgetragen.
Gegenüber der Straßenbauverwaltung können weder jetzt noch zukünftig aus diesen Planungen Ansprüche auf aktiven und /oder passiven Lärmschutz geltend gemacht werden. Für Hochbauten weise ich auf das Problem der Lärm-Reflexion hin.

Meine Beteiligung im weiteren Verfahren ist nicht notwendig.“

Stellungnahme der Verwaltung

Die nächstgelegene Straße von übergeordneter Bedeutung ist die K5. Diese befindet sich in einem Abstand von ca. 300 m im Südosten des Plangebietes und wird durch bestehende Bebauungen vom Plangebiet abgeschirmt. Näher gelegene Straßen sind durch ein vergleichsweise geringes Verkehrsaufkommen mit maximalen Fahrtgeschwindigkeiten von 50 km/h gekennzeichnet.

Es liegen daher keine Hinweise vor, die zu der Annahme führen, dass die gültigen Immissionsrichtwerte bei der Umsetzung der geplanten Wohnnutzung aufgrund verkehrsbedingter Immissionen nicht eingehalten werden könnten. Insofern wird die Vollziehbarkeit der Planung nicht in Frage gestellt.

1.2.10

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, die Anregungen des LVR – Amt für Liegenschaften zur Kenntnis zu nehmen.

Anregungen des LVR – Amt für Liegenschaften

Im Rahmen der Offenlage hat der LVR – Amt für Liegenschaften wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,

hiermit möchte ich Sie innerhalb meiner Stellungnahme darüber informieren, dass keine Betroffenheit bezogen auf Liegenschaften des LVR vorliegt und daher keine Bedenken gegen die o. g. Maßnahme geäußert werden.

Diese Stellungnahme gilt nicht für das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und für das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn; es wird darum gebeten, deren Stellungnahmen gesondert einzuholen.“

Stellungnahme der Verwaltung

Der Hinweis bzgl. der nicht bestehenden Betroffenheit wird zur Kenntnis genommen. Eine Anpassung der Plankonzeption ist in diesem Zusammenhang nicht erforderlich.

Das Rheinische Amt für Denkmalpflege in Pulheim und das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege in Bonn wurden beteiligt und deren Stellungnahmen – soweit erfolgt und erforderlich – berücksichtigt.

1.2.11

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Anregungen des Anliegers hinsichtlich des planbedingten Mehrverkehrs, des Baustellenverkehrs, der alternativen Anbindungsmöglichkeiten und der Verkehrsberuhigung nicht zu folgen.

Anregungen des Anliegers

Im Rahmen der Offenlage hat ein Anlieger wie folgt Stellung genommen:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
vorsorglich wird auch im Rahmen der Offenlage vollinhaltlich Bezug genommen auf mein Schreiben vom 12.11.2017, das Ihnen bereits vorliegt.

Das geplante Baugebiet führt auf der Basis der Annahmen der Verwaltung sehr wohl zu einer Zunahme des Verkehrs von abwägungsbeachtlichem Belang. Die Verwaltung geht von zwei PKW's pro Wohneinheit aus. Es sollen 40 Wohneinheiten entstehen. Multipliziert man damit 2 Fahrzeuge, ergibt sich ein Wert von 80 Fahrzeugen. Soweit die Verwaltung davon ausgeht, dass sich ein Fahrzeug nur 2,5 mal am Tag bewegt, ergeben sich 200 Fahrzeugbewegungen. Somit ist die abwägungsrelevante Schwelle erreicht. 2,5 Fahrzeugbewegungen pro Tag und Fahrzeug sind zudem unrealistisch niedrig, zumal sich in dem Baugebiet eher jüngere Familien ansiedeln werden.

Die Bollbergstraße ist nicht für den zu erwartenden Baustellenverkehr geeignet. Die Möglichkeit für Baustellenfahrzeuge über die Dorfstraße in die Bollbergstraße einzufahren, sind beschränkt. Verursacher von konkreten Straßenschäden sind zudem selten dingfest zu machen. Meistens erfolgen die Schäden aufgrund erhöhter Belastungen. Die Ableitung eines Teils des Baustellenverkehrs über den Wirtschaftsweg in Richtung dem Restaurant \"Am Bolleberg\" wäre in der jetzigen Lage nicht zulässig. Verbindlich Zusagen fehlen.

Sollte eine Anbindung des Bebauungsgebietes über die Vogteistraße 12 nicht unmittelbar möglich sein, dann wäre sie aber über das Grundstück des leerstehenden ehemaligen Autohauses v. d. Forst möglich. Es handelt sich dabei um die Vogteistraße 8.

Zu guter Letzt wird klargestellt, dass der gegenwärtige Ausbau der Bollbergstraße gerade keine Gewähr für eine reduzierte Fahrtgeschwindigkeit der dort fahrenden Fahrzeuge bietet. Die auf der Bollbergstraße befindlichen Bepflanzungen sind derart angelegt, dass ein Fahrzeug ohne Gegenverkehr eine Fahrbahn ohne Hindernisse befahren kann.“

Stellungnahme der Verwaltung

Planbedingter Mehrverkehr

Dass auf den Baugrundstücken der Gemeinde Waldfeucht regelmäßig 2 Stellplätze je Wohneinheit nachzuweisen sind, bedeutet nicht, dass in jedem Fall 2 Fahrzeuge je Wohneinheit bereitgehalten werden.

Bei den vom Eingeber bezeichneten Annahmen handelt es sich zudem um keine Annahmen der Gemeinde Waldfeucht, sondern um durch die Rechtsprechung als plausibel erachtete Bewertungsgrundlagen, unter deren Berücksichtigung eine Zahl von 230 Fahrzeugbewegungen am Tag zu erwarten ist und die Schwelle zur Abwägungserheblichkeit geringfügig überschritten wird.

Ob der Belang des planbedingten Mehrverkehrs alleine mit dem geringfügigen Überschreiten dieser Schwelle abwägungsbeachtlich ist, kann von Seiten der Gemeinde Waldfeucht nicht abschließend bewertet werden. Dies ist für die Bewertung der Rechtmäßigkeit des vorliegenden Aufstellungsverfahrens jedoch unerheblich. Denn ungeachtet dessen, ob der Belang des planbedingten Mehrverkehrs vorliegend abwägungserheblich ist oder nicht, wurde er in die Abwägung eingestellt. Insofern ist ein Abwägungsausfall nicht erkennbar.

Zudem muss zwischen der Abwägungserheblichkeit, dem Eintreten erheblicher Umweltauswirkungen und einer unzumutbaren Belastung der Anwohner unterschieden werden. Denn dass ein Belang in die Abwägung einzustellen ist, bedeutet nicht automatisch, dass er zu erheblichen oder unzumutbaren Umweltauswirkungen führt. Vielmehr ist vorliegend davon auszugehen, dass die Überschreitung der Schwelle zur Abwägungserheblichkeit so gering ist, dass erhebliche oder unzumutbare Umweltauswirkungen nicht eintreten werden.

Darüber hinaus liegen planbedingte Besonderheiten vor, die zu der Annahme führen, dass vorliegend von eher geringen Verkehrsimmissionen auszugehen ist. Denn gerade aufgrund des Ausbaus der Bollbergstraße als Mischverkehrsfläche, die u.a. durch verkehrsberuhigende Maßnahmen, z.B. Pflanzbeete gekennzeichnet ist, werden Fahrtgeschwindigkeiten reduziert und eine erhebliche Steigerung der Verkehrsimmissionen nicht erwartet. Zudem wird auch die verfahrensgegenständliche Straße als Sackgasse ausgebaut. Somit werden keine zusätzlichen Wegeverbindungen geschaffen und ortsfremde bzw. überörtliche Durchgangsverkehre werden nicht entstehen.

Baustellenverkehr

Nach Ansicht der Gemeinde Waldfeucht sind die durch den Baustellenverkehr verursachten Auswirkungen zumutbar.

Dass der planbedingte Baustellenverkehr im Einzelfall zu Schäden an der Bollbergstraße führen wird, kann nicht ausgeschlossen werden. Sofern diese ohne Zweifel auf einen Verursacher zurückgeführt werden können, z.B. im Fall eines Fahrfehlers, so wird der Verursacher für den Schaden aufkommen müssen. Sollten hierüber hinausgehende Schäden entstehen, so wäre über den Umgang mit diesen im Einzelfall zu entscheiden. Dies ist jedoch kein Gegenstand der Bauleitplanung.

Die Nutzung gemeindlicher Wirtschaftswege durch Baustellenverkehre liegt im Ermessen der Gemeinde und kann von dieser, z.B. durch Gestattungsverträge, ermöglicht werden. Da die späteren Grundstückseigentümer und die ausführenden Firmen noch unbekannt sind, können entsprechende Regelungen erst auf der nachgelagerten Ebene der Bauausführung getroffen werden.

Alternative Anbindungsmöglichkeiten

Unabhängig davon, welche Grundstücke zur Verfügung stehen oder nicht, wird eine alternative Anbindung, aufgrund der nicht erheblichen, zu erwartenden Auswirkungen, als nicht erforderlich erachtet.

Da eine Anbindung über die Vogteistraße ebenfalls über bestehende Wohngebiete erfolgen würde, ist zudem nicht ersichtlich, zu welchen Vorteilen eine solche Anbindung führen würde. In jedem Fall würde eine Anbindung über die Vogteistraße zusätzliche Eingriffe durch Abriss- oder Rodungsarbeiten begründen. Da die Anbindungsalternativen zu keinen planerischen Vorteilen führen, werden diese Eingriffe als nicht erforderlich erachtet.

Verkehrsberuhigung

Dass auch in verkehrsberuhigten Bereichen Situationen gegeben sind, innerhalb derer mit erhöhten Geschwindigkeiten gefahren werden kann, wird nicht in Frage gestellt. Insgesamt werden verkehrsberuhigende Maßnahmen, vorliegend Bepflanzungen, aber ohne jeden Zweifel zu einer Reduzierung der Fahrtgeschwindigkeit führen.

Zu 2.:

Beschlussempfehlung:

Der Bau- und Planungsausschuss empfiehlt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bollberg“ einschließlich der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen, Begründung, Umweltbericht, landschaftspflegerischen Begleitplan und Bodengutachten gemäß § 10 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zur Zeit geltenden Fassung als Satzung zu beschließen.

Kurzdarstellung der Sach- und Rechtslage:

Sobald der Ratsbeschluss über den Erlass des Bebauungsplanes Nr. 65 „Am Bollberg“ gefasst ist und die Genehmigung der 48. Änderung des Flächennutzungsplanes im Amtsblatt der Gemeinde Waldfeucht bekanntgemacht wird, erfolgt auch die Bekanntmachung des Beschlusses zum Erlass als Satzung im Amtsblatt der Gemeinde Waldfeucht. Mit der Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen

☒ ja ☐ nein ☐ Auswirkungen siehe Sachverhalt				
☐ Gesamtkosten der Maßnahme (Beschaffungs-/Herstellungskosten)	☐ Jährliche Folgekosten	☐ Finanzierung (i. d. R. Kreditbedarf)	☐ Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/Beiträge)	☐ Einmalige oder jährliche lfd. Haushaltsbelastung (Mittelabruf, Kapitaldienst)
_____ €	☐ Sachkosten _____ € ☐ Personalkosten _____ €	_____ €	_____ €	_____ €

Veranschlagung

<i>im Ergebnisplan konsumtiv</i> ☒	<i>im Finanzplan investiv</i> ☐	☐ nein	☒ ja, mit 140.000,00 €	Kostenstelle Aufwendungen Bauleitplanung 51100.52910003
---	---	-------------------------------	---	--

Ergänzende Erläuterungen

Anlagen:

- Planentwurf
- textliche Festsetzungen
- Begründung
- Umweltbericht (ist nicht beigelegt und kann bei der Verwaltung oder im Internet eingesehen werden)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan (ist nicht beigelegt und kann bei der Verwaltung oder im Internet eingesehen werden)
- Bodengutachten (ist nicht beigelegt und kann bei der Verwaltung oder im Internet eingesehen werden)