

Bebauungsplan 295 - Ehemalige Tennisplätze Jahnstraße -

Anlage 1

Stellungnahme der Verwaltung zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
1	Bezirksregierung Arnsberg, Schreiben vom 22.01.2018		
	Die Planfläche liegt über dem auf Steinkohle und Eisenerz verliehenen Bergwerksfeld "Vereinigte Centrum und Ichenberg, Aue und Probstei" im Eigentum der EBV GmbH, Myhler Straße 83 in 41836 Hückelhoven. Nach den vorliegenden Unterlagen ist kein einwirkungsrelevanter Bergbau innerhalb des Plangebiets dokumentiert. Es wird empfohlen, die Bergwerkseigentümerin zu beteiligen.	Die EBV GmbH wurde am Planverfahren beteiligt und hat keine Einwände erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
2	Erftverband, Schreiben vom 08.01.2018		
	Aus wasserwirtschaftlicher Sicht bestehen derzeit keine Bedenken gegen die Maßnahme. Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass im Bereich des Plangebietes flurnahe Grundwasserstände auftreten.	Im Bebauungsplan wurde ein Hinweis aufgenommen, dass innerhalb des Plangebiets flurnahe Grundwasserstände auftreten, s. lfd. Nr. 8.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
3	LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Schreiben vom 16.01.2018		
	Auf Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmal-schutzes 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. Es wird daher verwiesen auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) und gebeten, 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 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.	Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
4	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Schreiben vom 04.01.2018		
	Der Planungsbereich liegt im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flugplatzes Nörvenich und im Interessenbereich der Luftverteidigungsradaranlage (LV-Radar) Marienbaum. Es wird davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile eine Höhe von 30 m über Grund nicht überschreiten. Sollte diese Höhe überschritten werden, wird darum gebeten, die Planunterlagen vor Erteilung einer Baugenehmigung zur Prüfung zuzuleiten.	Die geplanten baulichen Anlagen überschreiten die Höhe von 30 m nicht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
5	Städteregion Aachen, A 70 Umweltamt, Schreiben vom 01.02.2018		
5.1	Allgemeiner Gewässerschutz Es bestehen zurzeit Bedenken. Die Niederschlagswässer sollen der Inde zugeleitet werden. Die Ableitung ist grundsätzlich möglich, wenn die erforderlichen hydraulischen Nachweise erbracht werden. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem Wasserverband-Eifel-Rur erforderlich. Nach Vorlage eines Entwässerungskonzeptes mit Nachweis der Niederschlagswasserbeseitigung (vgl. hierzu Rundschreiben vom 21.09.2017) erfolgt eine weitere Stellungnahme. Die anfallenden Schmutzwässer sind der öffentlichen Kanalisation zuzuleiten.	Es wurde ein Entwässerungskonzept erstellt. Ergebnis der Untersuchung ist, dass das Plangebiet im Trennsystem entwässert werden soll. Dabei wird das Schmutzwasser über den bestehenden Mischwasserkanal in der Jahnstraße abgeleitet. Das nicht verschmutzte Regenwasser wird über eine parallel zur östlichen Plangebietsgrenze verlaufende Regenwasserleitung in die Inde abgeleitet. Es wurden keine negativen Auswirkungen durch die Einleitung von zusätzlichem Niederschlagswasser in die Inde im Hinblick auf den Hochwasserschutz festgestellt. Das Entwässerungskonzept wurde mit dem Umweltamt der Städteregion abgestimmt. Es bestehen von Seiten des Wasserverbandes Eifel-Rur und der Städteregion keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5.2	Immissionsschutz Es bestehen zurzeit Bedenken. Angrenzend an das Plangebiet befindet sich die Ladezone eines Einkaufszentrums. Die einwirkenden Lärmbelastungen sollen im weiteren Verfahren untersucht werden. Zur Beurteilung der Immissionsschutzbelange ist der Immissionsschutzbehörde im weiteren Verfahren dieses Lärmgutachten vorzulegen.	Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt und der Immissionsschutzbehörde zur Abstimmung vorgelegt. Auf das Plangebiet einwirkende Lärmbelastungen, insbesondere des südlich angrenzenden Einkaufszentrums liegen unterhalb der Orientierungs- bzw. Grenzwerte. Zum Schutz des benachbarten Kindergartens wird im Bebauungsplan eine Lärmschutzwand festgesetzt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
5.3	Bodenschutz und Altlasten Der Geltungsbereich ist Teil der Altlastenflächen Kataster- Nr. 5103/0203 und 5103/0144 - ehemalige Drahtfabrik und Altablagerungen -. Es bestehen keine Bedenken, wenn die Städteregion, Abteilung Bodenschutz	Zur Überprüfung des Altlastenverdachts wurde ein Bodengutachten erstellt und mit der Städteregion abgestimmt. Dieses kommt zum Ergebnis, dass keine relevanten Bodenbelastungen vorliegen. Die Ergebnisse werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen. Des Weiteren wird ein Hinweis auf die	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss-vorschlag
	und Altlasten im weiteren Verfahren, d.h. an den Untersuchungen im Hinblick auf evtl. Bodenkontaminationen, beteiligt wird. Der Untersuchungsumfang sollte zur Vermeidung von Nachforderungen mit der Städteregion abgestimmt werden.	Altlastenverdachtsfläche in den Bebauungsplan aufgenommen. Eine Kennzeichnung ist nicht erforderlich.	
5.4	Natur und Landschaft Es bestehen keine Bedenken, sofern artenschutzrechtliche Belange der Planung nicht entgegenstehen. Eine Artenschutzprüfung ist vorzulegen.	Es wurde eine Artenschutzvorprüfung Stufe I durchgeführt. Ergebnis der Prüfung ist, dass innerhalb des Plangebietes die meisten planungsrelevanten Arten nicht vorkommen können. Weiterer Untersuchungsbedarf besteht nicht.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.
6	IHK, Schreiben vom 01.02.2018		
	Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Nach Einschätzung der IHK könnte die Ansiedlung eines Krankenpflegedienstes einschließlich seniorengerechter Wohneinheiten auch innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zugelassen werden. Sollte dies der Fall sein, wäre die Ausweisung eines Mischgebietes unzulässig, da das gesamte Plangebiet von einer Nutzung geprägt würde, die nicht mischgebietstypisch wäre. Die IHK bittet um Prüfung, ob es sich bei dem Vorhaben um eine mischgebiets-typische Nutzung handelt. Sollte dies nicht der Fall sein, muss eine Anpassung der Gebietskategorie auf ein allgemeines Wohngebiet erfolgen. Dies löst gegebenenfalls jedoch Emissionsschutzmaßnahmen aus, die im Rahmen des Bebauungsplans mit gelöst werden müssen.	Der Bebauungsplan ist ein Angebotsbebauungsplan, der langfristig die städtebauliche Entwicklung steuern wird. Geplant ist eine Mischung aus Wohnnutzung und nicht störender gewerblicher Nutzung. Entsprechend der derzeitigen Planung soll als gewerbliche Nutzung eine Pflegeeinrichtung inklusive der Verwaltungseinrichtung und Ladestationen für Betriebsfahrzeuge sowie Wohnnutzungen im Plangebiet angesiedelt werden. Ziel der Planung ist neben der Pflegeeinrichtung auch die Ansiedlung weiterer nicht störender gewerblicher Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu ermöglichen. Die planerische Zielsetzung sieht die Entwicklung einer gemischten Nutzung innerhalb des Plangebiets vor. Auf Grund seiner zentralen Lage und der bereits durch gemischte Nutzungen geprägten Umgebung ergänzt das geplante Mischgebiet die vorhandenen Strukturen und entwickelt diese fort.	Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
7	Deutsche Telekom, Schreiben vom 03.01.2018		
	Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine unterirdische Versorgung des Neubaugebiets durch die Telekom Deutschland GmbH nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung möglich ist. Es wird daher beantragt, folgendes sicher zu stellen: - eine ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Straßen und Wege; - ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH als zu belastende Fläche entsprechend § 9 Abs. 1 Ziffer 21 BauGB auf Privatwegen; - eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und Dimensionierung der Leitungszonen und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßen- und Leitungsbau durch den Erschließungsträger; - keine Veränderung der geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf;	Im Bebauungsplan kann nur das beantragte Leitungsrecht berücksichtigt werden. Deswegen wurde für die private Verkehrsfläche ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsträger eingetragen. Die weiteren Forderungen haben für das Bebauungsplanverfahren keine Relevanz, wurden aber dem Vorhabenträger mitgeteilt.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
	• dem Vorhabenträger auferlegt wird, einen Bauzeitenplan aufzustellen; • sich der Vorhabenträger mindestens drei Monate vor Baubeginn mit der Deutschen Telekom Technik in Verbindung setzt.		
8	RWE Power AG, Schreiben vom 28.12.2017		
	Es wird darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet in einem Auegebiet 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, so dass 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. Es wird darum gebeten, folgende Hinweise aufzunehmen: Das Plangebiet liegt in einem Auebereich. <u>Baugrundverhältnisse:</u> 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. <u>Grundwasserverhältnisse:</u> 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)	Wegen der Baugrundverhältnisse wurde das Plangebiet als Fläche gekennzeichnet, bei deren Bebauung besondere Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen erforderlich sind. Die beiden entsprechenden Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Nr.	Behörde / Inhalt der Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschluss- vorschlag
9	Wasserverband Eifel-Rur, Schreiben vom 29.01.2018		
	Der Planbereich verläuft bis zur Böschungsoberkante der Inde und Anpflanzungen / Gehölze sind außerhalb des Böschungsbereiches im Abstand von mindestens einem Meter zur Böschungsoberkante zu setzen; die Pflege unterliegt dem Eigentümer des Grundstückes. Die Details zur Entwässerung sind im weiteren Verfahren mit dem Wasserverband Eifel - Rur zu klären.	Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Das Entwässerungskonzept wurde mit dem Wasserverband Eifel-Rur abgestimmt. Es bestehen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird berücksichtigt. Die Stellungnahme wird berücksichtigt.