
Stadt Geilenkirchen

Bebauungsplan Nr. 109 „Ehemaliges Molkereigelände“

Behandlung der Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage
nach § 4 (2) BauGB

Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange

Stand: 28.10.2014

**1. Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz
und Dienstleistungen der Bundeswehr
Schreiben vom 01.10.2014**

Gegen den Bebauungsplan habe die Bundeswehr keine Bedenken bzw. keine Einwände.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Hierbei werde davon ausgegangen, dass bauliche Anlagen - einschließlich untergeordneter Gebäudeteile - eine Höhe von 20 m nicht überschreiten würden. Sollte entgegen dieser Einschätzung diese Höhe überschritten werden, werde darum gebeten, in jedem Einzelfalle die Planungsunterlagen - vor Erteilung einer Baugenehmigung - zur Prüfung zuzuleiten.

Im Bebauungsplan – Entwurf wird die Höhe der baulichen Anlagen über NHN festgesetzt. Entsprechend sind damit baulichen Anlagen bis lediglich max. 13,5 m über Gelände (Gebäudehöhe) zulässig.

Es ist keine Änderung erforderlich.

Auf Grund der Lage des Plangebietes zum Flughafen Geilenkirchen sei mit Lärm- und Abgas-Emissionen durch den militärischen Flugbetrieb zu rechnen. Es werde bereits jetzt darauf hingewiesen, dass spätere Ersatzansprüche gegen die Bundeswehr nicht anerkannt werden könnten.

Im Bebauungsplan-Entwurf ist im gesamten Geltungsbereich aufgrund der Lage des Plangebiets in der Tag-Schutzzone 2 der Lärmpegelbereich IV festgesetzt. Spätere Eigentümer müssen diese Festsetzung beachten. Ersatzansprüche können nicht geltend gemacht werden.

**2. Bezirksregierung Düsseldorf
Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD)
Schreiben vom 06.10.2014**

Luftbilder aus den Jahren 1939 -1945 und andere historische Unterlagen lieferten Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantrag-

Der Bereich der Baumaßnahme liegt im ehemaligen Bombenabwurfgebiet.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
ten Bereich. Die Auswirkungen der Kampfhandlungen seien in der beigelegten Karte nicht dargestellt. Es werde eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel empfohlen. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolge über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes.	Der Grundstückseigentümer beantragt die Absuchung beim Kampfmittelbeseitigungsdienst (dies ist ohnehin üblich vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen). Sollte ein Sondieren des Grundstückes / Baugeländes wegen im Erdreich befindlicher Störfaktoren (Versorgungsleitungen, eisenhaltiges Schuttmaterial usw.) erschwert sein, wird dem Kampfmittelbeseitigungsdienst vom Grundstückseigentümer ein Bagger mit Personal zur Vorbereitung des Bodens an die Seite gestellt.	Es ist kein Beschluss erforderlich.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben habe, seien diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschleppen. Zur Festlegung des abzuschleppenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise werde um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Dazu solle ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung verwendet werden.	Laut Auskunft des Grundstückseigentümers handelt es sich bei der vor Ort vorhandenen Böschung nicht um eine Aufschüttung. Im Übrigen wird der Grundstückseigentümer die Einzelheiten der notwendigen Absuchung direkt mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst klären.	
Würden Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. erfolgen, werde zusätzlich eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Es solle in diesem Fall auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes das Merkblatt für Baugrundeingriffe beachtet werden.	Im Bebauungsplan werden aufgrund der Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung und der Bauweise Wohngebäude in Einzel- bzw. Doppelhausbauweise, entlang der Herzog-Wilhelm-Straße ein Wohngebäude, welches aufgrund der Geschossigkeit ein Mehrfamilienhaus wird, errichtet. Es ist daher davon auszugehen, dass Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen und Verbauarbeiten nicht durchgeführt werden.	

	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
3.	Geologischer Dienst NRW Schreiben vom 08.10.2014		
	Folgende Bohrungen mit Schichtenverzeichnissen lägen im Geologischen Dienst NRW vor: <u>Bohrungsdatenbank:</u> 170220 Brunnen Heinsberg 36,5 20 170227 Brunnen 1 Milchhof 36,5 17 <u>Hinweis zur Erdbebengefährdung:</u> Gemäß der Technischen Baubestimmungen des Landes NRW sei bei der Planung und Bemessung üblicher Hochbauten die DIN 4149: 2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen. Das Plangebiet sei der Erdbebenzone 3 in geologischer Untergrundklasse S zuzuordnen.	Die beiden auf dem Gelände befindlichen Brunnen sind bereits seit einiger Zeit trockengelegt und werden in Kürze verschlossen. Bereits im Bebauungsplan-Entwurf wurde der Hinweis zur Erdbebenzone aufgenommen. (Hinweis Nr. 3 nach den textl. Festsetzungen)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Änderung erforderlich.
4.	Erftverband Schreiben vom 09.10.2014		
	Leitungen, Messstellen und Anlagen des Erftverbandes seien derzeit durch die v. g. Maßnahme nicht betroffen. Es werde darauf hingewiesen, dass die Grundwasseroberfläche im Bereich des Plangebietes durch den Braunkohlentagebau abgesenkt sei. Vor Beginn der Sümpfungsmaßnahmen seien hier flurnahe Grundwasserstände gemessen worden. Des Weiteren beständen aus wasser-	Bereits im Bebauungsplan-Entwurf wurde der Hinweis zur Grundwasserabsenkung aufgenommen. (Hinweis Nr. 1 nach den textl. Festsetzungen)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist keine Änderung erforderlich.

wirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes keine Bedenken.

5. Wasserverband Eifel-Rur Schreiben vom 14.10.2014

Das Plangebiet solle an das vorhandene Entwässerungssystem der Stadt Geilenkirchen angeschlossen werden. Die Entwässerung würde im Mischsystem erfolgen. Bei dem Plangebiet handele es sich um einen Bereich, der bereits bebaut und versiegelt wäre. Die Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Köln würden für die Wurm in diesem Bereich Überschwemmungsflächen im HQ100-Fall ausweisen. Für den Fall, dass die gesamte versiegelte Fläche des Plangebietes die Summe der vorher vorhandenen versiegelten Fläche in diesem Gebiet nicht überschreite, würde über die Anforderungen der Unteren Wasserbehörde des Kreises Heinsberg hinaus keine Bedenken gegen das geplante Vorhaben erhoben werden. Andernfalls sei nachzuweisen, dass es nicht zu einer Verschärfung der Hochwassersituation an der Wurm komme. Maßgebend hierbei sei der Lastfall HQ100.

Bereits in der Begründung zur Offenlage des Bebauungsplanes wird unter den Kap. 6.6 und 6.9 beschrieben, dass gegenüber der ursprünglichen, stark versiegelten Bebauung als Molkerei deutlich mehr Freiflächen zur Verfügung stehen und daher die ursprüngliche Versiegelung reduziert wird.

Ausgehend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes (GRZ 0,4 plus mögliche Überschreitung nach § 19 Abs. 4 BauNVO zuzüglich Verkehrsflächen) wird ein maximal möglicher Versiegelungsgrad von ca. 0,7 erreicht werden können, was jedoch unwahrscheinlich ist, da der zulässige Rahmen von den privaten Bauherren erfahrungsgemäß nicht ausgeschöpft wird.

Der Bereich der alten Molkerei hatte einen Versiegelungsgrad von nahezu 1,0, wie man auf alten Luftbildern (Beispiel s. Anl.) erkennen kann. Die GRZ des gesamten Bebauungsplangebietes lag vor Aufstellung des Bebauungsplanes faktisch bei ca. 0,8.

Die Summe der maximal möglichen versiegelten Fläche wird somit die Summe der vorher vorhandenen versiegelten Fläche nicht überschreiten.

Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

**6. RWE Power AG, Abt. Bergschäden
Schreiben vom 15.10.2014**

Es werde darauf hingewiesen, dass die Bodenkarte des Landes Nordrhein-Westfalen, Blatt L5102 in einem Teil des Plangebietes, wie in der Anlage "blau" dargestellt, Böden ausweise, die humoses Bodenmaterial enthalten.

Humose Böden seien empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß würden die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit wechseln, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren könnten. Dieser Teil des Plangebietes sei daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB durch eine Umgrenzung entsprechend der Nr. 15.11 der Anlage zur Planzeichenverordnung als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich seien.

Hier seien die Bauvorschriften der DIN 1054 "Baugrund - Sicherheitsnachweise im Erd- und Grundbau" und der DIN 18 196 "Erd- und Grundbau; Bodenklassifikation für bautechnische Zwecke" sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten.

Der herangezogene § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB gibt - wie auch keine andere Vorschrift - die Kennzeichnungspflicht nicht her. Hier heißt es: „Im Bebauungsplan sollen Flächen gekennzeichnet werden, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen wegen äußerer Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind.“

Äußere Einwirkungen in diesem Sinne sind z. B. von Straßen ausgehende Lärmimmissionen, von Gewerbebetrieben ausgehende Luftverunreinigungen oder auch Erschütterungen; nicht hierunter fällt eine vermeintlich geringe Standfestigkeit des Bauuntergrundes. Auch eine Einwirkung durch Naturgewalten ist durch humoses Bodenmaterial nicht gegeben. Solche Einwirkungen sind z. B. Hochwasser, Erdbeben, Steinschlag usw.

In § 9 Abs. 5 BauGB sind die Kennzeichnungsmöglichkeiten und -pflichten abschließend geregelt. Eine sich außerhalb des geltenden Rechts bewegende Kennzeichnung sollte vermieden werden. Die Bauherren haben in eigener Verantwortung für eine ausreichende Gründung des Gebäudes zu sorgen.

Ein Hinweis auf die Bodenbeschaffenheit wurde bereits in den Bebauungsplan aufgenommen.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Die Stadt Geilenkirchen hat im Wesentlichen Kenntnis bezüglich der Bereiche im bebauten Stadtgebiet, die humoses Bodenmaterial enthalten. Da diese humosen Böden auch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 109 vorliegen, hat die Stadt bereits vor Offenlage des Bebauungsplanes einen Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, dass „im Plangebiet Aueböden der Wurm anzutreffen sind. Wie in der Stellungnahme der RWE benannt, handelt sich hier um eine in den oberen Schichtmetern anzutreffende humose Bodenschicht mit zum Teil inhomogener Zusammensetzung, die besondere Überlegungen hinsichtlich der Bauwerksgründung erforderlich machen kann“. (Hinweis Nr. 2 nach den textl. Festsetzungen des Bebauungsplans zu den Baugrundverhältnissen im Geltungsbereich).

7. Landesbetrieb Wald und Holz NRW Schreiben vom 23.10.2014

Der Planbereich selbst beinhaltet keinen Wald, jedoch grenze unmittelbar im Westen und Süden Wald der Stadt Geilenkirchen (Abt. 14 B) an. Da teilweise mit nur geringsten Abständen zum Wald gebaut werden sollte, ergäben sich Probleme mit der Verkehrssicherung, da insbesondere der Bestandteil auf der ehem. Kreisbahntrasse aus 73 j. zunehmend fauler Robinie bestehe, der auch noch in Richtung der zukünftigen

Derzeit existiert keine öffentlich-rechtliche Vorschrift, die generell einen bestimmten Abstand zwischen Bebauung und Wald vorschreibt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es ist keine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

Der Rückschnitt/die Beseitigung der betroffenen Bäume wird im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht durchgeführt. Beseitigte Bäume

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
tigen Bebauung hänge. Aus diesem Grund sei ein erhöhter Abstand zum Wald (mindestens 20 m) dringend erforderlich.		sollen durch Sträucher ersetzt werden.
Die Bedenken könnten ausgeräumt werden, wenn die Stadt Geilenkirchen als Waldeigentümerin einen Waldrand aus Sträuchern entwickele und die in Richtung der zukünftigen Bebauung hängenden Bäume fälle.	Bereits aus Gründen der Verkehrssicherungspflicht kann die derzeitige Situation nicht so belassen werden. Der Eigentümer eines Baumes hat dafür zu sorgen, dass dieser keine Schäden an Personen und Sachen verursachen kann. Im privatrechtlichen Verhältnis ist es die Pflicht des Baumbesitzers, überhängende Äste auf Verlangen des Nachbarn abzuschneiden. Dies gilt unabhängig davon, ob ein Grundstück bebaut ist oder nicht. Von einer Bebauung unabhängig ist auch, dass grundsätzlich Bäume nicht auf Nachbargrundstücke stürzen sollten. Vor dem Hintergrund der Verkehrssicherungspflicht sollten abgängige Bäume zeitnah gefällt und dem Vorschlag des Forstamtes entsprechend durch Strauchwerk ersetzt werden. Der Vorhabenträger hat Interesse an dem Erwerb der bewaldeten Böschungsfläche bekundet, diesem Ansinnen könnte entsprochen werden. Im Haupt- und Finanzausschuss wird eine entsprechende Sitzungsvorlage zur Beratung gestellt. Die Verkehrssicherungspflicht geht dann auf den künftigen Eigentümer über, der die notwendigen Arbeiten an dem Baumbestand bereits mündlich zugesagt hat.	

Auch mit den gewünschten Photovoltaikanlagen werde es auf Grund des Schattenwurfs Probleme geben.

Die Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen ist im Bebauungsplan-Entwurf nicht geregelt, d.h. diese Anlagen sind im gesamten Plangebiet zulässig. Die späteren Eigentümer der Grundstücke im Planbereich können diesbezüglich frei entscheiden. Ob sich durch Schattenwurf ungünstige Lichtverhältnisse für den auskömmlichen Betrieb der Photovoltaik-Anlage ergeben könnten, ist nicht Sache des Bebauungsplanes.

Insbesondere solle aber im Bebauungsplan festgeschrieben werden, dass Außentore der Gärten zum Wald hin nicht erlaubt seien, da es sonst, wie z.B. am Tripser Wäldchen, zu ständigen Abfallablagerungen aus den Gärten in den Wald kommen werde.

Um eine solche Regelung aufzunehmen wäre eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Abgesehen davon, dass keine Ermächtigungsgrundlage hierfür aus § 9 BauGB ableitbar ist, erscheint eine derartige Festsetzung aufgrund der topographischen Gegebenheiten und der künftigen Nutzungen auch nicht notwendig. Ggf. können solche Details in den Kaufverträgen mit den jeweiligen Eigentümern geregelt werden.

**8. Bezirksregierung Arnsberg
Abt. 6 Bergbau und Energie NRW
Schreiben vom 27.10.2014**

Das Plangebiet liege über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 225“ und über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld Carl-Alexander III. Ferner befinde sich das Plangebiet über dem auf Kohlenwasserstoff-

Die Planungen sehen hinsichtlich Steinkohle und Braunkohle zukünftig keinen Abbau im Bereich Geilenkirchen vor. Die RWE Power AG hat deswegen keine Bedenken zur Planung vorgebracht. Für konkrete Maßnahmen im Bereich

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung erforderlich.

Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussempfehlung
fe erteilten Erlaubnisfeld „Rheinland“. Der Bereich des Plangebietes sei nach den vorliegenden Unterlagen von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.	des Erlaubnisfeldes „Rheinland“ müsste ein Genehmigungsverfahren durchgeführt werden. Innerhalb dieses Verfahrens würden alle Betroffenen beteiligt.	
Die Grundwasserabsenkungen würden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohlentagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserabstände im Plangebiet in den nächsten Jahren sei nach heutigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Ferner sei nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten.	Bereits im Bebauungsplan-Entwurf wurde der Hinweis zur Grundwasserabsenkung aufgenommen. (Hinweis Nr. 1 nach den textl. Festsetzungen)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Keine Änderung erforderlich.
Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg seien hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Es wird empfohlen, eine Anfrage an die RWE Power AG zu stellen.	Die RWE Power AG wurde im Rahmen des Verfahrens beteiligt (s. Nr. 6)	