



STADT VREDEN

Begründung zum
Bebauungsplan Nr. 114
„Campus Jugendwerk“

Teilgebiet I

Stand:
Satzungsbeschluss

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes
2. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Planung
3. Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan
4. Städtebauliche Konzeption
5. Wesentliche Inhalte des zukünftigen Bebauungsplanes
6. Erschließung und Infrastruktur
7. Umweltauswirkungen
8. Sonstige Auswirkungen der Planung
9. Umsetzung der Planung

Anlagen:

- Uppenkamp und Partner, Ahaus: Schallimmissionsgutachten Nr. 03 0549 17 vom 12.02.20108 zum Bauvorhaben Campus Jugendwerk, Schabbecke 44 in Vreden
- Wessling GmbH, Altenberge: Stellungnahme Nr. CAL-17-0543 / CAL -19162-17 vom 12.01.2018) zur Altlastensituation (Gemarkung Vreden, Flur 25, Flurstücke 144, 156, 183, 184) hinsichtlich des Bebauungsplans Nr. 114 „Campus Jugendwerk“ der Stadt Vreden
- Pfeifer, Friedrich, Ahaus: Artenschutzrechtliche Prüfung Stufe I für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 114 „Campus Jugendwerk“ (im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB) durch die Stadt Vreden vom 16.07.2018

BEGRÜNDUNG

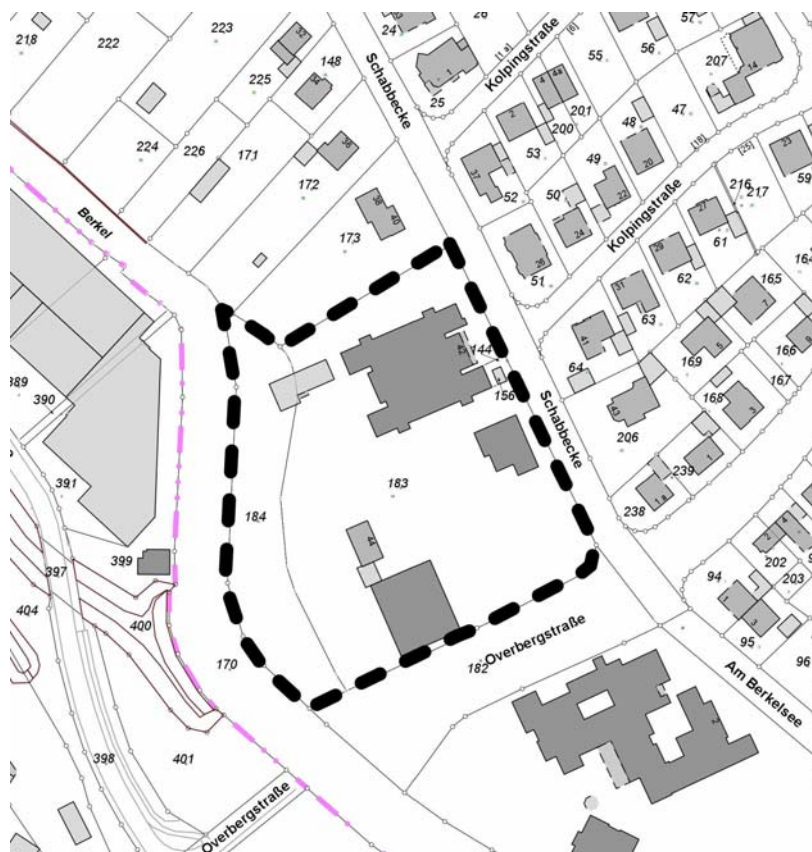
zum Entwurf des Bebauungsplans Nr. 114 „Campus Jugendwerk“

1. Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst den ehemaligen Hauptschulstandort der St. Georg-Schule, der vor einigen Jahren aufgegeben wurde. Es wird begrenzt durch die Straße Schabbecke, die Overbergstraße, der Berkel sowie angrenzender Wohnbebauung an der Schabbecke.

Der gesamte Bebauungsplan Nr. 114 „Campus Jugendwerk“ umfasst folgenden Geltungsbereich:

Der Geltungsbereich wird - wie nachfolgend dargestellt - begrenzt. Er umfasst die Grundstücke Gemarkung Vreden Flur 25 Flurstücke 144, ~~456~~ 156, 183 und 184 an der Schabbecke (ehemaliger Hauptschulstandort St. Georg).

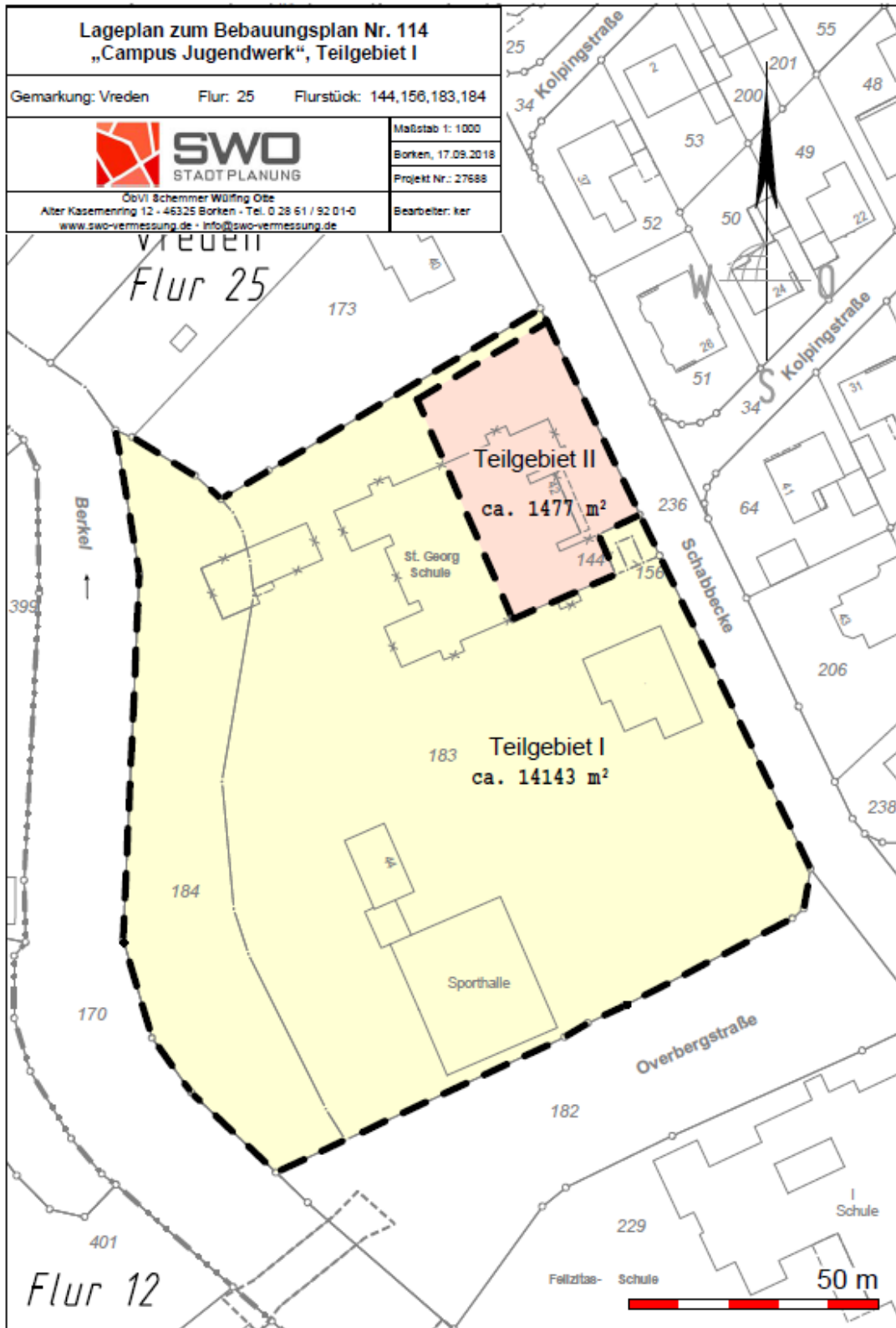


Immissionskonflikte zwischen der geplanten Forstsetzung der Wohnbebauung entlang der Schabbecke und einem benachbarten Gewerbebetrieb haben dazu geführt, dass der Bebauungsplan in zwei Teilgebiete aufgeteilt wird und zunächst nur der unproblematische Bereich des eigentlichen Campus Jugendwerk planungsrechtlich fortgeführt wird.

Der Bebauungsplan Nr. 114 „Campus Jugendwerk“ wird in die folgenden zwei Teilgebiete geteilt:

Teilgebiet I umfasst den Bereich des eigentlichen Campus Jugendwerks, der als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt wird sowie die öffentliche Grünfläche, die Fläche für

Versorgungsanlagen und den Fuß-/Radweg am nördlichen Rand des Plangebietes (Grundstücke Gemarkung Vreden Flur 25 Flurstücke 144, 156, 183 tlw. und 184).
 Teilgebiet II umfasst die im Nordosten liegende Fläche, die als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden soll (Grundstück Gemarkung Vreden Flur 25 Flurstücke 183 tlw.).
 Im Bebauungsplan sowie im folgenden Lageplan sind die Geltungsbereiche der Teilgebiete eindeutig festgelegt.



2. Erforderlichkeit sowie Ziel und Zweck der Planung

Auf dem Gelände der St. Georg-Hauptschule soll der „Campus Jugendwerk“ für die offene Jugendarbeit entstehen. Die St. Georg-Hauptschule wurde aufgrund verschiedener Veränderungen in der Vredener Schullandschaft zum Ende des Schuljahres 2015/2016 aufgegeben. Die Gebäude stehen seitdem weitestgehend leer. Als Nachfolgenutzung bietet sich hier nun die Konzentration der Jugendarbeit an, die zurzeit an verschiedenen Standorten in der Vredener Innenstadt angeboten wird und aufgrund schlechter Bausubstanzen neue Räumlichkeiten benötigt.

Für den bisherigen Schulstandort gilt der Bebauungsplan Nr. 3 „Schabbecke-Breelande“ aus dem Jahr 1975. Hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung liegt der geplante Campus Jugendwerk innerhalb der festgesetzten Gemeinbedarfsfläche „Schule“.

Schulen sind planungsrechtlich als Anlagen für kulturelle Zwecke, die Jugendhäuser als Anlage für soziale Zwecke einzustufen. Somit liegt ein Widerspruch zum Bebauungsplan vor. Die abweichende Art der baulichen Nutzung kann nicht im Baugenehmigungsverfahren nach § 31 Abs. 2 BauGB befreit werden, da es sich vorliegend nicht mehr nur um eine Randkorrektur der damaligen Planung handelt. Der Plangeber ist bei Aufstellung des Bebauungsplans in den 1970er-Jahren von einer Schulnutzung ausgegangen, die damals in der Regel nur vormittags standfand. Die Auswirkungen der offenen Jugendarbeit (z. B. Nutzungszeiten in der Regel nachmittags bis abends) sind im Hinblick auf den Nachbarnschutz anders zu bewerten.

Somit ist die Bauleitplanung erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 114 „Campus Jugendwerk“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Die erforderlichen Anwendungsvoraussetzungen des § 13a BauGB werden erfüllt: Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung des ehemaligen Schulareals, welches einer neuen Nutzung zugeführt wird. Der Bebauungsplan begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Europäische Vogelschutzgebiete) vor. Die im Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche liegt unter der in § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB benannten Grenze von 20.000 m², da das Plangebiet selbst nur eine Fläche von ca. 15.500 m² hat.

Das Teilgebiet I umfasst davon eine Fläche von ca. 14.143 m²

Für den Bebauungsplan Nr. 114 können somit die in § 13a BauGB genannten Verfahrenserleichterungen angewendet werden. Es handelt sich hierbei:

- um den Verzicht auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB
- um die Rechtsfiktion gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, nach der Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten
- um Erleichterungen in den Beteiligungsverfahren

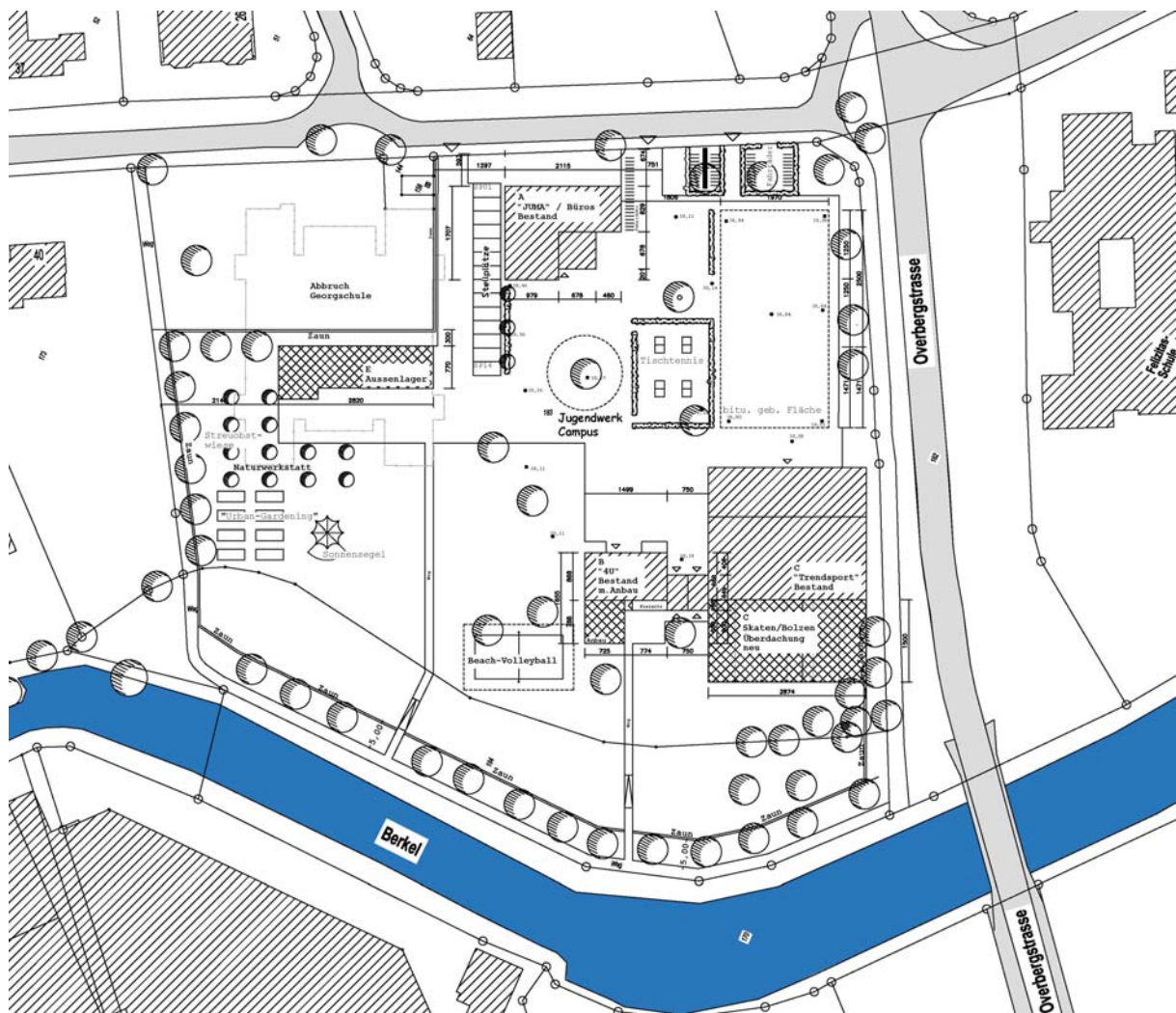
3. Einordnung des Planes in die übergeordnete Planung, Entwicklung des Planes aus dem Flächennutzungsplan

Der Regionalplan stellt für den Planbereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich vor. Der Flächennutzungsplan der Stadt Vreden stellt eine Wohnbaufläche dar. In dem Bereich, der als Fläche für Gemeinbedarf „Campus Jugendwerk“ dargestellt ist, wird der Flächennutzungsplan gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.

4. Städtebauliche Konzeption

Das Konzept für die Gemeinbedarfsfläche umfasst neben der Freiflächennutzung folgende baulichen Bausteine:

- Gebäude „JUMA“ (für Jugendliche über 14 Jahre) / Büros
- Gebäude „4U“ (für Kinder von 8 bis 14 Jahre) mit neuen Anbau
- Neues Gebäude Außenlager
- Gebäude Trendsporthalle mit zusätzlicher Überdachung für Skaten/Bolzen



Im Wesentlichen soll der bauliche Bestand genutzt werden. Als zusätzliche bauliche Anlagen sind derzeit der Anbau am ehemaligen Hausmeisterhaus für das „4U“ und die rückwärtige Überdachung an der Turnhalle für den Bereich für Skaten/Bolzen sowie eine Remise als Außenlager vorgesehen.

~~Die Fläche an der Schabbecke, die nicht für den Jugendwerkcampus genutzt werden wird, soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Hier sind ergänzende Anlagen für soziale oder gesundheitliche Zwecke oder unterschiedliche Wohnformen denkbar.~~

5. Wesentliche Inhalte des zukünftigen Bebauungsplans

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der wesentliche Teil des Plangebietes wird als Fläche für Gemeinbedarf „Campus Jugendwerk“ festgesetzt. Auf der Gemeinbedarfsfläche soll ein breites Nutzungsspektrum für die offene Jugendarbeit ermöglicht werden. Über die textliche Festsetzung wird die übergeordnete Zweckbestimmung präzisiert:

Auf der Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Campus Jugendwerk“ sind Freizeiteinrichtungen für Kinder und Jugendliche als Anlagen und Einrichtungen für soziale Zwecke zulässig.

Entlang der Berkel wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Berkelufer“ ausgewiesen.

~~Die Teilfläche im Norden des Plangebiets an der Schabbecke, die an die vorhandene Wohnbebauung angrenzt, wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der geringen Größe der überbaubaren Grundstücksfläche sind weitergehende Nutzungsregelungen nicht erforderlich.~~

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Aufgrund der Randlage des Plangebiets zur freien Landschaft (Berkelsee) und mit Blick auf die Höhe der Wohnbebauungen in der Nachbarschaft erfolgt eine Beschränkung der Anzahl der Vollgeschosse und der Höhe der baulichen Anlagen.

Es ist eine maximal zweigeschossige Bebauung zulässig. Die Höhenfestsetzungen für die baulichen Anlagen werden als absoluter Wert in der Planzeichnung bezogen auf Normalhöhennull (NHN) in Metern (m) eingetragen und beträgt in beiden Teilbereichen 49,5m. Aufgrund dieser Eindeutigkeit kann auf die Festsetzung unterer Bezugspunkte für die Berechnung der Höhe der baulichen Anlagen verzichtet werden. Diese zulässige Gebäudehöhe orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung an der Schabbecke und ermöglicht maximal ca. 10m hohe Gebäude über Straßenniveau.

~~Die Größe der überbaubaren Grundstücksfläche ist im WA durch die Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Belange im Verhältnis zur Grundstücksgröße relativ gering. Daher werden eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,5 festgesetzt.~~

Bei der Gemeinbedarfsfläche ist ein weitergehender Regelungsbedarf zur Steuerung des Maßes der baulichen Nutzung nicht notwendig. Aufgrund der Bedürfnisse von Jugendarbeit an großen Freiflächen ist nicht mit einer hohen - d.h. steuerungsbedürftigen - Bebauungsdichte zu rechnen.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden mittels Baugrenzen bestimmt.

~~Die Lage und Ausdehnung der überbaubaren Flächen im WA orientieren sich an dem Ergebnis des Lärmschutzgutachtens (vgl. Kap. 8.1).~~

Die überbaubaren Flächen der Gemeinbedarfsfläche halten bezugnehmend auf das städtebauliche Konzept einen Abstand von 5 m bzw. 3 m zu der vorderen und den seitlichen Grundstücksgrenzen ein. Der Verlauf der rückwärtigen Baugrenze ist der Topographie geschuldet. Grundsätzlich sollen die rückwärtigen berkeleichen Flächen nicht einer Bebauung zugeführt werden.

Nebenanlagen und Stellflächen sind – da nicht anderweitig geregelt - außerhalb des Baufensters zulässig. Bei der Gemeinbedarfsfläche wären in diesem Zusammenhang Fahrradstellplätze oder Freiflächennutzungen wie einzelne Spielgeräte denkbar.

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise zulässig. Ein weitergehender Regelungsbedarf ist nicht erforderlich.

6. Erschließung und Infrastruktur

Das Plangebiet ist durch die Straßen Schabbecke und Overbergstraße erschlossen. Die Overbergstraße ist dabei Teil des innerörtlichen Ringstraßensystems.

Die Schabbecke ist bislang nicht für den motorisierten Verkehr an die Overbergstraße angebunden. Grundsätzlich soll es bei dieser Durchfahrtssperrung bleiben. Diese soll jedoch verschoben werden, um die Jugendhäuser sowie die Grundstücke Schabbecke 41 und 43 direkt von der Overbergstraße zu erschließen.

Der bestehende Fuß-/Radweg wird planungsrechtlich als solcher festgesetzt bzw. ist Bestandteil der öffentlichen Grünfläche.

Bezogen auf alle Infrastruktureinrichtungen wie Abwasser, Frischwasser, Elektrizität, Gas, Fernmeldeeinrichtung, Müllentsorgung kann von einer problemlosen Anbindung an die bestehenden Systeme ausgegangen werden.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Löschwasserversorgung muss mindestens eine Löschwassermenge von 800 l/Min. für einen Zeitraum von 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden. Zur Löschwasserentnahme sind eingebaute Unterflurhydranten mit Hinweisschildern für den Brandschutz zu kennzeichnen. Auf das Regelwerk Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ und die einschlägigen DIN Norm 4066 „Hinweisschilder für die Feuerwehr“ wird hingewiesen. Neben der Nutzung der öffentlichen Wasserversorgung der SVS besteht grundsätzlich die Möglichkeit, die ausreichende Löschwasserversorgung durch zusätzliche Brunnenbohrungen auf öffentlichen Flächen sicherzustellen. Als Entnahmemöglichkeiten wäre auch die Berkele denkbar.

An der Straße Schabbecke wird zusätzlich im Bereich der vorhandenen Trafostation eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität festgesetzt.

Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich in der Parzelle der Overbergstraße die Gasfernleitung L07331 der Thyssengas GmbH in einem Schutzstreifen von jeweils 2,0 m

links und rechts der Leitungssachse. Der Schutzstreifen liegt zum Teil im Plangebiet, aber außerhalb der überbaubaren Fläche. Die Leitung sowie der Schutzstreifen sind in der Bebauungsplanzeichnung nachrichtlich übernommen worden.

Die Thyssengas GmbH weist darauf hin, dass keine sonstigen Einwirkungen vorgenommen werden dürfen, die den Bestand oder den Betrieb der Gasfernleitung beeinträchtigen oder gefährden. Dem Überfahren der Gasfernleitung mit Baufahrzeugen bei unbefestigter Oberfläche in Längs- bzw. Querrichtung kann nur nach erfolgten druckverteilenden Maßnahmen zugestimmt werden. Neue geplante Baumstandorte sind gemäß DVGS Merkblatt GW 125 (M) sowie des Merkblattes der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. FGSW Nr. 939 mit Blick auf die weitere Entwicklung des Stammdurchmessers zu wählen. Um die Gasfernleitung vor Beeinträchtigungen durch Wurzelwuchs zu schützen und eine gefähderungsfreie Lebensdauer der Bäume zu gewährleisten, sollte der Abstand von 5,0 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse nicht unterschritten werden.

7. Umweltauswirkungen

Das Plangebiet befindet sich in einem vorhandenen Siedlungsbereich.

Von der Planung sind keine negativen Auswirkungen auf Natur und Landschaft sowie keine Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Gem. § 13 Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten darüber hinaus Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des B-Planes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Artenschutzrechtliche Konflikte sind durch die Planung nicht zu erwarten. Für den Abbruch des Schulgebäudes wurde vorab eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Im Rahmen des Abbruchs erfolgte eine ökologische Baubegleitung.

Eine weitere artenschutzrechtliche Prüfung – Stufe I wurde durchgeführt. Das Ergebnis ist als Anlage Bestandteil der Begründung. Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zu dem folgenden Ergebnis: Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlich erforderlichen Maßnahmen (Erhalt der Gehölzstrukturen „Eichenreihe“ entlang des Fußweges an der Berkel, Auswahl insektenfreundlicher Beleuchtungskörper im Außenbereich und Vermeidung der direkten Beleuchtung des Berkellaufes) werden für planungsrelevante Tierarten keine Verbotstatbestände entstehen. Die Planfläche selber bietet weder planungsrelevanten Vogel- noch Fledermausarten geeignete Lebensbedingungen (z.B. Quartiere). Die gelegentliche Nutzung der offenen Flächen und Baumbestände durch Fledertiere oder verschiedene Vogelarten als Nahrungsrevier spielt nur eine untergeordnete Rolle und wird durch umfangreiche und bessere Möglichkeiten in der näheren und weiteren Umgebung ausgeglichen. Infolgedessen ist aufgrund der Gesamtsituation der Planungsflächen davon auszugehen, dass von der Umsetzung der Planungen keine Auswirkungen auf die lokalen Populationen planungsrelevanter Tierarten ausgehen werden. Bei der Aufstellung und Verwirklichung der Bebauungsplanung wird mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht gegen die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen werden. Weitergehende Maßnahmen etwa im Sinne einer Artenschutzprüfung II oder III sind nicht erforderlich.

Die bestehenden Grünstrukturen im Plangebiet sollen weitgehend erhalten bleiben. Dies ist auch im Sinne der zukünftigen Nutzer des Geländes. Erlebnis- und Naturpädagogik sind Bestandteil der Jugendarbeit. Da sich die Fläche im städtischen Eigentum befindet, ist eine planungsrechtliche Sicherung der Grünstrukturen nicht erforderlich.

Darüber hinaus sind die Grünstrukturen über die Regelungen des § 44 BNatSchG geschützt. Hinweise hierauf sowie zur Beleuchtung des Campus Jugendwerk sind im Bebauungsplan ergänzt worden.

8. Sonstige Auswirkungen der Planung

8.1 Immissionsschutz

Mit Blick auf die umgebende Wohnbebauung ist für die Realisierung der Planung der Nachweis erforderlich, dass der Betrieb des Jugendwerks die schalltechnischen Anforderungen des Freizeitlärmerrlasses des Landes NRW einhält. Hierzu wurde von dem Büro Uppenkamp und Partner eine Schallimmissionsprognose erstellt (siehe Anlage).

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass die Planung grundsätzlich umsetzbar ist. Die geltenden Immissionsrichtwerte werden zur Tagzeit und in der Ruhezeit an den maßgeblichen Immissionsorten in der Nachbarschaft unter Berücksichtigung der im Gutachten beschriebenen Grundlagen und Rahmenbedingungen, die mit dem Jugendwerk der Stadt Vreden abgestimmt wurden, eingehalten bzw. unterschritten. Hier wirkt sich beispielsweise der Standort der Skateranlage hinter der Trendsporthalle positiv aus. ~~Im allgemeinen Wohngebiet wurde das Baufenster durch die Baugrenzen so abgegrenzt, dass dort die geltenden Immissionsrichtwerte zur Tagzeit und in der Ruhezeit eingehalten werden.~~

Im Vergleich mit der früheren Schulnutzung wird sich der anlagenbezogene Verkehr durch die Nutzer des Geländes verringern (Kinder/Jugendliche ohne Pkw sowie die überschaubare Anzahl der Mitarbeiter des Jugendwerks – derzeit 7 Beschäftigte).

Auf der gegenüberliegenden Seite der Berkel befindet sich ein Gewerbegebiet. Durch die Planung wird die immissionsschutzrechtliche Situation nicht verändert, da die berkelseitige Baugrenze der neuen Gemeinbedarfsfläche im Wesentlichen der hinteren Baugrenze des alten Bebauungsplans Nr. 3 „Schabbecke-Breelande“ entspricht. Grundsätzlich dürfte der Schutzanspruch der bisherigen Schulnutzung mit dem der zukünftigen Jugendwerknutzung vergleichbar sein. ~~Das neue allgemeine Wohngebiet rückt nicht näher an das Gewerbegebiet heran als die bestehende Wohnbebauung zwischen Schabbecke und Berkel.~~

8.2 Altlasten

Das ehemalige Schulgelände befindet sich auf der Altablagerung „Müllkippe an der Schabbecke“, die im Altlastenkataster des Kreises Borken geführt wird. Hier wurde in den 1950er und 1960er Jahren Haus- und Gewerbemüll deponiert.

Für den Abbruch des Hauptgebäudes der Schule wurde ein Abbruch- und Entsorgungskonzept erstellt, in dem die Altlastenproblematik und die seit Jahren laufenden Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen (Gasdrainage, Dauermessstellen) einbezogen wurden. Das dafür beauftragte Ingenieurbüro Wessling GmbH hat für das Bebauungsplanverfahren ebenfalls eine gutachterliche Stellungnahme zur bestehenden Altlastensituation im Hinblick auf die zukünftige Nutzung erarbeitet. Diese gutachterliche Ausarbeitung ist als Anlage Bestandteil der Begründung. Inhaltlich wird im Detail darauf verwiesen.

Aus gutachterlicher Sicht ~~ist~~ sind das geplante WA-Gebiet und die Gemeinbedarfsfläche für das Jugendwerk realisierbar. Es wird hinreichend ausgeführt, dass der Bebauungsplan trotz der Altlastensituation vollzugsfähig ist, wenn auf der Genehmigungsebene die im Gutachten dargelegten Hinweise beachtet werden.

§ 9 Abs. 1 BauGB enthält keine Festsetzungsmöglichkeiten zur Sanierung von Bodenbelastungen, jedoch wird im Bebauungsplan die Altlastensituation ausführlich dokumentiert. Dies geschieht auf unterschiedliche Wege:

- 1) Kennzeichnung der Altlastenfläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB
- 2) Festsetzung von der Bebauung freizuhaltende Schutzflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

3) Hinweise zum Umgang mit der Altlastensituation bei Tiefbauarbeiten und Neubauten

Zu 1) Das gesamte Plangebiet wird gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB als Fläche gekennzeichnet, dessen Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Hierbei wird auch die Art der Belastung angegeben, um die die notwendige Anstoßwirkung zu erzielen. Kennzeichnungen sind keine rechtsverbindlichen Festsetzungen, sondern Hinweise auf Besonderheiten (insbesondere wie vorliegend der Baugrundverhältnisse), deren Kenntnis für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig ist. Bauherren und Baugenehmigungsbehörden sollen frühzeitig auf Probleme hingewiesen werden, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind. Darüber hinaus haben Kennzeichnungen eine allgemeine Warnfunktion, da auf potenziell gefährdende Einwirkungen hingewiesen wird. Vorliegend ist für die Konfliktbewältigung im Rahmen der Bauleitplanung daher die Kennzeichnung der Fläche gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB ausreichend. Die Anordnung ggf. erforderlicher Maßnahmen erfolgt dann im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens.

Zu 2) Im Plangebiet befindet sich ein Gasdrainagegraben zur kontrollierten Abführung des Deponiegases Methan sowie fünf Dauermessstellen (DMS). Im Rahmen eines jährlichen Monitorings werden Bodenluftproben aus den DMS entnommen und auf deponietypische Gase untersucht. Das Büro Wessling empfiehlt, weitere DMS im Plangebiet einzurichten und ins jährliche Monitoring einzubinden. Nach Abstimmung mit dem Gutachter und dem Kreis Borken, Fachbereich Natur und Umwelt (Abfall, Abwasser und Bodenschutz) werden im Plangebiet sechs zusätzliche Dauermessstellen verortet. ~~Für das geplante Wohngebiet werden gutachterlich zwei Dauermessstellen vorgeschlagen.~~ Um langfristig die Zugänglichkeit sicherzustellen, werden diese zwei DMS auf dem städtischen Grundstück nahe der Grenze zum **Teilgebiet II Wohngrundstück** platziert.

Der Gasdrainagegraben sowie die bestehenden und neuen Dauermessstellen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB als von der Bebauung freizuhalten Schutzflächen festgesetzt. Damit sind die Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen für den Altlastenstandort langfristig planungsrechtlich gesichert.

Zu 3) Zur Dokumentation und Information der Öffentlichkeit erscheint auf dem Bebauungsplandokument folgender Hinweis:

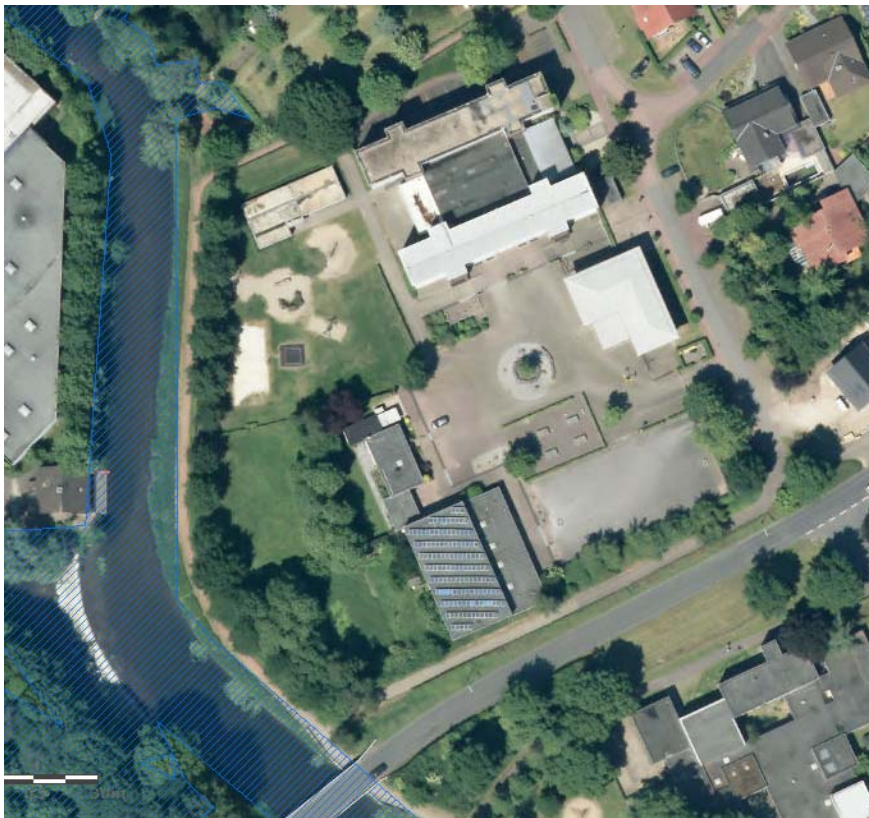
Das Plangebiet befindet sich auf der Altablagerung „Müllkippe an der Schabbecke“, die im Altlastenkataster des Kreises Borken geführt wird. Hier wurde in den 1950er und 1960er Jahren Haus- und Gewerbemüll deponiert. Für den Altlastenstandort erfolgen Sicherungs- und Überwachungsmaßnahmen. Dazu befindet sich im Plangebiet ein Gasdrainagegraben zur kontrollierten Abführung des Deponiegases Methan sowie mehrere Dauermessstellen (DMS). Nähere Informationen und Handlungsempfehlungen zur Altlastensituation sind der Stellungnahme Nr. CAL-17-0543 / CAL -19162-17 der Wessling GmbH vom 12.01.2018 dargelegt, die als Anlage einen Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan darstellt. Tiefbauarbeiten sind generell gutachterlich und messtechnisch zu begleiten. Bei der Errichtung baulicher Anlagen (Neubauten) sind bauvorbereitende Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf der Baufläche und eine Gefährdungsbeurteilung für die zukünftige Nutzung von Gebäuden durchzuführen. Ggf. muss eine Gebäudesicherung (z.B. durch Abdichten der Sohlplatte und/oder durch eine Gasdrainage) erfolgen. Aus Gründen der Vorsorge sollte auf die Unterkellerung von Gebäuden verzichtet werden. Die Entnahme von Grundwasser ist unzulässig. Dies gilt sowohl zur Nutzung als Trinkwasser oder Brauchwasser als auch zum Wässern von Gartenflächen. Generell gilt für alle baulichen Maßnahmen eine Abstimmungspflicht mit dem Kreis Borken, Fachbereich Natur und Umwelt (Abfall, Abwasser und Bodenschutz).

8.3 Hochwasserschutz

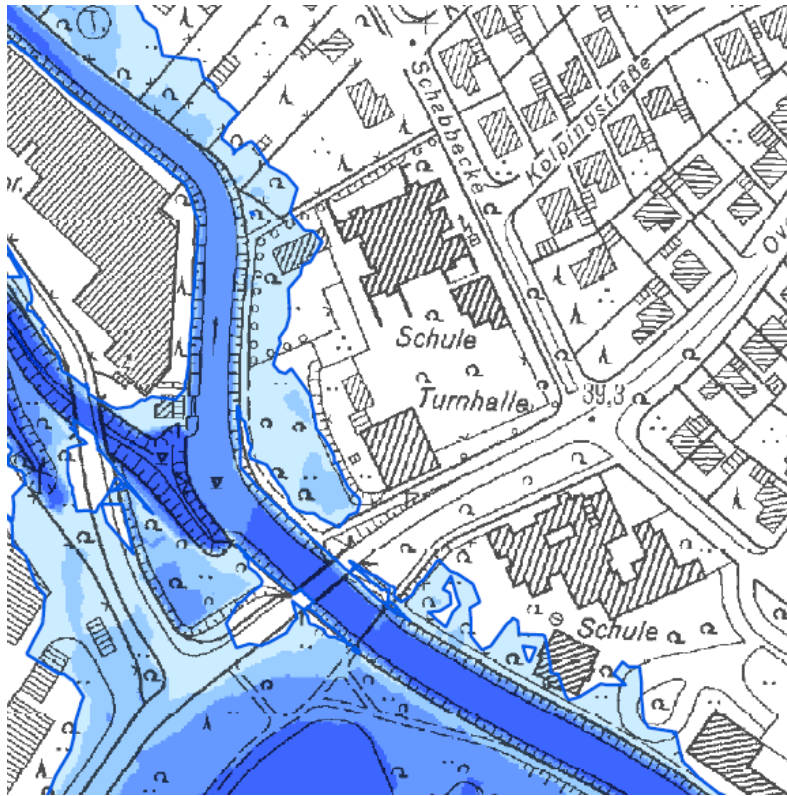
Trotz der Lage des Plangebiets an der Berkel liegen keine Konflikte mit dem Hochwasserschutz vor.

Die Gemeinbedarfsfläche und das allgemeine Wohngebiet liegen nicht innerhalb des festgesetzten Überschwemmungsgebiets der Berkel. Nur die Böschungsoberkante des Berkelufers und ggf. der Fußweg entlang der Berkel in der öffentlichen Grünflächen werden hiervon geringfügig tangiert.

Auch mit Blick auf die Hochwassergefahrenkarten der Bezirksregierung Münster „HQ-häufig“ (hohe Wahrscheinlichkeit) und „HQ-100“ (mittlere Wahrscheinlichkeit) bestehen keine Auswirkungen für die Planung. Diese decken sich im Wesentlichen mit der Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets. Bei dem Verlauf der rückwärtigen Baugrenze wurde sogar das HQ-extrem (Extremhochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit, sog. „Jahrtausendhochwasser“) berücksichtigt, da sich die Baugrenzen der Topographie anpassen.



(festgesetztes Überschwemmungsgebiet, ohne Maßstab)



(Hochwassergefahrenkarte – niedrige Wahrscheinlichkeit HQ_{extrem} , ohne Maßstab)

8.4 Denkmalpflegerische Belange

Weder Bau- noch Bodendenkmäler sind im Plangebiet bekannt oder werden vermutet. Gleichwohl sollte folgender Hinweis in den Bebauungsplan eingearbeitet werden: Sofern im Zuge von Baumaßnahmen Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden, ist dies der Stadt und dem Landschaftsverband Westfalen-Lippe, Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege Münster, unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werkzeuge in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 DSchG).

8.5 Kampfmittel

Es kann keine Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gegeben werden. Es wird im Bebauungsplan darauf hingewiesen, dass bei der Durchführung aller bodeneingreifenden Bauarbeiten ist Vorsicht geboten. Bei Munitionsfund, bei Erdaushub mit außergewöhnlicher Verfärbung oder bei verdächtigen Gegenständen sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst Westfalen-Lippe durch die Ordnungsbehörde der Stadt Vreden oder die Polizei zu verständigen ist.

9. Umsetzung der Planung

Die Grundstücke im Plangebiet sind im städtischen Eigentum. Der Jugendwerkcampus soll zeitnah durch die Stadt Vreden realisiert werden. Zur Umsetzung dieses Konzepts liegt ein

Förderbescheid des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW (Förderprogramm „Investitionspakt Soziale Integration im Quartier“) vor.

~~Das allgemeine Wohngebiet kann von der Stadt Vreden selbst oder durch Dritte entwickelt werden.~~