

# Stadt Wegberg

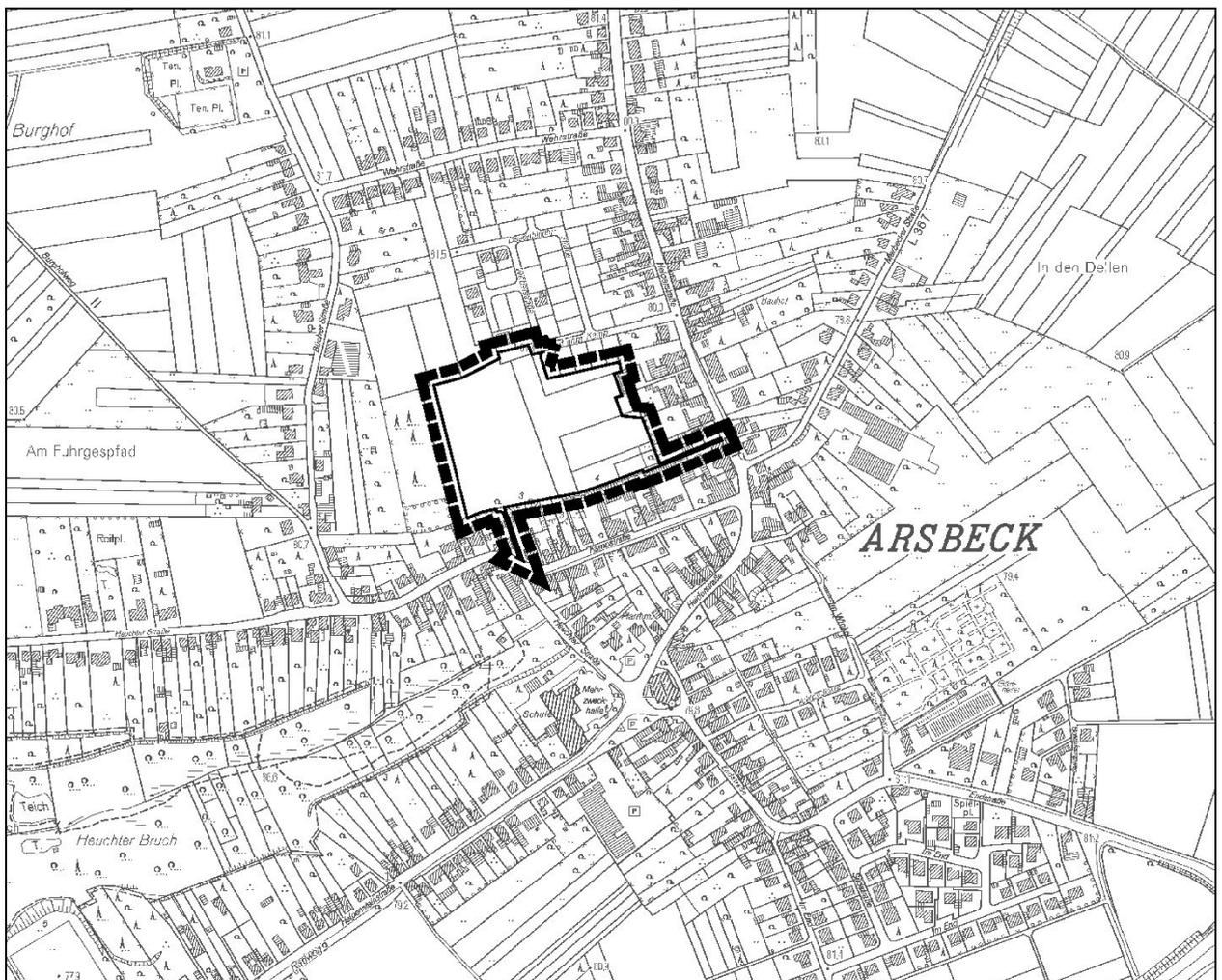
## Bebauungsplan III – 4B, Arsbeck – Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan



Teil A – Begründung

Teil B – Umweltbericht

Teil C – Textliche Festsetzungen und Hinweise



**Auftraggeber**

**Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungs-  
gesellschaft der Stadt Wegberg (SEWG)**

Bahnhofsstraße 22, 41844 Wegberg

Tel: 02434 – 92 78 70

Fax: 02434 – 92 78 74

**Auftragnehmer**

**BKR Aachen, Castro & Hinzen  
Stadtplaner Umweltplaner**

Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen

Tel.: 0241 – 470 58-0

Fax: 0241 – 470 58-15

Email: [info@bkr-ac.de](mailto:info@bkr-ac.de)

**Bearbeitung**

Dipl.-Ing. Thomas Balzhäuser

Dipl.-Ing. André Simon

Dipl.-Biogeogr. Timm Lingl

**Projektnummer**

31209

**Stand**

11.03.2014

**Inhalt**

<b>Teil A – Begründung</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Planungsgegenstand</b> .....	<b>1</b>
1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit.....	1
1.2 Ziel und Zweck der Planung.....	1
1.3 Stand des Verfahrens.....	1
<b>2 Beschreibung des Plangebiets</b> .....	<b>3</b>
2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets.....	3
2.2 Bestandssituation im Plangebiet und Umgebung.....	3
2.2.1 Landschaft, Vegetation und Umweltsituation.....	3
2.2.2 Boden und Wasser.....	3
2.2.3 Immissionsbelastung.....	5
2.2.4 Verkehrliche Erschließung.....	5
2.2.5 Kulturgüter.....	5
2.2.6 Umgebung und Infrastruktur.....	5
2.3 Ver- und Entsorgung.....	6
<b>3 Rechtliche Rahmenbedingungen</b> .....	<b>6</b>
3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln.....	6
3.2 Landschaftsplan/ Schutzgebiete.....	7
3.3 Flächennutzungsplan.....	7
3.4 Benachbarte Bebauungspläne.....	8
<b>4 Planinhalte</b> .....	<b>9</b>
4.1 Planungsalternativen.....	9
4.2 Rahmenplanung.....	10
4.3 Planungsüberlegungen / Städtebauliches Konzept.....	11
4.4 Verkehrskonzept und Erschließung.....	11
4.5 Landschaftsplanerisches Konzept.....	12
<b>5 Planfestsetzungen</b> .....	<b>13</b>
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise.....	14
5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	14
5.4 Verkehrsflächen.....	14

5.5	Gestalterische Vorschriften.....	15
5.6	Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft .....	15
5.6.1	Begrünung im Straßenraum.....	15
<b>6</b>	<b>Hinweise .....</b>	<b>15</b>
6.1	Kampfmittelbeseitigung.....	15
6.2	Geologie / Grundwasser .....	16
6.3	Umgang mit Regenwasser.....	16
6.4	Boden .....	16
6.5	Artenschutz/ Vermeidung und Minimierung von Eingriffen.....	16
6.6	Archäologie.....	17
<b>7</b>	<b>Kosten .....</b>	<b>17</b>
<b>8</b>	<b>Plandaten.....</b>	<b>18</b>
Tabellen		
Tabelle 1:	.....	18

## **1 Planungsgegenstand**

### **1.1 Planungsanlass und Erforderlichkeit**

Die Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Wegberg (SEWG) beabsichtigt im Ortsteil Arsbeck, den im Rahmen des Baugebiets 'Auf dem Kamp' geplanten 2. Bauabschnitt zu realisieren. Dieser Bauabschnitt beinhaltet ein Wohngebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 2,5 ha. Die Planung umfasst ein Wohngebiet mit Erschließungsstraßen sowie öffentliche und private Grünflächen. Die geplanten Nutzungen sollen in einem Bebauungsplan gesichert und planungsrechtlich vorbereitet werden.

Das Vorhaben basiert in seinen wesentlichen städtebaulichen Zügen auf dem Rahmenplan Arsbeck Nord. Dieser sieht die wohnbauliche Entwicklung des von der Heuchter-/ Kampstraße im Süden, der Heiderstraße im Osten, der Wehrstraße im Norden und der Bücherstraße im Westen umfahrenden Gebietes vor. Die die genannten Straßen begleitende, vorhandene Wohn- bzw. Mischgebietsbebauung wird somit zum Innenbereich des Gebiets hin weiterentwickelt und ergänzt. Dadurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Norden Arsbecks erreicht, sowie der anhaltenden Nachfrage nach Wohneigentum in der Gemarkung Arsbeck Rechnung getragen. Aufgrund der mittlerweile fast vollständig verkauften Wohnbauflächen im Bereich des ersten Teilbebauungsplans ist die Schaffung von weiteren Angeboten bzw. Reserven notwendig und gewünscht.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen entspricht darüber hinaus den Zielen der Raumordnung, welche die Stärkung des in fußläufiger Entfernung liegenden Nahversorgungszentrums sowie der Schul- und Verwaltungsstandorte beinhalten.

### **1.2 Ziel und Zweck der Planung**

Zweck des Bebauungsplans der Stadt Wegberg ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung eines Wohngebietes zu schaffen. Grundlage hierfür ist der städtebauliche Rahmenplan der Stadt Wegberg für das vorgesehene Baugebiet.

Ziel der Stadtplanung ist es, einen zentrennahen, durchgrünten Wohnstandort sowohl für Familien als auch für ältere Generationen zu schaffen, der kurze Wege zu Nahversorgung und ÖPNV bietet und gleichzeitig ein ruhiges Wohnen ermöglicht.

### **1.3 Stand des Verfahrens**

Für den Bereich zwischen Wehrstraße, Heiderstraße, Kampstraße und Bücherstraße beschloss der Rat der Stadt Wegberg im November 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ mit einer Größe von ca. 20 ha. Der Plan wurde am 11.02.1987 rechtskräftig. Die Realisierung dieses Bebauungsplanes musste jedoch wegen Abwasserproblemen, nicht lösbaren Eigentums- und Besitzverhältnissen u. a. ausgesetzt werden. Zwischenzeitlich änderten sich jedoch die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohn-

bauflächen" unverändert beibehalten wurde. Darüber hinaus konnten die planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Probleme gelöst werden.

Im Jahr 2003 erstellte die Stadt Wegberg für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-4 Arsbeck-Nord zusätzlich einen Rahmenplan als Grundlage zur Aktualisierung der allgemeinen Planungsziele des Bebauungsplanes III 4 Arsbeck-Nord und dessen Umsetzung in Teilbebauungspläne. Die abschnittsweise Umsetzung des Bebauungsplanes III 4 Arsbeck-Nord gewährleistet, dass in überschaubaren Zeiträumen, der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnbauland im Bereich des Wohnsiedlungsbereiches „Arsbeck-Dalheim-Rödgen" entsprochen werden kann.

Die Rat der Stadt Wegberg hat am 16.05.2012 die Aufstellung des hier vorliegenden Bebauungsplanes III-4B, Arsbeck - Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Damit wird die durch den ersten Teilbebauungsplan mit Satzungsbeschluss vom 09.05.2006 beschlossene Entwicklung fortgesetzt und ergänzt.



Abbildung 1: Luftbild von Wegberg-Arsbeck mit Geltungsbereich

## **2 Beschreibung des Plangebiets**

### **2.1 Lage und Abgrenzung des Plangebiets**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in Arsbeck-Nord und stellt den 2. Teilbebauungsplan der Siedlungsentwicklung „Auf dem Kamp“ dar. Im Norden grenzt der planungsrechtlich gesicherte und in wesentlichen Teilen schon realisierte 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans, sowie im weiteren Verlauf die Wohnbebauung an der Wehrstraße an. Südlich und östlich grenzen unmittelbar Mischgebietsnutzungen an, welche südlich entlang der Heuchterstraße bzw. Kampstraße sowie der Heiderstraße im Osten liegen und von diesen erschlossen werden. Im Westen des Plangebiets liegen noch unbebaute, im Flächennutzungsplan als Wohnbebauung ausgewiesene Flächen, welche im weiteren Verlauf an die vorhandene Wohnbebauung der Bücherstraße grenzen. Zum jetzigen Zeitpunkt wird das Plangebiet von der an die Heiderstraße angebundenen Straße „Auf dem Kamp“ erschlossen.

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden Bebauungsplans enthält folgende Flurstücke:

Flur 17: 41, 40, 39, 38, 37, 46, 176, 96, 112 (vollständig), 49, 69, 70, 156 (teilweise).

Flur 18: 11,12, 42 (vollständig).

### **2.2 Bestandssituation im Plangebiet und Umgebung**

#### **2.2.1 Landschaft, Vegetation und Umweltsituation**

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch große intensiv genutzte Ackerfluren, die sich durch einen geringen Strukturreichtum auszeichnen und somit als Lebensraum für den Großteil der heimischen Tier- und Pflanzenarten eine geringe Bedeutung besitzen.

Im Südwesten grenzt eine Fläche zur Entwicklung von Natur und Landschaft an. Diese Ausgleichsmaßnahme wurde im 1. Bauabschnitt des Bebauungsplans planungsrechtlich festgesetzt. Insgesamt wird der südliche Verlauf der Geltungsbereichsgrenze von einer teilweise mit Gehölzen bewachsenen Böschung geprägt. Unterhalb der Böschung grenzen zum Teil private Gärten, aber auch versiegelte Hof- und Stellflächen der hier bestehenden Mischgebietsnutzung an. Die östlich angrenzende Mischgebietsnutzung an der Heiderstraße wird im Grenzbereich von privaten Grünflächen geprägt.

Die Ackerflächen im Plangebiet weisen grundsätzlich eine Eignung als Habitat für Feldvogelarten sowie für den Feldhamster auf. Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorprüfung wurden jedoch keine Hinweise auf entsprechende Habitate vorgefunden.

Aus klimatischer Sicht handelt es sich im Wesentlichen um Ackerflächen mit Freilandklima.

#### **2.2.2 Boden und Wasser**

Die gewellte Geländeoberfläche im Untersuchungsgebiet liegt nach amtlichen topografischen Unterlagen an den Untersuchungsstellen auf ungefähr zwischen rd. NN +80 m und +82 m. Bei den vorhandenen Böden im Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um bedingt naturnahe, fruchtbare Böden. Der gewachsene Untergrund wird aus einem rd. 12 m dicken Schichtpaket

eiszeitlicher „Terrassenablagerungen“ aus Sand und Kies gebildet. Die „Terrassenablagerungen“ reichen bis dicht unter Gelände.

Das Schichtpaket besteht insgesamt aus drei Schichten:

### **Schicht 1 – Ackerboden**

Die natürliche, gewachsene Baugrundoberseite besteht aus einer zwischen 0,4 m und 0,7 m dicken Ackerbodenschicht, die infolge der landwirtschaftlichen Vornutzung (Pflügen) künstlich umgelagert und z.T. in die unterlagernde Bodenschicht eingearbeitet wurde, so dass eine klare Schichtunterseite nicht mehr ausgeprägt ist.

Diese Schicht muss im Bereich der geplanten Erschließungsmaßnahmen als humoser Oberboden flächig abgeschoben werden. Aufgrund des großen humosen Anteils mit seinem entsprechenden Wasserbindevermögen kann in dieser Schicht nicht gezielt versickert werden.

### **Schicht 2 – lehmige Deckschicht**

In Teilbereichen des Plangebietes folgt nach dem Ackerboden eine lehmige Deckschicht. Aufgrund der schluffigen und stark schluffigen Nebenanteile in dem Kies-Sand-Gemisch ist der Boden nur schwach bis schwer durchlässig, weil aufgrund des engen Bodenporenraums einer Versickerung große Kapillar- und Reibungskräfte entgegenwirken.

Diese Schicht ist daher aus wasserrechtlichen und technischen Gründen für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich ungeeignet und müsste von Versickerungsanlagen durchstoßen werden.

### **Schicht 3 – Terrassensande**

Diese Schicht besteht aus dicht bis sehr dicht gelagerten, nicht-bindigen Korngemischen aus kiesig-mittelsandigen Grobsanden, grob- und mittelsandigen Kiesen. In diesem grundsätzlich durchlässigen Boden sind örtlich dünne, nur zentimeterdicke Schluff- Zwischenlagen eingeschaltet, die nach Niederschlägen zeitweise zu Stau- und Schichtenwasserbildungen führen können.

### **Fazit**

Eine betriebssichere gezielte Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist in der Schicht 3 aufgrund der Bodendurchlässigkeiten technisch zulässig und möglich und aufgrund des nachgewiesenen Grundwasserflurabstandes diesbezüglich auch wasserrechtlich genehmigungsfähig.

Das Niederschlagswasser kann im Bebauungsplangebiet sowohl über Muldenversickerungen (idealerweise in Bereichen, in denen die „lehmige“ Deckschicht nicht oder nur in geringen Dicken vorhanden ist) als auch in Rigolen, mit denen diese Schicht 2 durchstoßen werden muss, versickert werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse kann jedoch keine uneingeschränkte Empfehlung zur Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich gegeben werden. Dies ist, je nach Tiefe und Beschaffenheit der Bodenschichten auf dem Einzelgrundstück, nur unter erheblichem Aufwand zu erreichen und stellt für den Bauherrn bei ungünstigen Bodenverhältnissen eine nicht unerhebliche finanzielle Mehrbelastung dar.

## **Grundwasser**

Der natürliche, zusammenhängende Grundwasserspiegel unter dem Untersuchungsgebiet variiert mit seinen natürlichen Schwankungen gemäß einer in der Nähe liegenden, in der Grundwasserdatenbank des Landes NRW geführten Grundwassermessstelle zwischen etwa NN +66,85 und NN +70,70 m.

Bei den o.a. mitgeteilten Geländehöhen entspricht dies Grundwasserflurabständen zwischen rd. 15,1 m und 9,3 m, d.h. für eine gezielte Versickerung von nicht verunreinigten Niederschlagswasser liegt in jedem Fall eine ausreichende Dicke der ungesättigten Bodenzone für die natürliche Restreinigungskraft des Bodens vor.

### **2.2.3 Immissionsbelastung**

Hinsichtlich der lufthygienischen Bedingungen sind Vorbelastungen vor allem aufgrund der Heiderstraße anzunehmen. Aufgrund der guten Austauschbedingungen und der eher abnehmenden Frequentierung der innerörtlichen Straßen durch die Realisierung der Umgehungsstraße sind keine Grenzwertüberschreitungen zu erwarten.

### **2.2.4 Verkehrliche Erschließung**

Das Plangebiet als auch das gesamte Baugebiet „Auf dem Kamp“ wird zurzeit über die Heiderstraße erschlossen. Von dieser führt die Straße „Auf dem Kamp“ in das Wohngebiet. Bei vollständiger Entwicklung des Areals soll zusätzlich ein Anschluss an die nördlich verlaufende Wehrstraße hergestellt werden.

### **2.2.5 Kulturgüter**

Im Plangebiet befinden sich keine geführten Bau- und Bodendenkmäler. Sollten wider Erwarten archäologische Bodenfunde oder Befunde auftreten, ist die Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege zu informieren.

### **2.2.6 Umgebung und Infrastruktur**

Die mittlere Entfernung zum Zentrum von Wegberg, mit Schulen und Nahversorgungsfunktion, beträgt ca. 6.000 m (Luftlinie), der Abstand zum Ortsrand von Wegberg beträgt ca. 5.000 m. Arsbeck selbst verfügt über ein Nahversorgungszentrum an der Helpensteinstraße, in fußläufiger Entfernung zum Plangebiet sowie über eine Haltestelle mit stündlicher Taktung der Regionalbahn (RB) 39 der Schwalm-Nette-Bahn (Personenverkehr). Sie liegt in nördlicher Richtung in ca. 900 m Entfernung am Finkweg. Weiterhin verkehrt die Buslinie 413 in Arsbeck. In unmittelbarer Nähe des Plangebietes sind zwei Haltestellen in der Heiderstraße (Haltestellen Heiderstraße und Kirche) vorhanden, welche im Stundentakt bedient werden.

In Arsbeck sind an wesentlichen Infrastruktureinrichtungen noch die katholische Pfarrkirche, eine Grundschule, ein städtischer Kindergarten, ein Jugendheim sowie ein Sportplatz zu nennen. Flächen zur Naherholung finden sich im gesamten Gebiet des Naturparks Schwalm-Nette, z.B. befindet sich der Aussichtspunkt der Motte Aldeberg in ca. 2.000 m Entfernung vom Plangebiet.

## 2.3 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist grundsätzlich gesichert und schließt an die im ersten Teilabschnitt des Bebauungsplans hergestellten Netze an.

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt wie im Umfeld des Gebietes im sogenannten „Qualifizierten Mischwassersystem“, d.h. häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen werden über das Kanalnetz (mit Anschluss im Bereich der Heuchterstraße/ Kampstraße) in die öffentliche Kläranlage in Arsbeck geleitet.

Niederschlagswasser von privaten Flächen muss gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf den Grundstücken verbleiben und über belebte Bodenschichten dem Untergrund zugeführt werden. Hierfür kommen überwiegend Muldenversickerungen oder sonstige Versickerungsmethoden in Frage. Die örtliche Bautiefen der Versickerungsanlagen müssen den örtlich unterschiedlichen „Lehm“-Dicken, die von den Versickerungsanlagen (Rigolen mit entsprechender Tiefe und Mulden mit ggf. Bodenaustausch unter den Muldensohlen) angepasst werden (s. Kap. 2.2.2).

Aus topografischen Gründen ist der nördliche Teil Arsbecks an das Regenüberlaufbecken (RÜB) „Büch“ angeschlossen. Der südliche Teil des Einzugsgebietes schließt an das RÜB „Heuchter Straße“ an. Im Entwässerungsplan für Arsbeck und Wildenrath wurde das geplante Neubaugebiet bereits berücksichtigt. Der hier vorliegende, südliche Teil, des Baugebiets „Auf dem Kamp“ muss an den Kanal Heuchterstraße/ Kampstraße angeschlossen werden.

## 3 Rechtliche Rahmenbedingungen

### 3.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Im Regionalplan (ehemals Gebietsentwicklungsplan) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirks und raumbezogene Planungen und Maßnahmen konkretisiert. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003) weist im Plangebiet Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB) aus. In den ASB sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

Darüber hinaus werden Bereiche für den 'Grundwasser- und Gewässerschutz' dargestellt. Diese überlagernde Darstellung konkretisiert sich in einem geplanten Wasserschutzgebiet G 2.3 Wegberg-Arsbeck. Eine rechtskräftige Verordnung besteht bisher nicht, gleichwohl werden die Trinkwasservorkommen durch das Wasserwerk Arsbeck genutzt.

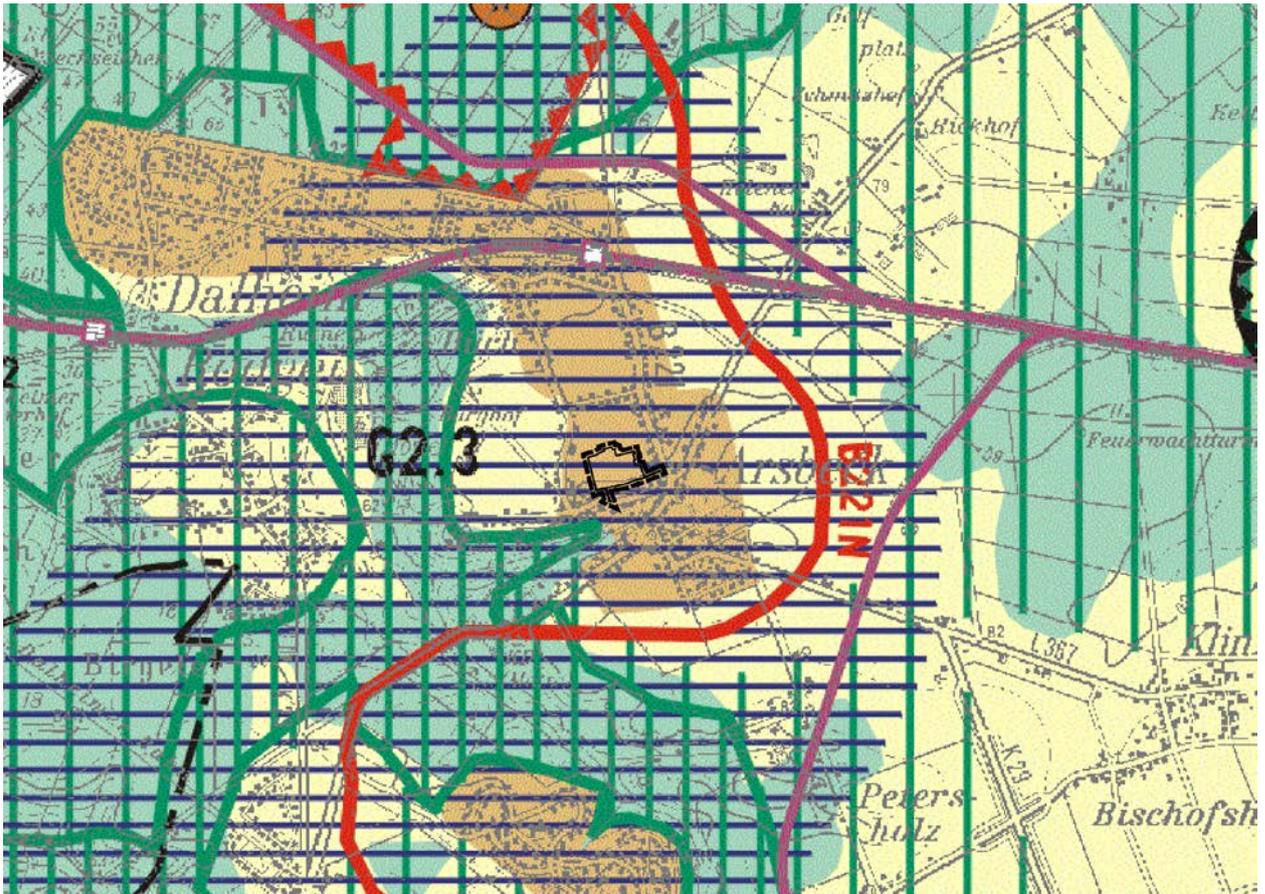


Abbildung 2: Ausschnitt des Regionalplans mit Eingrenzung des Plangebietes

### 3.2 Landschaftsplan/ Schutzgebiete

Ein Landschaftsplan für den Geltungsbereich liegt nicht vor. Weitere Schutzgebiete gem. §§ 23ff BNatSchG befinden sich im näheren Umfeld. Westlich der Bücher Straße befindet sich in rund 200 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet 'Schwalmplatte'. Etwa 150m südlich befindet sich ein Ausläufer des FFH-Gebiets 'Hilfensteiner Bachtal-Rothenbach'. Aufgrund der räumlichen Nähe zu diesem Schutzgebiet wird zusätzlich gem. Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des BNatSchG eine Vorprüfung der Verträglichkeit dieses Vorhabens mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes erarbeitet.

Der Geltungsbereich liegt darüber hinaus innerhalb des grenzüberschreitenden Naturparks Maas-Schwalm-Nette.

### 3.3 Flächennutzungsplan

Gemäß dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wegberg aus dem Jahr 2008 soll ein weiterer Schwerpunkt zukünftiger Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches Arsbeck liegen. Das bedeutet eine weitere Aktivierung und Erschließung innerörtlicher Baugebiete in Fuß- und Radentfernung zu den jeweiligen Ortskernen mit der vorhandenen Infrastruktur. Dies schafft im Ergebnis eine Stadt der kurzen Wege mit Verkehrsminderung, wertet aber auch Neubaugebiete durch vorhandene Wohnfolgeeinrichtungen deutlich auf. Ein

vorgenommener Abgleich mit der vorhandenen sozialen Infrastruktur (Kindergärten und Schulen) hat eine grundsätzliche Eignung dieser angestrebten Siedlungsentwicklung ergeben. Eine Feinsteuerung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der jeweiligen Kapazitäten und der Finanzkraft der Stadt. Die Abschnitte der einzelnen Neubaugebiete sind nach Lage und Größe so zu wählen, dass eine Integration der Neubürger sichergestellt wird.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt sowohl das Plangebiet als auch die nördlich und westlich angrenzenden Flächen als „Wohnbaufläche“ dar. Die südlich und östlich angrenzenden Flächen werden als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die vorliegende Planung entwickelt sich daher vollständig aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans.

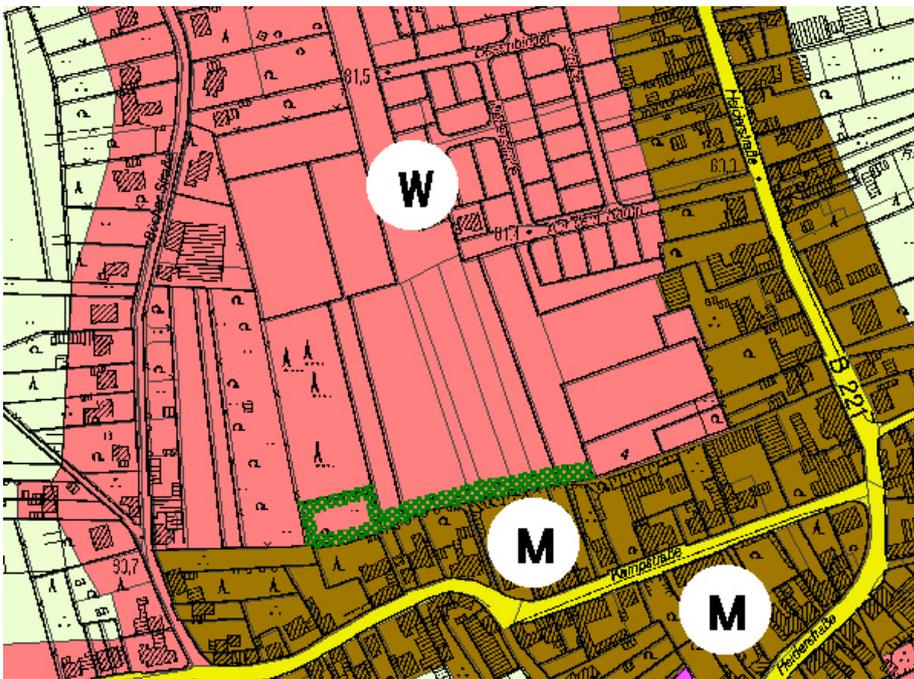


Abbildung 3: Darstellungen des Plangebiets im Flächennutzungsplan

### 3.4 Benachbarte Bebauungspläne

Der vorliegende Bebauungsplan grenzt nördlich unmittelbar an den 1. Teilabschnitt des Bebauungsplanes III 4 Arsbeck-Nord an. Dieser setzt, im unmittelbar an die Heiderstraße angrenzenden Bereich, ein Mischgebiet fest, um eine Sicherung der vorhandenen Mischgebietsstrukturen zu erzielen. Dieses ist in zwei Teilbereiche gegliedert, welche ein höheres Maß der baulichen Nutzung an der Heiderstraße und im Teilbereich welcher an das innenliegende, allgemeine Wohngebiet angrenzt, eine niedrigere Ausnutzung zulassen.

Das allgemeine Wohngebiet nimmt den größten Teil der Fläche ein und steuert die Entwicklung des eigentlichen Baugebiets „Auf dem Kamp“ mit einem der BauNVO entsprechenden Maß der baulichen Nutzung.



Abbildung 4: Ausschnitt des 1. Teilbebauungsplans

## 4 Planinhalte

### 4.1 Planungsalternativen

Im Rahmen der Alternativenprüfung wurden die im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen hinsichtlich ihrer Eignung zur Weiterentwicklung als Wohnstandorte geprüft. Diese boten jedoch nicht die benötigten Flächenpotentiale bzw. sind in ihrer Entwicklung schon abgeschlossen. Der Standort auf dem Kamp ist aufgrund seiner zentralen Lage und der damit verbundenen Möglichkeit der Innenentwicklung sowie der Stärkung der angrenzenden Nahversorgungs-, Schulstandorte vorzuziehen. Insgesamt wird dadurch der Vermeidung einer Zersiedelung der Landschaft Rechnung getragen. Darüber hinaus hat die realisierte Ortsumgehung und der damit einhergegangene, erhebliche Rückgang von Lärm auf der an das Plangebiet angrenzenden ehemaligen Ortsdurchfahrt, eine verbesserte Wohnqualität in diesem zentralen Bereich zur Folge.

## 4.2 Rahmenplanung

Das der vorliegenden Planung zugrunde liegende Konzept, ist im sog. Rahmenplan Arsbeck-Nord festgehalten. Dieser wurde 2003 von der Stadt Wegberg erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Der Rahmenplan sieht eine Mischung aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern mit Gartengrundstücken vor. Neben der realisierten Erschließung über die Heiderstraße soll das Gebiet bei vollständiger Entwicklung zusätzlich über die Wehrstraße im Norden angebunden werden. Eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatznutzung wurde im Südwesten des Gebiets dargestellt. Die zusätzliche Anbindung über die Bücher Straße dient lediglich der Erschließung des westlich der Grünfläche gelegenen Teilbereichs. Wegeverbindung soll den Anschluss an das Ortsgebiet, als auch die innere Vernetzung des neuen Wohngebietes stärken.



Abbildung 5: Rahmenplan Arsbeck-Nord

### 4.3 Planungsüberlegungen / Städtebauliches Konzept

Grundsätzliches Ziel ist die Schaffung von Wohnraum in diesem Bereich. Der zum Großteil bereits realisierte erste Teilbebauungsplan setzt im Innenbereich allgemeine Wohngebiete und im Randbereich zur Heiderstraße, Mischgebiete mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung fest. Die Mischgebietsfestlegung resultierte aus dem Ziel der Sicherung des Bestands an mischgebietstypischen Nutzungen zum Zeitpunkt der Planerstellung.

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden zweiten Teilbebauungsplanes setzt, neben den erforderlichen Verkehrsflächen, allgemeine Wohngebiete im Sinne der BauNVO fest, um das Planungsziel eines Wohngebiets mit ergänzenden Nutzungsarten zu erreichen und dem Ortsbild von Arsbeck, als Teil des ländlichen Raums zu entsprechen.

An seiner östlichen und südlichen Grenze liegen die bestehenden Mischgebiete, welche von der Heiderstraße bzw. Kampstraße erschlossen werden und mit ihren rückwärtigen Grundstücksgrenzen an den vorliegenden Geltungsbereich stoßen. Die südliche Grenze des Bebauungsplans liegt auf einer Böschungskante und wird durch einen Fuß- und Radweg mit begleitender Begrünung überplant.

Im Rahmenplan nicht dargestellt ist die aus dem ersten Teilabschnitt resultierende Ausgleichsfläche. Diese liegt an der südlichen Grenze des hier vorliegenden Bebauungsplans. Eine Berücksichtigung dieser Fläche hat für den hier vorliegenden Bebauungsplan im Vergleich zu der Darstellung im Rahmenplan Arsbeck-Nord eine leichte Verschiebung der Erschließung und der Baugrundstücke in Richtung Norden zur Folge.

Der Bebauungsplan weist ein allgemeines Wohngebiet aus. Die angestrebten Ziele einer Angebotsplanung für junge Familien als auch für ältere Generationen können durch diese Art der baulichen Nutzung im Vergleich zum reinen Wohngebiet einfacher umgesetzt werden. Die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebiets dienenden Einrichtungen sowie von Anlagen, insbesondere für soziale und gesundheitliche Zwecke bedarf keiner Ausnahmeregelungen und kann so die geplante Wohnnutzung ergänzen und lässt eine flexible Entwicklung im Plangebiet zu.

Die Wohnnutzung soll Einfamilienhäuser mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen von ca. 350 bis 450 m<sup>2</sup> als Angebot für junge Familien beinhalten. Darüber hinaus werden Grundstücke mit der Möglichkeit der Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgesehen, um hier alternative Wohnkonzepte (altengerechtes und generationenübergreifendes Wohnen) realisieren zu können.

### 4.4 Verkehrskonzept und Erschließung

Die Haupteerschließung in U-Form sowie die Stichstraßen mit Wendeanlage folgen, wie der städtebauliche Teil des Bebauungsplans, im Wesentlichen dem Rahmenplan. Der Anschluss an das Ortsgebiet erfolgt über die Planstraße A, welche das Gebiet an die ehemalige Ortsdurchfahrt Heiderstraße bzw. zukünftig an die Wehrstraße im Norden anbindet.

Die Stichstraßen werden deutlich als Wohnstraßen ausgebildet. Sie erhalten im Gegensatz zu der U-förmigen Haupteerschließung keine von der Fahrbahn getrennten Fußwege und sind im Querschnitt auf insgesamt 5 m reduziert.

Zum Zeitpunkt der Umsetzung dieses Bebauungsplans besteht noch keine Anbindung an die Wehrstraße, d.h. der vorliegende Geltungsbereich ist als „Sackgasse“ erschlossen. Um die daraus folgenden Defizite hinsichtlich Wendeanlage für Müllfahrzeuge sowie Not- und Rettungszufahrt zu lösen, ist in Verlängerung der Planstraße A eine Verbindung der U-Form mittels einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung vorgesehen. Diese soll dementsprechend für Rettungsfahrzeuge bzw. für Fahrzeuge die der Ver- und Entsorgung dienen befahrbar sein.

Im Wohngebiet wird der Abstand von Garagen- und Carporteinfahrten zur Straßenbegrenzungslinie auf mindestens 5 m festgesetzt, um je Grundstück 2 Stellplätze zu sichern. Zusätzliche Stellplätze für Besucher werden im Rahmen der Straßenausbauplanung auf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche, z. T. in den Haupterschließungsstraßen sowie am Ende der Stichstraßen bereitgestellt. Die beabsichtigte Straßenraumgliederung im Bereich der Haupterschließung wird durch Festsetzung von Bereichen ohne Ein- und Ausfahrt bzw. von konkreten Einfahrtbereichen unterstützt.

#### **4.5 Landschaftsplanerisches Konzept**

Der südliche Abschluss des Geltungsbereichs wird geprägt durch einen markanten Baumbestand sowie den Blick über die Böschungskante hinweg auf das Ortsgebiet Arsbecks mit seiner Kirche. Diese Qualitäten sollen durch die geplante Bebauung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und der Blick auf die Kirche soll nicht durch eine mehrgeschossige, geschlossene Bebauung verhindert werden. Durch das Gefälle des Geländes hin zur südlichen Geltungsbereichsgrenze und die festgesetzten Bebauungshöhen wird diese Blickbeziehung weitestgehend erhalten.

Darüber hinaus wird die aus dem ersten Teil resultierende Ausgleichsfläche in östlicher Richtung fortgesetzt, d.h. die Böschungskante wird zukünftig durch eine ökologisch wertvolle Grünfläche geprägt, die neben ihrer Ausgleichsfunktion einerseits als Abschluss des Gebietes, andererseits als Puffer zum südlich angrenzenden Mischgebiet fungiert. Diese Fläche begleitet ein Fuß- und Radweg welcher eine Ost-West-Querung darstellt sowie die ins Ort führenden Fuß- und Radwege anbindet.



Abbildung 6: Lage der Ausgleichsflächen im Plangebiet

Die abwechslungsreiche Kulturlandschaft als Teil des Naturparks „Maas-Schwalm-Nette“ bietet darüber hinaus für Wanderer und Radwanderer sehr gute Möglichkeiten für erholsame Naturerlebnisse im Umfeld des Plangebietes.

## 5 Planfestsetzungen

### 5.1 Art der baulichen Nutzung

Das allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Um das Gesamtgebiet „Auf dem Kamp“ sinnvoll zu ergänzen, wird im vorliegenden Bauabschnitt eine Differenzierung in die Wohngebiete WA 1 und WA 2 mit unterschiedlichen Zulässigkeiten vorgenommen.

Das Konzept sieht vor, dass die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe im zentralen Wohngebiet WA 2 zulässig sind. Hier werden auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke aufgrund der angestrebten Nutzung für alternative Wohnformen zugelassen.

Diese sollen z.B. altengerechtes Wohnen beinhalten sowie darauf abgestimmte Dienstleistungen vor Ort ermöglichen.

Im Wohngebiet WA 1 sollen ebenfalls, das angestrebte generationenübergreifende und altengerechte Wohnen unterstützende Dienstleistungen zugelassen werden. Um einerseits die zentrale Funktion des WA 2, auch im Kontext des Gesamtgebiets „Auf dem Kamp“ zu stärken und andererseits die gewünschte städtebauliche Differenzierung im Sinne eines ruhigeren Wohnens im WA 1 zu erreichen, sind jedoch hier Betriebe des Beherbergungsgewerbes und Läden bzw. Schank- und Speisewirtschaften ausgeschlossen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 unzulässig da diese Nutzungen dem Ziel eines ruhigen Wohngebietes entgegenstehen sowie bestehende Standorte als ausreichend erachtet werden.

## **5.2 Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Im WA 2 sollen Wohngebäude in offener Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern mit bis zu 2 Geschossen zulässig sein, um die angestrebten alternativen Wohnformen sowie eine Mischung von Ein – und Mehrfamilienwohnen zu ermöglichen. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 1 soll 1 Vollgeschoss als Maß der baulichen Nutzung sowie eine offene Bauweise festgesetzt werden. Auf diese Weise sind Blickbeziehungen sowie die geplante Wegevernetzung vom neuen Wohngebiet mit Arsbeck. Darüber hinaus kann so die am Gebietsrand angestrebte lockere Bebauung erreicht werden.

Hinsichtlich der Bauhöhen soll eine gezielte Steuerung möglich sein. Daher wird die First- und Traufhöhe für die ein- und zweigeschossigen Gebäude mit Maximalwerten festgesetzt.

## **5.3 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen**

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine möglichst flexible Grundstücknutzung für die zukünftigen Bauherren zu ermöglichen.

Garagen und Carports hingegen sind innerhalb der Baufenster zu errichten. Dadurch soll eine städtebauliche Ordnung erreicht werden, die die Garagen oder Carports in Einheit mit dem Wohngebäude erscheinen lässt und die Gartenbereiche und somit auch die angestrebte Durchgrünung des Gebietes nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund wird auch die maximale Größe von Gartenhäusern, Geräteschuppen, etc. festgesetzt.

## **5.4 Verkehrsflächen**

Ergänzend zu den Straßenverkehrsflächen werden die Fußwege mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt, um die angestrebten Verbindungen in Ost-West-Richtung, als auch zum nahegelegenen Versorgungszentrum zu sichern. Eine weitere besondere Zweckbestimmung für Versorgungsfahrzeuge dient der optimalen Wegeführung für die genannten Fahrzeuge, welche aufgrund der U-förmigen Erschließung eine Wendeanlage benötigen würden. Die an

gleicher Stelle festgesetzte Not- und Rettungszufahrt sichert im Fall einer Blockade der Haupterschließung den notwendigen Rettungsweg.

## **5.5 Gestalterische Vorschriften**

Bei Doppelhäusern sind einheitliche Trauf- und Firsthöhen, einheitliche Dachneigungen sowie einheitliche Material- und Farbwahl bei der Dachgestaltung und einheitliche Materialwahl bei der Fassadengestaltung einzuhalten, da dies am ehesten dem Charakter Arsbecks sowie den Zielsetzungen aus dem ersten Bauabschnitt entspricht.

Zur Erreichung des angestrebten durchgrünten Erscheinungsbildes, sind Einfriedungen zur Straßenseite hin entsprechend zu bepflanzen.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen zur Dachneigung von 30° – 45° bei Wohnhäusern zum homogenen und städtebaulich geordneten Siedlungsbild beitragen. Diesem Ziel dient ebenfalls die Festsetzung zur Ausführung der Wintergärten und Terrasseneinhausungen in transparenten Materialien.

## **5.6 Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Für die „Ausgleichsfläche 1. Teilabschnitt“ gelten die entsprechenden Festsetzungen aus dem Bebauungsplan III-4.

In der mit M 1 bezeichneten Fläche wird die Entwicklung einer mit heimischen Bäumen und Sträuchern bewachsenen Grünfläche festgesetzt. Wegeverbindungen sind unversiegelt und unbefestigt auszuführen.

Dadurch wird die aus dem ersten Teilabschnitt resultierende Ausgleichsfläche fortgesetzt und ein ökologisch wertvoller und attraktiver Abschluss des Wohngebietes nach Süden hin erreicht.

### **5.6.1 Begrünung im Straßenraum**

Zur Minimierung des landschaftsökologischen sowie -ästhetischen Eingriffs und zur klimatischen Verbesserung im Bebauungsgebiet ist der Straßenraum zu begrünen. Die Festsetzungen erfolgen als pauschale Anforderungen. Die Anzahl der Straßenbäume im Bereich der Planstraßen wird als Richtzahl festgelegt. Die Standorte können erst in Abhängigkeit von Grundstückszufahrten und weiteren Bedingungen im Rahmen der kommenden Detailplanung konkretisiert werden.

## **6 Hinweise**

### **6.1 Kampfmittelbeseitigung**

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

## **6.2 Geologie / Grundwasser**

Das Plangebiet befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T (T = Gebiete relativ flachgründige Sedimentbecken oder Übergangsbereich zwischen Gebieten mit felsartigem Untergrund und tiefen Beckenstrukturen.)

Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet 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 als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Dies ist bei der Erstellung der Bauunterlagen zu berücksichtigen.

## **6.3 Umgang mit Regenwasser**

Die geotechnische Untersuchung des Geltungsbereichs kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des auf den privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in Teilbereichen nur mit erheblichem Aufwand erreicht werden kann. Aufgrund dieser ungleichen Bodenverhältnisse im Plangebiet kann keine uneingeschränkte Versickerungsempfehlung gegeben werden und es wird daher auf eine grundstücksbezogene Prüfung der Versickerungsfähigkeit hingewiesen.

## **6.4 Boden**

Der vorhandene Bodentyp ist, soweit möglich zu erhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind der humose Oberboden und der Unterboden getrennt abzubauen, vorrangig einer Wiederverwertung im Gebiet zuzuführen und bis zu diesem Zeitpunkt getrennt zu lagern. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18915 und DIN 19731 zu berücksichtigen.

## **6.5 Artenschutz/ Vermeidung und Minimierung von Eingriffen**

Sowohl in der Bau- als auch in der Betriebsphase ist schonend mit den Naturgütern umzugehen. Der Verursacher eines Eingriffs ist daher zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Die Vermeidung und Minimierung voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild tragen folgende z.T. im Bebauungsplan festgesetzte oder als Hinweis genannte Maßnahmen bei:

- Vermeidung unnötiger Eingriffe in den Boden in der Bauphase durch Berücksichtigung der DIN 18915 zur sachgerechten Lagerung und Wiedereinbau von Oberboden sowie Beschränkung des Baustellenverkehrs auf die künftigen Verkehrsflächen
- Während der Bauphase sind die markanten Einzelbäume südlich des Geltungsbereiches entsprechend der DIN 18920 in einem angemessenen großen Bereich (Kronentraufbereich + 1,5 m) zu schützen. Zum Schutz vor mechanischen Schäden sind die betroffenen Bäume während der Bauphase nach Möglichkeit mit einem mindestens 2,00 m hohen Bauzaun zu sichern. Eine Aufschüttung oder Abtragung von Material im Wurzelbereich ist zu unterlassen, ebenso eine Verdichtung oder die Lagerung von Baustoffen.
- Beschränkung erforderlicher Fällarbeiten auf die Wintermonate, um einer Zerstörung besetzter Nist- und Ruhestätten von Vögeln und / oder Fledermäusen entgegenzuwirken.
- Gestaltung der öffentlichen Grünflächen unter Verwendung bevorzugt heimischer, standortgerechter Arten; Beschränkung der Versiegelung innerhalb der Grünflächen.
- Festsetzung von Hecken bzw. Eingrünung sonstiger Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen mit Kletter- oder Rankpflanzen gem. einer Pflanzliste.

## 6.6 Archäologie

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

## 7 Kosten

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans anfallenden Kosten werden durch die Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Wegberg (SEWG) übernommen.

## 8 Plandaten

Der Bebauungsplan weist folgende Plandaten auf:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Größe (m²)</b>
Wohnbaufläche insgesamt	18.833
<i>WA 1 (1-geschossig)</i>	13.740
<i>WA 2 (1-2 geschossig)</i>	5.093
Verkehrsfläche insgesamt	4.687
<i>Straßenverkehrsflächen</i>	3.350
<i>Fuß- und Radwege/ NRV</i>	1.337
Ausgleichsfläche 1. Teilabschnitt	645
Ausgleichsfläche M1	546
Grünfläche (öffentlich)	349
Grünfläche (privat)	81
<b>Gesamtfläche Geltungsbereich</b>	<b>25.141</b>

Tabelle 1: Plandaten Bebauungsplan