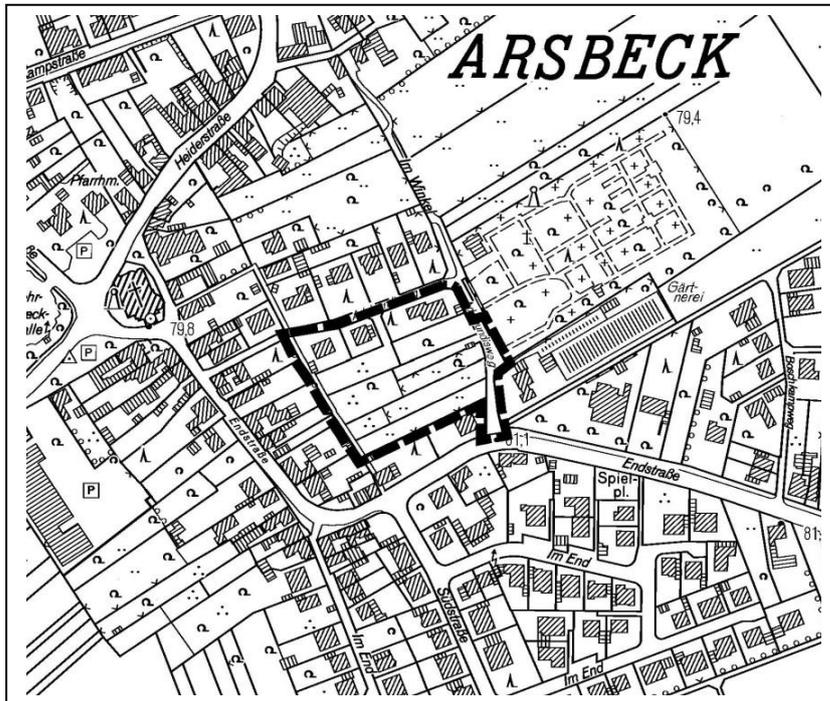


Stadt Wegberg
Kreis Heinsberg
Regierungsbezirk Köln



Begründung zum Bebauungsplan III – 21,
Arsbeck - Adelgundisweg

Fassung: Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB



Inhalt:

1	Das Plangebiet.....	3
2	Planungsziele und Erfordernis der Planung	3
3	Örtliche Verhältnisse.....	3
3.1	Städtebauliche Situation.....	3
3.2	Verkehr	3
3.3	Naturhaushalt und Landschaftsschutz	4
4	Vorhandenes Planungsrecht.....	4
4.1	Flächennutzungsplan.....	4
4.2	Bebauungspläne	4
5	Verfahren	4
6	Städtebauliche Planung.....	5
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	5
7.1	Art der baulichen Nutzung	5
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	6
7.3	Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen	6
7.4	Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze.....	7
7.5	Verkehrsflächen	7
8	Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB).....	8
8.1	Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW) ..	8
9	Hinweise	8
10	Umweltbelange	8
10.1	Schutzgut Mensch.....	8
10.2	Schutzgut Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt und Landschaft	9
10.3	Schutzgut Boden	9
10.4	Schutzgut Wasser	9
10.5	Schutzgut Luft und Klima.....	10
10.6	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	10

1 Das Plangebiet

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Gemeindegebiets im Ortsteil Arsbeck. Es umfasst eine Fläche von etwa 0,85 ha.

Es wird begrenzt

- im Norden durch den Adelgundisweg
- im Osten durch den Adelgundisweg (teilweise einschließlich)
- im Süden durch die Gärten der Häuser an der Endstraße
- im Westen durch den Fußweg zwischen Adelgundisweg und Endstraße.

Im Norden des Plangebiets befinden sich am Adelgundisweg drei Wohngebäude in Form von freistehenden Einfamilienhäusern. Der restliche Teil des Plangebiets ist unbebaut. Es handelt sich dabei um ehemals gärtnerisch genutzte Flächen, welche derzeit brach liegen. Es handelt sich um Wiesenflächen mit vereinzelt Baumbestand.

2 Planungsziele und Erfordernis der Planung

Die derzeit ungenutzten Flächen innerhalb des Plangebiets befinden sich überwiegend im Eigentum der SEWG Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Wegberg, welche an diesem Standort Wohnnutzungen im Einfamilienhaussegment entwickeln möchte. Angestrebt wird eine offene und durchgrünte Siedlungsstruktur.

Eine Entwicklung von Wohnnutzungen an dieser Stelle ergänzt als Maßnahme der Innenentwicklung die bereits vorhandene Wohnbebauung und schafft eine sinnvolle Ergänzung.

Für die Umsetzung ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

3 Örtliche Verhältnisse

3.1 Städtebauliche Situation

Das Plangebiet befindet sich zentral im Ortskern von Arsbeck. Es ist im Norden, Westen und Süden von Wohnbebauung – überwiegend in Form von Ein- und Zweifamilienhäusern - umgeben. Im Osten des Plangebiets schließt der Friedhof an. Das Gelände im Plangebiet ist weitgehend eben. Das Ortszentrum von Arsbeck liegt direkt nordwestlich des Plangebiets.

3.2 Verkehr

Das Plangebiet kann über den Adelgundisweg erschlossen werden. Es liegt nahe der Bundesstraße B221, über welche es an den überörtlichen Verkehr angeschlossen ist. Die Autobahnanschlussstelle Niederkrüchten (A 52) ist

etwa 7,5 km entfernt, die Anschlussstelle Hückelhoven Ost (A 46) befindet sich in etwa 10 km Entfernung.

An den öffentlichen Nahverkehr ist das Plangebiet über die Haltestellen Asbeck Kirche angeschlossen. Der Haltepunkt Arsbeck befindet sich in etwa 1,5 km Entfernung nördlich des Plangebiets. Von dort verkehrt eine Regio-nalbahn über Wegberg nach Mönchengladbach.

3.3 Naturhaushalt und Landschaftsschutz

Westlich des Ortsteils Arsbeck befindet sich das FFH-Gebiet Helpensteiner Bachtal-Rothenbach.

Nordwestlich der Ortslage befindet sich das FFH-Gebiet Meinweg mit Ritzo-der Dünen sowie das Vogelschutzgebiet Schwalm-Nette-Platte mit Grenz-wald und Meinweg.

Das Plangebiet selbst stellt sich derzeit als Wiesenfläche dar.

4 Vorhandenes Planungsrecht

4.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt für den Bereich des Plan-gebiets Wohnbauflächen dar. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

4.2 Bebauungspläne

Im Bereich des Plangebiets existieren keine rechtskräftigen Bebauungsplä-ne.

5 Verfahren

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13 a BauGB aufgestellt.

Bebauungspläne der Innenentwicklung dienen der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen zur Innenent-wicklung. Sie können aufgestellt werden, wenn bestimmte Voraussetzungen im Plangebiet vorliegen. Bei ihrer Aufstellung kann gegenüber dem Vollver-fahren von Verfahrenserleichterungen Gebrauch gemacht werden.

Mit diesem Bebauungsplan wird eine Nachverdichtung innerhalb der Ortsla-ge von Arsbeck ermöglicht. Der Bereich ist weitgehend von bebauten Grundstücken umgeben, vorhandene Infrastruktur des Ortsteils kann mit-genutzt und somit gestärkt werden. Die Bebauung stellt somit einen sinn-vollen Beitrag zur Innenentwicklung dar. Das Vorhaben begründet keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung, es liegen kei-ne Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von FFH-Gebieten und von Vo-

gelschutzgebieten vor. Damit liegen die Grundvoraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB vor.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt etwa 8.650 m². Die Grundfläche ist gemäß § 19 Abs. 2 BauNVO der Anteil des Baugrundstücks, welcher von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die überbaubare Grundfläche im Planbereich liegt damit unter der Schwelle von 20.000 m².

Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung ist somit entbehrlich. Die ökologische Eingriffsregelung kommt nicht zur Anwendung.

6 Städtebauliche Planung

Das städtebauliche Konzept für das Plangebiet sieht eine Ergänzung der bestehenden Wohnbebauung im Norden des Plangebiets durch eine Eigenheimbebauung auf den derzeitigen Freiflächen vor.

Die Erschließung erfolgt durch eine Stichstraße im Osten des Plangebiets, welche in einer Wendeanlage mit einem Radius von 9 m mündet. So ist gewährleistet, dass dort ein Müllfahrzeug wenden kann.

Über diese Stichstraße können etwa 10 Einfamilienhäuser erschlossen werden. Eine Bebauung der nicht im Eigentum der SEWG stehenden Flächen auf Flurstück 119 ist jedoch zunächst nicht vorgesehen.

In der städtebaulichen Planung wird auch der in der Örtlichkeit bereits bestehende Fußweg zwischen dem Adelgundisweg und der Endstraße im Westen des Plangebiets berücksichtigt. Über einen Fußweg soll die neue Erschließungsstraße mit dem bestehenden Fußweg verbunden werden. Eine gute fußläufige Durchquerbarkeit des Plangebiets wird so gewährleistet.

Die Entwässerung des Schmutzwassers und des auf den Straßen anfallenden Niederschlagwassers erfolgt über einen Mischwasserkanal, welcher am Adelgundisweg angeschlossen wird. Das auf den privaten Grundstücksflächen anfallende Niederschlagswasser soll gemäß § 51 LWG vor Ort auf den jeweiligen Einzelgrundstücken versickert werden. Dies ist nach gutachterlicher Aussage möglich (vgl. Kap. 10.4 der Begründung).

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird für das gesamte Plangebiet als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit wird die Bestandsbebauung im Norden des Plangebiets gesichert und eine Wohnentwicklung auf der Freifläche ermöglicht.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen widersprechen der Zielsetzung des Bebauungsplans, im Plangebiet vornehmlich Wohnnutzungen zu entwickeln. Der Ausschluss begründet sich zudem durch den mit diesen Nutzungen einhergehenden erheblichen Verkehrsbelastungen und den damit zusammenhängenden Immissionen sowie dem großen Flächenbedarf dieser Betriebe.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Obergrenze des § 17 BauNVO wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 festgesetzt. Damit wird eine flächensparende Bauweise unter guter Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Gleichzeitig werden die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt.

Die Höhenentwicklung des Neubaugebiets wird einerseits durch die Zulässigkeit von maximal einem Vollgeschoss und andererseits durch die Festsetzung einer maximalen Höhe der Oberkante des fertigen Erdgeschossfußbodens (OKFE) sowie durch eine maximale Trauf- und Firsthöhe im allgemeinen Wohngebiet WA 2 begrenzt. Damit wird eine einheitliche Höhenentwicklung gewährleistet, die sich in die umgebende Wohnbebauung einfügt.

Das vorhandene Gelände liegt auf einer Höhenlage zwischen 80,50 m und 81,10 m. In den mit WA 2 bezeichneten Wohngebieten wird die maximale Höhe der OKFE auf 81,50 m ü. NHN festgesetzt. Mit der Festsetzung einer maximalen Traufhöhe von 86,00 m und einer maximalen Firsthöhe von 89,00 m ü. NHN darf die Traufe in den mit WA 2 bezeichneten Wohngebieten maximal 4,50 m und der First maximal 7,5 m über OKFE liegen. Die Traufhöhe wird definiert als Schnittpunkt der Außenkante der Außenwand mit der Dachhaut, die Firsthöhe als oberster Dachabschluss. Durch diese Festsetzungen wird eine Einheitlichkeit der Höhenentwicklung für das Neubaugebiet erzielt.

Für das mit WA 1 bezeichnete Wohngebiet wird lediglich eine maximale Firsthöhe von ebenfalls 89,00 m ü. NHN festgesetzt. In diesem Bereich soll sichergestellt werden, dass die Bebauung auch zukünftig nicht höher als der heutige Bestand und die Gebäude im angrenzenden Neubaugebiet werden.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die Baugrenzen werden im Bebauungsplan als zusammenhängende Baufelder festgesetzt, so dass eine konkrete Platzierung der Gebäude entsprechend künftiger Grundstückszuschnitte erfolgen kann.

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung, eine offene und durchgrünte Siedlungsstruktur zu schaffen, wird eine Bebauung mit Einzelhäusern festgesetzt.

7.4 Nebenanlagen, Garagen, Carports und Stellplätze

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der festgesetzten Flächen für Garagen und Carports zulässig. Abweichend davon dürfen Garagen und Carports unter Einhaltung der bauordnungsrechtlichen Bestimmungen die rückwärtigen Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 3 m überschreiten.

Damit wird innerhalb des Baugebiets eine einheitliche Regelung zur Anordnung der Garagen und Carports etabliert.

Des Weiteren wird festgesetzt, dass Garagen und Carports einen Mindestabstand von 5,00 m zur vorderen Straßenbegrenzungslinie einhalten müssen. Damit wird sichergestellt, dass die Zufahrt zur Garage bzw. zum Carport auch als Stellplatz genutzt werden kann.

Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO, wie z.B. Geräteschuppen oder Kellerersatzräume sind bis zu einer Größe von 7,5 m² Grundfläche und 2,5 m Firsthöhe auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Damit wird die Möglichkeit eingeräumt, Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu realisieren. Gleichzeitig wird durch die Begrenzung der Grundfläche und der Höhe jedoch verhindert, dass solche Nebenanlagen übermäßig viel Raum einnehmen.

7.5 Verkehrsflächen

Das neue Baugebiet wird von Osten her über den Adelgundisweg erschlossen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden Teile des Flurstücks 146 ausparzelliert und als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, so dass der Adelgundisweg bis zur Endstraße fortgeführt wird und der Verkehr auch in diese Richtung abfließen kann. In der Örtlichkeit wird diese Fläche bereits als Durchfahrt genutzt. Mit dem Bebauungsplan erhält sie nun auch den Status einer Verkehrsfläche.

Die in das neue Baugebiet hereinführende Planstraße wird als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Sie soll als Mischverkehrsfläche mit einer Breite von 7,50 m ausgebaut werden. Von der Wendeanlage aus führt ein öffentlicher Fußweg mit einer Breite von 2,00 m auf den in der Örtlichkeit bereits vorhandenen Fußweg zwischen Endstraße und Adelgundisweg. Sowohl der bestehende als auch der geplante Fußweg werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fußweg festgesetzt.

8 Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)

8.1 Gestalterische Festsetzungen nach BauO NRW (§ 86 BauO NRW)

Gestalterische Festsetzungen dienen dazu, im Baugebiet einen Rahmen für die Gestaltung zu definieren und damit zu einer Harmonisierung des Baugebiets beizutragen.

Einfriedungen sind auf der Seite der Verkehrsfläche vollflächig einzugrünen. Eine Begrünung sorgt für eine attraktive Gestaltung der Einfriedungen zu der aus dem öffentlichen Raum sichtbaren Seite. Die Vorgartenbereiche werden als „von Einfriedungen freizuhaltende Flächen“ festgesetzt, damit diese Flächen optisch in den Straßenraum einbezogen werden können. Abweichend von dieser Festsetzung sind Hecken innerhalb dieser Flächen als Element der Grüngestaltung zulässig. Durch diese Festsetzung soll ein offenes und begrüntes Straßenbild ohne massive Abgrenzungen entstehen.

9 Hinweise

Kampfmittel

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

Umgang mit Bodendenkmalen

Die Bestimmungen der §§ 15 und 16 DSchG NW sind zu beachten. Archäologische Bodenfunde sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege oder der Unteren Denkmalbehörde der Stadt Wegberg zu melden. Bodendenkmal und Fundstelle sind nach erfolgter Anzeige drei Werktage unverändert zu erhalten.

Wasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich in einer geplanten Wasserschutzzone III A.

10 Umweltbelange

10.1 Schutzgut Mensch

Durch den Bebauungsplan wird die Errichtung von Gebäuden in einem allgemeinen Wohngebiet ermöglicht. Eine bestehende Wohnbebauung kann durch den Bebauungsplan um weitere Wohngebäude ergänzt werden.

Es ist davon auszugehen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet sind. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch werden als nicht erheblich eingestuft.

10.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen biologische Vielfalt und Landschaft

Durch die Umsetzung dieses Bebauungsplans werden die bislang im Plangebiet bestehenden Freiflächen, welche sich derzeit als Wiesenflächen darstellen, überplant. Teile der bisherigen Freiflächen werden somit durch Gebäude sowie Straßen und Zufahrten versiegelt. Durch die Anlage neuer Hausgärten mit einer entsprechenden Begrünung kann ein gewisser Ersatz für die entfallenden Freiflächen geschaffen werden.

Artenschutzrechtliche Belange sind nicht betroffen. Bei der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg sind keine Vorkommen besonders geschützter Arten in dem betroffenen Plangebiet bekannt. Die im Plangebiet verbliebenen Grünstrukturen lassen auch keine planungsrelevanten Arten vermuten.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt und Landschaft werden als nicht erheblich eingestuft.

10.3 Schutzgut Boden

Durch den Bebauungsplan wird eine Bebauung und damit teilweise Versiegelung des Bodens ermöglicht. Dadurch werden die natürlichen Funktionen des Bodens beeinträchtigt. Durch die Bebauung mit Einzelhäusern in offener Bauweise bleiben jedoch auch wesentliche Teile des Plangebiets unversiegelt und werden gärtnerisch genutzt, so dass die natürlichen Bodenfunktionen in Teilen aufrechterhalten werden können.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden werden als nicht erheblich eingestuft.

10.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet befindet sich in einer geplanten Wasserschutzzone III A. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplans, welche eine Versiegelung der derzeit als Wiese brach liegenden Flächen ermöglicht, wird die Neubildung des Grundwassers vor Ort beeinträchtigt.

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser kann jedoch im Sinne des § 51a Landeswassergesetz ortsnahe versickert werden. Dies wurde gutachterlich bestätigt („Erschließungsmaßnahme Stichweg Arsbeck, Adelgundisweg, Feststellung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden zur Beseitigung von anfallendem nicht kontaminiertem Oberflächenwasser“, ibl GmbH, Mönchengladbach, Mai 2016). Danach wurde im Zuge von 2

Rammkernsondierungen festgestellt, dass der Betrieb von Versickerungseinrichtungen im Bereich anstehender Sande und Kiese, unter der Voraussetzung der Berücksichtigung und Überprüfung der jeweiligen Tiefenlage der bestehenden Sandoberfläche, grundsätzlich möglich ist. Gutachterlich wurden Sandoberflächen von 1,30 m bzw. 2,00 m unter Geländeoberkante (GOK) erbohrt.

Ein Einfluss des Grundwassers auf die Versickerungsanlagen ist nicht gegeben. Es wurde bei einer Bohrtiefe von 5,00 m unter GOK nicht angetroffen.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden als nicht erheblich eingestuft.

10.5 Schutzgut Luft und Klima

Durch die geplante Bebauung wird der Anteil zusammenhängender Freiflächen und damit deren positive Auswirkung auf das Klima reduziert. Durch die neuen Wohngebäude (Abluft der Heizungen) und den Verkehr (Abgase der Motoren) ist ein – wenn auch geringfügiger – Beitrag zur Verschlechterung der lufthygienischen Situation zu erwarten.

Da die Planung jedoch eine lockere Bebauung mit guter gärtnerischer Durchgrünung vorsieht, sind erhebliche stadtklimatische Veränderungen nicht zu erwarten.

Die Einhaltung der aktuellen energetischen und technischen Standards ist u. a. durch das sichergestellt.

Die Auswirkungen für die Schutzgüter Klima und Luft werden insgesamt als gering eingeschätzt.

10.6 Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Es sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter im Plangebiet bekannt. Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter sind nicht zu erkennen.