

Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Bürger 1 vom 07.06.2020	<p>Es ist bemerkenswert, dass im Bebauungsplanentwurf Rad- und Fußwege vorgesehen sind. Es wird auf kurze Wege zum Ortskern hingewiesen.</p> <p>Der Einwender weist auf den bis heute nicht realisierten Radweg des benachbarten Bebauungsplanes hin (Bebauungsplan III-4B, Arsbeck - Auf dem Kamp). Stattdessen wurde genau in dem geplanten Wegeverlauf einem Nachbar die Patenschaft von ca. 170 m² Land überlassen, der diese Fläche mit einem lächelnden Auge als Gartenvergrößerung umgestaltet hat und nutzt, denn dieser hat sich gegen den geplanten Weg erfolgreich wehren können. Diese Maßnahme wird vom Einwender nicht verstanden. Der Einwender ist über den Rat der Stadt Wegberg und über die fehlende Umsetzung sehr enttäuscht.</p> <p>Abschließend wird nochmals betont, wie wichtig die Anbindungen an den Ortskern mit Fuß- und Radwegen sind, es wird generell zu wenig an die Fußgänger gedacht.</p>	<p>Der nicht umgesetzte Radweg aus dem benachbarten Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.</p> <p>Um die Anbindung an den Ortskern und zwischen den einzelnen Bauabschnitten zu sichern, werden Fuß- und Radwegeverbindungen über den Bebauungsplan gesichert.</p>	<p>Der Rat nimmt Kenntnis.</p> <p>Der Rat nimmt Kenntnis.</p>
2	Bürger 2 vom 11.06.2020	Der Einwender hat das Grundstück „Wehrstraße 19“ mit dem aufstehenden Haus aus dem Jahre 1984 im September 1991 gekauft. Damals erteilte	Wie vom Einwender richtig beschrieben, beschloss der Rat der Stadt Wegberg für den Bereich zwischen „Wehrstraße“, „Heiderstraße“,	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>ihm die Verwaltung in einem persönlichen Gespräch die Auskunft, dass es einen B-Plan aus dem Jahre 1987 gebe, der auf den Wiesen- und Ackerflächen hinter seinem Haus eine Wohnbebauung auf Grundstücken von ca. 600 - 800 m² Größe vorsehe. Diese werde aber noch viele Jahre lang nicht umgesetzt werden können, weil es Probleme mit dem Abwasser gebe und zunächst eine neue Kläranlage gebaut werden müsse. Außerdem seien diverse Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen auch nicht bereit, Gelände zu Bauzwecken zu verkaufen.</p> <p>Es sei eine von der (unbeplanten?) „Wehrstraße“ aus in das Plangebiet hineinführende Straße links neben dem Haus „Wehrstraße 23 (Malerbetrieb Adams)“ vorgesehen. Das heutige Haus „Wehrstraße 21“ war damals noch nicht gebaut; lt. Verwaltung sollte direkt neben dem Grundstück des Eigentümers ein Baugrundstück entstehen und erst auf rechter Seite - eben neben Haus Nr.23 - eine neue Straße gebaut werden.</p> <p>Insbesondere die Lage des Grundstücks Nr. 19 und die Auskünfte der Verwaltung haben seinerzeit zu der Kaufentscheidung des Einwenders geführt. Der Einwender hatte zuvor in Viersen innerhalb einer engen Bebauung eine Mietwohnung gehabt und erlebt, wie wenig dort die Einhaltung einer Mindest-Privatsphäre möglich und wie konfliktträchtig ein derart enges Wohnumfeld ist.</p>	<p>„Kampstraße“ und „Bücherstraße“ 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.</p> <p>Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen“ unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf.</p>	<p>Der Rat nimmt Kenntnis.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Die Stadt Wegberg erstellte dann 2003 eine Rahmenplanung für den Bereich des alten Bebauungsplanes. Danach sollten nur freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser mit großen Gärten gebaut werden. Immer noch sah dieser Rahmenplan eine Planstraße zwischen den Häusern Nr. 21 und 23 vor und nicht etwa direkt neben dem Einwender.</p>	<p>Der Rahmenplan sah Einzel- und Doppelhausbebauung sowie eine Anbindung im Bereich der „Wehrstraße“ auf Höhe des heutigen Grundstückes Nr. 21 vor, welches damals noch nicht bebaut war. Durch einen fehlenden Bebauungsplan, der diese Erschließung planungsrechtlich sichert, konnte das heutige Grundstück „Wehrstraße Nr. 21“ bebaut werden und genießt heute Bestandsschutz.</p> <p>Mit der Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes soll die Anbindung an die „Wehrstraße“ nun zwischen Grundstück Nr. 19 und Grundstück Nr. 21 erfolgen. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Anbindung erfolgt über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche.</p> <p>Bebauungspläne dienen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, nicht aber der Wahrung von privaten Vermögensinteressen. Zudem kann niemand darauf vertrauen, dass die Umgebung des eigenen Grundstücks auf alle Zeiten unverändert bleibt. Veränderungen im Umfeld,</p>	<p>Der Rat nimmt Kenntnis.</p> <p>Der Rat nimmt Kenntnis.</p> <p>Der Rat nimmt Kenntnis.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Die jetzigen Festsetzungen entsprechen schon in diesem Punkt nicht der Rahmenplanung und bringen für den Einwender auch erhebliche Nachteile mit sich:</p> <p>1. Nach dem jetzt vorliegenden Planentwurf wird zwischen dem Grundstück des Einwenders und dem Grundstück der Anwohnerin an der „Besenbinderstraße“ nach Süden ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt, auf dem innerhalb der geplanten Baugrenze - also nur 3 m hinter dem Gartenzaun des Einwenders - zwei Einfamilienhäuser mit höchstens einem Vollgeschoss und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 45 % und einer absoluten Höhe von 9,50 m gebaut werden dürfen. Dabei dürfen jeweils 40 % (bis zu teilweise 60 % bei Wintergärten, Terrassen etc.) der Grundstücksfläche überbaut werden.</p> <p>Jedes Gespräch im Garten / auf der Terrasse des Einwenders wird künftig - wenn es in normaler „Zimmerlautstärke“ geführt wird - in den Zimmern des auf Seite des Einwenders liegenden Nachbarhauses zu verstehen sein.</p>	<p>die nur den Wert, nicht aber die Nutzung des Grundstücks berühren, sind demgegenüber grundsätzlich hinzunehmen.</p> <p>Der Einwender gibt die Festsetzungen des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan korrekt wieder.</p> <p>Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gespräche in normaler „Zimmerlautstärke“ sind als Wohnfolgeeffekt nicht zu befürchten. Zudem kann der Einwender die Gespräche von den Nachbarn genauso wahrnehmen.</p>	<p>Der Rat nimmt Kenntnis.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der erheblichen Beeinträchtigung der Privatsphäre zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Eine visuelle Privatsphäre ist ebenfalls nicht mehr vorhanden - kann doch der Nachbar künftig aus seinen Fenstern in wohl rd. 7 m Höhe direkt auf den Einwender schauen.</p> <p>Der bepflanzte Teil des Gartens und der Hecke zum Süden hin werden künftig im Schatten des geplanten Nachbarhauses liegen, wenn der Bauherr die geplante zulässige Höhe ausschöpft. Wie zerstörerisch ein dauerhafter Schattenwurf auf Grünpflanzen wirkt, ist hinreichend bekannt</p> <p>Deshalb beantragt der Einwender, im WA 1 lediglich eine typische Bungalowbauweise ohne ausgebauten Dachgeschoss mit einer wesentlich geringeren absoluten Gebäudehöhe zuzulassen, die</p>	<p>Dass Nachbarn sich gegenseitig in Fenster gucken können, lässt sich in einem Wohngebiet nicht vermeiden. Auch kann bspw. der Einwender in andere Häuser auf der „Wehrstraße“ gucken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dadurch nicht zu befürchten. Mit der Einhaltung von erforderlichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung NRW wird den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausreichend Rechnung getragen.</p> <p>Dass ein Garten geringfügig verschattet wird, ist einem Wohngebiet nicht zu verhindern. Ein Grundstückseigentümer könnte eine 2,0 m hohe Einfriedung (bspw. Zaun) genehmigungsfrei nach Landesbauordnung NRW errichten. Auch durch eine solche Einfriedung könnten geringfügige Beeinträchtigungen entstehen. Durch die Einhaltung von erforderlichen Abstandsflächen ist künftig eine Besonnung im notwendigen Maße gegeben.</p> <p>Im WA 1 wurde die festgesetzte Traufhöhe um 1,0 m und die festgesetzte Firsthöhe um 3,0 m reduziert.</p>	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der erheblichen Beeinträchtigung der Privatsphäre zurück.</p> <p>Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verschattung des Gartens zurück.</p> <p>Der Anregung wurde gefolgt und entsprechende Festsetzungen in den Planentwurf aufgenommen.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>es dem Einwender dank der bereits vorhandenen Hecke erspart, bei der eigenen Garten oder Terrassennutzung geradezu auf dem "Präsentierteller" zu sitzen.</p> <p>Auch wäre der Einwender für eine Festsetzung dankbar, nach der die Garage auf die zu seinem Grundstück weisende Seite des geplanten Hauses gesetzt werden müsste, weil der dadurch entstehende größere Abstand zum Haus und zur dortigen Garten-/ Terrassenanlage auch akustisch wenigstens eine gewisse Privatsphäre wieder herstellt.</p>	<p>Auch wurde die zulässige Dachneigung auf 20° bis 30° festgesetzt. Durch die Festsetzung wird im WA 1 grundsätzlich eine Bungalowbebauung planungsrechtlich ermöglicht. Dazu wird eine Hausgruppe und keine Einzelhausbebauung festgesetzt. Im Rahmen der Bauausführung können bis zu vier Bungalows in Reihe realisiert werden.</p> <p>Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, hier Baugrenzen, sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind. Wo der zukünftige Bauherr seine Garage realisiert, lässt sich über den Bebauungsplan nicht verbindlich steuern. Die beiden seitlichen Bauabstände in einer Breite von jeweils 3,0 m werden als Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Damit wird dem späteren Eigentümer eine Errichtung auf der Seite hin zum Grundstück des Einwenders ermöglicht, eine Verpflichtung ergibt sich daraus jedoch nicht. Alternativ kann die Garage an beliebiger Stelle innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Der Bauherr kann hier sein Grundstück individuell steuern unter</p>	<p>Der Anregung wurde gefolgt und entsprechende Möglichkeiten zur Errichtung der Garage im WA 1 in den Planentwurf aufgenommen.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>2. Im WA 11 ist eine Mehrfamilienhaus-Bebauung geplant (wenn der Einwender richtig verstanden hat, sind es 4 Gebäude mit jeweils 6 Wohnungen, die Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° haben, bei einer absoluten Gebäudehöhe von jeweils 11,00 m und zwei Vollgeschossen, wobei oberste Nichtvollgeschosse gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückspringen müssen).</p> <p>Auch dies entspricht nicht dem Rahmenplan und die Gebäude fügen sich in die vorhandene Bebauung in der Umgebung auch nicht ein.</p>	<p>Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Einwender gibt die Festsetzungen des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan im Bereich größtenteils korrekt wieder. Die Anzahl der Gebäude wird über den Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt. Die Lage der Gebäude wird durch Baugrenzen bestimmt.</p> <p>Wie vom Einwender richtig beschrieben, stellt der Rahmenplan aus 2003 keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet dar, sondern ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung. Zwischenzeitlich änderten sich jedoch die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wodurch auch erarbeitete Rahmenpläne modifiziert werden können. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst</p>	<p>Der Rat nimmt Kenntnis.</p> <p>Der Rat nimmt Kenntnis.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im November 2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Baugebieten geprüft werden soll.</p> <p>Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet werden mit zwei Vollgeschossen und einem zurückspringendem Nichtvollgeschoss festgesetzt. Die Mehrfamilienhäuser fügen sich in die umgebenden Strukturen ein. Der Bebauungsplan sieht im WA 11 eine höhere Verdichtung als im übrigen Plangebiet vor. Durch entsprechende großzügige Abstände zur bestehenden Nachbarbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>	<p>Der Rat nimmt Kenntnis.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Nirgendwo leben Menschen derart eng beieinander. Daraus folgende Konflikte (Lärm, Gerüche, Verkehr, etc.) zwischen den Mietern / Eigentümern der Wohnungen und den Bewohnern der benachbarten Bebauung sind nach der allgemeinen Lebenserfahrung nahezu vorprogrammiert.</p> <p>Die große Anzahl der (oberirdischen) privaten und öffentlichen Stellplätze und die zulässige private Tiefgarage deuten auf ein beachtliches Verkehrsaufkommen hin, das sich künftig nicht nur direkt neben dem Gartenzaun des Einwenders abspielen wird, sondern auch neben dem anderer Anwohner und vor den kleinen Vorgärten der beiden Häuser, die hinter dem Grundstück des Einwenders erst noch entstehen sollen. Und schließlich spielt sich dieser Verkehr auch im direkten Umfeld</p>	<p>Die umliegenden Straßen sind ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Durch das neue Wohngebiet entsteht eine Zunahme an Verkehrslärm. Grenzwertüberschreitungen hinsichtlich einer erheblichen lärmtechnischen und luftthygienischen Belastung sind nicht zu erwarten. Auch erhebliche beeinträchtigende Gerüche sind nicht zu erwarten. Potentielle Konflikte zwischen Mietern / Eigentümern und den Bewohnern einer benachbarten Bebauung können im Zusammenleben entstehen. Diese können bspw. auch innerhalb der Bestandsbebauung entstehen. Diese lassen sich über einen Bebauungsplan nicht verhindern.</p> <p>Mit dem Gestaltungsplan werden beispielhaft die Anzahl der öffentlichen Parkplätze und deren Verortung dargestellt. Je nach späteren Grundstückszuschnitten kann sich die spätere genaue Position verschieben. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze ist für ein Wohngebiet angemessen. Die öffentlichen Parkplätze tragen zur Geschwindig-</p>	<p>Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich möglicher zwischenmenschlicher Konflikte zurück.</p> <p>Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Verkehrsaufkommen zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>der (demnächst von alten Leuten bewohnten?) Wohnungen ab!</p>	<p>keitsreduzierung und damit zur Verringerung der Lärmbelastung bei. Im Bebauungsplan wird die Anzahl der öffentlichen Parkplätze nicht verbindlich festgesetzt.</p> <p>Im WA 11 des Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Fläche festgesetzt, in der private Stellplätze zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Ebenfalls ist im WA 11 eine Tiefgarage zulässig. Im Gestaltungsplan wird mit einem Stellplatzbedarf von 1,5 pro Wohneinheit gerechnet. Bei der späteren baulichen Umsetzung wären entweder eine Tiefgarage oder oberirdische Stellplätze erforderlich, um den Bedarf zu decken. Der Bebauungsplan lässt beide Optionen als Angebotsbebauungsplan zu. Tiefgarage und oberirdische private Stellplätze in Kombination sind jedoch nicht erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der zukünftigen Verkehrslärmbelastung ist eine Erhöhung der bisherigen Lärmbelastung zu erwarten, erhebliche Mehrbelastungen durch Grenzwertüberschreitungen sind weder im Bereich der „Wehrstraße“ noch im Bereich der</p>	<p>Der Rat nimmt Kenntnis</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Lärm zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Die Planer gehen in der „Begründung zur frühzeitigen Beteiligung“ auf S. 33 bei einer Berechnungsgrundlage von 68 Wohneinheiten, die zur „Wehrstraße“ hin angebunden werden sollen, von sage und schreibe 420 PKW-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) pro Tag aus. Wird diese Menge auf etwa 16 Stunden des wachen Tages übertragen, so kann man sich sicher vorstellen, dass die derzeitige ruhige Wohnlage, die durch die Kaufentscheidung 1991 sichergestellt wurde, durch eine derartige Anzahl von Fahrzeugbewegungen schwer beeinträchtigt wird. Ganz abgesehen davon, dass allen Betroffenen durch das Bremsen, Halten und Anfahren tagtäglich auch unerwünschte Lärm und Abgasimmissionen entstehen.</p>	<p>Wohnbebauung im Plangebiet zu befürchten. Erhebliche Beeinträchtigungen für Jung und Alt sind daher nicht zu erwarten.</p> <p>Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringer ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp (Teilbebauungsplan) und dem Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp (2. Teil-BP) sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Hinsichtlich der zukünftigen Lärmbelastung und der lufthygienischen Belastung ist, wie zuvor bereits beschrieben, von einer Erhöhung der Belastung auszugehen. Diese ist jedoch nicht erheblich. Es ist davon auszugehen, dass Grenzwerte nicht überschritten werden. Dazu trägt die</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Verkehrs zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Weil sich die dichte Bebauung der umliegenden Flächen und besonders das „zubetonierte“ WE 11 durch Sonneneinstrahlung stark „aufladen“ wird, kann in den ja künftig immer noch wärmer werdenden Sommern nach Erkenntnis des Einwenders auch nicht mehr genügend Kaltluft in seiner direkten Umgebung - und auch nicht innerhalb der geplanten Bebauung - entstehen. Das bebaute Gebiet wird sich "aufheizen", eine Luftzirkulation,</p>	<p>spätere Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche bei, die als Wohnstraße gestaltet werden soll. Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße“ und die „Bücher Straße“ gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen.</p> <p>Bebauungspläne dienen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, nicht aber der Wahrung von privaten Vermögensinteressen. Zudem kann niemand darauf vertrauen, dass die Umgebung des eigenen Grundstücks auf alle Zeiten unverändert bleibt. Veränderungen im Umfeld, die nur den Wert, nicht aber die Nutzung des Grundstücks berühren, sind demgegenüber grundsätzlich hinzunehmen.</p> <p>In der Klimaanalyse des LANUV sind die Flächen des Plangebietes im Bestand tagsüber als Grünflächen klassifiziert, die einer starken thermischen Belastung ausgesetzt sind (>35°C bis 41°C). Auch die umliegende, bestehende Bebauung weist diese thermische Belastung auf. Bei der nächtlichen Betrachtung weist das Plangebiet einen geringen bzw.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Wertminderung von Grundstücken zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>die in den Abend- und Nachtstunden angenehmere Temperaturen herbeiführt, ist mangels ausreichender natürlicher Freiflächen nach Erkenntnis des Einwenders nicht mehr vorhanden.</p> <p>Da mag ja noch so sehr eine „Siedlungsstruktur mit Durchgrünung“ vorgesehen sein; eine einzige öffentliche Grünfläche von 605 m², eine mit Pflanzgebot ausgewiesene Fläche von 174 m² und die verbleibenden nicht überbauten Vegetationsflächen auf den privaten Baugrundstücken können bei einem derart "verschachtelten" Plangebiet von mehr als 40.000 m² eine Luftzirkulation mit ausreichender Kühlungsfunktion nach Erkenntnis des Einwenders nicht herbeiführen.</p>	<p>mittleren Kaltluftvolumenstrom auf. Die Bebauung an der „Wehrstraße“ unterliegt keiner nächtlichen Überwärmung (< 17°C). Der Kaltluftvolumenstrom verläuft innerhalb Arsbecks in nordöstliche Richtung. Arsbeck profitiert von den Ortsteil umgebenden Grün- und Freiflächen.</p> <p>Mit der Realisierung der Bebauung kommt es zu einem kleinflächigen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und lokal-klimatischen Veränderungen in Richtung siedlungsklimatischer Verhältnisse, wenngleich sich die thermische Belastung des Plangebietes und der umliegenden Bebauung makroklimatisch nicht verändern wird. Da die umgebenden Ackerflächen Arsbecks die klimatische Ausgleichsfunktion weiterhin übernehmen, die bisher vom Kaltluftzug profitierenden Siedlungsbereiche keinen Lastraum darstellen und die Planung eine Siedlungsstruktur mit Durchgrünung vorsieht, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima entstehen. Vom WA 11 sind daher keine erheblichen klimatischen Einflüsse zu erwarten.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>Im Zuge der Fortschreibung des Bauungsplanes wurde festgesetzt, dass die Mehrfamilienhäuser mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Zudem wird eine gestaltete öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, ein Heckenpflanzgebot im WA 11 festgesetzt. Auch wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Straßenraum von 15 auf 20 erhöht. Zudem wird eine Festsetzung getroffen, dass der/die zukünftige Grundstückseigentümer/-in auf dem Grundstück ein Baum pflanzen muss. Durch die Einhaltung der GRZ-Obergrenze nach BauNVO wird planungsrechtlich gesichert, dass 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt sein müssen. Auch wird festgesetzt, dass die Vorgärten mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen begrünt sein müssen. Durch die Festsetzung wird ein begrüntes Quartier erreicht. Die Maßnahmen helfen die Folgen des Klimawandels abzumindern. Auch nehmen die Maßnahmen eine Kaltluftentstehungsfunktion im Plangebiet und für die Umgebung ein.</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Aus den o.g. Gründen beantragt der Einwender, von der Mehrfamilienhausbebauung Abstand zu nehmen, wodurch auch deutlich weniger befestigte Parkflächen benötigt würden und erheblich weniger Ziel- und Quellverkehr entstünde. Die Flächen sollten entsprechend der Rahmenplanung wieder für Einfamilien- und max. Doppelhäuser mit Sattel- oder Flachdächern und einer GRZ von 0,4 vorgesehen werden, die eine absolute Höhe von 9,50 m nicht überschreiten dürfen.</p> <p>3. Durch die Versiegelung der Flächen im geplanten Baugebiet wird künftig deutlich weniger Niederschlagswasser vom Boden aufgenommen werden können. Da das Gelände - soweit der Einwender weiß - auch Gefälle zur „Wehrstraße“ hin hat, würden nicht aufgenommene Niederschläge in Richtung des Einwenders hin abfließen. Bereits jetzt sammelt sich bei größeren Niederschlägen das Wasser auf der „Wehrstraße“ vor dem Haus des Einwenders und vor der Nr. 21 und fließt erheblich langsamer ab, als in der übrigen „Wehrstraße“. In soweit bittet der Einwender sicherzustellen, dass die zu schaffenden Kanäle und Senken sowohl das Wasser von den privaten Grundstücken als auch von den öffentlichen Flächen in ausreichendem Maße so ableiten, dass Schäden von den zu-</p>	<p>Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. Entsprechend sollen Mehrfamilienhäuser im Plangebiet umgesetzt werden. Durch die Mehrfamilienhausbebauung entstehen im Mittel geringfügig zusätzliche Verkehre als bei einer Einzelhausbebauung. Die umliegenden Straßen sind jedoch ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.</p> <p>Dass durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens weniger Niederschlagswasser aufgenommen werden kann, wird vom Einwender richtig beschrieben. Der Boden innerhalb des Plangebietes eignet sich jedoch nicht flächendeckend für eine Versickerung. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach dem derzeitigen Stand der Planung über einen Mischwasserkanal in Richtung „Heuchterstraße“ abfließen. Der Kanal ist entsprechend dimensioniert, um das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und das der öffentlichen Verkehrsfläche abzulei-</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Mehrfamilienhausbebauung zurück.</p> <p>Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich Niederschlagswasser zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>vor genannten Grundstücken und Häusern abgewendet wird (so liegt z.B. die Einmündung der Planstraße genau gegenüber der Tiefgarage „Wehrstraße 26“. Von der Kanalisation nicht gefasstes Oberflächenwasser aus dem Baugebiet könnte sich hier - am tiefsten Punkt der „Wehrstraße“ - sammeln und auf / in die Grundstücke fließen).</p> <p>4. Der Einwender geht derzeit davon aus, dass die festgesetzten Duldungspflichten nur die Grundstückseigentümer treffen, deren Grundstücke im Plangebiet liegen. Sollte das aber anders sein und entsprechende Duldungspflichten auch Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks „Wehrstraße 19“ treffen sollen, so ist der Einwender hierzu nicht bereit. Insoweit bittet der Einwender um entsprechende - rechtsverbindliche - Auskunft.</p>	<p>ten. Schäden an privaten Grundstücken sind nicht zu befürchten. Der Abfluss von Niederschlagswasser auf der „Wehrstraße“ kann über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht beeinflusst werden.</p> <p>Wie im Bebauungsplan formuliert, betrifft die Duldungspflicht für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche die Wohngebiete WA 1 bis WA 11.</p>	<p>Der Rat nimmt Kenntnis.</p>
3	Bürger 3 vom 16.06.2020	<p>Der Einwender hat das Grundstück „Wehrstraße 21“ im Jahre 2006 gekauft. Damals erteilte dem Einwender die Verwaltung im Vorfeld des Vertragsabschlusses die Auskunft, dass auf den Feldern und Wiesen südlich seines Hauses bei Inkrafttreten des beabsichtigten Bebauungsplanes freistehende Einfamilienhäuser - im Einzelfall auch einmal ein Doppelhaus - gebaut werden dürften. Zwischen dem Grundstück „Wehrstraße 21“ und dem Grundstück „Wehrstraße 19“ werde eine neue Straße als Zufahrt zum Baugebiet angelegt werden.</p>	<p>Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen“ unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser wurde er-</p>	<p>Der Rat nimmt Kenntnis.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Da die Stadt Wegberg 2003 für den nördlichen Teil von Arsbeck eine Rahmenplanung erstellt hatte, die diese Auskünfte bestätigte, hat der Einwender der Verwaltung vertraut und sich wegen der günstigen Lage des Grundstücks entschlossen, es zu kaufen.</p> <p>Die jetzigen Festsetzungen entsprechen aber weder den Aussagen der Verwaltung noch der Rahmenplanung des Rates. Sie bringen vielmehr für den Einwender erhebliche Nachteile mit sich. Denn die südlich seines Hauses geplante Bebauung im WE 11 fügt sich in die vorhandene an der „Wehrstraße“, an der „Bücherstraße“ und in die im WE 2 und WE 7 geplante Bebauung nicht ein und nimmt auch keine Rücksicht auf die Belange der in den jeweils benachbarten Häusern lebenden Bewohner:</p>	<p>stellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Der Rahmenplan sah eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor.</p> <p>Wie vom Einwender richtig beschrieben, stellt der Rahmenplan aus 2003 keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet dar, sondern ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung. Zwischenzeitlich änderten sich jedoch die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wodurch auch erarbeitete Rahmenpläne modifiziert werden können. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Mehrfamilienhausbebauung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>1. Im WA 11 ist jetzt plötzlich und unerwartet eine Mehrfamilienhaus-Bebauung geplant (wenn der Einwender richtig verstanden hat, sind es 4 Gebäude mit jeweils 6 Wohnungen, die Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° haben, bei einer absoluten Gebäudehöhe von jeweils 11,00 m und zwei Vollgeschossen, wobei oberste Nichtvollgeschosse gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückspringen müssen).</p>	<p>Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im November 2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Baugebieten geprüft werden soll.</p> <p>Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet werden mit zwei Vollgeschossen und einem zurückspringendem Nichtvollgeschoss festgesetzt. Die Mehrfamilienhäuser fügen sich durch die textlichen Festsetzungen in die umgebenden Strukturen ein. Durch entsprechende großzügige Abstände zur bestehenden Nachbarbebauung und ein festgesetztes Pflanzgebot im WA 11 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht im WA 11 eine höhere Verdichtung als im übrigen Plangebiet vor, gleichwohl müssen</p>	<p>Der Rat nimmt Kenntnis.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>An keiner Stelle in Arsbeck leben Menschen derart eng beieinander. In der Regel folgen aus einem so engen Miteinander große Probleme (Lärm, Gerüche, Verkehr, etc.) zwischen den Mietern / Eigentümern der Wohnungen und den Bewohnern der benachbarten Bebauung. Diese würden vermieden, wenn alle so viel Abstand zueinander hätten, dass ein Mindestmaß an Privatsphäre gewahrt werden könnte.</p> <p>Es muss doch möglich sein, Vertrauen in langfristige Planungen des Rates und des Bauausschusses zu haben. Diese Entwicklung kommt hingegen völlig überraschend und weicht von allen Zusagen ab, die dem Einwender und den angrenzenden Bewohnern je gemacht worden sind.</p>	<p>auch die festgesetzten Obergrenzen zur GRZ eingehalten werden.</p> <p>Die umliegenden Straßen sind ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Durch das neue Wohngebiet entsteht eine Zunahme an Verkehrslärm. Grenzwertüberschreitungen hinsichtlich einer erheblichen lärmtechnischen und lufthygienischen Belastung sind nicht zu erwarten. Auch erhebliche beeinträchtigende Gerüche sind nicht zu erwarten. Potentielle Konflikte zwischen Mietern / Eigentümern und den Bewohnern einer benachbarten Bebauung können im Zusammenleben entstehen. Diese können bspw. auch innerhalb der Bestandsbebauung entstehen. Diese lassen sich über einen Bebauungsplan nicht verhindern.</p> <p>Dass sich planerische Ziele in einem Zeitraum von fast 15 Jahren ändern und die Stadt Wegberg auf aktuelle Wohnbedarfe und Entwicklungen reagieren muss, ist erforderlich, um sich weiterhin als ein attraktiver Wohnstandort zu etablieren und zu profilieren.</p>	<p>Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich möglicher zwischenmenschlicher Konflikte zurück.</p> <p>Der Rat nimmt Kenntnis.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>2. Die große Anzahl der (oberirdischen) privaten und öffentlichen Stellplätze und die zulässige private Tiefgarage bedeuten ein beachtliches Verkehrsaufkommen, das sich künftig nicht nur direkt neben dem Gartenzaun des Einwenders und wenige Meter von seiner Terrasse entfernt abspielen soll, sondern auch unmittelbar neben dem Außen-Aufenthaltsbereich der Bewohner der „Wehrstraße 19“, neben der Terrasse des Einfamilienhaus am Ende der „Besenbinderstraße“ und vor den kurzen Vorgärten der beiden Häuser, die laut Gestaltungsplan zwischen den Grundstücken „Wehrstraße 19“ und „Besenbinderstraße“ entstehen dürfen. Und schließlich würde sich dieser Verkehr auch im direkten Umfeld der (demnächst von alten Leuten bewohnten?) Wohnungen abspielen. Das kann doch nicht gewollt sein!</p>	<p>Im WA 11 des Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Fläche festgesetzt, in der private Stellplätze zur Abwicklung des ruhenden Verkehrs außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Ebenfalls ist im WA 11 eine Tiefgarage zulässig. Im Gestaltungsplan wird mit einem Stellplatzbedarf von 1,5 pro Wohneinheit gerechnet. Bei der späteren baulichen Umsetzung wären entweder eine Tiefgarage oder oberirdische Stellplätze erforderlich, um den Bedarf zu decken. Der Bebauungsplan lässt beide Optionen als Angebotsbebauungsplan zu. Tiefgarage und oberirdische private Stellplätze in Kombination sind jedoch nicht erforderlich.</p> <p>Hinsichtlich der zukünftigen Verkehrslärmbelastung ist eine Erhöhung der bisherigen Lärmbelastung zu erwarten, erhebliche Mehrbelastungen durch Grenzwertüberschreitungen sind weder im Bereich der „Wehrstraße“ noch im Bereich der Wohnbebauung im Plangebiet zu befürchten. Erhebliche Beeinträchtigungen für Jung und Alt sind daher nicht zu erwarten. Auch werden Aufenthaltsflächen, bspw. Terrassen</p>	<p>Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Verkehrsaufkommen zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Lärm zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Die Planer gehen in der „Begründung zur frühzeitigen Beteiligung“ auf S. 33 bei einer Berechnungsgrundlage von 68 Wohneinheiten, die zur „Wehrstraße“ hin angebunden werden sollen, von immerhin 420 PKW-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) pro Tag aus.</p> <p>Wenn diese Menge auf die 16 Stunden des wachen Tages übertragen wird, werden der Einwohner und alte Anlieger im Bereich der Einmündung zur „Wehrstraße“ durch die Lärm- und Abgasbelastung (Bremsen, Halten und Anfahren von derartig vielen Fahrzeugen) auch gesundheitlich stark beeinträchtigt.</p>	<p>und Gärten nicht erheblich durch Verkehrslärm beeinträchtigt.</p> <p>Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehr sowie Wirtschaftsverkehr. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringfügiger ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp (Teilbebauungsplan) und dem Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp (2. Teil-BP) sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Hinsichtlich der zukünftigen Lärmbelastung und der lufthygienischen Belastung ist, wie zuvor bereits beschrieben, von einer Erhöhung der Belastung auszugehen. Diese ist jedoch nicht erheblich. Es ist davon auszugehen, dass Grenzwerte nicht überschritten werden. Dazu trägt die spätere Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche bei, die als Wohnstraße gestaltet werden soll.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Verkehr zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Aus den Gründen beantragt der Einwender, von der Mehrfamilienhausbebauung in Gänze Abstand zu nehmen. Dadurch würden deutlich weniger befestigte Parkflächen benötigt und es entstünde auch viel weniger Verkehr. Die Flächen sollten entsprechend der Rahmenplanung wieder für Einfamilien- und max. Doppelhäuser mit Sattel- oder Flachdächern und einer GRZ von 0,4 vorgesehen werden, die eine absolute Höhe von 9,50 m nicht überschreiten dürfen.</p> <p>3. Weil sich die dichte Bebauung der umliegenden Flächen und besonders das „zubetonierte“ WE 11 durch Sonneneinstrahlung stark „aufladen“ werden, kann wegen der zunehmenden Klimaerwärmung nach Erkenntnis des Einwenders auch nicht mehr genügend Kaltluft entstehen. Das Gebiet wird sich „aufheizen“; eine Luftzirkulation, die in den Abend- und Nachtstunden angenehmere Temperaturen herbeiführen könnte, ist mangels ausreichender natürlicher Freiflächen nach Erkenntnis des Einwenders nicht mehr vorhanden.</p>	<p>Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße“ und die „Bücher Straße“ gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen.</p> <p>Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. Entsprechend sollen Mehrfamilienhäuser im Plangebiet umgesetzt werden. Durch die Mehrfamilienhausbebauung entstehen im Mittel geringfügig zusätzliche Verkehre als bei einer Einzelhausbebauung. Die umliegenden Straßen sind jedoch ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.</p> <p>In der Klimaanalyse des LANUV sind die Flächen des Plangebietes im Bestand tagsüber als Grünflächen klassifiziert, die einer starken thermischen Belastung ausgesetzt sind (>35°C bis 41°C). Auch die umliegende, bestehende Bebauung weist diese thermische Belastung auf. Bei der nächtlichen Betrachtung weist das Plangebiet einen geringen bzw. mittleren Kaltluftvolumenstrom auf.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Mehrfamilienhausbebauung zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Auch wenn eine „Siedlungsstruktur mit Durchgrünung“ vorgesehen ist, so reicht eine einzige öffentliche Grünfläche von nur 605 m², eine mit Pflanzgebot ausgewiesene Fläche von 174 m² und die verbleibenden nicht überbauten Vegetationsflächen auf den privaten Baugrundstücken nicht aus, um bei einem derart "verschachtelten" Plangebiet von mehr als 40.000 m² eine Luftzirkulation mit ausreichender Kühlungsfunktion herbeizuführen. Der Einwender beantragt daher, zu der ursprünglichen großzügigen Grünflächenplanung zurückzukehren und sowohl die Spielplatzfläche als auch die übrigen Grünflächen deutlich auszuweiten und durch die Ansiedlung von geeignetem Straßenbegleitgrün für einen angemessenen Kaltluft- und CO₂-Austausch zu sorgen.</p>	<p>Die Bebauung an der „Wehrstraße“ unterliegt keiner nächtlichen Überwärmung (< 17°C). Der Kaltluftvolumenstrom verläuft innerhalb des Ortsteils Arsbeck in nordöstliche Richtung. Arsbeck profitiert von den Ortsteil umgebenden Grün- und Freiflächen.</p> <p>Mit der Realisierung der Bebauung kommt es zu einem kleinflächigen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und lokal-klimatischen Veränderungen in Richtung siedlungsklimatischer Verhältnisse, wenngleich sich die thermische Belastung des Plangebietes und der umliegenden Bebauung makroklimatisch nicht verändern wird. Da die umgebenden Ackerflächen Arsbecks die klimatische Ausgleichsfunktion weiterhin übernehmen, die bisher vom Kaltluftzug profitierenden Siedlungsbereiche keinen Lastraum darstellen und die Planung eine Siedlungsstruktur mit Durchgrünung vorsieht, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima entstehen. Vom WA 11 sind daher keine erheblichen klimatischen Einflüsse zu erwarten.</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass die Mehrfamilienhäuser mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Zudem wird eine gestaltete öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, ein Heckenpflanzgebot im WA 11 festgesetzt. Auch wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Straßenraum von 15 auf 20 erhöht. Zudem wird eine Festsetzung getroffen, dass der/die zukünftige Grundstückseigentümer/-in auf dem Grundstück ein Baum pflanzen muss. Durch die Einhaltung der GRZ-Obergrenze nach BauNVO wird planungsrechtlich gesichert, dass 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt sein müssen. Auch wird festgesetzt, dass die Vorgärten mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen begrünt sein müssen. Durch die Festsetzung wird ein begrüntes Quartier erreicht. Die Maßnahmen helfen die Folgen des Klimawandels abzumindern. Auch nehmen die Maßnahmen eine Kaltluftentstehungsfunktion im Plangebiet und für die Umgebung ein.</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>4. Durch die Versiegelung großer Flächen im geplanten Baugebiet und die teilweise schwierigen Bodenverhältnisse (Lößschichten) wird künftig deutlich weniger Niederschlagswasser im Boden versickern können.</p> <p>Da das Gelände - nach Erkenntnis des Einwenders - auch Gefälle zur „Wehrstraße“ hin hat, würden die von den Freiflächen und den Kanälen nicht aufgenommenen Niederschläge in Richtung des Einwenders abfließen. Bereits jetzt sammelt sich bei größeren Niederschlagsmengen das Wasser vor dem Haus des Einwenders („Wehrstraße 21“), dem der Anwohner „Wehrstraße 19“ und im Bereich der geplanten Straßeneinmündung. Es fließt hier auch erheblich langsamer ab, als in der übrigen „Wehrstraße“.</p> <p>Insoweit bittet der Einwender sicherzustellen, dass im Baugebiet sowohl das Wasser von den privaten Grundstücken als auch von den öffentlichen Straßen- und Grünflächen in ausreichendem Maße so abgeleitet wird, dass Schäden von den genannten Grundstücken und Häusern vermieden werden.</p> <p>Die Einmündung der Planstraße liegt z.B. genau gegenüber der Tiefgarage „Wehrstraße 26“. Bei stärkeren Regenfällen könnte sich - so fürchtet der Einwender - hier am tiefsten Punkt der „Wehrstraße“ das von der Kanalisation nicht gefasste Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser aus dem</p>	<p>Dass durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens weniger Niederschlagswasser aufgenommen werden kann, wird vom Einwender richtig beschrieben. Der Boden innerhalb des Plangebietes eignet sich jedoch nicht flächendeckend für eine Versickerung. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach dem derzeitigen Stand der Planung über einen Mischwasserkanal in Richtung „Heuchterstraße“ abfließen. Der Kanal ist entsprechend dimensioniert, um das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und das der öffentlichen Verkehrsfläche abzuleiten. Schäden an privaten Grundstücken sind nicht zu befürchten. Der Abfluss von Niederschlagswasser auf der „Wehrstraße“ kann über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht beeinflusst werden.</p>	<p>Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich Niederschlagswasser zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Baugebiet sammeln und auf / in die Grundstücke fließen.</p> <p>5. Der Einwender geht derzeit davon aus, dass die festgesetzten Duldungspflichten nur die Grundstückseigentümer treffen, deren Grundstücke im Plangebiet liegen. Sollte das aber anders sein und entsprechende Duldungspflichten auch Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks „Wehrstraße 19“ treffen sollen, so ist der Einwender hierzu nicht bereit. Insoweit bittet der Einwender um entsprechende - rechtsverbindliche - Auskunft.</p>	<p>Wie im Bebauungsplan formuliert, betrifft die Duldungspflicht für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche die Wohngebiete WA 1 bis WA 11.</p>	<p>Der Rat nimmt Kenntnis.</p>
4	Bürger 4 vom 19.06.2020	<p>Der Einwender erläutert seine Beschwerde „Kein Blockbau bei uns“ gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW.</p> <p>Als Betroffener reicht der Einwender eine Beschwerde gegen den am 28.01.2020 vom Rat Stadt Wegberg als Durchführungsbeschluss erlassenen und am 20.04.2020 bekannt gemachten Bebauungsplan III.4C „Auf dem Kamp - Arsbeck“ ein.</p> <p><u>Begründung:</u> I. Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht a. sowohl von dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 26.02.2019;</p>	<p>Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>b. als auch von den Grundzügen der Planung für die bereits vorangegangenen und realisierten Teilbauabschnitte III.4A (III.4) und III.4B; in wesentlichen Zügen ab, wie in der Art der Wohnbebauung, in der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude und in der zulässigen Zahl der Geschosse je Gebäude, im Verzicht auf Pufferzonen, ohne dass dies der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig bekannt gemacht wurde (§ 3 (1) S.1 BauGB) und ohne dass hierfür jeweils eine planerische Anforderlichkeit (§ 1 (3) S.1 BauGB) erkennbar und nachgewiesen ist.</p> <p>II. Insbesondere die planerische Anforderlichkeit der im Wohnabschnitt WA 11 geplanten und konzentrierten Bebauung mit 4 Mehrfamilienhäusern mit jeweils bis zu 6 Wohneinheiten, mit mehr als 30 Stellplätzen und Tiefgaragen ist weder erkennbar, noch nachgewiesen.</p>	<p>Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen“ unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht.</p> <p>Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnun-</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>gen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs).</p> <p>Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung.</p> <p>Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 -</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>III. Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die „Wehrstraße“ und die „Besenbinderstraße“ sind durch die Planung unzureichend erfasst.</p> <p>IV. Das Abwägungsgebot wonach mit der Planung im Wege einer vollständigen und gerechten Abwägung die öffentlichen Interessen und die privaten Interessen der Anwohner des Baugebietes gegeneinander und miteinander abzuwägen sind (§§ 2 (3), 1 (7) BauGB), ist durch die vorliegende Planung verletzt.</p>	<p>22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen.</p> <p>Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten.</p> <p>Die „Wehrstraße“ dient als Haupteinfahrtsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße“ angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße“ über die Straße „Auf dem Kamp“, in Richtung Heiderstraße“ bewegen.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>V. Der Wegfall der Grünfläche (Parzelle Nr. 14) ist ebenso zu überprüfen, aus ökologischen, klimatischen und sozialen Aspekten</p>	<p>Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt.</p> <p>Dass das Plangebiet für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen ist, kann der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg aus 2008 entnommen werden. Mit der Realisierung eines Wohnbaugebietes, das über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbaugebiet planungsrechtlich gesichert wird, werden die bestehenden Grünstrukturen (auch Parzelle 14) in Anspruch genommen. Zur Minderung des Eingriffes werden im Bebauungsplan diverse Festsetzungen getroffen, dazu zählen u.a. die Festsetzung einer gestalteten öffentlichen Grünfläche, die verpflichtende extensive Dachbegrünung sowie eine Heckenpflanzung im WA 11, die Pflanzung von 20 Straßenbäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verpflichtung der zukünftigen Eigentümer/-innen Grünstrukturen auf dem eigenen Grundstück zu schaffen (bspw. Baumpflanzung). Mit den Festsetzungen wird ein begrüntes Wohngebiet geschaffen. Für den Eingriff in</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Inanspruchnahme von Grünflächen zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>Natur und Landschaft ist zudem ein ökologischer Ausgleich zu leisten.</p> <p>Diese Maßnahmen haben positive Effekte gegenüber dem Klimawandel.</p>	
5	Bürger 5 vom 21.06.2020	<p>Beschwerde bzw. Einspruch gegen:</p> <p>I - den Aufstellungsbeschluss der Stadt Wegberg (Rat) zum Bebauungsplan vom 26.02.2019 - bekannt gemacht am 18.03.2019</p> <p>II - den ursprünglichen Gestaltungsplanentwurf der Fa. Esser & Krings vom 15.10.2018 - beschlossen am 26.02.2019 - formell öffentlich bekannt gemacht am 18.03.2019</p> <p>III - den Durchführungsbeschluss der Stadt Wegberg (Rat) zum Bebauungsplan vom 28.01.2020 - öffentlich bekannt gemacht am 20.04.2020</p> <p>IV - die Gestaltungsplanentwürfe der Fa. BKI GmbH vom 07.11.2019 und 17.12.2019 - Beschlossen am 28.01.2020 - Öffentlich bekannt gemacht am 20.04.2020</p> <p>Wesentliche Gründe: 1) Fehlen bzw. Mangel einer Begründung gem. § 2a BauGB der Ziele, der Zwecke, der wesentlichen</p>	<p>Für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens muss ein städtebauliches</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Begründung inkl. Umweltbericht zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Auswirkungen und eines Umweltberichts (als gesondertem Begründungsteil und einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) S.1 BauGB als zwingendem Bestandteil eines Bebauungsplans nach § 2a S. 2 Nr.2 BauGB und § 2a S.3 BauGB zu dem bereits am 26.02.2019 beschlossenen Bauleitplan.</p> <p>a. Bei dem Aufstellungsbeschluss handelte es sich nicht lediglich um einen separaten Aufstellungsbeschluss zu einem (später zu erstellenden) Bebauungsplan III.4C, sondern bereits um den Entwurf eines Bauleitplans zum ersten Bebauungsplan III.4C. Denn flankierend zu und in Verbindung mit dem Aufstellungsbeschluss wurde bereits der konkretisierte Gestaltungsplanentwurf vom 15.10.2018 auf den Internetseiten der Stadt Wegberg und der SEWG veröffentlicht, welcher der Öffentlichkeit, aber auch den Mitgliedern des Rates der Stadt Wegberg als Grundlage ihres Zustimmungsbeschlusses vom 26.02.2019 eine reine Ein- und Zweifamilienhausbebauung in dem im Aufstellungsbeschluss bezeichneten Plangebiet suggerierte, wie sie zuvor bereits in den Teilplanabschnitten III.4A (2006) und III.4B (2013) geplant und realisiert worden war. Es ist anhand des Inhaltes des veröffentlichten Gestaltungsplans vom 15.10.2018 auch ganz offensichtlich, dass die Urheber der Planung und der Rat der Stadt Wegberg bis zum 26.02.2019 keine Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet angestrebt und eine solche auch nicht bereits gedanklich antizipiert haben.</p>	<p>ches Erfordernis vorliegen. Als verbindlicher Bauleitplan enthält der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp (3. Teilbebauungsplan) „die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung“ und ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickeln. Dies geschieht durch Konkretisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung. Im Fall des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan aufgestellt, um das Plangebiet gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg als Wohngebiet zu entwickeln.</p> <p>Ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB leitet ein Bebauungsplanverfahren formell ein. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wurde vom Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) am 12.02.2019 empfohlen und vom Rat der Stadt Wegberg 26.02.2020 beschlossen. Am 18.03.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Aufstellungsbeschlusses zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>bekannt gemacht. Ein Aufstellungsbeschluss schafft noch kein Baurecht.</p> <p>Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet, der die mögliche, jedoch nicht verbindliche Bebauung aufzeigt. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Die verbindliche Bebauung wird über den Bebauungsplan geschaffen. Dass die SEWG und die Stadt Wegberg ein städtebauliches Konzept veröffentlichen, ist legitim und ebenso, dass dieses städtebauliche Konzept sich ändern kann.</p> <p>Wie vom Einwender richtig beschrieben, stellt der Rahmenplan aus 2018 keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet dar, sondern ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung. Zwischenzeitlich änderten sich jedoch die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wodurch auch erarbeitete Rahmenpläne modifiziert werden können. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Gestaltungsplanes zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im November 2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Baugebieten geprüft werden soll.</p> <p>Entsprechend soll im Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan die Errichtung von Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich ermöglicht werden.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt, d.h. es ist gemäß § 2a BauGB eine Begründung beizufügen, der die Ziele, Zwecke und we-</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Begründung inkl. Umweltbericht zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>b. Soweit sich der Aufstellungsbeschluss hingegen nicht auf den flankierend veröffentlichten Gestaltungsplan vom 15.10.2018 als Bebauungsplan beziehen sollte (was zwar unzutreffend ist, aber gleichwohl von interessierter Seite behauptet werden könnte) ist festzuhalten, dass gem. § 9 (7) BauGB (nur) der Bebauungsplan selbst die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs festsetzt und ein etwaiger „isolierter“ Aufstellungsbeschluss über einen (künftig zu beschließenden) Bebauungsplan hierzu nicht imstande ist. Er vermag diesen lediglich anzukündigen. Soweit also b. zutrifft, sind die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Teilplangebietes III.4c nicht bereits mit</p>	<p>sentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes darstellt. Teil der Begründung ist auch ein Umweltbericht. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB beschreibt und bewertet im Regelverfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen das Ergebnis der Umweltprüfung bezüglich der Umweltbelange.</p> <p>Im Falle des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wurde vor der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowohl eine Begründung als auch ein Umweltbericht erarbeitet.</p> <p>Der derzeitige Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan entspricht in seiner heutigen Abgrenzung der Abgrenzung des beschlossenen Geltungsbereiches zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 26.02.2020.</p> <p>Der Gestaltungsplan aus 2018 zeigt eine beispielhafte Bebauung auf. Eine Verbindlichkeit wird erst durch den Satzungsbeschluss des Rates</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Abgrenzung des Geltungsbereiches zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Gestaltungsplanes zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>dem Ratsbeschluss vom 25.02.2019, sondern erst mit dem Ratsbeschluss vom 28.01.2020 beschlossen worden.</p> <p>c. Mit Bekanntmachung vom 20.04.2020 sind im Wege eines so genannten „Durchführungsbeschlusses“ über den Teilbebauungsplan III.4c eine Begründung und eine Umweltprüfung zum Bauvorhaben nachgereicht worden. Soweit a. zutrifft, ist die Nachreichung nicht geeignet, den - hiermit gerügten - formalen Mangel des Fehlens der Begründung und der Umweltprüfung im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses (18.03.2019) zu heilen und diesen zur nachträglichen Wirksamkeit zu bringen. Soweit b. zutrifft, liegen Begründung und Umweltprüfung lediglich mit Wirkung für den am 20.04.2020 veröffentlichten Durchführungsbeschluss vom 28.01.2020 vor, dem damit kein wirksamer Aufstellungsbeschluss zugrunde liegt. Sowohl die Plangrenzen, als auch die Planinhalte des Teilplangebieters III.4C sind, soweit b. zutrifft, erst mit dem Ratsbeschluss über den Gestaltungsplanentwurf vom 27.12.2019 am 28.01.2020 beschlossen worden und können erst nach Abschluss des Verfahrens der öffentlichen Beteiligung rechtskräftig werden.</p> <p>2) Unzureichende Bekanntmachung und Irreführung der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 (1) S.1 BauGB durch die nachträgliche Ersetzung des am 26.02.2019</p>	<p>der Stadt Wegberg und der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung erreicht.</p> <p>Wie zuvor bereits beschrieben, sind Begründung inkl. Umweltbericht Bestandteil der Unterlagen, die in einem Regelverfahren zu einem Bebauungsplan erarbeitet werden müssen. Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind der Vorwurf zur Begründung inkl. Umweltbericht in das Verfahren eingestellt worden.</p> <p>Ein formeller Mangel liegt nicht vor, da der Aufstellungsbeschluss das Bauleitplanverfahren formell einleitet. Eine unmittelbare Rechtskraft besteht durch einen Aufstellungsbeschluss nicht.</p> <p>Die Öffentlichkeit wurde vom 18.05.2020 - 22.06.2020 frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Teil der</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Begründung inkl. Umweltbericht zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Öffentlichkeitsbeteiligung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>beschlossenen ursprünglichen Gestaltungsplanentwurfs vom 15.10.2018 mit den nachträglichen Gestaltungsplanentwürfen vom 07.11.2019 bzw. vom 17.12.2019.</p> <p>3) Fehlen bzw. Unersichtlichkeit einer hinreichenden Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB i V. m. § 3 (1) S.1 BauGB insb. hinsichtlich des Mangels an einer Aufforderung zur Äußerung (Stellungnahme) an betroffene Behörden (darunter die Umweltschutzbehörde, die Naturschutzbehörde, die örtlichen Polizei- und Feuerwehrbehörden).</p> <p>4) Verspätete und damit unzureichende öffentliche Auslegung infolge des Fehlens einer auslagepflichtigen Begründung inklusive Umweltbericht gem. §§ 10 (3) S.1, 10a BauGB. Die vom 18.05.2020 bis 22.05.2020 öffentlich ausgelegte Begründung inklusive Umweltbericht hätte bereits im Zuge der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.02.2019 am 18.03.2019 veröffentlicht werden müssen.</p>	<p>Unterlagen zum Verfahren war auch der Gestaltungsplan, der Mehrfamilienhäuser vorsah.</p> <p>Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 18.05.2020 - 22.06.2020 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Im Zuge der zweistufigen Beteiligung hat die Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage erneut die Möglichkeit, sich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.</p> <p>Im Zuge der zweistufigen Beteiligung wird der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage erneut die Möglichkeit gegeben, sich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Ebenso werden im Rahmen der Offenlage die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Teil der Unterlagen ist u.a. die Begründung inkl. Umweltbericht.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Behördenbeteiligung zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Öffentlichkeitsbeteiligung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>5) Vereitelung einer vollständigen und gerechten Abwägung durch den Rat gem. §§ 2 (3), 1 (7) BauGB</p> <p>a. infolge unzureichender Begründung und Bekanntmachung des Bebauungsplans und Vereitelung eines wirksamen Satzungsbeschlusses durch den Rat gem. § 10 (1) BauGB;</p> <p>b. infolge obstruktiver Vorenthaltung, und / oder Verschleierung und / oder Ignoranz des formulierten, der SEWG und der Stadt Wegberg am 09.07.2019 unterbreiteten, sowie der Stadtplanung und dem Planungsausschuss zur Kenntnis gebrachten Angebotes an die Stadt Wegberg samt ihren Organen zur Anbindung der Grundstücke (Flurstücke 39,40) an das geplante Bauvorhaben und zur partiellen Änderung / Modifizierung des Gestaltungsplans vom 15.10.2018.</p>	<p>Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden gemäß § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung erforderlich sind, ermittelt und bewertet. Im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Wegberg.</p> <p>Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan befindet sich noch im Verfahren. Ein Satzungsbeschluss zum Verfahren wurde bisher nicht gefasst.</p> <p>Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Abwägung zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich eines Satzungsbeschlusses zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Flurstücke 39 und 40 zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>6) Vorliegen einer Negativplanung i. S. d. § 1 (3) BauGB durch Irreführung der Öffentlichkeit mittels einer vorgeschobenen Bauleitplanung und Gestal-</p>	<p>04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut.</p> <p>§ 1 Abs. 3 BauGB regelt zudem, dass die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen zu haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet sein.</p> <p>Der Wunsch eines Eigentümers, seine Flächen doch in den Planbereich einbezogen zu sehen, ist kein Belang, den die Gemeinde bei der Planaufstellung und Bestimmung des Planumrisses berücksichtigen muss.</p> <p>Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>tungsplanung vom 15.10.2018 zwecks nachträglicher Realisierung der abweichenden, tatsächlich seitens des Rats und der SEWG beabsichtigten Gestaltungsplanung vom 07.11.2019 bzw. 17.12.2019.</p> <p>a. sowohl zum Zweck der Verfolgung völlig anderer Ziele des Bauvorhabens, nämlich der Einplanung von 4 Mehrfamilienhäusern mit jeweils bis zu 6 Wohneinheiten und mehr als 35 Stellplätzen, deren Einplanung nicht originär dem (in der Öffentlichkeit kolportierten) Ziel dient, einen erheblichen Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum zu befriedigen und zusätzliche junge Familien mit Kindern an den Wohnort Arsbeck zu binden, sondern den Planungsurhebern und Planungsnutznießern erkennbar dazu dienen dürfte, eine wirtschaftliche Eigenentwicklung der anliegenden Grundstücke durch die betroffenen Familien selbst zu unterminieren und zu vereiteln, um sodann diese Grundstücke zu Niedrigstpreisen (Nicht- Baulandpreisen) von diesen erwerben und - das ist spekulativ, aber naheliegend - künftig mit weiteren Mehrfamilienhäusern zuzüglich Parkplätzen (Stellplätzen) bebauen zu können, die in der bislang vorliegenden Planung noch nicht ausgewiesen werden müssen;</p> <p>b.</p>	<p>städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</p> <p>Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB ist die sog. „Negativplanung“. Eine solche ist regelmäßig dann gegeben, wenn eine Regelung in einem Bebauungsplan nur wegen der negativen (ausschließenden) Wirkung getroffen wird. Eine Negativplanung liegt immer dann vor, wenn die Gemeinde durch die Bauleitplanung versucht, völlig andere Ziele zu verfolgen oder andere Vorhaben verhindern will, ohne dass diese Verhinderung aus planerischen Gründen erfolgt.</p> <p>Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbaugebiet wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich „Wohnbauflächen“ dar.</p> <p>Die in den Jahren entwickelten Rahmen- und Gestaltungspläne zeigen eine beispielhafte städtebauliche Nutzung auf. Die Rechtsverbindlichkeit der städtebaulichen Gestaltung</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>als auch zum Zweck der Verhinderung des ursprünglichen Bauvorhabens, ohne dass die Verhinderung aus Gründen der planerischen Erforderlichkeit erfolgt.</p> <p>7) Eine Negativplanung i. S. d. § 1 (3) BauGB liegt auch insoweit vor, als die Stadt Wegberg die im separierten Eigentum der Eigentümergemeinschaft befindlichen und an das Baugebiet III.4C unmittelbar angrenzenden Flurstücke 39 und 40 im nördlichen Bereich des Baugebietes III.4C weder in der ursprünglichen Planung vom 26.03.2019, noch in die modifizierte Planung vom 28.01.2020 einbezogen und die Einbeziehung in die Planung sogar vereitelt hat.</p> <p>a) In der Rahmenplanung für das gesamte Baugebiet aus dem Jahr 2003 findet sich das später aus Gründen einer bedarfsgerechten zeitlichen Realisierung in drei Teilabschnitte A, B und C aufgeteilte Plangebiet III.4 zusammenhängend dargestellt:</p> <p>Hier ist eindeutig zu erkennen, dass auch die Flurstücke 39 und 40 Bestandteile des ursprünglichen Bebauungsplanes III.4 sind! Zudem verläuft im Rahmenplan auch die Ausfallstraße des Plangebietes III.4C zur „Wehrstraße“ noch geradlinig, und nicht abgeschrägt, wie sie in der Planung III.4C erscheint. In der Tat hatte die SEWG im Vorfeld der Planung III.4C auch versucht, die die Flurstücke</p>	<p>und Nutzung entsteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan.</p> <p>Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind im WA 11 Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019 dokumentiert den Bedarf an Wohnungen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird der entsprechende Bedarf als städtebauliches Ziel dokumentiert.</p> <p>Mit der Planung soll daher der Bedarf an Mietwohnungen gedeckt und nicht die Öffentlichkeit, wie vom Einwender behauptet, mit einer vorgeschobenen Bauleitplanung und Gestaltungsplanung getäuscht werden.</p> <p>Mit der Bebauung von Mehrfamilienhäusern soll keine städtebauliche Verhinderung anderer Grundstücke betrieben werden. Erkennbar ist dies, da der Bebauungsplan östlich der Flurstücke 39 und 40 eine öffentliche Grünfläche und keine Bebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässt. Mit der Fest-</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>39 und 40 repräsentierenden Grundstücke von den Eigentümern zu erwerben, ist damit allerdings erfolglos geblieben. Daraufhin hatte allerdings die SEWG ihre erfolglosen Akquisitionsbemühungen nicht zum Anlass genommen, die Unverkäuflichkeit der Grundstücke als Faktum anzuerkennen und sich mit ihren Eigentümern dahingehend zu verständigen, ob, dass und wie die künftige Planung III.4C gemeinschaftlich umgesetzt werden kann, so dass sowohl die Stadt Wegberg bzw. SEWG, als auch Eigentümer der Flurstücke 39 und 40 die Planung III.4C über die vom Rahmenplan kontrahierten Grundstücke bzw. Flurstücke gemeinsam hätten koordinieren können. Die SEWG hat es viel mehr vorgezogen, den Kontakt zu den Eigentümern abubrechen, deren Flurstücke 39 und 40 rahmenplanwidrig von der Planung III.4C auszuschließen und darüber hinaus die diesbezüglichen Koordinierungs- und Einigungs-bemühungen der Eigentümergemeinschaft seit dem 09.07.2020 unter Vorwänden zu ignorieren. Offensichtlich scheint dies SEWG bzw. die diese instrumentalisierende Stadt Wegberg die Auffassung zu vertreten oder vertreten zu haben, eine planerische Realisierung des Baugebietes III.4. bzw. des Teilbaugebietes III.4C lasse sich ausschließlich nur unter der Voraussetzung realisieren, dass die Stadt Wegberg bzw. die SEWG Eigentümerin sämtlicher Grundstücke sein müsse, die vom Teilbebauungsplan III.4C kontrahiert werden. Eine solche Auffassung wäre indes abwegig und aus keinem Rechtsgrund vertretbar. Insbe-</p>	<p>setzung einer öffentlichen Grünfläche besteht zukünftig die Möglichkeit, die Flurstücke 39 und 40 zu entwickeln. Die weitere Bebauung dieser Grundstücke ist wie auch deren Erwerb, wie vom Einwender richtig beschrieben, spekulativ.</p> <p>Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut.</p> <p>§ 1 Abs. 3 BauGB regelt zudem, dass die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen zu haben, sobald und soweit es für die städtebauliche</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>sondere dann nicht, wenn, wie vorliegend, die Eigentümer der Flurstücke 39 und 40 ein Interesse an einer - eigenen - Entwicklung der Grundstücke in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen des Rahmenplans III.4 haben und - bezeichnender Weise – die Stadt Wegberg selbst diesen Rahmenplan mit der Gestaltung des - ebenso bezeichnender Weise - an ausgerechnet diese Flurstücke 39 und 40 angrenzenden Wohnabschnitt WA 11 ohne jeglichen Nachweis planerischer Erforderlichkeit i. S. d. § 1(3) S.1 BauGB konterkariert! Mit WA 11 ist offensichtlich eine Negativplanung realisiert worden, deren offensichtliche (nicht zwingend auch alleinige) Intention es ist, die Flurstücke 39 und 40 von dem Plangebiet III.4C zu isolieren, sie durch die Grenzbebauung mit einem konzentrierten Mehrfamilienhausblock von 4 x 6 Wohneinheiten wirtschaftlich zu entwerten, um sie unter Einfluss solcher Methoden zu einem späteren Zeitpunkt doch noch für eigene Zwecke erwerben zu können.</p>	<p>Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet sein.</p> <p>Der Wunsch eines Eigentümers, seine Flächen doch in den Planbereich einbezogen zu sehen, ist kein Belang, den die Gemeinde bei der Planaufstellung und Bestimmung des Planumrisses berücksichtigen muss.</p> <p>Dass sich städtebauliche Rahmenpläne mit der Zeit anpassen, ist wie zuvor bereits beschrieben, durchaus möglich. Auch die Änderung von Erschließungsachsen in einem Rahmenplan ist eine durchaus übliche städtebauliche Praxis. Die verbindliche Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Bebauungsplan.</p> <p>Das WA 11 soll an diesem Bereich realisiert werden, um keine Verkehre durch das komplette Wohnquartier zu führen. Mit dem Standort der Mehrfamilienhäuser soll dem Ziel entsprochen werden, Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>8) Vorliegen einer reinen Gefälligkeitsplanung i. S. d. § 1(3) BauGB hinsichtlich der in den nachträglichen Gestaltungsplänen ausgewiesenen Mehrfamilienhäuser (MFH) mit Staffelgeschoss (SG) weil und soweit diese nicht von (lediglich vorgeschobenen) städtebaulichen Gründen i. S. d. § 1 (5,6) BauGB motiviert ist, sondern diese dem (tatsächlichen) privaten Interesse der SEWG dient an</p>	<p>überörtliche Verkehrsnetz abzuleiten. Eine gezielte wirtschaftliche Entwertung, wie vom Einwender vermutet, liegt nicht vor. Mit der Mehrfamilienhausbebauung soll nicht, wie vom Einwender vermutet, ein späterer günstiger Zugriff auf die Flurstücke 39 und 40 vorbereitet werden.</p> <p>Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist ferner nicht gegeben, wenn die Gemeinde sich nicht von städtebaulichen Motiven im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB leiten lässt, sondern die Planung ausschließlich im privaten Interesse einzelner Personen erfolgt (reine Gefälligkeitsplanung).</p> <p>Eine solche Gefälligkeitsplanung ist nicht zu erkennen. Mit der Entwicklung des Plangebietes wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg entsprochen.</p> <p>Das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Gefälligkeitsplanung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>a. einer Ertragsmaximierung der SEWG und den von ihr beauftragten Unternehmen mittels Verwertung möglichst zahlreicher Wohneinheiten in den betreffenden MFH mit SG und mittels Erwerbs der an das Baugebiet angrenzenden Grundstücke;</p> <p>b. einer Ertragsmaximierung der Investoren, Baufirmen, Bauträger und sonstigen Unternehmen, die von einer möglichst intensiven Verdichtung des Baugebietes III 4C wirtschaftlich profitieren;</p>	<p>6 BauGB. Die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich aus den Grundsätzen der Bauleitplanung ableiten.</p> <p>Dass die SEWG und die Stadt Wegberg mit einem Stadtquartiersentwicklung Gewinne erzielen wollen, steht außer Frage. Dies erfordert schon eine nachhaltige Entwicklung.</p> <p>Dass die SEWG durch das Angebot von Mehrfamilienhäusern eine Gewinnmaximierung anstrebt und zugleich angrenzende Grundstücke wertmindernd erwerben will, ist kein Ziel des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.</p> <p>Ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren, lässt sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären.</p> <p>Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird zudem als Angebotsbebauungsplan entwickelt. Ob ein späterer Investor auch wirklich alle vier</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer gezielten Ertragsmaximierung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>c. einer erkennbaren Obstruktion der SEWG, der Stadtplanung, dem Planungsausschuss, sowie dem Rat der Stadt Wegberg bereits bekannt gemachten Absicht der Anwohner des Baugebietes, die jeweiligen an das Baugebiet angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 39, 40) einer späteren, nicht wertmindernden eigenen Bebauung zuzuführen.</p> <p>9) Die Antagonismen und die Umsetzung der jeweils vorliegenden Negativplanung und Gefälligkeitsplanung erfolgen unter anderem:</p> <p>a. mittels einer Attraktivitäts- und Wertminderung der Grundstücke 39 und 40 durch die tendenziöse, willkürliche Einplanung von insg. 4 MFH mit jeweils 6 Wohnungen je Wohngebäude sowie mehr als 35 PKW-Stellplätzen und Tiefgaragen, jeweils ausschließlich auf dem benachbarten Grundstücksteil (Flurstücke 74, 76, 77) unter Verletzung von § 1 (6) Ziff. 9 BauGB;</p>	<p>im Gestaltungsplan dargestellten Mehrfamilienhäuser umsetzt, lässt sich über den Rechtsplan nicht verbindlich steuern.</p> <p>Die Flurstücke 39 und 40 können zu einem späteren Zeitpunkt städtebaulich entwickelt werden, wie zuvor schon beschrieben, ist östlich der Flurstücke 39 und 40 dazu eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die eine zukünftige Bebauung ermöglichen würde.</p> <p>Dass es sich bei der Planung nicht um eine Negativplanung und Gefälligkeitsplanung handelt, wurde zuvor bereits beschrieben. Auch werden die Mehrfamilienhäuser nicht bewusst an dieser Stelle entwickelt, um eine vermeintliche Wertminderung der Flurstücke 39 und 40 herbeizuführen. Die Mehrfamilienhäuser werden entwickelt, um den ermittelten</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Flurstücke 39 und 40 zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>b. mittels der zunächst im Wege des Aufstellungsbeschlusses unterschlagenen und sodann im Wege des Durchführungsbeschlusses nachgeschobenen willkürlichen Erhöhung der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen auf 6 Wohnungen je Wohngebäude, obwohl zu den korrespondierenden 1. und 2. Teilbebauungsplänen des vorangegangenen Bauabschnitts „Auf dem Kamp“ textliche Festsetzungen veröffentlicht wurden und diese eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen auf höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen haben.</p>	<p>Bedarf in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg zu decken.</p> <p>Für die Abwicklung des ruhenden Verkehrs sind je nach späterer Umsetzung Stellplätze oder eine Tiefgarage erforderlich. Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze sind nicht beide Anlage notwendig.</p> <p>Die Parzelle 74 ist kein Bestandteil des Bebauungsplanes.</p> <p>Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan trifft für das WE 1 die Festsetzung, dass im WA 1 maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Damit soll eine Bebauung mit Bungalows ermöglicht werden. Im WA 2 - WA 10 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch soll die Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht werden. Im WA 11 sind maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.</p> <p>Im WA 11 sind bis zu 6 Wohnungen je Wohngebäude möglich, um eine Ausnutzung für die Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich zu sichern. Ob</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Anzahl von Wohnungen zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>c. Das gleiche wie b. gilt u.a. auch für die zulässige Höhe der Gebäude auf den Planunterlagen. Zusätzlich werden in der als „Vorentwurf“ bezeichneten Planurkunde III.4C die tatsächlichen Trauf-, First-, und Gebäudehöhen der Gebäude auf der Grundlage des jeweiligen Bodenabstandes mittels der willkürlichen Angabe ihrer Höhen über Normalnull verschleiert und können auch mittels einer (umständlichen) Umrechnung der angegebenen Normalnullhöhen auf Bodenabstandshöhen nicht ermittelt werden:</p>	<p>diese in vollem Umfang ausgenutzt werden, obliegt dem späteren Investor.</p> <p>Wie vom Einwender richtig beschrieben, weichen die textlichen Festsetzungen hier von den benachbarten Bebauungsplänen des 1. und 2 Bauabschnittes des Gebietes „Auf dem Kamp“ ab. In diesen beiden Bauabschnitten wurden jedoch keine Mehrfamilienhäuser realisiert.</p> <p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Anzahl der Wohnungen im WA 11 frühzeitig kommuniziert. Von einer Unterschlagung kann also keine Rede sein.</p> <p>Die Festsetzungen von Gebäude-, First- und Traufhöhen sind im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan über Normalhöhen null (NHN) festgesetzt. Dies entspricht in der Bauleitplanung der gängigen Festsetzungspraxis. Alternativ könnten im Bebauungsplan auch absolute Höhen über Straßenniveau festgesetzt werden, dazu werden jedoch eine verbindliche Straßenplanung und die Festsetzung einer Gradienten benötigt. Da</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Abstandsflächen zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Dieser unübliche und auch ersichtlich unnötige Usus hat im Ergebnis zur Folge, dass die im Baugebiet III.4C einzuhaltenden Mindestabstandsflächen der Bebauung (MAF), welche sich u.a. aus den am Bodenabstand bemessenen Trauf-, First- und Dachhöhen ergeben, nicht mehr ermittelbar sind und mithin von der Planung unterschlagen werden. Es ist allerdings bereits jetzt ersichtlich, dass zumindest das an Flurstück 40 angrenzende, in WA 11 eingeplante MFH den gesetzlich erforderlichen Mindestabstand zu dem Grundstück / Flurstück 40, welches, wie der Stadt Wegberg und der SEWG bekannt ist, seitens der Eigentümer für eine spätere Eigenentwicklung vorgesehen ist, nicht einhalten kann und die Eigentümer Grundstück / Flurstück 40 insoweit obstruktiv belasten wird.</p> <p>d. mittels einer willkürlichen Erhöhung der Baukosten der insbesondere und auffälliger Weise auf gezielt diesem Grundstücksteil (Flurstücke 74, 76, 77) durch die obstruktive Bauplanung entfallenden</p>	<p>diese nicht vorliegt, werden die Gebäudehöhen über NHN festgesetzt. Eine bewusste Verschleierung von Gebäudehöhen kann nicht festgestellt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan werden beispielhafte absolute Gebäudehöhen angegeben.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ausschließlich ein Baufeld für das geplante Mehrfamilienhaus planungsrechtlich gesichert. Das Baufeld weist einen seitlichen Abstand von 3,0 m auf. Die Abstandsflächen sind Bestandteil des späteren Baugenehmigungsverfahrens. Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen zur Parzelle 40 werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Der Gestaltungsplan zeigt eine beispielhafte Bebauung.</p> <p>Eine Eigenentwicklung der Parzelle 40 wird durch die geplante Mehrfamilienhausbebauung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Von einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten auf den Parzellen 76 und 77 kann keine Rede sein. Das Flurstück 74 ist kein</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Baukosten (insb. der Hoch- und Tiefbaukosten für die besonderen Gebäude-, Straßen- und Stellplatzeinheiten in diesem Bereich);</p> <p>e. mittels der durch willkürliche Planung und willkürliche Baukostenerhöhung gleichermaßen willkürlich erhöhten künftigen Erschließungsbeiträge der Anwohner des Baugebietes bei ihrer späteren Anbindung an das im Baugebiet geplante Straßennetz und der damit verbundenen erkennbar obstruktiven Absicht der Planungsurheber, zunächst eine künftige wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke durch die Anwohner mittels willkürlicher Kostenerhöhung zu vereiteln, um sodann die betreffenden Grundstücke zu späteren Zeitpunkten zu Niedrigstpreisen von diesen erwerben und in künftiger Erweiterung des Baugebietes zum eigenen wirtschaftlichen Nutzen verwerten zu können.</p> <p>10) Unzulässigkeit des Vorhabens gem. § 30 BauGB i. V. m. §§ 34, 35 BauGB</p> <p>a. Gem. § 30 (1) BauGB ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über (1) die Art und (2) das Maß der baulichen Nutzungen, (3) die überbaubaren Grundstücksflächen und (4) die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben nur dann zu-</p>	<p>Bestandteil der Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.</p> <p>Für die Erschließung des Baugebietes werden die zukünftigen Anlieger beteiligt. Dass die Stadt Wegberg bewusst die Baukosten für das WA 11 erhöht, um die Parzellen 39 und 40 in ihrem Wert zu mindern, um diese dann zu Niedrigstpreisen zu kaufen, ist völlig haltlos. Von einem bewussten wirtschaftlichen Nutzen kann also keine Rede sein.</p> <p>Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan trifft sowohl Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen. Auch werden die überbaubaren Grundstücksflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung festgesetzt.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Erschließungskosten zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Zulässigkeit künftiger Vorhabens nach § 30 Abs. 1 BauGB zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>lässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Das ist vorliegend nicht der Fall, weil die Planung III.4C über das Maß der baulichen Nutzungen u.a. infolge der oben unter 9) c. bemängelten Verschleierung tatsächlicher Trauf-, First- und Gebäudehöhen der Gebäude in den diversen Wohnabschnitten, sowie der sich u.a. daraus für die Bebauung ergebenden Mindestabstandsflächen keine verwertbaren Angaben macht und damit den Festsetzungen des § 30 (1) BauGB widerspricht. Gem. § 30 (3) BauGB richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens III.4C in solchen Fällen nach § 34 oder § 35 BauGB. Gem. § 34 (1) S.1 BauGB wäre ein Vorhaben wie III.4C dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Das aber ist infolge der durch III.4C vorgesehenen MFH-Planung im Wohnabschnitt WA 11 ganz offensichtlich nicht der Fall, welche nicht nur lediglich von der Eigenart der näheren Umgebung in den Bauabschnitten III.4A und III.4B, sowie von der benachbarten Bebauung auf der „Bücher Straße“ abweicht, sondern diese geradezu negativ konterkariert. Im Übrigen müssen gem. § 34 (1) 5.2 BauGB auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden, wozu in der Planung entsprechende Nachweise fehlen. Von dem Erfordernis des § 34 (1) S.1 BauGB kann vorliegend von III.4C nicht abgewichen werden, denn 1) ist vorliegende</p>	<p>Der Bebauungsplan lässt sich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan bezeichnen.</p> <p>Die vom Einwender unterstellte Verschleierung des Maßes der baulichen Nutzung kann nicht festgestellt werden, da sowohl die maximalen Gebäude-, First- und Traufhöhen bestimmend über NHN festgesetzt werden.</p> <p>Wenn ein Grundstück im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Absatz 1 BauGB liegt, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ausschließlich danach, ob sich das Vorhaben mit den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans vereinbaren lässt. § 30 Abs. 1 BauGB ist dabei als negative Formulierung zu verstehen („nicht widerspricht“). Das heißt, dass die Zulässigkeit eines Vorhabens auch dann schon zu bejahen ist, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen. Die Vorhaben müssen indes nicht positiv festgesetzt sein.</p> <p>Die Genehmigung der zukünftigen Bebauung (u.a. Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser) ist demnach nicht</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>keine der Voraussetzungen des § 34 (3a) Ziff. 1 a-c gegeben, 2) ist die städtebauliche Vertretbarkeit der geplanten MFH-Bebauung vorliegend weder gegeben, noch nachgewiesen und 3) ist die MFH-Bebauung auch (und insbesondere) unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht mit den (vorgelichenen) öffentlichen Belangen vereinbar. Im Falle der Zulässigkeit einer solchen Abweichung müssten auch nicht lediglich einzelne, sondern alle Voraussetzungen des § 34 (3a) BauGB erfüllt sein. Weder das eine, noch das andere ist hier der Fall.</p> <p>b. Gemäß § 34 (4) Ziff. 3 BauGB kann (bzw. konnte) die Gemeinde (hier der Rat der Stadt Wegberg) durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen (hier die bislang unbebauten Flurstücke 39 und 40) in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen (39 und 40) durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Das ist hier der Fall und ist auch bereits durch den Rahmenplan III.4 aus 2003 so antizipiert worden. Das wurde möglicherweise vereitelt, indem die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Rat</p>	<p>nach § 34 oder § 35 BauGB zu ermitteln, sondern nach § 30 Abs. 1 BauGB, da für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt wird.</p> <p>Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt (Nachweis erforderlicher Abstandsflächen erfolgt über das Baugenehmigungsverfahren). Zudem ist keine Überschreitung von Grenzwerten hinsichtlich Lärmbelastung zu befürchten. Auch wird das vorhandene Ortsbild durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Wie zuvor bereits beschrieben, fast ein städtebauliches Konzept, ein Rahmenplan oder ein Gestaltungsplan kein Baurecht. Ein solches Konzept zeigt eine beispielhafte Bebauung auf.</p> <p>Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Rahmenplanung zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bebauung 39 und 40 zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>der Stadt Wegberg den Planvorschlag des Einwenders zur Integration der Flurstücke 39 und 40 inhaltlich vorenthalten und mit einer Ablehnungsempfehlung beschieden hat. Gem. § 34 (4) S.2 BauGB können (bzw. konnten) beide Satzungen miteinander verbunden werden. Auch in diesem Zusammenhang haben die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Einwender unrichtige und irreführende Informationen übermittelt, denn sie haben behauptet, dass die Stadt Wegberg in dem Fall, dass ihre Gremien den Planvorschlag des Einwenders annähmen, die gesamte Planung des Baugebietes III.4C erneuern und das gesamte Planverfahren wieder ganz von vorne beginnen müsse. Tatsächlich aber hätten die Satzungen III.4C und 39 / 40 gem. § 34 (4) S.2 BauGB im laufenden Planverfahren zeitnah miteinander verbunden werden können, ohne die Gesamtplanung von neuem beginnen zu müssen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Satzung zu 39 / 40 die Voraussetzungen des § 34 (5) Ziff. 1-3 BauGB nicht erfüllt bzw. nicht erfüllt hätte.</p> <p>11) Die hier vorliegende Beschwerde, bzw. der Einspruch des Einwenders gegen den Bebauungsplan III.4C ist dem Rat der Stadt Wegberg und den sonstigen an der Planung beteiligten Organen der Stadt Wegberg bereits am 12.03.2020, mithin vor der offiziellen öffentlichen Bekanntmachung des Durchführungsbeschlusses vom 28.01.2020 am</p>	<p>Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen.</p> <p>Ob die Parzellen 39 und 40 nach der Entwicklung des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gemäß § 34 oder § 35 zu bewerten sind, lässt sich derzeit nicht verbindlich klären. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan lässt durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche östlich der Parzellen 39 und 40 die Möglichkeit offen, dass diese bspw. über einen eigenen Bebauungsplan städtebaulich entwickelt werden können.</p> <p>Dass die SEWG und die Stadtplanung dem Einwender bewusst Informationen vorenthalten haben oder irreführende Informationen weitergegeben haben, ist zurückzuweisen.</p> <p>Das Prozedere zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Baugesetzbuch(BauGB) bundeseinheitlich geregelt. Nach diesen Vorgaben wird auch das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan durchgeführt.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Parzellen 39 und 40 zum Thema Außenbereich / Innenbereich zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Informationsflusses zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Beteiligung des Rates und zum Thema Beschwerde zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>20.04.2020 und vor seiner öffentlichen Auslegung zwischen dem 18.05.2020 und 22.06.2020 zugegangen. Dies diente u.a. dazu, den Rat von den diversen kritischen Elementen der bereits vor dem 12.03.2020 im Internet zugänglichen Planung III.4C möglichst frühzeitig in Kenntnis zu setzen, ihn von einer geplanten öffentlichen Auslegung rechtswidriger, „kontaminierter“ Planunterlagen möglichst abzuhalten und ihn zur (möglichst frühzeitigen!) inhaltlichen Befassung mit der Beschwerde - insb. im Rahmen seiner für den 19.05.2020 geplanten Ratssitzung - anzuhalten</p> <p>Die Beschwerde vom 12.03.2020 hätte vom Rat der Stadt Wegberg bereits ab dem 12.03.2020 und spätestens bis zum 19.05.2020 inhaltlich bearbeitet werden können. Dies geschah indes nicht und wurde im Übrigen auch durch zwei Ereignisse seitens städtischer Organe aktiv vereitelt. Zum einen durch den Bürgermeister der Stadt Wegberg, indem er am 20.04.2020 (in Kenntnis der Beschwerde vom 12.03.2020) den Beginn der öffentlichen Auslegung bereits am 18.05.2020 (einen Tag vor der geplanten Planausschusssitzung) festlegte und damit das tendenziöse Ergebnis bewirkte, dass eine inhaltliche Befassung mit der Beschwerde im Rahmen der Ausschusssitzung vom 19.05.2020 und mit ihr die Möglichkeit einer Rücknahme der Planung III.4C durch den Rat keinen Einfluss mehr auf die vom Bürgermeister bereits einen Tag vorher, nämlich am 18.05.2020, beschlossene Veröffentlichung der Planunterlagen III.4C würde haben können. Zum anderen</p>	<p>Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 zunächst lediglich den Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck- Auf dem Kamp, 3. Teilbaugebiet beschlossen. Zu diesem Zeitpunkt wurden erste Planüberlegungen entwickelt und in den Fachgremien diskutiert. Mit dem Beschluss des Rates wurde die Verwaltung zugleich beauftragt, für das festgelegte Plangebiet einen Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten. Durch die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass für das in Rede stehende Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll.</p> <p>Im weiteren Verfahren wurden Unterlagen erarbeitet. Hierzu gehören die eigentliche Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Bebauungsplanbegründung, einschließlich Umweltbericht sowie Fachgutachten.</p> <p>Mit diesen abgestimmten Unterlagen wird dann die so genannte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ge-</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>durch den Vorsitzenden des Planungsausschusses, der den Ausschussmitgliedern am 19.05.2020 empfahl, den Antrag, bzw. die Beschwerde des Einwenders vom 12.03.2020 temporär abzulehnen, um sie (wie er im Wege einer kurzen einleitenden Erläuterung seiner Ablehnungsempfehlung ausführte) erst später, im Wege der öffentlichen Auslegung vom 18.05.2020 bis 22.06.2020 durch den Planungsausschuss bearbeiten zu lassen. Es handelte sich demnach nicht um eine Ablehnung der Beschwerde, sondern um eine zeitliche Verschiebung der Befassung mit den Inhalten dieser Beschwerde auf einen späteren Zeitpunkt nach der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen III.4c! Diese Erläuterung indes enthält die am 10.06.2020 von der Stadt Wegberg im Auftrag des Bürgermeisters an den Einwender (bezeichnenderweise auch nur per E-Mail) übermittelte Nachricht über das Resultat der Ausschusssitzung am 19.05.2020 über die Beschwerde des Einwenders nicht. Denn darin wird unrichtiger Weise insinuiert, dass der Planungsausschuss die Beschwerde des Einwenders am 19.05.2020 zurückgewiesen (nicht etwa die Entscheidung darüber zeitlich verschoben) habe.</p> <p>Unabhängig davon ist der Vorsitzende des Planungsausschusses wohl unrichtigerweise davon ausgegangen, dass der Planungsausschuss am 19.05.2020 aus rechtlichen Gründen dazu ermächtigt gewesen sei, die Beschwerde bzw. den Einspruch vom 12.03.2020 abzulehnen, weil diese</p>	<p>mäßig § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung haben die Bürger die Möglichkeit, die Planunterlagen einzusehen und hierzu eine Stellungnahme abzugeben.</p> <p>Parallel zu diesem Verfahrensschritt erfolgt auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.</p> <p>Die während dieser beiden Verfahrensschritte eingegangenen Stellungnahmen werden einer Abwägung unterzogen und führen ggf. zu einer Überarbeitung oder Ergänzung der Planunterlagen zum Bebauungsplan.</p> <p>Erst danach erfolgt die Ausarbeitung des eigentlichen Rechtsplanes mit den zugehörigen Unterlagen. Diese werden für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Auch hier können sich die Bürger wieder durch eine Stellungnahme in das Verfahren einbringen.</p> <p>Über die während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen wird dann der Rat der Stadt Wegberg</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>(nach seiner Auffassung) womöglich erst im Zeitraum der öffentlichen Auslegung vom 18.05.2020 bis 22.05.2020 hätte eingereicht und / oder vom Planungsausschuss bearbeitet werden können bzw. dürfen. Eine solche (etwaige) Einschätzung geht fehl, denn die Öffentlichkeit hätte vorliegend gem. § 3 (1) BauGB möglichst frühzeitig über u.a. die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung III.4C unterrichtet werden müssen Die Unterrichtung war nicht auf die Zeit nach der Veröffentlichung der für den Bürgermeister, für den Vorsitzenden des Planungsausschusses und auch für die Mitglieder des Planungsausschusses und des Rates der Stadt Wegberg erkennbar kritischen Planunterlagen III.4C verschiebbar, sondern deren Veröffentlichung in dem vorliegenden kritischen Zustand hätte vorsorglich vermieden werden müssen. Eine Unterrichtung der Öffentlichkeit wäre diesen Personen durch die rechtzeitige inhaltliche Befassung des Planausschusses mit der Beschwerde zwischen dem 12.03.2020 und dem 19.05.2020 möglich und auch zumutbar gewesen. Sie hätte sodann die öffentliche Auslegung der Planunterlagen zunächst verhindern und ihrem Vorfeld eine rechtskonforme Anpassung und Veröffentlichung des Bebauungsplans III.4C bewirken können. Indes sind dem, trotz vorsorglicher Warnung durch das Schreiben des Einwenders vom 13.05.2020, weder der Bürgermeister, noch der Vorsitzende, noch die Mitglieder des Planungsausschusses, noch der Rat der Stadt Wegberg nachgekommen.</p>	<p>entscheiden und schließlich den Bebauungsplan voraussichtlich als Satzung beschließen.</p> <p>Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan fand in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020 statt. Während dieses Zeitraumes wurden Beschwerden gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW durch 27 Mitunterzeichner eingereicht. Ferner wurde durch eine Eigentümergemeinschaft eine zusätzliche Beschwerde übermittelt.</p> <p>Gemäß § 7 Absatz 7 Buchstabe e der Hauptsatzung der Stadt Wegberg soll von der Prüfung vorgebrachter Anregungen und Beschwerden abgesehen werden, wenn sie sich gegen Maßnahmen richten, bei denen Bedenken und Anregungen in einem förmlichen Verwaltungsverfahren oder in einem Planfeststellungsverfahren vorgebracht werden können. Dieser Tatbestand ist aufgrund des laufenden Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gegeben.</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Die Beschwerde, bzw. der Einspruch vom 12.03.2020 ist auch nicht vollständig auf den Internetseiten des Bürgerinformationssystems der Stadt Wegberg veröffentlicht worden. Dem dort veröffentlichten Beschwerdeschreiben fehlen sämtliche zugehörige Anlagen, worin insbesondere die von JKK am 09.07.2019 unterbreitete Planungsalternative enthalten war. Entsprechend ist anzunehmen, dass diese Anlagen, inkl. Planungsalternative sowohl der Öffentlichkeit als auch den Mitgliedern des Planungsausschusses und des Rates der Stadt Wegberg vorenthalten wurden. Eingereicht wurden diese Unterlagen im Übrigen persönlich beim Büro des Bürgermeisters, welches die Eingabe vom 12.03.2020 inkl. ihrer insgesamt 6 Anlagen seitengenau quittierte.</p> <p>12) Weitere Indikatoren sind insbesondere und ohne Anspruch auf Vollständigkeit:</p> <p>a. Fehlen der maßvollen Integration zu den bereits existierenden und gewachsenen Strukturen, wie sie noch in den vorangegangenen Bauabschnitten „Auf dem Kamp I. und II.“, beachtet worden ist.</p>	<p>Die eingegangenen Schreiben wurden als Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gewertet und dem Abwägungsvorgang unterzogen. Eine Beratung und Entscheidung über die Inhalte erfolgt dann richtigerweise im Zuge des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.</p> <p>Wie zuvor bereits beschrieben, ändern sich Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im Rahmen der Wohnungsmarkstudie des Kreises Heinsberg wurde nachgewiesen, dass Wohnungen in Wegberg gefragt sind. Mit der Integration von Mehrfamilienhäusern in den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bauabschnitte „Auf dem Kamp I und II“ zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>b. Fehlende Einplanung einer hinreichenden Pufferzone (Sozial- und Schutzabstand) insbesondere zu der Bestandsbebauung auf der an das Baugebiet angrenzenden Seite der „Bücher Straße“, als auch zu den betroffenen Grundstücken der Einwender, wie sie in den vorangegangenen Bauabschnitten „Auf dem Kamp I. und II.“, jeweils beachtet worden ist;</p> <p>c. Abweichung von der ortsüblichen Bebauung innerhalb der Baugebiete „Auf dem Kamp I. und II.“, in welchen für die Bereiche der Neubebauung nur Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit maximal 2 Wohneinheiten erlaubt sind;</p>	<p>auf diese Nachfrage maßvoll reagiert.</p> <p>Die Abstandsflächen sind Bestandteil des späteren Baugenehmigungsverfahrens. Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Der Gestaltungsplan zeigt eine beispielhafte Bebauung. Sollten gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächen im Rahmen einer Prüfung nicht eingehalten werden können, muss der Bauherr im Rahmen des Bauantrages entsprechende Anpassungen vornehmen.</p> <p>Wie zuvor bereits beschrieben, ändern sich Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im Rahmen der Wohnungsmarkstudie des Kreises Heinsberg wurde nachgewiesen, dass Wohnungen in Wegberg gefragt sind. Mit der Integration von Mehrfamilienhäusern in den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird auf diese Nachfrage maßvoll reagiert. Um diese planungsrechtlich zu ermöglichen, müssen entsprechende</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich unzureichender Abstandsflächen zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wohneinheiten zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>d. Mittelfristige Wertminderung der übrigen benachbarten Grundstücke und Einfamilienhäuser und unverhältnismäßiger Eingriff in die soziale Stabilität der Sozialstruktur des Wohngebietes (§ 1 (6) 2iff.3 BauGB) durch potenzielle Brennpunkterzeugung im Bereich und im Umfeld der geplanten 4 Mehrfamilienblöcke;</p> <p>e. Aufnahme eines am 28.01.2010 von der eingebrachten und vom Rat beschlossenen Antrages auf vorzeitige Parzellierung einzelner Grundstücke innerhalb des Baugebietes, bei gleichzeitiger willkürlicher Nichtaufnahme des von den Einwendern der SEWG (am 09.07.2019) und der Stadt Wegberg (am 09.07.2019) der Stadtplanung (am 26.11.2019) und dem Fachausschuss (am</p>	<p>Festsetzungen zu den Wohneinheiten getroffen werden.</p> <p>Dass durch Mehrfamilienhäuser eine potentielle Brennpunkterzeugung entsteht, ist völlig deplatziert. Wohnraum steht jeder Bevölkerungsschicht zu.</p> <p>Die Mehrfamilienhäuser sollen nicht bewusst an dieser Stelle entwickelt werden, um eine vermeintliche Wertminderung der Flurstücke 39 und 40 herbeizuführen. Die Mehrfamilienhäuser werden entwickelt, um den ermittelten Bedarf in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg zu decken. Eine Garantie darauf, dass sich das Umfeld eines Grundstückes nicht verändert, gibt es nicht.</p> <p>Das Flächen im Rahmen eines Bebauungsplanes parzelliert werden und das ein Plangebiet örtlich vermessen wird, ist nichts Ungewöhnliches. Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer potentiellen Brennpunkterzeugung zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Wertminderung benachbarter Grundstücke zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Parzellierung, eines örtlichen Aufmaßes und einer Integration der Parzellen 39 und 40 zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>25.11.2019) unterbreiteten Antrages und Angebotes auf Parzellierung und Umplanung von Grundstücken im Bereich der Flurstücke 39, 40 und 152;</p> <p>f. Selektive und atypische Bekanntgabe und Verschleierung planungsrelevanter Informationen mit dem möglichen Zwischenziel, die bisherige Planung in den (opportunen) Status des vereinfachten Verfahrens überzuleiten;</p> <p>g. Kolportage angeblicher aberwitziger Kostensteigerungen im Bereich der Tiefbaukosten, Hochbaukosten und Erschließungskosten für das Baugebiet;</p>	<p>zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbepbauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut.</p> <p>Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbepbauungsplan wurden keine atypischen Bekanntgaben oder Verschleierungen durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren hält sich an die gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Auch sollte die Planung nicht in ein vereinfachtes Verfahren übergeleitet werden.</p> <p>Von erheblichen Kostensteigerungen für Tiefbau, Hochbau und Erschließung kann keine Rede sein. Dass sich Baukosten durch einen höheren</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Parzellierung, eines örtlichen Aufmaßes und einer Integration der Parzellen 39 und 40 zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich erhöhter Kosten für Tiefbau, Hochbau und Erschließung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>h. Auffällige zeitliche und sachliche Koinzidenz zwischen dem Antrag / Angebot der Einwender an die Stadt Wegberg und der Änderung von Zielen und Motiven, sowie Beschlüssen im Zusammenhang mit der Planung im Bauabschnitt III-4c.</p> <p>i. Es ist ungeklärt, wie ein Gemeindeteil wie Arsbeck mit dem Zuzug einer solch großen Anzahl von Menschen und damit auch Kindern, wie sie durch die stark verdichtete Planung III.4C antizipiert wird, umgehen soll und kann. Die Beschulung in der Grundschule Arsbeck und die damit einhergehende mangelnde Infrastruktur sind heute bereits dafür nicht ausreichend. Die Kinder werden bei Überhang nach Wildenrath verwiesen und dort beschult. Dies hat enorme Folgen für die strukturelle Bindung der Kinder an den Heimatort, führt zu logistischen Problemen für die Eltern und trennt auch die sonst lieb gewonnenen sozialen Verbindungen.</p>	<p>Baupreisindex erhöhen, obliegt dem Markt.</p> <p>Dass sich Ziele in einem Bebauungsplanverfahren ändern können, ist nichts Ungewöhnliches. Im Zuge der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg wurde auf die Nachfrage nach Wohnungen reagiert. Hier der Stadt Wegberg ein bewusst herbeigeführtes und schädliches Handeln gegenüber dem Einwender zu unterstellen, ist haltlos. Die Parzellen 39 und 40 standen für eine städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.</p> <p>Der Ortsteil Arsbeck ist neben dem Ortsteil Wegberg der einzige Ortsteil Wegbergs, der eine Infrastruktur aufweist, in der Geschäfte des täglichen und mittelfristigen Bedarfes vorhanden sind (bspw. Supermarkt, Banken, Friseure). Ebenso sind im Ortsteil Arsbeck Wohnfolgeeinrichtungen wie Arztpraxen, eine Apotheke, eine Kita und eine Grundschule vorhanden. Ob die zukünftigen Anwohner/innen des Plangebietes das vorhandene Angebot als ausreichend bewerten oder ggfls. weitere Wege zu</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich eines bewusst herbeigeführten schädlichen Handelns gegenüber den Einwendern zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Infrastruktur im Ortsteil Arsbeck zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>j. Der Zustand der Sport- und Turnhallen in Arsbeck und Umgebung ist mangelhaft. Bei noch mehr Schülern, ohne Sanierung, wird der Zustand nicht besser und es besteht die weiterhin erhöhte Gefahr, dass die Schüler keinen oder keinen geeigneten Sportunterricht erhalten. In wie weit sich diese Planauswirkung mit dem Schulgesetz deckt [NRW SchulG §2 Abs.8 (8. Freude an der Bewegung und am gemeinsamen Sport zu entwickeln, sich gesund zu ernähren und gesund zu leben) bleibt fraglich.</p> <p>k. Der (längst überfällige) Kindergarten in Arsbeck dient lediglich zum Schließen der bereits vorhandenen Mangelversorgung. Die hohe Anzahl an neuen Bürgern und Kindern würde wiederum nicht durch den neuen KiTa gedeckt werden können. Neue Bürger stehen vom Start an mit dem Problem der Betreuung allein. Das hat bereits mit den Abschnitten III.4A und III.4B nicht funktioniert.</p>	<p>Kindergärten und Schulen in Anspruch nehmen, wird durch die individuelle Kaufentscheidung entschieden. Ein Angebot ist in Arsbeck auf jeden Fall vorhanden.</p> <p>Die Stadt Wegberg ist bemüht, die vorhandene Infrastruktur stetig zu ertüchtigen. Das Volumen der Ertüchtigung und die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen sind natürlich immer auch abhängig von dem Haushalt einer Kommune. So wird auch in den Schulstandort Arsbeck investiert.</p> <p>Dass die Planung gegen das Schulgesetz NRW verstößt, kann nicht abgeleitet werden. Ertüchtigungen von vorhandenem Baubestand können über einen Bebauungsplan nicht verbindlich gesichert werden.</p> <p>Im Ortsteil Arsbeck ist eine Wohnfolgeeinrichtung wie eine Kita vorhanden. Ob die zukünftigen Anwohner/-innen des Plangebietes das vorhandene Angebot als ausreichend bewerten oder ggfls. weitere Wege zu Kindergärten in Anspruch nehmen,</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Schulinfrastruktur im Ortsteil Arsbeck zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Versorgung an Kitaplätzen im Ortsteil Arsbeck zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>I. Die geplante hohe Verdichtung führt zu einer hohen Flächenversiegelung. In besonderem Maße durch die Errichtung von Wohnanlagen mit über 30 Parkplätzen. Dies führt zu Hitzestaus und mangelnder Wasserabfuhr, Entwässerung und natürlicher Versickerung. Die hohe Versiegelung wird sich zudem nachteilig auf die ohnehin bereits angespannte Grundwassersituation auswirken, da durch die mangelnde Versickerung kein neues Wasser nachsickern kann.</p>	<p>wird durch die individuelle Kaufentscheidung entschieden. Ein Angebot ist in Arsbeck auf jeden Fall vorhanden und wird durch den im Bau befindlichen Kindergarten an der Helpensteinstraße noch verbessert. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ermöglicht bspw. auch planungsrechtlich die Zulässigkeit einer Kindertagesstätte.</p> <p>In der Klimaanalyse des LANUV sind die Flächen des Plangebietes im Bestand tagsüber als Grünflächen klassifiziert, die einer starken thermischen Belastung ausgesetzt sind (>35°C bis 41°C). Auch die umliegende, bestehende Bebauung weist diese thermische Belastung auf. Bei der nächtlichen Betrachtung weist das Plangebiet einen geringen bzw. mittleren Kaltluftvolumenstrom auf. Die Bebauung an der „Wehrstraße“ unterliegt keiner nächtlichen Überwärmung (< 17°C). Der Kaltluftvolumenstrom verläuft innerhalb Arsbecks in nordöstliche Richtung. Arsbeck profitiert von den Ortsteil umgebenden Grün- und Freiflächen.</p> <p>Mit der Realisierung der Bebauung kommt es zu einem kleinflächigen</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und lokal-klimatischen Veränderungen in Richtung siedlungsklimatischer Verhältnisse, wenngleich sich die thermische Belastung des Plangebietes und der umliegenden Bebauung makroklimatisch nicht verändern wird. Da die umgebenden Ackerflächen Arsbecks die klimatische Ausgleichsfunktion weiterhin übernehmen, die bisher vom Kaltluftzug profitierenden Siedlungsbereiche keinen Lastrraum darstellen und die Planung eine Siedlungsstruktur mit Durchgrünung vorsieht, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima entstehen. Vom WA 11 sind daher keine erheblichen klimatischen Einflüsse zu erwarten.</p> <p>Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass die Mehrfamilienhäuser mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Zudem wird eine gestaltete öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, ein Heckenpflanzgebot im WA 11 festgesetzt. Auch wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Straßenraum von 15 auf 20 erhöht. Zudem wird eine Festsetzung getroffen, dass</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>m. Die geplante hohe Verdichtung führt zur massiven Zunahme an Verkehrs- und Lärmbelastungen. Die</p>	<p>der/die zukünftige Grundstückseigentümer/-in auf dem Grundstück ein Baum pflanzen muss. Durch die Einhaltung der GRZ-Obergrenze nach BauNVO wird planungsrechtlich gesichert, dass 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt sein müssen. Auch wird festgesetzt, dass die Vorgärten mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen begrünt sein müssen. Durch die Festsetzung wird ein begrüntes Quartier erreicht. Die Maßnahmen helfen die Folgen des Klimawandels abzumindern. Auch nehmen die Maßnahmen eine Kaltluftentstehungsfunktion im Plangebiet und für die Umgebung ein.</p> <p>Ergänzend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im WA 11 sowie für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung keine Vollversiegelung zulässig ist. Hier ist bspw. die Errichtung einer wassergebundenen Decke möglich. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass bspw. Niederschlagwasser im Boden versickern kann.</p> <p>Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der von unter-</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Verkehrsaufkommens zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>entsprechende hohe Anzahl an zusätzlichen Fahrzeugen wird an der „Heiderstraße“, „Wehrstraße“ und „Bücherstraße“ absehbar zu einem noch höheren Verkehrsaufkommen mit erhöhtem Risiko für Raserei, Gefährdung der Anwohner und Kinder führen. Die örtliche Infrastruktur ist nicht für eine derartige Belastung ausgelegt. Für die Anwohner entstehen hierdurch u.a. erhebliche Einschränkungen und Gefährdungen.</p>	<p>schiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringer ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp, Teilbaugebiet (Teilbaugebiet) und dem Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp, 2. Teilbaugebiet sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Das umliegende Netz ist ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre verträglich abzuwickeln.</p> <p>Im Plangebiet wird eine Reduzierung der Geschwindigkeit durch Gliederung des öffentlichen Straßenraums mit Parkplätzen erreicht. Sind auf den Straßen außerhalb des Bebauungsplangebietes verkehrstechnische Maßnahmen erforderlich, so sind diese umzusetzen. Diese lassen sich jedoch nicht über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbaugebiet verbindlich sichern.</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>n. Anwohnern des Baugebietes III.4 wurde über Jahrzehnte und auch bis 2019 immer glaubhaft versichert, dass es ausschließlich zu einer EFH, in Ausnahmefällen zu einer DHH Bebauung kommen würde. Auch diejenigen, die kurz zuvor noch ein Grundstück gekauft hatten, oder eigene Grundstücke an die Stadt Wegberg bzw. an die SEWG zwecks Realisierung des Bauvorhabens III.4C verkauft hatten, wurden so in eine trügerische Sicherheit gelockt. Die Art der in III.4C (WA 11) geplanten Bebauung ist für das Wohngebiet entspricht nicht der Eigenart der näheren Umgebung, insb. nicht dem was durch die bisherigen</p>	<p>Hinsichtlich der zukünftigen Lärmbelastung und der lufthygienischen Belastung ist, wie zuvor bereits beschrieben, von einer Erhöhung der Belastung auszugehen. Diese ist jedoch nicht erheblich. Es ist davon auszugehen, dass Grenzwerte nicht überschritten werden. Dazu trägt die spätere Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche bei, die als Wohnstraße gestaltet werden soll. Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße“ und die „Bücher Straße“ gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen.</p> <p>Dass sich städtebauliche Ziele in einem Bebauungsplanverfahren ändern können, ist nichts Ungewöhnliches. Im Zuge der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg wurde auf die Nachfrage nach Wohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern reagiert. Umliegende Grundstückseigentümer/-innen haben keine Garantie, dass um ihr Grundstück herum keine städtebauliche Entwicklung mehr stattfindet.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Lärmbelastung zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich nicht mehr gültiger Zusagen der Stadt Wegberg zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Planungen in III.4A und III.4B aufgemacht wurde und worauf sich alle Anwohner des Baugebietes III.4 einstellen konnten / durften.</p> <p>Der Einwender sieht einstweilen noch von ausführlicheren Erläuterungen einzelner der oben aufgeführten wesentlichen Gründe ab und behält sich das für den Fall konkreter rechtlicher Auseinandersetzungen mit den jeweils Beteiligten vor. Allerdings weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherigen Handlungen und Unterlassungen einzelner Beteiligter in dieser Angelegenheit neben verwaltungsrechtlichen Tatbeständen auch die Bewirkung von privat und strafrechtlich relevanten Tatbeständen erkennen lassen. Das gilt insbesondere auch für solche Handlungen und Unterlassungen, die einzelne Beteiligte möglicherweise in Unkenntnis der jeweiligen Rechtslage und / oder unter dem vermeintlichen „Schutz“</p>	<p>Zwecks der Integration der Mehrfamilienhäuser in das Plangebiet und deren Umgebung ist festzustellen, dass sich diese mit zwei Vollgeschossen und einem zurückspringendem Nichtvollgeschoss in die Umgebung einfügen. Beim Vergleich vom WA 11 und WA 3 bspw. ist zu sehen, dass sich die maximale Gebäudehöhe im WA 11 und die maximale Gebäudehöhe im WA 3 von jeweils 92,50 m ü. NHN nicht unterscheiden.</p> <p>Der Einwender erhält im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut die Möglichkeit, sich am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.</p> <p>Beteiligten Personen strafrechtliches Handeln vorzuwerfen ist völlig deplatziert.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Einbindung der Mehrfamilienhäuser in die Umgebung zurück.</p> <p>Der Rat nimmt Kenntnis.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich möglicher strafrechtlicher Handlungen von beteiligten Personen zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>nicht-öffentlicher Sitzungen, im Vertrauen auf gewisse Versicherungen oder Handlungen anderer Beteiligter und / oder unter anderen Voraussetzungen bewirkt haben und gleichwohl hierfür zur Haftung bzw. zur Verantwortung gezogen werden könnten.</p> <p>Der Einwender ist an solchen rechtlichen Auseinandersetzungen nicht originär interessiert. Der Einwender hat auch kein Interesse am Nichtzustandekommen des 3. Teilbebauungsplans (III.4c), soweit er sich in den Grenzen der jeweils für den 1. und 2. Teilbebauungsplan bestimmten Festsetzungen hält. Das Interesse des Einwenders bezieht sich insbesondere auf die Unterlassung der am 28.01.2020 beschlossenen Planung und Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit jeweils > 2 Wohneinheiten und Parkplätzen (Stellplätzen), in dem an die Grundstücke des Einwenders und der betroffenen Anwohner unmittelbar oder mittelbar angrenzenden Teil des Baugebietes (Flurstücke 74, 76, 77, 152) und auf die Berücksichtigung und das Zustandekommen einer einvernehmlichen Einigung über den / das Antrag / Angebot an die Stadt Wegberg und ihre Organe, wozu nur eine geringfügige Änderung des Verlaufs der in beiden bisherigen Gestaltungsplänen geplanten Ausfallstraße zur „Wehrstraße“ in Höhe der Wehrstraße (Flurstück 152) gehört, wie sie auch im Rahmenplan III.4 aus 2003 vorgesehen ist.</p>	<p>Dass gewisse Themen im nicht-öffentlichen Teil von Sitzungen bearbeitet werden, ist normales Verwaltungshandeln.</p> <p>Dass sich städtebauliche Ziele in einem Bebauungsplanverfahren ändern können, ist nichts Ungewöhnliches. Im Zuge der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg wurde auf die Nachfrage nach Wohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern reagiert. Umliegende Grundstückseigentümer/-innen haben keine Garantie, dass um ihr Grundstück herum keine städtebauliche Entwicklung mehr stattfindet.</p> <p>Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme zum Thema nicht-öffentliche Sitzungen zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme zum Thema Mehrfamilienhausbebauung zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Parzellen 39 und 40 zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut.</p> <p>Die Lage der Erschließungsachse ist alternativlos, da die im früheren Rahmenplan dargestellte Variante mittlerweile durch eine Bebauung an der „Wehrstraße“ verbaut ist.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Erschließungsachse zurück.</p>
6	Bürger 6 vom 21.06.2020	<p>Der Einwender erläutert den Flyer zur als Blockbau geplanten Mehrfamilienhausbebauung (MFH) im Neubaugebiet III.4C „Auf dem Kamp“.</p> <p>Das Hauptanliegen des Flyers war es, die Anwohner auf die Planung aufmerksam zu machen und diese damit in die Lage zu versetzen, sich bis zum 22.06.2020 zu diesem Verfahren und gegen die darin geplante MFH-Bebauung einzubringen. Viele Anwohner quittieren das Vorgehen der Stadt diskret mit Unverständnis bis Empörung. Hätte die Stadt Wegberg tatsächlich gewollt, dass sich die Anwohner des Baugebietes, die ja insbesondere von den Auswirkungen der Planung betroffen sind, mit der Planung beschäftigen, dann hätte sie die Anwohner bereits zeitnah und umfänglich in ihre vorherigen Planungen einbezogen und sie</p>	<p>Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnten sich die Bürger/-innen am Bauleitplanverfahren vom 18.05.2020 - 22.06.2020 beteiligen. Die Möglichkeit der Beteiligung wurde am 23.04.2020 öffentlich bekannt gemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in das Verfahren eingestellt. Eine unzureichende Beteiligung der Bürger/-innen ist nicht zu erkennen.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>hinreichend auf die öffentliche Auslage ihrer Planunterlagen aufmerksam gemacht. Das war hier aber offensichtlich nicht gewünscht, weshalb der Flyer hierzu ersatzweise notwendig war.</p> <p>Kritik hat der Flyer dagegen auch erfahren, weil man ihn teilweise so verstanden hat, dass er sich nicht gegen die MFH-Bebauung als solche, sondern gegen die künftig in den MFH lebenden Menschen richten würde. Einige haben den Flyer sogar so verstanden, dass die Kritik an der MFH-Bebauung nur ein vorgeschobener Vorwand sei, um sich mit seiner Hilfe gegen den Zuzug von Menschen aus sozial schwachen Gesellschaftsschichten in das Neubaugebiet zu „wehren“.</p> <p>Aus solchen Missverständnissen kann man nur lernen. Insbesondere, dass verkürzt dargestellte Informationen (bzw. Warnungen) bei Lesern auch zu solchen Missverständnissen führen können, die man im Vorfeld nicht ansatzweise erwartet hatte. Grund genug hier noch einmal richtig zu stellen, dass niemand etwas gegen einen Zuzug von Menschen aus unterschiedlichen sozialen Schichten hat. Es geht hier einzig und allein gegen die Vornahme der geplanten Mehrfamilienhausbebauung im Baugebiet III.4C!</p> <p>Die Stadt Wegberg „begründet“ die kritisierte MFH-Block-Planung mit einem angeblich erheblich gestiegenen Bedarf nach „bezahlbarem Wohnraum“ im Raum Wegberg. Auch die Politik in</p>	<p>Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im November 2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Baugebieten geprüft werden soll. Mit der Integration von Mehrfamilienhäusern in den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird auf diese Nachfrage maßvoll reagiert. Wohnraum steht jeder Bevölkerungsschicht zu. Sollte sozialer Wohnraum benötigt werden, kann</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Wegberg hat aus dem gleichen vorgeblichen Beweggrund ein Interesse an der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Gebiet der Stadt Wegberg.</p> <p><u>Erheblich gestiegener Bedarf nach Wohnraum?</u> Allerdings ist bereits fraglich und zu klären, ob der angeblich erheblich gestiegene Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum so tatsächlich existiert, oder ob er nicht in Wirklichkeit vor allem ein Konstrukt (ein mit scheinplausiblen Argumenten getarnter Vorwand) ist, das letztlich vor allem den Investoren, Baufirmen und Bauträgern der geplanten MFH dazu dienen soll, in Zeiten des „leichten Geldes“ mit der Errichtung und Vermarktung von Wohneinheiten „Kasse“ zu machen.</p> <p>Zunächst kann man dazu festhalten, dass bereits die ohnehin geplanten 60 Wohneinheiten in den EFH und DHH im Baugebiet III.4C einen solchen angeblich, „erheblich gestiegenen Bedarf“ überproportional abdecken würden. Denn alleine hierdurch würde bereits für rd. 200-300 Menschen zu-</p>	<p>dieser bedarfsorientiert realisiert werden.</p> <p>Wie zuvor bereits beschrieben, besteht der Bedarf in Wegberg nach Wohnungen. Dies wurde in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus dem Jahr 2019 dokumentiert. Die Studie dokumentiert einen Bedarf an ca. 300 Miet- und Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Wegbergs.</p> <p>Ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren, lässt sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären. Die Mehrfamilienhäuser sollen realisiert werden, da ein Bedarf an Wohnungen nachgewiesen wurde.</p> <p>Im Bebauungsplan werden diverse zukünftige Wohnformen angeboten. Dazu zählen das Einfamilienhaus, Bungalows im WA 1 und Mehrfamilienhäuser im WA 11. Im Bebauungsplan sollen bewusst unterschiedliche Wohnformen angeboten werden, um</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Ertragsmaximierung zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wohnformen zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>sätzlicher Wohnraum geschaffen werden, was gemessen an der Einwohnerzahl von Arsbeck (rd.2.500 Personen) schon einem Zuwachs von rd. 10 % der örtlichen Bevölkerung entspricht. Unter der Annahme, dass alle Gebiete der Gemeinde Wegberg bei der Verteilung des neuen Wohnraums (zumindest einigermaßen) gleichbehandelt werden, würde eine solche Quote voraussetzen, dass die Einwohnerzahl der Stadt Wegberg und ihrer Ortschaften (rd. 28.500 Personen) um rd. 2.850 Personen wachsen soll.</p> <p><u>Bevölkerungsentwicklung im Raum Wegberg</u> Ein solches Wachstum aber erscheint, wie die statistischen Daten über die Bevölkerungsentwicklung im Gebiet der Gemeinde Wegberg nahelegen, absurd. Demnach ist die Einwohnerzahl über die letzten 10 Jahre betrachtet im Mittel etwa konstant geblieben. Was die These des angeblich „erheblich gestiegenen Bedarfs nach bezahlbarem Wohnraum“ betrifft, die die Stadt Wegberg als Argument für die hier geplante MFH-Bebauung</p>	<p>auf zukünftige Wohnbedarfe reagieren und um diese überhaupt anbieten zu können. Daher ist es ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teil-Bebauungsplan unterschiedliche Wohntypologien anzubieten. Es sollen nicht ausschließlich Einfamilienhäuser realisiert werden. Doppelhäuser werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.</p> <p>Der Ortsteil Arsbeck weist, wie zuvor schon beschrieben, eine ausreichende Infrastruktur auf, um zusätzliche Anwohner/-innen aufzunehmen. Dass alle Ortsteile die gleiche Anzahl neuer Bewohner aufnehmen, steht hier nicht zur Diskussion.</p> <p>Wie vom Einwender richtig beschrieben, sind die Bevölkerungszahlen in Wegberg in den letzten Jahren nahezu konstant geblieben. Der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019 geht von einem leichten Bevölkerungsplus von 1,6 % bis 2030 für die Stadt Wegberg aus. Gleichzeitig sind steigende Kaufpreisentwicklungen in Wegberg für</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verteilung von Anwohnern/-innen zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>heranzieht, so reicht dieser Bedarf noch nicht einmal dazu aus, bereits die (sehr dichte) EFH- und DDH-Bebauung im Plangebiet III.4C zu rechtfertigen. Daher ist es in einem ersten Schritt erforderlich, die Stadt Wegberg zu einem Beweis ihrer These in Form eines Nachweises des von ihr unterstellten Bedarfs zu veranlassen. Hier versteht es sich von selbst darauf abzustellen, dass dieser Beweis in methodischer und nachweisbarer Form zu erbringen ist und nicht etwa auf wohlgesonnenen Aussagen bzw. auf diesbezüglichen, „Versicherungen“ von Maklerfirmen, Baufirmen oder sonstigen Parteien beruht, die von einer möglichst intensiven „Verdichtung“ des geplanten Neubaugebietes wirtschaftlich profitieren könnten.</p> <p><u>Amazon & Co.</u> In diesem Zusammenhang ist verschiedentlich die Behauptung zu hören, der Zuzug von Firmen wie Amazon würde zu einem erheblichen Mehrbedarf an Wohnraum führen, der auch durch die Gemeinde Wegberg zu decken sei. Diese (scheinplausible) Behauptung wirft diverse Fragen auf.</p> <p>Warum zum Beispiel soll denn eine benachbarte Gemeinde wie Wegberg, die selbst keinerlei Gewerbesteuer für die Ansiedlung von Amazon (in MG-Rheindahlen) erhält, für die (mögliche) Deckung des Wohnbedarfs von Amazon Mitarbeitern Sorge tragen?</p>	<p>Wohnungen und Häuser zu verzeichnen. Um der Preisentwicklung bei Immobilien, der Nachfrage nach Wohnungen und Eigentum in Wegberg entgegen zu wirken, wird der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Gleichzeitig soll mit der Bebauung flächenschonend gebaut werden, was eine gesetzliche Vorgabe nach BauGB ist. Dass die städtebauliche Zielsetzung verwendet werden soll, um Gewinnmaximierungen zu erwirtschaften, ist zurückzuweisen.</p> <p>Dass der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan direkt mit der Ansiedlung von Unternehmen in Mönchengladbach zusammenhängt, ist nicht zu erkennen. Bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg aus 2008 waren die Flächen für eine Wohnraumentwicklung vorgesehen. Der Bedarf an Wohnungen in Wegberg resultiert vielmehr aus den Ergebnissen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019. Hier wird ein Bedarf an ca. 240 Mietwohnungen und 60 Eigentumswohnungen ermittelt.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich Amazon & Co. zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Warum übernimmt das nicht die dafür zuständige Stadt Mönchengladbach, die ja auch die Gewerbesteuer für die Ansiedlung von Amazon vereinnahmt? Und warum soll durch die Ansiedlung von Amazon überhaupt ein Mehrbedarf an Wohnraum entstehen?</p> <p>Nach einem Bericht der Rheinischen Post kamen rd. 70-80 % der Amazon Bewerber aus dem Raum Mönchengladbach und die Übrigen rd. 20-30 % aus dem näheren Umland (Viersen, Neuss, Düsseldorf, Krefeld u.a.), so dass für diese Personen kein (jedenfalls kein objektiver) Anlass für einen Wohnortswechsel infolge ihres Arbeitsplatzes entstanden ist. Das ist bestenfalls für einen Teil der insg. rd. 100 spezialisierten IT-Kräfte bei Amazon denkbar, die möglicherweise aus ferner gelegenen Regionen an den Ort ihres Arbeitsplatzes ziehen müssten.</p> <p>Aber für diesen etwaigen Bedarf ist - abgesehen davon, dass nicht die Gemeinde Wegberg, sondern die Stadt Mönchengladbach hierfür zuständig wäre - bereits die geplante EFH- und DHH-Bebauung in Arsbeck für rd. 200-300 Personen überdimensioniert. Ganz zu schweigen von der hier eigentlich in Rede stehenden und darüber noch weit hinausgehenden MFH-Bebauung!</p> <p><u>Was ist mit dem Leerstand?</u> Falls es der Stadt Wegberg gelingt, den Beweis für ein (einigermaßen) gleichmäßig auf alle Weg-</p>	<p>Ob ein/eine Mitarbeiter/-in eines Unternehmens in Mönchengladbach, Kaarst, Neuss oder Wegberg wohnt, ist ein Bestandteil der individuellen Lebensgestaltung. Diese lässt sich weder über Bebauungspläne in Mönchengladbach, Kaarst, Neuss oder Wegberg steuern.</p> <p>Dass die zukünftigen Bewohner/-innen Wegbergs gleichermaßen auf</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Leerstandes zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>berger Ortsteile verteiltes rd. 10 %iges Bevölkerungswachstum der Gemeinde zu erbringen, stellt sich die Frage, ob und in welchem Ausmaß ein solcher Mehrbedarf nicht bereits durch den aktuellen Gebäudebestand im Gemeindegebiet abgedeckt werden kann.</p> <p>Hierzu, insbesondere zu den aktuellen Leerstandquoten von Bestandsimmobilien im Wegberger Gemeindegebiet, hat die Stadt Wegberg im Rahmen ihrer Planung bislang keine Aussage getroffen.</p> <p>Insoweit ist es hier erforderlich die Stadt Wegberg dazu zu veranlassen, die aktuellen Leerstandquoten für ihre einzelnen Gemeindegebiete offenzulegen (ggfs. nachweisfähig zu ermitteln), um Feststellungen darüber treffen zu können, welcher Anteil des benötigten Wohnraumbedarfs bereits durch Ankauf, Anmietung bzw. Renovierung von Bestands- und Leerstandobjekten befriedigt werden kann und welcher Anteil dann noch als Bedarf für das geplante Neubaugebiet verbleibt.</p>	<p>alle Ortsteile Wegbergs verteilt werden soll, steht nicht zur Debatte, da dies nicht zielführend ist. Ein Großteil der Wegberger Ortsteile weist nicht die erforderliche Infrastruktur für die Realisierung eines neuen Wohngebietes auf. Auch gibt es in vielen Wegberger Ortsteilen nicht die dafür erforderlichen Flächen.</p> <p>Mit der baulichen Realisierung des Plangebietes wird eine langfristige städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert, die über den Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg aufgezeigt und über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird.</p> <p>Mit der Entwicklung des Neubaugebietes soll auf die heutigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung reagiert werden. Heutige Standards können oftmals nur über einen Neubau realisiert werden. Die Neubebauung entwickelt sich parallel zur Bestandsentwicklung. Leerstehende Objekte können durch Private gekauft und erneuert werden. Ob diese Objekte jedoch ertüchtigt werden, obliegt in vielen Fällen dem Markt.</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p><u>Verteilung statt Konzentration</u> Wenn nach Bedarfsnachweis abzüglich eines Anteiles von Leerstandquoten immer noch ein ausreichender Bedarf für eine MFH-Bebauung verbleiben sollte, stellt sich die Frage, warum dieser Bedarf vorliegend in Gestalt eines ausschließlich auf den Bausektor WA 11 konzentrierten Wohnblocks realisiert werden soll. Warum soll sich dieser Bedarf dann nicht gleichmäßig auf das geplante Wohngebiet verteilen?</p> <p>Gerade nach der aktuellen Planung, die eine Konzentration der MFH in nur einem einzigen Bausektor (als „Blockbau“) vorsieht, sind negative Folgeeffekte zu erwarten. Darunter auch eine mögliche Stigmatisierung künftiger Bewohner der geplanten Mehrfamilienhäuser, die hier (anders als die MFH selbst) sehr willkommen sind!</p> <p>Denn gerade dadurch, dass man diese Wohneinheiten, die voraussichtlich zu einem Teil zur Vermietung stehen werden, in einem einzigen Block (WA 1) von insg. 24 Wohnungseinheiten mit mehr als 35 Stellplätzen konzentriert, statt sie homogen in 4 unterschiedlichen Bausektoren über das gesamte Baugebiet zu verteilen, kann überhaupt erst das entstehen, was einige Anwohner dem Flyer als angebliche Intention unterstellen: nämlich eine Gleichsetzung von Gebäuden und Wohngebieten mit ihren jeweiligen Bewohnern! Genau das gilt es aber hier zu verhindern und darum ist auf eine gleichmäßige Verteilung der MFH - wenn und soweit an ihnen denn überhaupt ein</p>	<p>Wie zuvor beschrieben, ergibt sich der Bedarf aus der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019. Hier wird ein Bedarf an ca. 240 Mietwohnungen und 60 Eigentumswohnungen ermittelt.</p> <p>Die Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) sind bewusst an einer Stelle im Plangebiet zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollen nicht durch das komplette Quartier geführt werden.</p> <p>Negative Folgeeffekte wie eine Stigmatisierung künftiger Bewohner/-innen sind nicht zu erkennen. Da grundsätzlich auch für jede Gesellschaftsschicht Wohnmöglichkeiten angeboten werden müssen. Da es sich beim Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann ein zukünftiger Investor auch gezielt Konzepte (bspw. Frauen-WGs, Seniorenwohnungen) steuern.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>nachweisbarer Bedarf vorhanden sein sollte - im gesamten Baugebiet abzustellen!</p> <p>Es dürfte unstrittig, jedenfalls nicht ernsthaft zu bezweifeln sein, dass die Mietwohnungen künftig schon strukturbedingt eine höhere Fluktuation aufweisen werden, als die zu Eigentum vermarkteten Wohneinheiten in den EFH und DHH.</p> <p>Das bedeutet aber auch, dass die Bewohner und Anlieger des Baugebietes infolge der Fluktuation künftig umso mehr eine (bewusste oder unbewusste, gewollte oder ungewollte) Unterscheidung zwischen den „Eingesessenen“ und den „Zugezogenen“ machen könnten, der man aus soziologischer, wie auch aus planerischer Perspektive tunlichst nicht die „Chance“ geben sollte, diese mit nur einem einzigen Wohnblock (WA 11) und den dortigen Bewohnern zu assoziieren!</p> <p>Der Stadt Wegberg und ihren Vertretern scheint dieser Aspekt bislang ziemlich gleichgültig zu sein und dort scheint bislang auch niemand eine Vorstellung über den konzeptionellen Zweck und die konkrete Nutzung dieser Wohnungen zu haben. Entweder „glaubt“ hier entweder jeder an etwas anderes oder will das schlicht „dem Markt“ überlassen. Das ist im Übrigen auch ein Indiz dafür, dass die Planung III.4C überhaupt an einem Mangel an städteplanerischer Ausgewogenheit leidet. Natürlich wäre diese Konzentration auch dazu geeignet, den Wert der daran anliegenden, darunter</p>	<p>Bauliche negative Folgeeffekte werden durch die Einhaltung von Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren verhindert.</p> <p>Das Mietwohnungen eine höhere Fluktuation als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aufweisen, ist der Nachfrage geschuldet. Diese lässt über einen Bebauungsplan nicht verbindlich regeln. Ein zukünftiger Investor könnte sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen realisieren. Welche sozialen Auswirkungen außer einem Angebot an Mietswohnungen entstehen, lässt sich über einen Bebauungsplan nicht abbilden. Wie zuvor bereits beschrieben, werden die Mehrfamilienhäuser bewusst zonierte, um die entstehenden Verkehre schnellstmöglich auf die örtlichen und überörtlichen Straßen zu führen.</p> <p>Eine gezielte wirtschaftliche Entwertung umliegender Grundstücke, wie vom Einwender vermutet, soll durch den Standort der Mehrfamilienhausbebauung nicht vorbereitet werden. Der Gestaltungsplan zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sieht eine ausgewogene städtebauliche</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>auch der noch nicht direkt von der aktuellen Planung betroffenen Grundstücke, zu reduzieren.</p> <p>Verteilt man indessen die geplanten 4 MFH auf unterschiedliche Sektoren im gesamten Baugelände, minimiert man diese negativen Folgeeffekte und kann sie möglicherweise sogar ganz vermeiden. Insbesondere integriert man damit aber die künftigen Bewohner der MFH in die Bewohnerschaft des gesamten Gebietes und seines Umlandes, anstatt sie gerade durch ihre Konzentration in nur einem Wohnblock (WA 11) tendenziell davon auszugrenzen!</p> <p><u>Verkehrsbelastung im Bereich der „Wehrstraße“ und „Besenbinder Straße“</u></p> <p>Die Konzentration des Wohnraums in WA 11 dürfte voraussichtlich auch zu einer überproportionalen Belastung des Straßenverkehrs im Bereich der Ausfallstraße „Wehrstraße“ und auch der „Besenbinder Straße“ führen, den die Planung in unzureichender Weise berücksichtigt.</p> <p>Die Planung rechnet hier mit einem künftigen Verkehrsaufkommen von rd. 550 Fahrzeugen (PKW) pro Tag. Innerhalb eines täglichen 16-stunden Fensters entspricht das der durchschnittlichen Anzahl von 34 Fahrzeugen pro Stunde.</p> <p>Da die „Wehrstraße“ aufgrund ihrer schmalen Verengung im Einmündungsbereich nur einspurig be-</p>	<p>Entwicklung vor. Es werden Einfamilienhäuser, Bungalows und Mehrfamilienhäuser angeboten, um gezielt auf aktuelle und zukünftige Wohnbedürfnisse reagieren zu können.</p> <p>Die „Wehrstraße“ dient als Haupteinzelerschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße“ angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße“ über die Straße „Auf dem Kamp“, in Richtung Heiderstraße“ bewegen.</p> <p>Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verkehrsbelastung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>fahrbar ist, könnte das insb. in den Hauptverkehrszeiten für die Verkehrsteilnehmer, insb. aber auch für die Anwohner problematisch werden.</p> <p><u>Zur Wirtschaftlichkeit der Planung</u> Unabhängig von dem tatsächlichen Bedarf nach Wohnraum in Wegberg und der planerischen Verteilung des Wohnraumes sind zum Plangebiet auch Aussagen zu vernehmen, dass die Einplanung von MFH und eine überhaupt sehr dicht geplante Bebauung des Baugebietes darum „not-</p>	<p>Worst-Case-Ansatz, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringer ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp (Teilbebauungsplan) und dem Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp (2. Teil-BP) sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße“ und die „Bücher Straße“ gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen. Verkehrstechnische Probleme auf der „Wehrstraße“ sind nicht zu erwarten.</p> <p>Die Bereitstellung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhausbebauung resultiert aus der Wohnungsmarkstudie des Kreises Heinsberg. Die vom Einwender vermutete Steigerung der Wirtschaftlichkeit der Planung durch die Einplanung von</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Planung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>wendig“ seien, weil anderenfalls das Neubauprojekt nicht mehr wirtschaftlich für die Stadt Wegberg zu realisieren sei, bzw. weil anderenfalls die Bau- und Entwicklungskosten für das Baugebiet III.4C zu hoch seien.</p> <p>Dem gegenüber könnte man natürlich unter Anwendung einfacher Logik einwenden, dass man unter solchen Voraussetzungen dann eben nicht bauen kann. Aber das kann ja auch nicht im Interesse der Bewohner und Anwohner des Baugebietes liegen, denn dass dieses Gebiet irgendwann mit Wohnraum bebaut werden sollte, sieht der Flächennutzungsplan so vor und steht bereits seit dem Erlass des ursprünglichen Rahmenplans für das gesamte Baugebiet III. 4 „Auf dem Kamp“ fest.</p> <p>Vielmehr ist unter Annahme einer Hypothese angeblich zu hoher Kosten zu ermitteln, welche Kosten überhaupt für das Baugebiet entstehen sollen, bzw. wie und auf welcher Grundlage die Stadt Wegberg, bzw. deren Stadtentwicklungsgesellschaft SEWG diese Kosten bislang kalkuliert hat.</p> <p>Da bereits die vorangegangenen Teilbaugebiete III.4A (offiziell nur mit III.4 bezeichnet) und III.4B sogar mit eingeplanten Pufferzonen und ohne MFH-Bebauung realisiert werden konnten, stellt sich natürlich die Frage, warum das vorliegend bei III.4C nicht mehr der Fall sein soll und mit einem derart hohen Verdichtungsgrad geplant wird?</p>	<p>Mehrfamilienhäusern sowie durch die städtebauliche Verdichtung lässt sich nicht erkennen. Auch sollen mit der Planung nicht die Steigerung der allgemeinen Baukosten eingefangen werden.</p> <p>Die Planung erfolgt aus der Deckung des Bedarfs an Wohnungen in Form von Miet- und Eigentumswohnungen.</p> <p>Wie vom Einwender richtig beschrieben, soll der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbaugebiet aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.</p> <p>Die Erschließungskosten eines Wohngebietes sind ein wesentlicher Faktor, den eine Stadt bei der Kalkulation für ein Wohnquartier berücksichtigen muss. Würde sich in der Kalkulation ein erhebliches wirtschaftliches Ungleichgewicht für die Stadt Wegberg abzeichnen, würde von einer städtebaulichen Entwicklung abgesehen werden. Dies ist hier nicht der Fall.</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>In diesem Zusammenhang war von qualifizierter Stelle etwa die (abenteuerliche) These vernehmbar, die geplanten Erschließungskosten für III.4C hätten sich binnen von nur 3 Jahren von 2017 bis 2020 nahezu verdoppelt!</p> <p>Selbst wenn man einmal hypothetisch annimmt, dass z.B. die aktuelle Zins- und Geldmengenspolitik der letzten Jahre zu derartigen Preissteigerungsraten im Bau- Beschaffungsbereich geführt hätte (was nicht der Fall ist), wäre ebenso anzunehmen, dass diese mittels entsprechender Preissteigerungen im Immobilienvertrieb kompensiert, bzw. durchgereicht werden, so dass hier keine „Budgetlöcher“ für die Stadt Wegberg entstehen würden, die man etwa durch den Bau und Abverkauf / Vermietung von zusätzlichen Wohnungen in MFH zu schließen versuchen könnte.</p> <p>Aber schon die Annahme einer solchen Baukostensteigerung wird von den offiziellen statistischen Daten nicht gestützt, wonach sich die Baukosten in den letzten 5 Jahren lediglich (aber immerhin) um annähernd rd. 20 % erhöht haben.</p> <p>Eine andere denkbare Ursache für eine vorgebliche, annähernde Verdoppelung der geplanten Baukosten könnte natürlich auch darin bestehen, dass die Stadt Wegberg bei der Wahl der Ausstattung, der Materialien und / oder möglicherweise</p>	<p>Darüberhinausgehende Punkte zum Thema Auswahl der Bauunternehmer, Zins- und Geldmengenspolitik, Immobilienvertrieb können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbepbauungsplan nicht verbindlich geklärt werden.</p> <p>Dass der Einwender eine Offenlage von Kalkulationen bei der Stadt Wegberg beantragt, ist kein Belang des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbepbauungsplan.</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>sogar auch der für diesen Teilbauabschnitt in Anspruch genommenen Beratungsdienstleistungen etwas „zu wählerisch“ gewesen ist.</p> <p>Man mag ein solches Vorgehen gar nicht für möglich halten, aber da eine derartige Kostensteigerung von qualifizierter Stelle in den Raum gestellt wurde, müsste man für den etwaigen Fall, dass sich die Stadt Wegberg diese zur Begründung ihrer Planung später noch zu eigen macht, vorsorglich die bisherige Kalkulationsgrundlage der Planung III.4C überprüfen.</p> <p>Einen entsprechenden Antrag auf Offenlegung der Kalkulationsgrundlagen, gegebenenfalls gestützt auf das Informationsfreiheitsgesetz (IFG) hält sich der Einwender vor.</p> <p><u>Beschwerde des Einwenders</u> Zusammengefasst bezieht sich die Stellungnahme gegen den Durchführungsbeschluss des Rates der Stadt Wegberg vom 28.01.2020 auf die nachfolgenden Bestandteile der Planung:</p> <p>1) Mehrfamilienhausbebauung (MFH)</p> <p>a. Forderung: Planänderung mit STOP und Rücknahme der MFH-Bebauung mit 4 MFH je 6 Wohnungen inkl. Stellplätzen im Bebauungsplan III.4C zugunsten einer EFH- oder DHH-Bebauung</p>	<p>Wie zuvor bereits beschrieben, ist der Bedarf an Eigentums- und Mietwohnungen in der Stadt Wegberg aus der Wohnungsmarktstudie des</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>b. Ausnahme: Beweis / Nachweis der Erforderlichkeit der bisherigen MFH-Bebauung durch die Stadtplanung. In diesem Fall:</p> <p>Forderung: Planänderung mit Auflösung der Konzentration der MFH-Bebauung auf den Wohnabschnitt WA 11 und mit homogener Verteilung der geplanten MFH-Bebauung mit max. 4 MFH auf das übrige Baugebiet und die übrigen Wohnabschnitte (WA 1-WA 10).</p>	<p>Kreis Heinsberg aus 2019 ermittelt worden. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bedarf an ca. 300 Wohnungen nachgewiesen. Diesem Bedarf wird durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern entsprochen.</p> <p>Die Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) sind bewusst an einer Stelle im Plangebiet zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollen nicht durch das komplette Quartier geführt werden.</p>	
7	Bürger 7 vom 21.06.2020	<p>Der Einwender erläutert seine Beschwerde „Kein Blockbau bei uns“ gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW.</p> <p>Als Betroffener reicht der Einwender eine Beschwerde gegen den am 28.01.2020 vom Rat Stadt Wegberg als Durchführungsbeschluss erlassenen und am 20.04.2020 bekannt gemachten Bebauungsplan III.4C „Auf dem Kamp - Arsbeck“ ein.</p> <p><u>Begründung:</u> I.</p>		

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht</p> <p>a. sowohl von dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 26.02.2019;</p> <p>b. als auch von den Grundzügen der Planung für die bereits vorangegangenen und realisierten Teilbauabschnitte III.4A (III.4) und III.4B; in wesentlichen Zügen ab, wie in der Art der Wohnbebauung, in der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude und in der zulässigen Zahl der Geschosse je Gebäude, im Verzicht auf Pufferzonen, ohne dass dies der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig bekannt gemacht wurde (§ 3 (1) S.1 BauGB) und ohne dass hierfür jeweils eine planerische Anforderlichkeit (§ 1 (3) S.1 BauGB) erkennbar und nachgewiesen ist.</p> <p>II. Insbesondere die planerische Anforderlichkeit der im Wohnabschnitt WA 11 geplanten und konzentrierten Bebauung mit 4 Mehrfamilienhäusern mit jeweils bis zu 6 Wohneinheiten, mit mehr als 30 Stellplätzen und Tiefgaragen ist weder erkennbar, noch nachgewiesen.</p>	<p>Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen“ unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht.</p> <p>Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilien-</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>häusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs).</p> <p>Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung.</p> <p>Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>III. Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die „Wehrstraße“ und die „Besenbinderstraße“ sind durch die Planung unzureichend erfasst.</p> <p>IV. Das Abwägungsgebot wonach mit der Planung im Wege einer vollständigen und gerechten Abwägung die öffentlichen Interessen und die privaten Interessen der Anwohner des Baugebietes gegeneinander und miteinander abzuwägen sind (§§ 2</p>	<p>gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen.</p> <p>Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten.</p> <p>Die „Wehrstraße“ dient als Haupteerschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße“ angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße“ über die Straße „Auf dem Kamp“, in Richtung Heiderstraße“ bewegen.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		(3), 1 (7) BauGB), ist durch die vorliegende Planung verletzt.	als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt.	
8	Bürger 8 vom 22.06.2020	<p>Beim Verkauf des Grundstücks an die SEWG lag dem Einwender ein anderer Bebauungsplan vor (Gestaltungsplan Planungsbüro esser + krings gbr vom 15.10.2018).</p> <p>Bei Nachfrage was genau dort gebaut werden sollte, sagte die SEWG dem Einwender, dass das komplette Baugebiet mit Einfamilienhäuser bebaut wird. Wäre dem Einwender nur der geringste Zweifel an dieser Zusage gekommen, dass dort größer und vor allem höher gebaut werden soll, wäre der Verkauf an die SEWG niemals zustande gekommen. Der Einwender fühlt sich sehr getäuscht und zutiefst enttäuscht darüber, dass eine Zusage, wenn auch nur mündlich, eines Geschäftsführers der Stadt Wegberg heute keinen Wert mehr hat.</p>	<p>Durch die Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und durch die Ergebnisse und Erkenntnisse der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019 besteht städtebaulicher Handlungsbedarf.</p> <p>Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs).</p>	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>Im Rahmen dessen wurden die erarbeiteten Rahmenpläne aus 2003 und 2018 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbepauungsplan ist.</p> <p>Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbepauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Gebäudehöhen der Mehrfamilienhäuser orientieren sich an der umliegenden Bebauung, ohne diese zu überragen.</p>	
9	Bürger 9 vom 22.06.2020	<p>Das Grundstück der Familie des Einwenders mit der Bezeichnung Flur 18 Grundstücksnummer 45 grenzt gartenseitig an den neuen Bebauungsabschnitt. In der jetzigen Situation befindet sich ein nicht offizieller, aber seit mehr als 50 Jahren allgemein genutzter Weg entlang des Grundstücks. Dieser Weg stellt für mich im Alltag einen notwendigen Zugang zu dem Grundstück dar. Das liegt in der Tatsache begründet, dass der Einwender zwar Anwohnerin der „Heuchterstraße“ (Hausnummer 32) ist, aber das Gebäude in der Hinterlage des Gebäudes Hausnummer 28-30 liegt. Der einzige Zugang von der „Heuchterstraße“ zu dem Grundstück befindet sich im Gebäude Hausnummer 28-30. Dieser Zugang ist durch seine Begrenztheit ungeeignet zu Anlieferungen aller Art.</p>	<p>Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbepauungsplan sieht zur benachbarten Parzelle des Einwenders eine Gartennutzung vor. Die Einplanung eines Weges zur Erschließung der Parzelle 45 ist nicht geplant. Die vom Einwender beschriebene Erschließung des hinter liegenden Gebäudes ist weder grundbuchrechtlich (bspw. Wege-recht, Baulast) noch über die Festsetzung von Planungsrecht (bspw. mit Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche) gesichert, daher kann der Einwender die Nutzung</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahmen hinsichtlich der Zugänglichkeit des Grundstücks zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>Vor dem Haus Nummer 28-30 besteht zudem kaum Park - und Haltemöglichkeit. Daher nutze der Einwender seit 20 Jahren regelmäßig die Möglichkeit des hinteren Zuganges. Bei der Erläuterung der aktuellen Bebauungspläne durch Herrn Stever wurde deutlich, dass dieser Weg nun wahrscheinlich entfallen wird. Der Einwender fürchte sehr, dass damit die Möglichkeit verloren geht, das Grundstück auch von der Gartenseite her zu erreichen. Daher wird darum gebeten, dass das Anliegen in den weiteren Überlegungen berücksichtigt wird.</p>	<p>und die Beibehaltung der Zuwegung nicht beanspruchen.</p> <p>Die vom Einwender angesprochene unzureichende Parksituation auf der „Heuchterstraße“ ist kein Belang des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.</p>	<p>Der Rat nimmt Kenntnis.</p>
10	Bürger 10 vom 22.06.2020	<p>1. Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020 weicht a. sowohl von dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 26.02.2019; b. als auch von den Grundzügen der Planung für die bereits vorangegangen und realisierten Teilbauabschnitte III.4A (III.4) und III.4B; in wesentlichen Zügen ab, wie in der Art der Wohnbebauung, in der Anzahl der zulässigen Wohneinheit je Gebäude und in der zulässigen Zahl der Geschosse je Gebäude, im Verzicht auf Pufferzonen, ohne dass dies der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig bekannt gemacht wurde (§ 3 (1) S.1 BauGB und das dies erkennbar und nachgewiesen ist.</p> <p>2. Insbesondere die planerische Erforderlichkeit der im Wohnabschnitt WA11 geplanten und konzentrierten Bebauung mit 4 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten mit mehr als 30 Stellplätzen und Tiefgaragen ist weder erkennbar, noch nachgewiesen.</p>	<p>Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen“ unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht.</p> <p>Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs).</p> <p>Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>3. Die verkehrstechnische Auswirkung der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA11 auf die „Wehrstraße“ und die „Besenbinder Straße“ sind durch die Planung unzureichend erlasst.</p>	<p>III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung.</p> <p>Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen.</p> <p>Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten.</p> <p>Die „Wehrstraße“ dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße“ angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>4. Das Abwägungsgebot wonach mit der Planung im Wege einer vollständigen und gerechten Abwägung die öffentlichen Interessen und die privaten Interessen der Anwohner des Baugebietes gegeneinander und miteinander abzuwägen sind (§ 2 (3), 1 (7) BauGB), ist durch die vorliegende Planung verletzt.</p> <p>Zudem geht ein gutes Stück Lebensqualität durch die Bebauung direkt hinten am Grundstück des Einwenders verloren, weil Grünflächen entfernt werden und durch die Bebauung eventuell die Bewohner des Hauses über den Zaun in den Garten des Einwenders schauen können, was die Privatsphäre stark einschränken würde.</p>	<p>Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße“ über die Straße „Auf dem Kamp“, in Richtung Heiderstraße“ bewegen.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt.</p> <p>Dass das Plangebiet für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen ist, kann der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg aus 2008 entnommen werden. Mit der Realisierung eines Wohnbaugebietes, das über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbaugebiet planungsrechtlich gesichert wird, werden die bestehenden Grünstrukturen in Anspruch genommen. Zur Minderung</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.</p> <p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Inanspruchnahme von Grünflächen zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			<p>des Eingriffes werden im Bebauungsplan diverse Festsetzungen getroffen, dazu zählen u.a. die Festsetzung einer gestalteten öffentlichen Grünfläche, die verpflichtende extensive Dachbegrünung sowie eine Heckenpflanzung im WA 11, die Pflanzung von 20 Straßenbäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verpflichtung der zukünftigen Eigentümer/-innen Grünstrukturen auf dem eigenen Grundstück zu schaffen (bspw. Baumpflanzung). Mit den Festsetzungen wird ein begrüntes Wohngebiet geschaffen. Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist zudem ein ökologischer Ausgleich zu leisten.</p> <p>Dass Nachbarn sich gegenseitig in den Garten gucken können, ist als Wohnfolgeeffekt hinzunehmen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist dadurch nicht zu befürchten. Beide Nachbarparteien haben zudem über die Landesbauordnung NRW die Möglichkeit, eine genehmigungsfreie Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,0 m zu errichten.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Beeinträchtigung der Privatsphäre zurück.</p>
11	Bürger 11 bis Bürger 36 gleichlautende Stellungnahmen vom 18.06.2020, bzw. 19.06.2020, bzw. 20.06.2020,	Der jeweilige Einwander erläutert seine Beschwerde „Kein Blockbau bei uns“ gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW.		

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	bzw. 21.06.2020, bzw. 22.06.2020	<p>Als Betroffener reicht der jeweilige Einwender eine Beschwerde gegen den am 28.01.2020 vom Rat Stadt Wegberg als Durchführungsbeschluss erlassenen und am 20.04.2020 bekannt gemachten Bebauungsplan III.4C „Auf dem Kamp - Arsbeck“ ein.</p> <p><u>Begründung:</u></p> <p>I.</p> <p>Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht</p> <p>a. sowohl von dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 26.02.2019;</p> <p>b. als auch von den Grundzügen der Planung für die bereits vorangegangenen und realisierten Teilbauabschnitte III.4A (III.4) und III.4B; in wesentlichen Zügen ab, wie in der Art der Wohnbebauung, in der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude und in der zulässigen Zahl der Geschosse je Gebäude, im Verzicht auf Pufferzonen, ohne dass dies der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig bekannt gemacht wurde (§ 3 (1) S.1 BauGB) und ohne dass hierfür jeweils eine planerische Erforderlichkeit (§ 1 (3) S.1 BauGB) erkennbar und nachgewiesen ist.</p> <p>II.</p> <p>Insbesondere die planerische Erforderlichkeit der im Wohnabschnitt WA 11 geplanten und konzentrierten Bebauung mit 4 Mehrfamilienhäusern</p>	<p>Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen“ unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>mit jeweils bis zu 6 Wohneinheiten, mit mehr als 30 Stellplätzen und Tiefgaragen ist weder erkennbar, noch nachgewiesen.</p>	<p>Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs).</p> <p>Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser</p>	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>III. Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die „Wehrstraße“ und die „Besenbinderstraße“ sind durch die Planung unzureichend erfasst.</p>	<p>vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung.</p> <p>Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen.</p> <p>Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten.</p> <p>Die „Wehrstraße“ dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße“ angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße“ über die Straße „Auf</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.</p>

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<p>IV. Das Abwägungsgebot wonach mit der Planung im Wege einer vollständigen und gerechten Abwägung die öffentlichen Interessen und die privaten Interessen der Anwohner des Baugebietes gegeneinander und miteinander abzuwägen sind (§§ 2 (3), 1 (7) BauGB), ist durch die vorliegende Planung verletzt.</p>	<p>dem Kamp“, in Richtung Heiderstraße“ bewegen.</p> <p>Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt.</p>	<p>Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.</p>