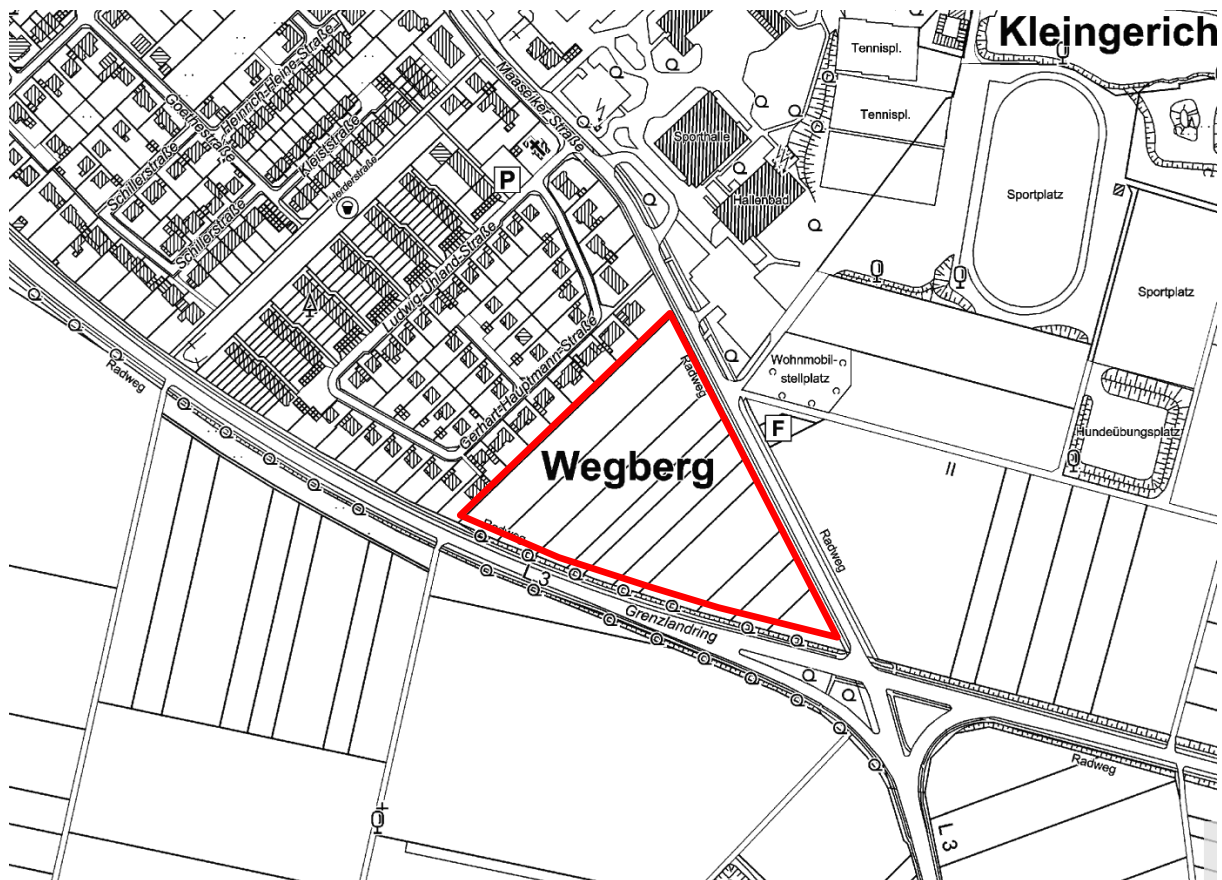


Stadt Wegberg

Begründung zum Bebauungsplan Nr. I-48, Wegberg - Maaseiker Straße

Bebauungsplan gemäß § 8 i.V.m. § 13b BauGB
Satzungsbeschluss, Stand 24.01.2023

Ergänzt nach der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Begründung	4
1. Örtliche Verhältnisse	4
1.1. Lage des Plangebietes	4
1.2. Umgebung	4
1.3. Erschließung	4
2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	5
2.1. Anlass der Planung	5
2.2. Planungserfordernis	5
2.3. Ziele der Planung	5
3. Verfahren	6
4. Gegenwärtiges Planungsrecht	6
4.1. Landesentwicklungsplan	6
4.2. Regionalplan	7
4.3. Wasserschutzgebiet Wegberg-Uevekoven	8
4.4. Landschaftsplan	8
4.5. Flächennutzungsplan (FNP)	9
4.6. Bestehendes Planungsrecht	9
5. Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen	9
6. Städtebauliches Konzept, Erschließung, Ver- und Entsorgung	11
6.1. Städtebauliches Konzept	11
6.2. Erschließung	11
6.3. Ver- und Entsorgung	12
7. Klimaschutz und Klimaanpassung	13
7.1. Mindestanforderung	13
7.2. Standortwahl der Bebauung	13
7.3. Umgang mit Freiflächen	13
8. Begründung der Festsetzungen	14
8.1. Art der baulichen Nutzung	14
8.2. Maß der baulichen Nutzung	15
8.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche	17
8.4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten	18
8.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	18
8.6. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	19
8.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19
8.8. Flächen für Versorgungsanlagen	19
8.9. Öffentliche Verkehrsflächen	20
8.10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
8.11. Niederschlagswasserbeseitigung	22
8.12. Öffentliche Grünfläche	22
8.13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	22
8.14. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	24
8.15. Hinweise, Pflanzlisten	24
9. Umweltauswirkungen	24

9.1.	Vorbemerkungen.....	24
9.2.	Schutzgebiete.....	25
9.3.	Schutzgut Mensch.....	26
9.4.	Schutzgut Tiere	27
9.5.	Schutzgut Pflanzen	29
9.6.	Schutzgut biologische Vielfalt.....	29
9.7.	Schutzgut Boden	29
9.8.	Schutzgut Fläche.....	29
9.9.	Schutzgut Wasser	29
9.10.	Schutzgut Klima und Luft.....	30
9.11.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter.....	30
9.12.	Schutzgut Landschaft / Ortsbild.....	31
9.13.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern.....	31
9.14.	Referenzliste der Quellen	31
10.	Städtebauliche Werte	31
11.	Planverwirklichung	32

Begründung

1. Örtliche Verhältnisse

1.1. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-48, Wegberg - Maaseiker Straße liegt im Ortsteil Wegberg am südlichen Ortsrand zwischen Grenzlandring und Maaseiker Straße. Östlich des Plangebietes liegt ein im Bau befindliches Gebäude der Wegberger Feuerwehr. Das Plangebiet beinhaltet die Parzellen 25 - 32, 33/1 und 33/2 der Flur 24, Gemarkung Wegberg, und hat eine Größe von ca. 2,7 ha.

Entlang des Grenzlandrings liegen die Höhen im Plangebiet zwischen ca. 69,00 m (ü. NHN) im Westen und 67,50 m (ü. NHN) im Osten. In Richtung Maaseiker Straße fällt das Gelände leicht ab mit Höhen zwischen ca. 66,50 m (ü. NHN) und 67,00 m (ü. NHN).

Hinsichtlich der Topografie ist das Plangebiet eben. Von Osten nach Westen beträgt der Höhenunterschied maximal 1,50 m.

Das Plangebiet ist geprägt durch eine zusammenhängende intensive Ackerfläche, die somit als Lebensraum für den Großteil der heimischen Tier- und Pflanzenarten eine geringe Bedeutung besitzt. Im Bereich des Grenzlandrings und der Maaseiker Straße sind als Straßenbegleitgrün Baumstandorte vorhanden.

1.2. Umgebung

Im Nordwesten schließt das Plangebiet an die Gärten der Wohnbebauung der Gerhart-Hauptmann-Straße an. Das Wohngebiet ist geprägt durch eine Einfamilien- und Reihenhausbauung. Östlich liegt die Maaseiker Straße, die in Richtung Norden eine direkte Anbindung in das Wegberger Zentrum bietet. Entlang der Maaseiker Straße liegen das Maximilian-Kolbe-Gymnasium, die Edith-Stein-Realschule, die Schule am Grenzlandring (Hauptschule Wegberg), die Erich-Kästner-Gemeinschaftsgrundschule sowie das GrenzlandRingBad und verschiedene Sportanlagen. Auf Höhe des Plangebietes liegt eine Wache des Rettungsdienstes Kreis Heinsberg. Südlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an den Grenzlandring an, der in einer Schleife um das gesamte Wegberger Zentrum führt und gleichzeitig Anbindungen an das übergeordnete umliegende Verkehrsnetz bietet.

Südlich hinter dem Grenzlandring sowie östlich hinter der Rettungswache und der im Bau befindlichen Feuerwehr schließen sich weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

1.3. Erschließung

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Osten über die Maaseiker Straße, über die das Zentrum und die Nahversorgungseinrichtungen in kürzester Zeit erreichbar sind. In fußläufiger Reichweite befinden sich im Norden das Schulzentrum sowie eine Kindertagesstätte und das Schwimmbad. Nach Süden erfolgt der Anschluss an den „Grenzlandring“, von dem aus die Anbindung an die B 221 im Westen und die B 57 im Osten erfolgt. Dadurch ist die Anbindung an das überörtliche Straßennetz gesichert.

Fußläufig kann das Plangebiet im Bestand von der Maaseiker Straße im Osten erschlossen werden, die beidseitig über einen Fuß- und Radweg verfügt. Entlang des südlich liegenden Grenzlandrings verläuft ebenfalls beidseitig ein Fuß- und Radweg, ein Anschluss an diesen ist jedoch aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen. Eine Anbindung an das nordwestlich liegende Wohngebiet ist ebenfalls nicht vorgesehen, da dazu keine freien Flächen zur Verfügung stehen.

Eine Anbindung an den Schienenverkehr erfolgt über den Bahnhof Wegberg, der nördlich in ca. 1.500 m Entfernung zum Plangebiet liegt. Von hier besteht Anschluss Richtung Mönchengladbach sowie Richtung Dalheim. Das Plangebiet wird

durch die Bushaltestelle am Schulzentrum in ca. 150 m Entfernung sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Von hieraus fahren die Buslinien 411 bis 413 sowie die 418 und SB 8. Die 412 und 418 stellen die Anbindung zum Wegberger Bahnhof her und die SB 8 verbindet das Plangebiet auf direktem Weg mit Erkelenz und Niederkrüchten.

2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

2.1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die Plangebietsflächen mit einer Größe von ca. 2,7 ha in Zukunft einer Wohnnutzung zugeführt werden. Derzeit werden die Flächen als intensiv bewirtschaftete landwirtschaftliche Flächen genutzt und bilden eine Randlage an der angrenzenden Wohnbebauung im Norden, dem Grenzlandring und der Maaseiker Straße.

Die Planung umfasst ein Wohngebiet mit Erschließungsstraßen und privaten Grünflächen, auf denen in Zukunft ein Wohnquartier mit hoher Wohnqualität realisiert werden soll. Durch die Weiterentwicklung und Ergänzung der umliegenden Wohnstrukturen soll der anhaltenden Nachfrage nach Wohneigentum in Wegberg Rechnung getragen werden. Vorgesehen sind eine Einzel- und Doppelhausbebauung, Hausgruppen sowie Geschosswohnungsbau (Mehrfamilienhäuser). Ergänzt wird die Wohnbebauung durch eine Fläche für Gemeinbedarf im Süden, auf der sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (z.B. eine Kindertagesstätte) oder schulische Einrichtungen realisiert werden können. Die geplanten Nutzungen sollen über die Aufstellung des Bebauungsplanes I-48, Wegberg - Maaseiker Straße planungsrechtlich gesichert werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt den nördlichen Bereich des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ dar, der südliche Bereich sowie die östliche Spitze im Kreuzungsbereich Grenzlandring und Maaseiker Straße werden als „Grünfläche“ ausgewiesen.

2.2. Planungserfordernis

Die Inanspruchnahme des im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellten Plangebietes ist ein wichtiger Schritt zur Schaffung neuer Wohnbauflächen in Wegberg, um dem entsprechenden Bedarf gerecht zu werden.

2.3. Ziele der Planung

Die Planung soll der Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Stärkung und Weiterentwicklung von Wegberg als attraktivem Wohnstandort dienen und gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnbauflächen decken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes I-48, Wegberg - Maaseiker Straße soll die gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg vorgesehene Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaufläche planungsrechtlich gesichert werden.

Mit dem Bebauungsplanverfahren I-48, Wegberg - Maaseiker Straße sollen folgende Planungsziele erreicht und planungsrechtlich gesichert werden:

- Erschließung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfes,
- Planungsrechtliche Sicherung unterschiedlicher Wohnformen (Einzel-, Doppel-, Mehrfamilienhausbebauung und Hausgruppen),
- Bereitstellung von Flächen für soziale Zwecke bzw. eine Schule,
- Nutzung von Synergieeffekten durch bestehende Infrastruktur (bspw. Straßen, Nahversorgung, Schulen, Kita),
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Darüber hinaus ist es Ziel der Stadtplanung, in Nähe des Schul- und Sportzentrums einen durchgrünten Wohnstandort für alle Altersgruppen zu schaffen, der kurze Wege zur Nahversorgung und zum ÖPNV bietet und gleichzeitig ein ruhiges Wohnen ermöglicht.

3. Verfahren

Am 29.06.2021 wurde ein Aufstellungsbeschluss für das Plangebiet gefasst, um die Umsetzung der zukünftigen Baulandentwicklung zu sichern. Das Verfahren soll gemäß § 13b BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden.

Grundlage dieses Bebauungsplanes ist ein mit der Stadt Wegberg abgestimmtes städtebauliches Konzept.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt mit ca. 7.500 m² unter der gesetzlich vorgegebenen Grenze von 10.000 m², somit ist die Entwicklung dieses Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB gegeben. Dabei werden zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine Bebauungspläne im engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundfläche mitzurechnen wäre.

Mit dem vorliegenden städtebaulichen Planungskonzept wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) oder nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung des Landes Nordrhein-Westfalen (UVP NRW) unterliegen. Zudem ist eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter – Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – nicht zu erwarten. Des Weiteren gibt es keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen, nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Da die Voraussetzungen des § 13 b i.V.m. § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorliegen, wird dieser Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Dabei können die Verfahrenserleichterungen des § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB in Anspruch genommen werden. Von den frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB kann abgesehen werden, ebenso von der formalen Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, vom Umweltbericht nach § 2 a BauGB und von der zusammenfassenden Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB; § 4 c BauGB (Monitoring).

In Bezug auf die frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde von dieser Kann-Vorschrift kein Gebrauch gemacht, die Beteiligungen wurden im Zeitraum vom 02.12.2021 bis 22.12.2021 durchgeführt. Dabei gingen 12 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange ein. Aus der Öffentlichkeit gingen keine Stellungnahmen ein.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB hat stattgefunden vom 17.10.2022 bis 22.11.2022. Dabei gingen 10 Stellungnahmen von Behörden und Trägern öffentlicher Belange und zwei Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

4. Gegenwärtiges Planungsrecht

4.1. Landesentwicklungsplan

Im derzeit gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist die Stadt Wegberg als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet wird im Landesentwicklungsplan als „Freiraum“ dargestellt (s. Abbildung 1, rote Umrandung).

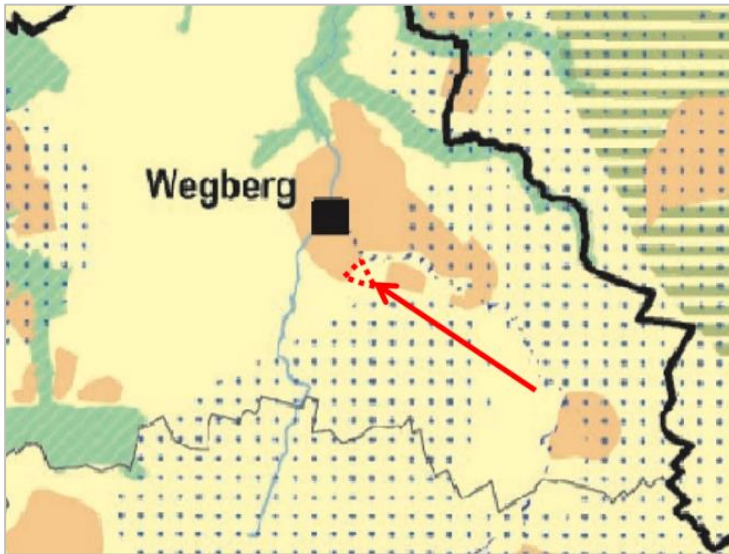


Abbildung 1: Auszug Landesentwicklungsplan NRW 2017
Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des
Landes Nordrhein-Westfalen

Im aktuellen Landesentwicklungsplan NRW sind die darin formulierten Ziele und Grundsätze gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Nachfolgend aufgeführte Ziele und Grundsätze sind in diesem Planungsverfahren und für die städtebauliche Konzeption wesentlich:

6.1-1 Ziel flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. [...]“

6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"

„Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. [...]“

6.1-7 Grundsatz energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

„Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen. Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Verletzbarkeit des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen - insbesondere Hitze und Starkregen - nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.“

4.2. Regionalplan

Im Regionalplan werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirks und raumbezogene Planungen und Maßnahmen konkretisiert. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003), weist für das Plangebiet „Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche“ mit „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung“ aus (s. Abbildung 2, gelbe Umrandung).

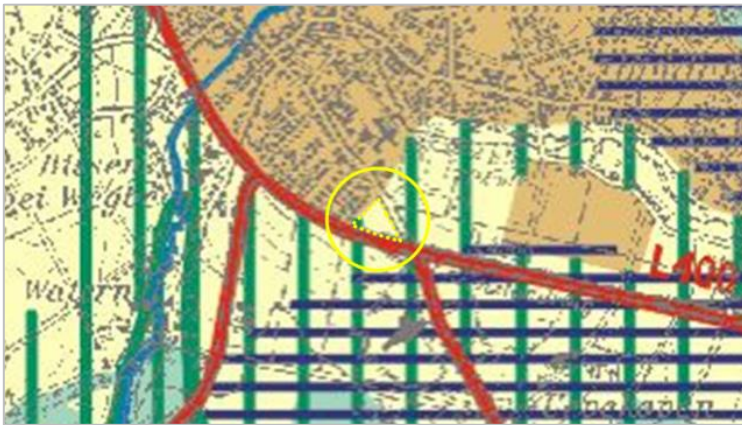


Abbildung 2: Auszug Regionalplan 2003
Quelle: Bezirksregierung Köln

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg wurde 2008 durch die Bezirksregierung genehmigt.

Darüber hinaus wurde die Plangebietsfläche im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplanes mit aufgenommen und war am 13.03.2020 im Regionalrat der Bezirksregierung Köln Bestandteil der Planungsvorlagen (s. Abbildung 3, gelbe Umrandung). In diesem Entwurf wird für das Plangebiet „Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB)“ ausgewiesen. In den „ASB“ sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnah Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, das heißt ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Somit kann festgehalten werden, dass die Entwicklung landesplanerisch befürwortet wird.

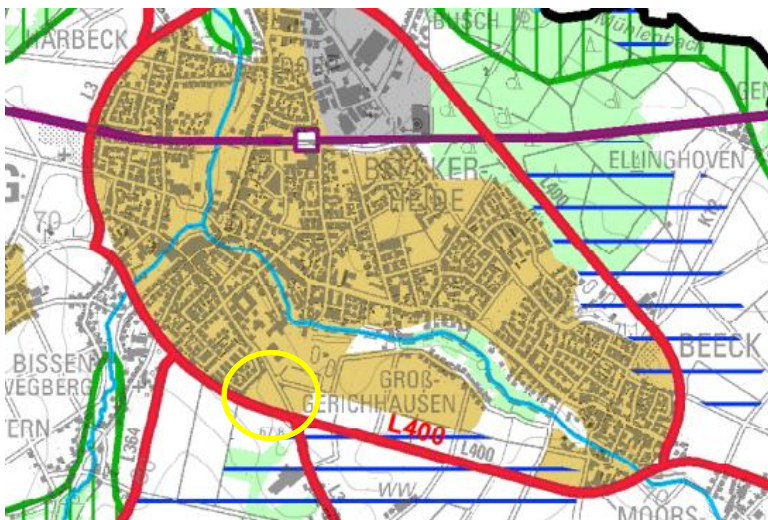


Abbildung 3: Auszug Neuaufstellung Regionalplan 2020 Entwurf
Quelle: Bezirksregierung Köln

4.3. Wasserschutzgebiet Wegberg-Uevekoven

Südlich, außerhalb des Plangebietes, grenzt die Zone III a des geplanten Wasserschutzgebietes Wegberg-Uevekoven an, die in diesem Bereich deckungsgleich ist mit der im Flächennutzungsplan dargestellten Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ (siehe blaue Schraffur in Abbildung 2 bzw. Abbildung 3).

4.4. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes III/6 Schwalmplatte des Kreises Heinsberg vom 01.08.2003 (1. Änderung vom 29.08.2005). Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen (s. Abbildung 4).

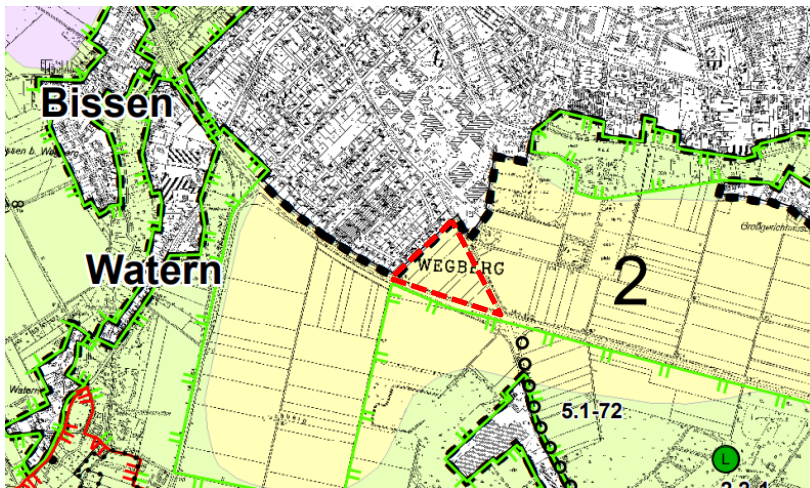


Abbildung 4: Auszug Landschaftsplan
Quelle: Kreis Heinsberg

Der Landschaftsplan stellt für das Plangebiet das Entwicklungsziel 2 „Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen“ dar. Mit Wirksamwerden des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg am 02.07.2008 wurde dieser Bereich im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung überplant.

4.5. Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg vom 02.07.2008 stellt für den Großteil des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes „Wohnbaufläche (W)“ dar. Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan im südlichen und östlichen Randbereich des Plangebietes die Darstellung „Grünflächen“ dar. Das Plangebiet fügt sich somit in die bestehenden und geplanten Siedlungsstrukturen ein.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt darüber hinaus im Nordwesten eine angrenzende Wohnbaufläche dar, an die das Plangebiet anschließt. Im Osten, auf der gegenüberliegenden Seite der Maaseiker Straße, wird eine „Fläche für den Gemeinbedarf“ dargestellt, mit der Ausweisung einer Rettungs- und Feuerwache (Stand 3. Flächennutzungsplanänderung).

Die Planung sieht entlang der südlichen Plangebietsgrenze parallel zum Grenzlandring einen Sicht- und Lärmschutzwall vor, der im Bereich der im Flächennutzungsplan dargestellten Grünfläche liegt. Dies soll über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich konkretisiert und gesichert werden.

Die vorliegende Planung entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Da es sich bei der Realisierung der Planung um eine Siedlungsrandarrondierung handelt und die Fläche im gültigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt wird, ist eine Alternativenprüfung nicht notwendig.

4.6. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes I-06, Wegberg - Schul- u. Sportzentrum, der hier „Grünflächen“ mit der Zuordnung „Parkanlage, Sport- und Spielplatz“ festsetzt. Diese Nutzungen wurden bereits an anderer Stelle realisiert oder werden nicht mehr benötigt. Weitere städtebauliche Satzungen sind nicht bekannt.

5. Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Ziel des Bebauungsplanes I-48, Wegberg - Maaseiker Straße ist die Bereitstellung von Wohnbauland. Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung und Siedlungsrandarrondierung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Landwirtschaftliche Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach § 1 Abs. 7 BauGB sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten und Siedlungsrandarrondierung zählen können. Es besteht eine Begründungs- und Abwägungspflicht gemäß § 1a Abs. 2 BauGB bezüglich der Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Fläche.

In diesem Zusammenhang ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten. Die Plangebietsflächen werden derzeit in Form von intensiven Ackerflächen landwirtschaftlich genutzt.

Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfungen geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperre überwunden werden. Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen. Hierbei ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, landwirtschaftliche Flächen zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Begründung der Standortwahl:

- Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg vom 02.07.2008 stellt für den Großteil des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes „Wohnbaufläche (W)“ dar (s. Kap. 4.5). Die im Flächennutzungsplan nicht als „Wohnbaufläche“, sondern als „Grünfläche“ dargestellten Bereiche werden im Bebauungsplan überwiegend durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche erhalten und planungsrechtlich gesichert, lediglich im südlichen Bereich ist eine Überplanung teilweise notwendig, da hier die zukünftige Gemeinbedarfsfläche sowie Flächen zur Niederschlagswasserentsorgung liegen sollen.
- Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel, Wohnbauflächen zu entwickeln. Mit der Entwicklung der Wohnbauflächen werden die Darstellungen der übergeordneten Planungen (Entwurf Regionalplan 2020, Flächennutzungsplan) berücksichtigt. Die städtebauliche Entwicklung verfolgt das Ziel einer Nachverdichtung in Form einer Siedlungsrandarrondierung und berücksichtigt damit den Grundsatz des „sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“. Dadurch kann die bestehende Erschließung im Umfeld des Plangebietes genutzt werden, was positiv zu bewerten ist.
- Die Flächen im Plangebiet stehen für eine kurzfristige Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung, um den Bedarf an Wohnbauflächen in Wegberg zu decken. Bei Flächen im Außenbereich müsste erst Planrecht, bspw. über eine Änderung des Flächennutzungsplanes, geschaffen werden. Außerdem wären die Eingriffe in den Naturhaushalt hier im Vergleich zu den eingeplanten landwirtschaftlich genutzten Flächen erheblich größer.
- Andere im Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg dargestellte Wohnbauflächen stehen vor einer eigenen städtebaulichen Entwicklung, um den Bedarf in Wegberg zu decken.
- Die Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan I-06, Wegberg - Schul- u. Sportzentrum planungsrechtlich gesichert.
- Aus landwirtschaftlicher Sicht kann der Wegfall der Ackernutzung der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von ca. 2,7 ha nicht als existenzbedrohlich für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe angesehen werden. Aufgrund der Lage mit angrenzender Wohnnutzung im Nordwesten und den Straßenflächen im Nordosten und Südwesten, ist die Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr optimal nutzbar.

In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine künftige Wohnbaulandentwicklung in unmittelbarer Nähe zu den bestehenden sozialen und kulturellen Einrichtungen, hat sich die Stadt somit gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt und Vor- und Nachteile in einem Abwägungsprozess diskutiert.

Als Ergebnis des Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen auch unter Beachtung des rechtskräftigen Bebauungsplanes I-06 zur Erfüllung der Planungsziele vertretbar.

6. Städtebauliches Konzept, Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1. Städtebauliches Konzept

Grundsätzliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum im Bereich des Plangebietes. Entsprechend sieht das städtebauliche Konzept eine Wohnbebauung vor. Die Wohnnutzung soll vorwiegend in Form von Einzel- und Doppelhäusern sowie Hausgruppen (Reihenhäuser) als Angebot für Familien realisiert werden. Um eine bedarfsgerechte Wohnnutzung zu ermöglichen, können teilweise zwei Wohneinheiten je Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser realisiert werden. Ergänzt wird das Angebot durch die planungsrechtliche Sicherung von vier Mehrfamilienhäusern. Die Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser werden alle mit zwei Vollgeschossen geplant. Sie gruppieren sich um drei Mehrfamilienhäuser mit je drei Vollgeschossen im Zentrum des Plangebietes, im Bereich der Zufahrt von der Maaseiker Straße ist ein viertes Mehrfamilienhaus geplant mit zwei Vollgeschossen und einem abschließenden Nicht-Vollgeschoss. Durch das Angebot verschiedenster Wohnformen und unterschiedlicher Größen soll ein gemischtes Wohnangebot für verschiedene Altersgruppen und Haushaltsgrößen bereitgestellt werden.

In der östlichen Spitze des Plangebietes soll auf einer Fläche von ca. 4.000 m² eine Gemeinbedarfsfläche gesichert werden, auf der in einer späteren Entwicklung zum Beispiel eine Kindertagesstätte oder eine schulische Einrichtung realisiert werden kann. Für diese Fläche liegt keine konkrete Planung vor, daher erfolgt hier auch keine Darstellung im städtebaulichen Konzept. Ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB kann die gemäß § 9 BauGB zulässigen Festsetzungen treffen. Hierzu zählen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen, die zweifelsfrei zu den allgemeinen Wohnnutzungen zählen.

Mit dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung erreicht werden, die sich an den Wohngebieten im näheren Umfeld orientiert, unter Berücksichtigung der Vorgaben des Baugesetzbuches mit Grund und Boden nachhaltig umzugehen. Hierbei werden im Bereich der Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser Grundstücksgrößen von ca. 225 m² bis ca. 500 m² realisiert.

Im städtebaulichen Konzept ist außerdem die im südlichen Bereich des Plangebietes gelegene Grünfläche gesichert, die sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergibt. Hier sollen die Wallanlage zum Grenzlandring und die Freiflächen der zukünftigen Gemeinbedarfsentwicklung realisiert werden.

Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt von der Maaseiker Straße aus, im Osten des Plangebietes. Der Anbindungsbereich soll in einer Straßenbreite von 6,50 m realisiert werden. Die innere Erschließung wird über eine 6,00 m breite Ringstraße gesichert, die verkehrsberuhigt ausgebaut wird. An dieser Ringerschließung werden die 15 öffentlichen Stellplätze orientiert. Von diesem Erschließungsring zweigen im Westen und Norden je ein Erschließungsstich ab, die 5,00 m beziehungsweise 4,00 m breit sind.

6.2. Erschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet wird von einer Zu- und Ausfahrt von der Maaseiker Straße aus über eine Ringerschließung erschlossen. Im Westen wird die Verkehrsfläche um einen kleinen Stich erweitert, der der Erschließung der letzten beiden hier liegenden Häuser dient. Die für eine spätere Bebauung vorgesehene stadteigene Fläche im Osten soll ebenfalls über die innenliegenden Erschließungsflächen im Plangebiet angebunden werden, eine zusätzliche Zu- und Ausfahrt zur Maaseiker Straße ist nicht vorgesehen.

Die Einzel- und Doppelhäuser sowie die Hausgruppe verfügen über Stellplätze direkt am Haus, teilweise sind zusätzlich auch Garagen vorgesehen. Die notwendigen Stellplätze der Mehrfamilienhäuser werden innerhalb der überbaubaren Flächen beziehungsweise den festgesetzten Stellplatz- und Garagenflächen angeordnet.

SPNV / ÖPNV

Eine Anbindung an den Schienenverkehr erfolgt über den Bahnhof Wegberg. Darüber hinaus wird das Plangebiet durch die Bushaltestelle am Schulzentrum in ca. 150 m Entfernung sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden (siehe Kapitel 1.3).

6.3. Ver- und Entsorgung

Technische und energetische Versorgung

Im Zuge der Herstellung der plangebietsinternen Erschließung werden die erforderlichen Leitungen zur Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation innerhalb der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht. Der Anschluss an das übergeordnete Netz erfolgt voraussichtlich von der Maaseiker Straße aus. Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Landeswassergesetz NW formuliert in § 44 Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten ist demnach zu versickern, zu verrieseln oder ortsnahe in ein Oberflächen-gewässer einzuleiten.

Die Entwässerung ist als Trennsystem konzipiert. Das Niederschlagswasser wird innerhalb des Plangebietes in zentralen Versickerungseinrichtungen versickert. Dazu wurden im städtebaulichen Konzept zentrale gelegene Flächen für die Versickerung von Bebauung und Verkehrsflächen freigehalten.

Zur Planung und Dimensionierung der Versickerung wurde ein Entwässerungskonzept erarbeitet (VDH Projektmanagement GmbH, Stand 28.07.2022).

Für die Bereiche WA 1 bis WA 6 wird eine Versiegelung von maximal 8.250 m² durch Gebäude und Nebenanlagen sowie weitere 2.600 m² durch Erschließungsflächen in Pflasterbauweise angesetzt. Für die Fläche für den Gemeinbedarf wird als Worst-Case-Ansatz die maximale Versiegelung über die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,4 ermittelt.

Dachflächen und Nebenanlagen:

Das auf den Dachflächen und Nebenanlagen anfallende Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken gesammelt und über einen Kanal im Straßenraum mit einem Gefälle von 0,5 - 0,9 % den Sandfangschächten DN 2000 zugeführt werden. Das Niederschlagswasser wird dann über Drainageleitungen DN 300 direkt in die Rigolen im Zentrum des Plangebietes geleitet.

Für die Mulden wird als Durchlässigkeitsbeiwert $k_f = 5 \times 10^{-5}$ m/s (Oberboden) angesetzt, berechnet wurde ein 100-jährliches Niederschlagsereignis. Die Einstauhöhen liegen zwischen 8 und 33 cm. Damit verbleibt das Wasser auch bei einem anzunehmenden Starkregenereignis in der Mulde.

Den Berechnungen der Versickerungsrigolen wird ein Durchlässigkeitsbeiwert $k_f = 4,0 - 7,0 \cdot 10^{-5}$ m/s zugrunde gelegt. Die Rigolen sind ebenfalls für ein 100-jährliches Niederschlagsereignis dimensioniert. Für den Rigolenkörper ist Sickerkies mit einem Porenanteil von 30% vorgesehen.

Die Flächen sind als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser / Niederschlagswasser“ festgesetzt, siehe Nr. 8.8 der Begründung.

Öffentliche Verkehrsflächen im Plangebiet:

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen soll durch das Quergefälle auf die Innenseiten der Straßen geführt und anschließend mit dem Längsgefälle der Straße über Betonsteinrinnen in Absetzbehälter geleitet wer-

den. Anschließend gelangt das Niederschlagswasser mittels Überläufen ebenfalls in die Mulden im Zentrum des Plangebietes. Über die belebte Bodenzone (0,3m mächtig) gelangt das gesamte Niederschlagswasser von dort in die unterliegende Rigole.

Maaseiker Straße:

Die Maaseiker Straße ist als Dachprofil ausgebildet. Eine Hälfte der Straße läuft über das Bankett und den Radweg in Richtung Plangebiet. Zum Schutz der geplanten Wohngebiete vor Überflutungen durch den Niederschlagsabfluss der Maaseiker Straße und zum Schutz vor Starkregen werden innerhalb des Plangebietes parallel zur Maaseiker Straße Transportmulden geplant und über Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser / Niederschlagswasser“ planungsrechtlich gesichert. Die Mulden sollen nicht zusätzlich abgedichtet werden, so dass hier eine natürliche Oberbodensituation entsteht und der Bewuchs nicht behindert wird. Die Mulde soll das Regenwasser der Maaseiker Straße in südöstlicher Richtung in einen Sandfang führen, von wo aus es in eine Versickerungsmulde mit untergelagerter Rigole im Südosten des Plangebietes gelangt. Die Belastung der Maaseiker Straße liegt unter einer DTV 2000, so dass die Reinigung über die belebte Bodenzone ausreichend ist.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

7.1. Mindestanforderung

Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Maßnahmen darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sowie Maßnahmen, die der Anpassung der Flächennutzung an den Klimawandel dienen. Diese werden in den Umweltbelangen dargestellt. Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen werden diese Maßnahmen auf Basis des § 9 Abs. 1 BauGB so weit wie möglich gesichert. Maßnahmen, für die der § 9 Abs. 1 BauGB keine Ermächtigungsgrundlage bietet, werden über vertragliche Regelungen gesichert.

7.2. Standortwahl der Bebauung

Die Standortwahl für die Bebauung erfolgt entsprechend der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg, welcher für den überwiegenden Teil des Plangebietes „Wohnbaufläche“ darstellt. Durch die günstige Verkehrsanbindung der in Rede stehenden Flächen an das örtliche und überörtliche Straßennetz verfügt das Plangebiet über eine sehr gute Erreichbarkeit. Durch die zentrale Lage können Synergieeffekte mit den umgebenden Nutzungen erzielt werden. So kann beispielsweise auf die bestehende Infrastruktur (u.a. umliegende Schulen, Sportanlagen und Hallenbad) zurückgegriffen und die bestehende Ortslage insgesamt gestärkt und weiterentwickelt werden.

Regenerative Wärme- und Energiegewinnung

Die Gebäude werden nach dem jeweils aktuellen Stand des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Damit wird auch die Nutzung primärer und sekundärer Formen der Energie- und Wärmeenergiegewinnung im Plangebiet ermöglicht.

7.3. Umgang mit Freiflächen

Im öffentlichen Raum

Im südlichen und südöstlichen Bereich sowie rund um die öffentlichen Stellplätze werden öffentliche Grünflächen festgesetzt, die durch die Anlagen zur Niederschlagsentwässerung ergänzt werden. Innerhalb dieser Flächen sollen unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und der unterirdischen Infrastruktur Baumpflanzungen ermöglicht werden.

Im privaten Raum

Im Plangebiet wird für die Bauflächen eine GRZ von 0,4 festgesetzt, diese darf durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird eine Begrünung von mindestens 40 % der Grundstücksflächen gesichert und somit eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.

Außerdem wird festgesetzt, dass die privaten Vorgärten bis auf erforderliche Zufahrten und Zuwegungen zu begrünen und abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße auf den privaten Grundstücken Baumpflanzungen vorzusehen sind. Sämtliche zuvor benannte Maßnahmen tragen zur Durchgrünung des Plangebietes bei. Mit dem zuvor genannten Vegetationsflächenkonzept soll eine gebietsnahe Klimaregulierung erzielt werden.

8. Begründung der Festsetzungen

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, im Rahmen einer sinnvollen städtebaulichen Steuerung, eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung für die zukünftigen Bauherren/-innen des Wohngebietes zu erreichen. Der Umfang an Festsetzungen soll unter Berücksichtigung der umgebenen Nutzungen auf ein vertretbares Maß reduziert werden.

Um die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu gewährleisten und die Ziele des Bebauungsplans auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs umzusetzen, wurden im weiteren Verfahren insbesondere im zeichnerischen Teil und im Teil A) der textlichen Festsetzungen Regelungen bezüglich

- Art und Maß der baulichen Nutzung,
- des inneren Erschließungskonzeptes,
- der überbaubaren Grundstücksflächen,
- der äußeren Gestaltung der Gebäude hinsichtlich Kubatur und Dachform,
- der Regelungen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs

getroffen, um die Grundzüge der Planung zu sichern.

Des Weiteren wurden im Teil B) der textlichen Festsetzungen zur Feinsteuerung gestalterische Festsetzungen aufgenommen, sowie im Teil C) der textlichen Festsetzungen Hinweise für die Architekten, Bauherren und zukünftigen Eigentümer.

8.1. Art der baulichen Nutzung

Entsprechend den Planungszielen werden die Bauflächen innerhalb des Plangebietes als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt.

Die entsprechend § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

- Nr. 1 „Betriebe des Beherbergungsgewerbes“,
- Nr. 2 „sonstige nicht störende Gewerbebetriebe“,
- Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen“,
- Nr. 4 „Gartenbaubetriebe“ und
- Nr. 5 „Tankstellen“

werden in diesem Baugebiet ausgeschlossen. Diese Nutzungen entsprechen in ihren Flächenansprüchen und auch aufgrund ihrer Kundenfrequenzen und der damit verbundenen Verkehrserzeugung nicht dem städtebaulich erwünschten Charakter der neuen Siedlung. Letztendlich könnten diese Nutzungen innerhalb des Plangebietes zu unverträglichen Geruchs- und Lärmbelastungen führen.

Die Bauflächen werden auf Basis des städtebaulichen Entwurfes und den daraus resultierenden Baufenstern gegliedert. Hierbei werden die Bereiche entsprechend der jeweiligen zukünftigen Gebäudetypen festgesetzt (siehe nachfolgende Tabelle).

Gebietsbezeichnung	Haustyp
WA 1 bis WA 2	Einzel- / Doppelhaushälften
WA 3	Einzelhäuser

Gebietsbezeichnung	Haustyp
WA 4	Geschlossene Bebauung mit Lärmschutzfunktion
WA 5 und WA 6	Mehrfamilienhäuser

Für das Baufeld im WA 5 wird der festgesetzte Lärmpegelbereich III (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.2) nur erreicht, wenn die geschlossene Bebauung im WA 4 mit einer Mindesthöhe von 6,50 m sowie die Lärmschutzeinrichtungen LSW 1 und LSW 2 bereits realisiert sind, da diese eine abschirmende Wirkung zur östlich liegenden Maaseiker Straße und Rettungswache bieten. Gemäß § 9 Abs. 2 BauGB wird daher festgesetzt, dass die bauliche Nutzung im WA 5 erst zulässig ist, wenn die Bebauung im WA 4 soweit fertiggestellt ist, dass der ausreichende Schallschutz im WA 5 gewährleistet ist.

Sollte sich eine Bebauung im WA 4 nicht realisieren lassen, dann ist alternativ auch ein Lärmschutzbauwerk (Wall, Wand, Wall-Wand-Kombination) zulässig, sofern gutachterlich mindestens die gleiche schalltechnische Wirkung nachgewiesen wird. Sofern die Umsetzung einer gleichwertigen schalltechnischen Wirkung mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe im WA 4 nicht möglich ist, kann bei entsprechenden Nachweisen ausnahmsweise eine Überschreitung zugelassen werden. Mit der Festsetzung soll sichergestellt werden, dass eine Vermarktung und Bebauung der innenliegenden Grundstücke unabhängig von der Bebauung im WA 4 möglich ist.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche durch bauliche Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. In § 17 Abs. 1 BauNVO wird als Orientierungswert für die Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten eine Grundflächenzahl von 0,4 definiert.

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet für alle Baugrundstücke mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die gemäß § 19 Abs. 4, Satz 1, Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO durch die Grundflächen der Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zuwegungen sowie von Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um bis zu 50 % bis maximal 0,6 überschritten werden darf.

Verträglichkeit der städtebaulichen Verdichtung

Die gewählte städtebauliche Verdichtung entspricht dem städtebaulichen Konzept. Die Orientierungswerte zur GRZ in Bezug auf die Gebietskategorie wurde vom Gesetzgeber getroffen, um sicher zu stellen, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Weitergehend soll sichergestellt werden, dass durch die geplanten Gebäude eine ausreichende Belichtung und Belüftung der bestehenden und geplanten Grundstücke gesorgt ist. Ferner soll ein ausreichender Sozialabstand gewährleistet werden. Diese Vorgaben werden mit der getroffenen Festsetzung eingehalten.

Geschossfläche - Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Geschossfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. In § 17 Abs. 1 BauNVO wird als Orientierungswert für die Obergrenze in allgemeinen Wohngebieten eine maximale Geschossflächenzahl von 1,2 definiert.

Mit den im Bebauungsplan gewählten Festsetzungen zur GRZ und der zwei- beziehungsweise dreigeschossigen Bauweise kann die Obergrenze der GFZ nach § 17 BauNVO nicht erreicht werden.

Daher wird auf die Festsetzung einer GFZ in diesem Bebauungsplan verzichtet, da die notwendige Regulierung über die Geschossigkeiten und die GRZ ausreichend Regelungsinhalt bietet.

Höhe der baulichen Anlagen

Zur Lenkung der zulässigen baulichen Höhen bei Gebäuden trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zu maximalen Gebäudehöhen. Die Höhen der geplanten Gebäude orientieren sich dabei an dem wohnbaulichen Bestand in der Umgebung unter Beachtung der gesetzlichen Vorgaben, mit Grund und Boden nachhaltig umzugehen. Ziel der Höhenfestsetzungen ist die Schaffung eines homogenen Stadtquartiers.

Für die Höhe der baulichen Anlagen gelten folgende Definitionen:

- Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird als maximale Höhe festgesetzt, um abhängig von den Bestandsgeländehöhen und den geplanten Erschließungsflächen eine sinnvolle Höhenentwicklung in den einzelnen Baugebieten sicherzustellen.
- Die Traufhöhe wird festgesetzt, um im Quartier gleichmäßige Dachneigungen und damit eine gestalterische Wiedererkennbarkeit zu entwickeln.
- Die Gebäudehöhe für Vollgeschosse wird festgesetzt, um sicherzustellen, dass im WA 6 mit den zwei zulässigen Vollgeschossen eine ähnliche Höhe erreicht wird wie in den anderen Baugebieten, und das oberste Nichtvollgeschoss zurückspringt.
- Die Gebäudehöhe als maximale Höhe der Flachdachgebäude und die Firsthöhe als maximale Höhe der Gebäude mit Satteldach werden festgesetzt, um für das Quartier eine gemeinsame Höhenentwicklung sicherzustellen.
- Die minimale Höhe der Flachdachgebäude im WA 4 wird aus lärmtechnischen Gründen festgesetzt, da die Gebäude eine abschirmende Wirkung für das Plangebiet haben.

Mit den festgesetzten zulässigen Überschreitungen (bis max. 3,0 m) der maximalen Gebäude- und Firsthöhen wird der Aufbau von Wärmetauschern, Klima- und Lüftungsanlagen ermöglicht, die die Umsetzung der Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie künftiger Anpassungen gewährleisten.

Die Überschreitung der maximalen Höhen durch Anlagen zur solaren Energiegewinnung wird ermöglicht, um die nachhaltige Nutzung der Dachflächen zu fördern.

Die Überschreitung der maximalen Höhen durch Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser wird ermöglicht, um eine barrierefreie Erschließung zu gewährleisten.

Bezugshöhe aller Höhen ist Normalhöhennull (NHN). Durch die Höhenfestsetzungen entstehen folgende tatsächlichen Gebäudehöhen:

Tabelle: *Maximale und resultierende Gebäudehöhen*

Teilbereich	Festgesetzte Höhen in m ü. NHN	resultierende Gebäudehöhe in m
<u>WA 1</u> EFH = 68,20 m ü. NHN	Gebäude mit Satteldach TH = ca. 75,70 FH = ca. 78,70 Gebäude mit Flachdach GH _{max} = 75,70	Gebäude mit Satteldach TH = ca. 7,50 FH = ca. 10,50 Gebäude mit Flachdach GH _{max} = 7,50

Teilbereich	Festgesetzte Höhen in m ü. NHN	resultierende Gebäudehöhe in m
<u>WA 2</u> EFH = 68,10 m ü. NHN	Gebäude mit Satteldach TH = ca. 75,60 FH = ca. 78,60 Gebäude mit Flachdach GH _{max} = 75,60	Gebäude mit Satteldach TH = ca. 7,50 FH = ca. 10,50 Gebäude mit Flachdach GH _{max} = 7,50
<u>WA 3</u> EFH = 68,20 m ü. NHN	Gebäude mit Satteldach TH = ca. 75,70 FH = ca. 78,70 Gebäude mit Flachdach GH _{max} = 75,70	bei Gebäude mit Satteldach TH = ca. 7,50 FH = ca. 10,50 Gebäude mit Flachdach GH _{max} = 7,50
<u>WA 4</u> EFH = 68,30 m ü. NHN	Gebäude mit Flachdach GH _{min} = 74,80 GH _{max} = 75,80	Gebäude mit Flachdach GH _{min} = 6,50 GH _{max} = 7,50
<u>WA 5</u> EFH = 68,00 m ü. NHN	Gebäude mit Flachdach GH _{max} = 78,50	Gebäude mit Flachdach GH _{max} = 10,50
<u>WA 6</u> EFH = 68,10 m ü. NHN	Gebäude mit Flachdach GH _{VG} = 75,60 (für Vollgeschosse) GH _{max} = 78,60 (für Nicht-Vollgeschoss)	Gebäude mit Flachdach GH _{VG} = 7,50 (für Vollgeschosse) GH _{max} = 10,50 (für Nicht-Vollgeschoss)
Gemeinbedarfsfläche EFH = 68,20 m ü. NHN	Gebäude mit Flachdach GH _{max} = 75,70	Gebäude mit Flachdach GH _{max} = 7,50

Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird mit maximal zwei beziehungsweise drei Geschossen bei den innenliegenden Mehrfamilienhäusern festgesetzt. Dadurch wird im Zusammenhang mit den festgesetzten Gebäudehöhen für das gesamte Wohngebiet eine einheitliche Höhenentwicklung sichergestellt und eine verträgliche Einbindung in die umgebenden städtebaulichen Strukturen gewährleistet.

8.3. Bauweise, Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb des geplanten Wohngebietes liegt eine Aufteilung der einzelnen Baugrundstücke noch nicht vor, so dass überwiegend große zusammenhängende Baufelder festgesetzt werden. Alle Baufelder sind so dimensioniert, dass sie einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der späteren Errichtung der einzelnen Baukörper ermöglichen. Zusätzlich wird ausnahmsweise

eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen im Gartenbereich um maximal 3,00 m für Terrassen ohne und mit Überdachung sowie Stellplätze, Garagen, Carports und Wintergärten ermöglicht, um bei der Gestaltung des Gartens und des zukünftigen Außenaufenthaltsbereiches einen möglichst großen Freiraum zu ermöglichen.

In den Bereichen des WA 1, WA 2 und WA 6 sowie in der Gemeinbedarfsfläche wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO die offene Bauweise festgesetzt, ergänzend wird im WA 1 und WA 2 festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Durch die Festsetzungen der offenen Bauweise mit Ergänzung der Gebäudedefinition im WA 1 und WA 2 sowie der GRZ und Höhenfestsetzung wird eine unangemessene Verdichtung ausgeschlossen.

Im WA 3 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, hier gilt ebenfalls die offene Bauweise, auf den seitlichen Grenzabstand kann jedoch auf einer der beiden seitlichen Grundstücksgrenzen verzichtet werden. Mit dieser Festsetzung wird der im städtebaulichen Konzept vorgesehenen besonderen Bauform des alternierenden Wechsels zwischen Gebäude und Garage Rechnung getragen. Die Grundstücke haben eine angemessene Tiefe und im Südosten befinden sich die Freiflächen der Versickerungsanlagen, somit kann hier eine unangemessene Verdichtung ausgeschlossen werden. Da bei der Entwicklung dieses Bebauungsplanes der Bedarf an dieser Gebäudeart nicht abschließend ermittelt werden kann, erfolgt diese Festsetzung als „Kannfestsetzung“. Somit kann in diesem Bereich bei Bedarf auch mit seitlichem Grenzabstand gebaut werden. Beide Bauweisen sind mit den Grundzügen der geplanten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Da im WA 3 die Gebäudedefinition nicht eindeutig zuzuordnen ist, wird hier auf die Festsetzung einer Gebäudeart verzichtet.

Im WA 4 wird die geschlossene Bauweise festgesetzt. Die Gebäude im WA 4 dienen mit ihrer nordöstlichen Fassade der schalltechnischen Abschirmung des Plangebietes, daher sind hier Unterbrechungen nicht gewollt.

Im WA 5 wird die abweichende Bauweise festgesetzt, hier gilt wiederum die offene Bauweise, die maximale Gebäudelänge wird auf 30,0 m reduziert, um eine übermäßige Verdichtung bei den Mehrfamilienhäusern zu vermeiden. Durch diese Festsetzung wird die Bildung von einzelnen Baufenstern für die drei Gebäude nicht nötig. Somit haben die Planenden einen sehr großen Gestaltungsspielraum. Gleichzeitig wird eine übermäßige Verdichtung ausgeschlossen, da zwischen den einzelnen Gebäuden durch die Abstandsregelungen der Landesbauordnung NRW, in Verbindung mit der Festsetzung der GRZ, ausreichende Zwischenräume entstehen.

8.4. Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten

Im WA 5 wird parallel zu den festgesetzten Flächen für Versorgungsanlagen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) zugunsten des Betreibers der Versorgungsflächen in einer Breite von 2,0 m festgesetzt. Mit der Festsetzung soll die allseitige Erreichbarkeit der Flächen für Wartungsarbeiten etc. gesichert werden, gleichzeitig kann die Fläche durch die Festsetzung als Teil des WA 5 in die Gestaltung der Wegeverbindungen und Außenflächen der geplanten Mehrfamilienhausbebauung einbezogen werden.

Parallel zu der öffentlichen Grünfläche, in der der Lärmschutzwall realisiert werden soll, wird innerhalb des WA 2 und der Fläche für Gemeinbedarf ein Geh- und Fahrrecht (GF) mit einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Das Geh- und Fahrrecht dient der Erreichbarkeit des Lärmschutzwalls für Unterhaltungs- und Wartungsarbeiten auf der Wallinnenseite.

Eine Errichtung von Nebenanlagen wie z.B. Gartenhäusern, Geräteschuppen und Kellerersatzräumen sowie von Hecken und sonstigen Einfriedungen oder eine Begrünung der Fläche durch Bäume oder Sträucher ist nicht zulässig, da die Fläche zu jeder Zeit begeh- und befahrbar bleiben muss.

8.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 6 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine möglichst flexible Grundstücknutzung für die zukünftigen Eigentümer zu ermöglichen. Innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf sind diese Nebenanlagen ebenfalls zulässig, ein Bezug zu den überbaubaren Flächen entfällt, da hier keine Baugrenzen festgesetzt sind.

Um die angestrebte Begrünung im Plangebiet nicht zu beeinträchtigen und das städtebauliche Erscheinungsbild zu vereinheitlichen, werden die Nebenanlagen in ihrer Größe beschränkt.

Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im WA 1 - WA 6 und der Fläche für Gemeinbedarf unzulässig, um eine städtebauliche Ordnung zu erreichen.

Um eine größtmögliche Planungsfreiheit bei der Unterbringung von notwendigen Versorgungsanlagen im Gebiet zu gewährleisten, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

Im WA 1 - WA 6 sind Garagen, Carports und oberirdische Stellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen und Baufenster zulässig. Abweichend davon dürfen die seitlichen und rückwertigen Baugrenzen im WA 1 bis WA 3 um bis zu 3,00 m überschritten werden. Dadurch soll das Erscheinungsbild vereinheitlicht und so eine städtebauliche Ordnung erreicht werden. Gleichzeitig werden durch die Festsetzung die Gartenbereiche und somit auch die angestrebte Durchgrünung im Plangebiet nicht wesentlich beeinträchtigt, auch nicht durch die Überschreitungsmöglichkeit zum Garten hin.

8.6. Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule und sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“

Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf dient der Sicherung für den langfristigen Bedarf an Einrichtungen (z.B. Kindertagesstätten, schulischen Einrichtungen und Anlagen für soziale Zwecke). Sie entspricht somit dem gesetzlichen Versorgungsanspruch auf Kindergarten- und Schulplätze.

Absicht ist, möglichst flexibel auf zukünftige Ansprüche hinsichtlich unterschiedlicher sozialer Funktionen reagieren zu können. Als Zweckbestimmung werden hier Anlagen für soziale Zwecke (z.B. Kindertagesstätte) und Schulen festgesetzt.

8.7. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Innerhalb des WA 1, in dem ausschließlich Einzel-, und Doppelhäuser zulässig sind, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Wohngebäuden mit Bezug auf die im Norden befindliche Bestandsbebauung auf eine Wohnung je Haus begrenzt.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 bis WA 4 wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden auf zwei Wohnungen je Haus begrenzt.

Diese Festsetzung trägt zu einer Begrenzung der Besiedlungsdichte und damit verbunden der Unterbindung zusätzlicher Verkehrsmengen bei, sowie zur Begrenzung von Problemen bei der Unterbringung des ruhenden Verkehrs.

Für die Allgemeinen Wohngebiete WA 5 und WA 6 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen nicht begrenzt, da die Anzahl der Wohneinheiten in den hier zulässigen Mehrfamilienhäusern maßgeblich von der späteren Hochbauplanung abhängt und eine sinnvolle Ausnutzung der Flächen ermöglicht werden soll.

8.8. Flächen für Versorgungsanlagen

Abwasser / Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Plangebietes soll über Kanäle und Mulden-Rigolensysteme erfolgen, die das anfallende Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der öffentlichen Verkehrsflächen in Rigolen im Zentrum des Plangebietes einleiten. Über die belebte Bodenzone gelangt das gesamte Niederschlagswasser von dort in die unterliegende Rigole, wo es versickern kann.

Aufgrund des Querprofils der Maaseiker Straße entwässert eine Hälfte der Straße in Richtung des Plangebietes. Um Überflutungen durch den Niederschlagsabfluss in die geplanten allgemeinen Wohngebiete zu verhindern, wird parallel zur Maaseiker Straße im Plangebiet eine Transportmulde vorgesehen, von der das anfallende Wasser in eine Versickerungsmulde im Südosten des Plangebietes eingeleitet werden kann.

Eine ausführliche Beschreibung des Entwässerungskonzeptes kann Nr. 6.3. der Begründung entnommen werden.

Die für die geplante Entwässerung notwendigen Flächen werden im Bebauungsplan als Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser / Niederschlagswasser“ dargestellt.

Elektrizität

Mit der Festsetzung einer Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ wird eine Fläche zur Errichtung einer Ortsnetzstation planungsrechtlich gesichert, die erforderlich ist, um das Plangebiet bedarfsgerecht mit Strom versorgen zu können.

8.9. Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung der geplanten allgemeinen Wohngebiete wird im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt im Osten von der Maaseiker Straße aus in einer Breite von 6,50 m. Mit der Erschließung wird die Erreichbarkeit des Plangebietes für den motorisierten Verkehr (MIV) gewährleistet. Die innere Erschließung erfolgt über eine Ringerschließung mit einer Breite von 6,00 m, die als Mischverkehrsfläche ausgebaut wird.

Im Osten wird ein Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche an die Maaseiker vorgesehen. Zwischen dem WA 3 und WA 5 wird ein Fußweg vorgesehen, über den eine kurze Anbindung der südlichen Plangebietsflächen an die Maaseiker Straße ermöglicht werden soll.

8.10. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zur Beurteilung der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie der Immissionen aus Sport- und Freizeitlärm und dem von der Feuerwache ausgehenden Lärm wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen erfolgte auf Grundlage der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“, die für allgemeine Wohngebiete einen schalltechnischen Orientierungswert für von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts vorgibt.

Die Berechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte bei freier Schallausbreitung im Plangebiet nachts überschritten werden würden, wenn der Lärmschutzwall, der geschlossene Gebäuderiegel im WA 4 und der Bauriegel zwischen WA 4 und Lärmschutzwall nicht realisiert werden.

Aktiver Schallschutz

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind nur unmittelbar an den Lärmquellen sinnvoll. Die hier maßgeblichen Lärmquellen Grenzlandring und Maaseiker Straße führen direkt an dem neuen Wohnquartier vorbei. Daher können hier aktive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzwände oder -wälle zur Minderung der Schallausbreitung im Quartier beitragen.

Innerhalb der mit LSW 1 gekennzeichneten Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes wird die Errichtung eines Lärmschutzwalls festgesetzt. Möglich sind sowohl ein Wall als auch eine Kombination aus Wall und Wand (siehe Abb. 5).

Die Lage und Breite der Wallkrone sowie die Mindesthöhe des Lärmschutzbauwerks werden entsprechend der Vorgaben aus dem Schallgutachten verbindlich festgesetzt.

Die folgende Abbildung zeigt beispielhaft die Umsetzung des Lärmschutzes zur Maaseiker Straße im Bereich südlich des WA 4 durch die Kombination eines Lärmschutzwalls in Kombination mit einer 1,0 m hohen Gabionenwand in der Mitte der Wallkrone:



Das Maß der Immissionsbelastung vor der Fassade, ab dem bei einer Fensterlüftung nicht mehr gesunde Wohnverhältnisse vorliegen, ist rechtlich nicht verbindlich definiert. Nach derzeitiger Sichtweise sind ab einer Belastung von größer 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht geeignete Maßnahmen erforderlich.

Damit sind für alle Aufenthaltsräume mit notwendigen Fenstern der lärmbelasteten Fassaden mit Ausrichtung zur Maaseiker Straße im WA 4 und WA 6 zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder technisch gleichwertige Lösungen, die zur Gewährleistung eines ausreichenden Luftwechsels notwendig sind, festgesetzt. Hierbei stellt eine dem aktuellen Stand der Technik entsprechende kontrollierte Wohnraumlüftung, wie sie z.B. aus energetischen Gründen zum Einsatz kommt, aus sachverständiger Sicht eine gleichwertige technische Lösung dar.

Für die Baukörper im WA 4 wird eine Mindesthöhe von 74,80 m ü. NHN (entspricht einer absoluten Höhe von ca. 6,5 m) festgesetzt, da die Baukörper eine abschirmende Wirkung für die dahinterliegenden allgemeinen Wohngebiete haben.

Im WA 5 können für einen Teilbereich im Osten oberhalb des zweiten Geschosses die Vorgaben der TA Lärm nicht nachgewiesen werden, da hier keine ausreichende Abschirmung durch den Lärmschutzwall / die Lärmschutzwand bzw. die Bebauung im WA 4 gegeben ist. Für diesen Bereich wird daher eine abweichende Baugrenze „A“ festgesetzt, die ab einer Gebäudehöhe von 74,00 m ü. NHN (entspricht einer absoluten Höhe von ca. 6,0 m) gilt. Durch diese partielle Reduzierung der maximalen Bauhöhe kann die Einhaltung der Vorgaben der TA Lärm gewährleistet werden. Alternativ ist eine Überschreitung der Baugrenze „A“ möglich, wenn im Bauantragsverfahren gutachterlich nachgewiesen wird, dass in diesem Bereich die maßgeblichen Immissionsrichtwerte der TA Lärm bzw. des zum Zeitpunkt des Bauantrags geltenden Regelwerks eingehalten werden.

Die textlichen Festsetzungen zu den passiven Schallschutzmaßnahmen ermöglichen, dass im Baugenehmigungsverfahren bei entsprechendem Nachweis (z.B. in Anlehnung an DIN 4109 bzw. des dann gültigen Regelwerkes) eines Unterschreitens der maßgeblichen Grenzwerte für gesundes Wohnen von den Festsetzungen zu den Schallschutzmaßnahmen abgewichen werden kann. Somit können optimierende Maßnahmen (z.B. Abschirmung durch Gebäude etc.) berücksichtigt werden.

8.11. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei Regenereignissen muss das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und über die belebte Bodenzone ins Erdreich versickert werden. Um dies dauerhaft gewährleisten zu können, werden im Plangebiet entsprechende Flächen festgesetzt (siehe Nr. 8.8. der Begründung).

Hinweise:

Für die Sammlung und Speicherung der auf den Dachflächen der Gebäude anfallenden Niederschlagswassers zur Brauchwassernutzung oder zur Bewässerung von Grünflächen wird der Einbau von Zisternen empfohlen.

8.12. Öffentliche Grünfläche

Die im Südwesten des Bebauungsplanes festgesetzte öffentliche Grünfläche entwickelt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes und sollen der Ortsrandeingrünung dienen.

Die festgesetzten öffentlichen Grünflächen rund um die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Öffentliche Parkfläche“ sollen der Eingrünung der Parkplatzflächen und der Begrünung des Straßenraums dienen.

8.13. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Begrünung Straßenraum / öffentliche Grünflächen

Zur Minimierung des landschaftsökologischen sowie -ästhetischen Eingriffs und zur klimatischen Verbesserung im Bebauungsgebiet, sind der Straßenraum bzw. die öffentlichen Grünflächen mit mindestens 9 Bäumen 2. Ordnung gemäß Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu begrünen. Die Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Festsetzungen erfolgen als pauschale Anforderungen. Die Standorte können der Planzeichnung entnommen werden.

Pflanzgebote innerhalb festgesetzter Flächen

Ergänzend zu der Festsetzung von Straßenbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen bzw. öffentlichen Grünflächen werden zur weiteren Begrünung Pflanzgebote festgesetzt. Hierbei handelt sich um folgende Pflanzgebote:

- Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher) entsprechend den Vorgaben der beigefügten Pflanzliste auf einer Fläche angrenzend an die Plangebietszufahrt (PG 1) zur Eingrünung der Zufahrt und der angrenzenden Bebauung im WA 4,
- Bodendecker und regionale Pflanzen auf den Flächen rund um die öffentlichen Parkplätze (PG 2) zur Eingrünung der Stellplätze.

Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Die Festsetzung, dass nicht bebaute oder nicht versiegelte Flächen wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen sind und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, dient der Klarstellung. Die Regelung ist gleichlautend bereits in § 8 BauO NRW 2018 enthalten. Sie wird in den Festsetzungen wiederholt, um klarzustellen, dass diese Regelung gilt, auch wenn unter den Pflanzgeboten zusätzliche Festsetzungen getroffen werden.

Ziel ist, die Anlage von vollständig versiegelten Flächen, Schottergärten etc. zu verhindern, um Auswirkungen des Klimawandels zu verringern und gleichzeitig Grundwasserneubildung zu ermöglichen.

Um weitere Begrünungselemente im Plangebiet zu etablieren, wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzmaßnahmen zu treffen sind.

Im Plangebiet ist zu pflanzen:

- bis 400 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 2. Ordnung,
- ab 400 m² bis 600 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 1. Ordnung,
- über 600 m² Grundstücksfläche je weiterer 100 m² ein Gehölz 2. Ordnung.

Es können alternativ gepflanzt werden:

- zwei Gehölze 2. Ordnung statt einem Gehölz 1. Ordnung,
- ein Kulturbaum statt einem Gehölz 2. Ordnung,
- 30 lfd. m Schnithecke 3. Ordnung statt einem Gehölz 2. Ordnung.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend der Vorgaben der beigefügten Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Mit den Pflanzgeboten wird ein Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes geleistet. Gleichzeitig werden damit die Klimawandelfolgeeffekte abgemindert.

Dachbegrünung / regenerative Energiegewinnung

Für alle Flachdächer (FD) bis max. 10° Dachneigung von obersten Geschossen gilt: Flachdächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen.

Für das Dachbegrünungssubstrat wird auf die „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, verwiesen, siehe Hinweis Nr. 11. Von der Bepflanzung ausgenommen sind verglaste Flächen und Flächen unter zulässigen technische Aufbauten. Von dieser Festsetzung kann befreit werden, wenn die Flächen durch Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie genutzt werden und diese Nutzung mit extensiver Dachbegrünung nicht vereinbar ist.

Durch den Aufbau eines extensiven Gründaches entstehen folgende positive Effekte:

- Der Aufheizung der Dachflächen in den Sommermonaten wird entgegengewirkt.
- In der Heizperiode bildet ein Gründach eine zusätzliche Isolationsschicht.
- Der Energie- und Wärmebedarf eines Gebäudes verringert sich.
- Der schnelle Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherfähigkeit der Substratschicht gemindert, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt.

- Staubbindende und kaltluftbildende Eigenschaften der Dachbegrünung haben positive Einflüsse auf das Mikroklima.
- Die Dachbegrünung bietet Flora und Fauna einen weiteren Lebensraum innerhalb der Bauflächen.

8.14. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Mit der Übernahme der bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 89 Abs. 1 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) wird das Ziel verfolgt, die städtebauliche Konzeption der geplanten Bebauung insbesondere mit den Festsetzungen der äußeren Form der Baukörper weiterzuführen. Die Festsetzungen werden auf das Maß zur Erreichung der beabsichtigten Ziele beschränkt, damit den zukünftigen Eigentümern der Bebauung ein möglichst großer Freiraum für die Gestaltung offen bleibt. Gleichzeitig soll mit den bauordnungsrechtlichen Festsetzungen langfristig ein städtebaulich ansprechendes Bild gesichert werden.

Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung sollen im WA 1 bis WA 3 bedarfsgerecht entwickelt werden können, daher werden hier sowohl Satteldächer mit 20 bis 30° Dachneigung als auch Flachdächer bis 10° Dachneigung zugelassen.

Im WA 4 bis WA 6 sowie der Gemeinbedarfsfläche werden ausschließlich Flachdächer mit einer Neigung bis maximal 10° zugelassen, da die Gebäude wegen ihrer Gebäudehöhe und Kubatur beziehungsweise zukünftigen Funktion keine anderen Dachformen erhalten sollen. Somit werden kleinteilige Dachlandschaften beziehungsweise Gebäudehöhen, die die Gebäude in den Baufeldern WA 1 bis WA 3 überragen würden, vermieden.

Vorgärten und Einfriedungen

Zur Erreichung des angestrebten durchgrünten Erscheinungsbildes sind Einfriedungen zur Straßenseite hin entsprechend mit Sträuchern der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu bepflanzen. Dazu sind auch die Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und angrenzender vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche), mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten sowie den Bereichen der Nebenanlagen, zu begrünen. Stein- und Schotterflächen werden aus gestalterischen und ökologischen Gründen ausgeschlossen.

Wintergärten und Terrassen

Um im Plangebiet ein einheitliches gestalterisches Erscheinungsbild zu erreichen, wird festgesetzt, dass Wintergärten und Terrasseneinhausungen in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 ausschließlich in transparenten Materialien (Glas o. ä.) auszuführen sind.

8.15. Hinweise, Pflanzlisten

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sind die Hinweise (vgl. Punkt C) auf Besonderheiten in Bezug auf Archäologie / Bodendenkmalpflege, Umgang mit Mutterboden, Umgang mit Bodenaushub, Baugrundverhältnisse, Bergbau / Grundwasserverhältnisse, Kampfmittel, Erdbebenzone, Artenschutz, Einbau von RCL-Material, Geothermie, Dachbegrünung, Pflanzungen auf privaten Grundstücken und Grenzabstände, Haustechnische Anlagen sowie DIN-Vorschriften für den weiteren Verlauf von Relevanz.

Unter dem Punkt D werden die Pflanzlisten für die Gehölze 1. Ordnung (Großbäume), für die Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe), für die Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher) und für Kulturbäume aufgeführt.

9. Umweltauswirkungen

9.1. Vorbemerkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Belange des Umwelt- und Naturschutzes, der Landschaftspflege, des Wassers, der Luft, des Bodens, der Fläche sowie des Klimas zu berücksichtigen.

Die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erfolgt gemäß § 13b BauGB. Somit entfällt eine Umweltprüfung gemäß § 2a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB. Die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13b Abs. 1 BauGB sind im Kapitel 3 „Verfahren“ dieser Begründung dargestellt.

Obwohl von der Umweltprüfung abgesehen werden kann, müssen im Sinne einer nachhaltigen Gebiets- und Projektentwicklung die Umweltbelange geprüft und gegebenenfalls eine Reduzierung der umweltrelevanten Auswirkungen vorgenommen werden.

Aus diesem Grund werden in diesem Verfahren folgende Gutachten erstellt:

- Verkehrsuntersuchung,
- Lärmschutzgutachten,
- Artenschutzprüfung (ASP I),
- Gutachten zur Baugrundsituation inkl. abfalltechnischer Deklaration.

Die genannten Gutachten sowie die ermittelten Verkehrszahlen sind im Rahmen der Schutzgutbetrachtung neben den allgemein zugänglichen Informationen berücksichtigt worden.

9.2. Schutzgebiete

FFH-Gebiete

Das Plangebiet liegt in keinem FFH-Gebiet nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union.

In einer Entfernung von ca. 2 km nördlich beziehungsweise 1,5 km südwestlich befinden sich Bereiche des FFH-Gebietes „Schwalm-, Knippertzbach, Raderveekes und Lüttelforster Bruch“ der FFH-Gebietsmeldung“ (DE-4802-301).

Aufgrund der räumlichen Entfernung zu diesem Schutzgebiet sind keine weiteren Vorprüfungen notwendig.

Vogelschutzgebiete

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG der Europäischen Union ausgewiesen.

Das nächste Vogelschutzgebiet (VSG Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg, DE-4603-401) befindet sich in ca. 2 km Entfernung nördlich des Plangebietes.

Es ist deckungsgleich mit den zuvor genannten FFH-Gebiet.

Naturschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Naturschutzgebiet (NSG) festgesetzt.

In einer Entfernung von ca. 2 km nördlich befindet sich das NSG „Schwalmbruch, Muehlenbach- und Knippertzbachtal“ (HS-006). Es ist nahezu deckungsgleich mit dem zuvor genannten FFH-Gebiet.

Etwa 1 km südlich befindet sich der Randbereich des NSG „Tueschenbroicher Wald“ (HS-017).

Landschaftsschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Etwa 250 m nördlich und südlich des Plangebietes beziehungsweise des Grenzlandringes, liegt das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Schwalmplatte“ (LSG-4802-0001).

Rekultivierungsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Rekultivierungsflächen ausgewiesen.

Schutzwürdige Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Biotope gemäß Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV).

Verbundflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine festgesetzten Verbundflächen.

Naturpark

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt am östlichen Rand des grenzüberschreitenden Naturparks Maas-Schwalm-Nette.

Wasserschutz

Südlich, außerhalb des Plangebietes, grenzt die Zone IIIa des geplanten Wasserschutzgebietes Wegberg - Uevekoven an.

9.3. Schutzgut Mensch

Verkehr

Es ist eine geringe Zunahme des motorisierten Individualverkehrs durch die Realisierung der Planung zu erwarten. Die Leistungsfähigkeit der bestehenden Verkehrsanlagen und der künftigen Einfahrt in das Gebiet wird nachgewiesen. Zudem wurden die Verkehrszahlen ermittelt, die dem Schallgutachten zugrunde gelegt wurden.

Straßenverkehrslärm und sonstige Lärmquellen

Durch die Lage mit der vorhandenen Infrastruktur kommt es zu Beeinträchtigungen aus dem Straßenverkehr. Hierunter fallen auch die schalltechnischen Beeinträchtigungen aus der zukünftigen Nutzung der Hauptfeuerwache. Die schalltechnischen Beeinträchtigungen entstehen hauptsächlich durch den Verkehr auf dem Grenzlandring und der Maaseiker Straße sowie durch die von der Feuerwache ausgehenden Lärmemissionen.

Um schädliche Auswirkungen auf die zukünftigen Bewohner*innen auszuschließen, wurden gemäß dem Gutachten zur Verkehrslärm- und sonstigen Lärmbelastung (Dr. Szymanski & Partner, Stand 22.05.2022) für die belasteten Bereiche des Plangebietes maßgebliche Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen getroffen und in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 6 festgesetzt. Die Festsetzungen wurden in dieser Begründung unter Punkt 8.10 entsprechend dargestellt.

Luftqualität

Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe sind im Wesentlichen auf Hausfeueranlagen und den Verkehr zurückzuführen. Da bei dieser Planung nur mit einer geringen Verkehrserhöhung zu rechnen ist und die bestehende und geplante Bebauung nicht sehr kompakt ist, ist, wenn überhaupt, mit einer sehr geringen Beeinflussung der Luftqualität zu rechnen.

Belichtung, Belüftung

Die erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BauO NRW werden im Rahmen des städtebaulichen Konzeptes eingehalten. Die Anforderungen an die Belichtung, Belüftung und die sonstigen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind damit ausreichend gesichert.

Altlasten

Eine Belastung des Schutzgutes Boden durch Schadstoffe, Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen ist nicht bekannt.

Freizeitnutzung

Das Plangebiet wird als Ackerfläche genutzt und hat daher keine Bedeutung für Freizeitaktivitäten.

Katastrophenschutz

Im Plangebiet lag ein konkreter Verdacht auf eine ehemalige Militäreinrichtung des 2. Weltkriegs vor. Im Februar 2022 wurde daher eine Überprüfung der Plangebietsfläche auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf durchgeführt. Dabei wurde bis auf geringe Flächen an den Randbereichen des Plangebietes die gesamte Fläche geräumt. Bei der Untersuchung wurde ein Blindgänger gefunden und geräumt, darüber hinaus wurden im Plangebiet mehrere Schützenlöcher gefunden. Trotzdem kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Daher wird auch nach der Kampfmittelüberprüfung darauf hingewiesen, dass bei Bauarbeiten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Kampfmittel (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) aufgefunden werden können. Aus Sicherheitsgründen sind dann die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Im Rahmen der Umsetzung dieses Bebauungsplanes sind die Auswirkungen für das Schutzgut Mensch im Plangebiet beziehungsweise auf die Nachbarschaft eher unerheblich.

9.4. Schutzgut Tiere

Das Plangebiet wird im Norden durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. Im weiteren Verlauf grenzt das Plangebiet an die Maaseiker Straße und den Grenzlandring, die zum Plangebiet hin mit Baumreihen bepflanzt sind. Diese horizontalen Strukturen bieten Prädatoren (z.B. Beutegreifern) Aufsitzmöglichkeiten. Daher ist anzunehmen, dass die Ackerflächen von Offenlandarten nicht genutzt werden.

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Im Oktober 2021 wurde eine ASP 1 (Michael Straube, Stand Oktober 2021) durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass eine Betroffenheit planungsrelevanter Arten durch die Umsetzung der Planung eher unwahrscheinlich ist.

Zur weiteren Minimierung des Eingriffes wurden in der ASP 1 folgende Maßnahmen definiert:

M1 Bauzeitenregelung

Gehölze (hier Alleebäume) dürfen - soweit überhaupt notwendig - nur außerhalb der Brutzeit gerodet werden (1.10.-28.2.). Sofern dies nicht möglich ist, muss unmittelbar vor dem Beginn der Arbeiten das Bestehen laufender Bruten und genutzter Fledermausquartiere durch einen Fachkundigen ausgeschlossen werden.

Die Erschließung der offenen Flächen darf nur außerhalb der Brutzeit, also von September bis Februar, beginnen. Sofern dies nicht möglich ist, müssen Bruten verhindert oder durch eine Begehung vor dem Beginn der Erdarbeiten ausgeschlossen werden.

M2 Schutz gefundener Tiere

Im Falle des Fundes von Vogelbruten oder Fledermäusen sind die Arbeiten sofort zu unterbrechen. Verletzte Tiere sind durch einen Sachverständigen zu bergen. Ggf. müssen verletzte Tiere gepflegt und ausgewildert werden.

M3 Beleuchtung

Bei der Beleuchtung der Baustellen muss – v.a. im Sommerhalbjahr – auf helle (weiße) Lampen mit hohem UV-Anteil verzichtet werden, da sie Insekten anlocken und töten können und nachtaktive Wirbeltiere (v.a. Eulen und Fledermäuse) abschrecken. Eine weit reichende horizontale Abstrahlung ist zu vermeiden, insbesondere in Richtung der angrenzenden Offenland- und Gartenflächen sowie der Alleebäume.

Wie bei der Beleuchtung der Baustellen muss die Abstrahlung der Beleuchtung von Straßen und Plätzen, Häusern und Gärten in die offene Landschaft und in Richtung benachbarter Gartenflächen und Alleebäume minimiert werden (keine horizontale Abstrahlung, insektenfreundliche Spektralfarben, zeitliche und räumliche Beschränkung auf den notwendigen Umfang, vgl. VOIGT ET AL. 2019).

M4 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und Fallenwirkungen von anderen Schächten, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Schächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden. Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten (vgl. STEIOF 2018), da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete und am Rand der Bebauung zur offenen Landschaft, wo Vögel, etwa auch jagende Sperber, mit hoher Geschwindigkeit in bebaute Flächen einfliegen. Daher sollte keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben sollten vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar bedruckte Scheiben. UV-Markierungen haben sich dagegen nicht bewährt (ebd.). Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-Verglasungen außerhalb von Gebäuden und frei stehende Glaswände.

M5 Schaffung von Ersatz-Lebensstätten

Sofern Lebensstätten planungsrelevanter Arten gefunden und zerstört werden, sind sie in Rücksprache mit dem Kreis Heinsberg nach MKULNV 2013 zu ersetzen. Die Nebenbestimmungen für Hangort und Installation nach MKULNV 2013 sind unbedingt zu beachten. Vogelkästen und Höhlenkästen für Fledermäuse müssen spätestens alle zwei Jahre kontrolliert und gereinigt werden.

Weitergehend wurden Anregungen formuliert:

Nisthilfen

Es wird angeregt, an den zu errichtenden Gebäuden Nistgelegenheiten und Quartiere für (Halb)Höhlenbrüter und Fledermäuse zu schaffen. Derzeit gehen durch Abbrüche und (energetische) Sanierungen Niststätten und Fledermausquartiere im Siedlungsbereich in großer Zahl und oft ersatzlos verloren. Starke Alleebäume mit dem Potential zur Bildung von Höhlen sollten möglichst erhalten werden.

Minimierung und Kompensation von Flächenversiegelungen

Weiter sollten offene Flächen um die Gebäude möglich wenig versiegelt und extensiv bewirtschaftet werden, etwa als Extensivwiesen und nicht als englischer Rasen, um Insekten und Wirbeltiere zu fördern. Versiegelte oder auf andere Weise von Vegetation frei gehaltene Flächen sollten auf das notwendige Minimum beschränkt bzw. ausgeschlossen werden. Es gehen im Bereich des Bebauungsplanes große Flächen verloren, die derzeit trotz Nutzung als Acker Insekten bzw. deren Larven und anderen wirbellosen Tieren im Erdreich einen Lebensraum bieten und die später Vögeln, Fledermäusen und anderen Arten als Nahrung dienen. Die Bepflanzung der Grundstücke muss weitgehend mit heimischen Gehölzen geschehen. Eine Möglichkeit, die Versiegelung der Ackerflächen ein wenig abzumildern, ist die Begrünung von Dächern. Diese ist technisch heute bei vielen Dächern möglich. Dachbegrünung dient nicht nur als Lebensraum von Tieren und Pflanzen sondern auch der Wasserrückhaltung und der Verbesserung des Lokalklimas.

Die die Alleebäume außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans liegen, wird durch den Bebauungsplan kein Eingriff in diese ermöglicht. Es wurden daher nur die Maßnahmen in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen, die innerhalb des Plangebietes relevant sind.

9.5. Schutzgut Pflanzen

Mit der Planung werden ausschließlich Ackerflächen überplant, daher kann die Betroffenheit dieses Schutzgutes als gering eingestuft werden.

9.6. Schutzgut biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt resultiert insbesondere aus den vorhandenen Tier- und Pflanzenarten. Unter Beachtung der gutachterlichen Ergebnisse sowie der üblichen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen (z.B. zeitliche Begrenzung der Rodungsarbeiten) sind insgesamt keine Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu befürchten.

Durch die Planung sind keine negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt im Plangebiet zu erwarten.

9.7. Schutzgut Boden

Die Böden im Plangebiet werden landwirtschaftlich genutzt. Im Bereich der landwirtschaftlichen Nutzung können entsprechende stoffliche Belastungen des Bodens durch den Einsatz z.B. von Düngemittel vorhanden sein. Im Bereich des Plangebietes steht laut BK 50 der Bodentyp Braunerde an.

Die Bodenartgruppen des Oberbodens werden im Gutachten nach der humosen Oberbodenschicht (Deckschicht) als

- schluffig, feinsandig bis stark feinsandig, tonig
- Sande: Fein-Mittel-Grobsande in Wechsellagerung
- Kiese

beschrieben.

Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist nicht bekannt.

Durch die Planung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden, insbesondere durch die geplante Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet, als gering zu bewerten.

9.8. Schutzgut Fläche

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlichen Flächen, die intensiv genutzt werden. Es soll der Wohnnutzung zugeführt werden. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg sind die Flächen bereits als „Wohnbaufläche“ und als „Grünflächen“ dargestellt. Der Bebauungsplan bereitet eine Erstbebauung bzw. -versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Hierdurch entsteht ein Freiraumverlust von ca. 2,7 ha, der insbesondere durch die geplante Regenwasserversickerung vor Ort aufgefangen wird. Es wird auf die gesonderte Abwägung unter Kapitel 5 „Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen“ verwiesen.

Durch die Planung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als gering zu bewerten.

9.9. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes und dessen näherer Umgebung befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser

Der durchschnittliche Grundwasserspiegel liegt bei ca. 61,00 bis 62,00 m ü. NHN und somit zurzeit mindestens 4,50 m unter der durchschnittlichen Geländeoberkante (GOK).

Gemäß geotechnischer Stellungnahme zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen (ibl geo – consulting gmbh, Stand 25.06.2021) ergab die Auswertung von Messdaten benachbarter Grundwassermessstellen des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) im Bereich des Plangebietes einen höchsten gemessenen Grundwasserstand von ca. 62,42 m ü. NHN (13.03.2011; LGD-Nr. 010405197). Der Erftverband hat im Rahmen

der öffentlichen Beteiligung darauf hingewiesen, dass der höchstgemessene Grundwasserstand zwischen 64,00 und 65,00 m ü. NHN liegt. Bei Ausnutzung der festgesetzten maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe von mindestens 68,00 m ü. NHN würde ein unterkellertes Gebäude in Bezug zum höchstgemessenen Grundwasserstand voraussichtlich geringfügig in das Grundwasser einbinden. Bei Annahme des durchschnittlichen Grundwasserspiegels erfolgt kein Einbinden der Baukörper. Die möglichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser werden insgesamt als gering eingestuft.

Da das Plangebiet in einem Bereich mit bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen liegt ist in Zukunft ein Wiederanstieg des Grundwassers zu erwarten. Im Rahmen der Genehmigungsplanung müssen daher in jedem Fall entsprechende Abdichtungsmaßnahmen für die Baukörper berücksichtigt werden. Ein Hinweis zu den Grundwasserverhältnissen wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, es wird darauf verwiesen die konkreten Grundwasserstände beim Erftverband anzufragen. Insofern entsteht durch die beiden unterschiedlichen Angaben kein Konflikt.

Durch die Planung wird nicht in das Grundwasser eingegriffen.

Einflüsse durch den Braunkohletagebau

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg nach Beendigung des Braunkohletagebaus sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen müssen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Die Vorgaben, die durch den Tagebau entstehen, sind dauerhaft zu beachten.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb von Hochwasser - Risikogebieten.

Trinkwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete.

Die Betroffenheit für das Schutzgut Wasser kann als unerheblich eingestuft werden, auch mit Blick auf die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung und den damit verbundenen Schadstoffeintrag.

9.10. Schutzgut Klima und Luft

Klima

Das Plangebiet und die umliegenden Flächen sind in der Klimaanalysekarte (nachts) des LANUV nicht als Kaltluftproduktionsgebiet oder Kaltluftammelgebiet ausgewiesen und liegen nicht innerhalb oder im Nahbereich einer Ventilationsbahn.

Das Mikroklima wird sich durch die Realisierung der Infrastruktur und Gebäude verschlechtern, dieses wird aber insbesondere durch die Oberflächenentwässerung und den Grünflächenanteil teilweise kompensiert.

Lufthygiene

Vorbelastungen des Plangebietes sind aufgrund der Lage zwischen dem Grenzlandring und der Maaseiker Straße vorhanden, Hinweise auf kritische Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet hinsichtlich einer Überschreitung zulässiger Grenzwerte für NO₂ und PM₁₀ sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet liegt am Siedlungsrand, der in Bezug auf die Lufthygiene eine Filterfunktion aufweist.

Die Betroffenheit kann als unerheblich eingestuft werden.

9.11. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler oder sonstigen Sachgüter bekannt. Die Betroffenheit kann daher zurzeit als unerheblich eingestuft werden.

Das Plangebiet liegt jedoch in einer siedlungsgünstigen Region, die nachweislich bereits in der Vorgeschichte intensiv besiedelt war. Dies wird durch zahlreiche Fundstellen in der Umgebung der Fläche bestätigt. Von daher ist nicht auszuschließen, dass sich in der Fläche Bodendenkmäler erhalten haben. Ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit möglichen Funden wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

9.12. Schutzgut Landschaft / Ortsbild

Durch das Plangebiet wird der Siedlungsrand nach Süden erweitert und dabei auf der südlichen und westlichen Seite eingegrünt. Die nördliche Plangebietsgrenze liegt an der vorhandenen Wohnbebauung und der östliche Bereich grenzt an die zukünftige Siedlungsentwicklung.

Bezugnehmend auf die geplanten Gebäudehöhen kann die Betroffenheit als unerheblich eingestuft werden.

9.13. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Durch den Bebauungsplan werden keine Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Schutzgütern ausgelöst, die als erheblich einzustufen sind.

9.14. Referenzliste der Quellen

Bei der Erstellung dieses Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Unterlagen beachtet:

- Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen hinsichtlich Tragfähigkeit im Rahmen der Erschließung und zur Feststellung der allgemeinen Bebaubarkeit für das Projekt: Maaseiker Straße in Wegberg; ibl geo – consulting gmbh; Stand 25.06.2021
- Artenschutzprüfung (Stufe I): Dipl.- Biol. Michael Straube; Stand Oktober 2021
- Verkehrsuntersuchung zur Entwicklungsfläche „Maaseiker Dreieck“ in Wegberg; BSV Büro für Stadt- und Verkehrsplanung Dr.-Ing. Reinhold Baier GmbH; Stand Dezember 2021
- Gutachten zur Verkehrslärm- und sonstigen Lärmbelastung, Dr.-Ing. Szymanski & Partner, Stand 28.09.2022
- Erläuterungsbericht zum Antrag auf Einleitung in den Untergrund zum Bebauungsplan I-48 „Maaseiker Dreieck“ der Stadt Wegberg; VDH Projektmanagement GmbH; Stand 28.07.2022

10. Städtebauliche Werte

Tabelle: Flächeninanspruchnahme

Nutzungsart	Bestand	Bestand	Planung	Planung
	Fläche ca. in m ²	Anteil ca. in %	Fläche ca. in m ²	Anteil ca. in %
landwirtschaftliche Fläche (inkl. Grünfläche)	27.000	100		
WA - Fläche			15.000	56
bebaubare Fläche gemäß GRZ 0,4			6.000	22
Gemeinbedarfsfläche			3.000	11
bebaubare Fläche gemäß GRZ 0,4			1.200	4
Straßenverkehrsflächen			3.000	11

Nutzungsart	Bestand	Bestand	Planung	Planung
	Fläche ca. in m ²	Anteil ca. in %	Fläche ca. in m ²	Anteil ca. in %
Öffentliche Grünfläche			4.400	16
Flächen für Versorgungsanlagen			1.600	6
insgesamt	27.000	100	27.000	100

11. Planverwirklichung

Das Planungsrecht soll in Form eines Angebotsbebauungsplans gemäß § 8 BauGB unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gemäß § 13b BauGB geschaffen werden.

Die Planungs- und Erschließungskosten werden im Erschließungsvertrag geregelt und vom Vorhabenträger getragen.