

# BEGRÜNDUNG

## A. BESTAND

Der ca. 2,8 ha große Planbereich liegt im Westen des Stadtgebietes der Stadt Wegberg, zentrumsnah innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Arsbeck, unmittelbar westlich der Heiderstraße (B221 alt).

RÄUMLICHER  
GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht zu 75 % = 21.377 m<sup>2</sup> aus landwirtschaftlich genutzten Flächen (Acker) und zu 25 % = 6.920 m<sup>2</sup> aus bereits bebauten Flächen, die i.S. der BauNVO als „Mischgebiete“ zu bewerten sind.

Damit schafft der Bebauungsplan für einen Bereich von 6.920 m<sup>2</sup> grundsätzlich keine neuen Baurechte, sondern ordnet bestehende Baurechte i.S. des Bestandschutzes.

Für den Bereich zwischen Wehrstraße, Heiderstraße, Kampstraße und Bücherstraße beschloss der Rat der Stadt Wegberg im November 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes III 4 „Arsbeck – Nord“, Größe ca. 20 ha. Der Plan wurde am 11.02.1987 rechtskräftig.

BISHERIGE ENTWICKLUNG

Die Realisierung dieses Bebauungsplanes musste jedoch wegen Abwasserprobleme, nicht lösbaren Eigentums- und Besitzverhältnissen u.a. für lange Zeit ausgesetzt werden. Zwischenzeitlich änderten sich jedoch die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen“ unverändert beibehalten wurde.

In 2002 / 2003 erstellte die Stadt Wegberg für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes III 4 Arsbeck – Nord zusätzlich einen RAHMENPLAN als Grundlage zur Aktualisierung der allgemeinen Planungsziele des Bebauungsplanes III 4 Arsbeck-Nord und dessen Umsetzung in Teilbebauungspläne, in denen sich die vorgenannten Planungsziele wiederfinden. Die abschnittsweise Umsetzung des Bebauungsplanes III 4 Arsbeck-Nord gewährleistet, dass in überschaubaren Zeiträumen, der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnbauland im Bereich des Wohnsiedlungsbereiches „Arsbeck-Dalheim-Rödgen“ entsprochen werden kann.

Die Teilbebauungspläne -mit in sich abgerundeten, selbständigen städtebaulichen Einheiten- wiederholen und konkretisieren somit die Planungsziele des ursprünglichen Bebauungsplanes III 4 Arsbeck-Nord und des Rahmenplanes.

**DER BEBAUUNGSPLAN III – 4 ARSBECK „AUF DEM KAMP“ IST SOMIT DER ERSTE TEILBEBAUUNGSPLAN AUS DEM GELTUNGSBEREICH DES RAHMENPLANES BZW. DES EHEMALIGEN BEBAUUNGSPLANES „ARSBECK-NORD“.**

Nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung ist die Ortslage Arsbeck Teil des Wohnsiedlungsbereiches „Arsbeck-Dalheim-Rödgen“, wobei die Ortslage Arsbeck „... wesentliche zentrale Aufgaben als Versorgungszentrum für den Nahversorgungsbereich... „ zu erfüllen hat. Die sich daraus ergebende Verpflichtung zur „...Konzentration der erforderlichen Einrichtungen ...“ schließt damit auch die Bereitstellung zusätzlicher Flächen für den Wohnungsbau ein.

**RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE  
GEGEBENHEITEN**

Diesen Zielen entspricht der im Jahre 1979 rechtskräftig gewordene Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes III - 4 Arsbeck, Auf dem Kamp, Gemischte Bauflächen (M) parallel zur Heiderstraße und westlich davon Wohnbauflächen (W) darstellt.

Diesen Vorgaben folgt auch der Rahmenplan, der als „Informelle Planung“ die allgemein formulierten Ziele der Raumordnung und des Flächennutzungsplanes beispielhaft konkretisiert und damit dem Beschluss städtischer Gremien folgend, bindend ist für die nachgeordnete „Verbindliche Bauleitplanung“ (Bebauungspläne/Teilbebauungspläne).

Damit entspricht der Bebauungsplan III 4 „Auf dem Kamp“ den Zielen der Raumordnung und Landesplanung und mit dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan und dem Rahmenplan „Arsbeck Nord“ den mittel- und langfristigen Planungsabsichten der Stadt Wegberg.

## **B. STÄDTEBAULICHE KONZEPTON**

Wie eingangs erwähnt, sind Bürgerschaft, Rat und Verwaltung der Stadt Wegberg seit etwa 20 Jahren mit der Bauleitplanung in Arsbeck und deren Realisierung befasst. Die Notwendigkeit, dieses Problem zu lösen, ist eine wesentliche Aufgabe der Stadtentwicklung insbesondere auch deshalb, weil die Nachfrage nach „Wohnbauland“ in Arsbeck unvermindert stark anhält.

Da die bisher vorhandenen planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Probleme zwischenzeitlich gelöst wurden, ist auch die Durchführung der Ziele des Bebauungsplanes III 4 Arsbeck, Auf dem Kamp, realistisch. Eine deutliche Verbesserung des Wohnwertes dieses neuen „Wohnbereiches“ ist zu erwarten, da geplant ist, die Heiderstraße –die heutige B 221(alt)- rückzustufen und als B221 (neu) um die Ortslage Arsbeck herumzuführen.

## **ERFORDERNIS DER PLANUNG**

In mittelbarer oder unmittelbarer Nachbarschaft zum geplanten Wohngebiet (WA) befinden sich weder „aktive“ landwirtschaftliche Hofstellen noch Gewerbebetriebe, von denen negative Umweltauswirkungen (i.S. BImSchG und mitgeltende Gesetze, Verordnungen, Erlasse) ausgehen könnten. Gewerbe- oder Industriegebiete sind im Kernbereich von Arsbeck/Dalheim/Rödgen nicht vorhanden oder geplant.

Dies macht den Lagevorteil, den das neue Baugebiet wegen der Nähe zum Ortszentrum (Infrastruktureinrichtungen, einschl. Schule, Kindergarten, Kirche u.a.) ohnehin hat, noch attraktiver!

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst etwa 2,7 ha, wobei 1/3 dieser Fläche bereits bebaut ist und nur 2/3 dieser Fläche für eine neue Bebauung vorgesehen wird.

#### ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE

Damit wird einem wichtigen städtebaulichen und sozialen Anliegen Rechnung getragen: Zu versuchen, Bestand und Planung, d.h. vorhandene, „alt eingesessene“ Wohnbereiche durch neue Wohnbereiche maßvoll zu ergänzen, ohne gewachsene Strukturen zu zerstören.

Angestrebt wird die Bereitstellung von (preisgünstigem) Wohnbauland –unter besonderer Berücksichtigung der Belange junger Familien.

Damit werden nicht nur die Nachfragen nach günstigem Bauland befriedigt, sondern auch die im „Ort Arsbeck“ vorhandenen Einrichtungen der Bildung, der Verwaltung und der Versorgung nachhaltig gestärkt.

Die Größe der Baugrundstücke und das Maß der baulichen Nutzung entsprechen dem Ortsbild von Arsbeck, als Teil des ländlichen Raumes.

Die relativ großzügig bemessenen Baugrundstücke schaffen zusammen mit dem als verkehrsberuhigten Bereich ausgelegten öffentlichen Straßenraum ein kinder- und familienfreundliches Wohnumfeld, was nicht nur den künftigen Bewohnern zu Gute kommt, sondern entscheidend auch zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes beiträgt.

## C. B. PLANUNG

### ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Aus der o.g. „Städtebaulichen Konzeption“ leitet sich die Art der baulichen Nutzung ab –entsprechend den Darstellungen des Flächenutzungsplanes '79- als *Mischgebiete (MI)* für die (überwiegend bebauten) Flächen, die direkt an der Heiderstraße liegen und als *Allgemeine Wohngebiete (WA)* für die westlich daran angrenzenden (Acker-) Flächen.

Die Mischgebiete sind gegliedert in drei Bereiche: Der erste Bereich verläuft bis zu einer Tiefe von 25 m – 28 m parallel zur Heiderstraße; dieser Bereich ist überwiegend bebaut. Westlich davon schließt sich das zweite Mischgebiet von ebenfalls 25 m – 28 m Tiefe an. Dieser Bereich schafft als „Puffer“ den notwendigen „Sozialabstand“ zwischen dem erstgenannten Mischgebiet und dem im Westen des Plangebietes festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet.

Diesen beiden Mischgebieten wurde auf Grund ihrer Lage im Plangebiet und ihrer derzeitigen (überwiegenden) Nutzungsarten das Maß der baulichen Nutzung auch deutlich unterschiedlich festgesetzt:

Der unmittelbar an der Heiderstraße gelegene Bereich weist eine GRZ – Zahl von 0,6, bei zwei zulässigen Vollgeschossen und einer Firsthöhe von max. 12,50 m auf. Damit soll künftigen Betrieben des Handels, des Handwerks, des Gewerbes und der Dienstleistung Entwicklungs- und Planungssicherheit gegeben werden, insbesondere auch deshalb, weil nach dem Bau der B 221 (neu) die Heiderstraße deutlich vom Durchgangsverkehr entlastet wird. Für den angrenzenden, zweiten Mischgebietenbereich (der o.g. „Pufferzone“) wurde die GRZ-Zahl auf 0,3 reduziert, bei nur einem zulässigen Vollgeschoss und einer max. Firsthöhe von 6,00 m. Einerseits sollen dadurch bereits bestehende Nutzungen (Garage, Lager, Ställe für Kleintierhaltung etc.)

weiterhin auch zulässig sein sowie zusätzliche und Ergänzungs- und Ausgleichsflächen für die direkt an der Heiderstraße gelegenen Betriebe vorgehalten werden, andererseits aber sollen dadurch evtl. Störungen, aus dem östlich gelegenen, intensiver genutzten Mischgebiet gemindert werden. Ein weiterer Effekt ist, dass auf Grund der größeren, nicht überbaubaren Bauflächenanteile ein Anreiz für die Eigentümer und Bewohner besteht zur Anlage von Begrünungsmaßnahmen, Hausgärten (ggf. artenreich) u.ä. Ein dritter Mischgebiets - Bereich ist nördlich und südlich der Planstraße „A“ in einer Tiefe von ca. 55 m festgesetzt. Auf diesen Flächen, wurde das Maß der baulichen Nutzung dem des Allgemeinen Wohngebietes angeglichen mit einer GRZ-Zahl von 0,4 , einer max. eingeschossigen Bebauung und einer Firsthöhe von 8,50 m, da hier zwar mischgebietsrelevante Nutzungen vorhanden sind, die Wohnnutzung jedoch jetzt und in Zukunft höher sein wird als bei den vorgenannten Mischgebieten.

Auf Beschluss des Rates der Stadt Wegberg sollen auch in Arsbeck im Bebauungsplangebiet „Auf dem Kamp“ Wohnungsbaugrundstücke insbesondere für junge Familien bereitgestellt werden. Daraus leitet sich das Planungsziel ab, ein familien- und kinderfreundliches Wohnumfeld zu schaffen.

Dieser Bereich ist vorwiegend dem Wohnen vorbehalten; wegen seines direkten Bezugs zum Ortsmittelpunkt von Arsbeck und unter Berücksichtigung der Bedürfnisse der zukünftigen Bewohner (Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, Anlagen für kirchliche, soziale, gesundheitliche Zwecke etc.) wurden hier keine Reinen Wohngebiete („Schlafstadt“), sondern Allgemeine Wohngebiete („Aktive Wohnbereiche“) festgesetzt!

Die durchschnittliche Größe der einzelnen Baugrundstücke von rd. 425 m<sup>2</sup> rechtfertigen die Festsetzung von 0,4 als Grundflächenzahl –diese Regelung ist im Hinblick auf die

künftige *Bebauung* und die dann noch verbleibenden *Freiräume* ausreichend bemessen und wird erfahrungsgemäß selten oder nie voll ausgeschöpft oder gar überschritten. Diese Festsetzung, ergänzt durch die Festsetzung von eng gezogenen Baugrenzen, dem Ausschluss von Stellplätzen und Garagen *außerhalb* der überbaubaren Baugrundstücke und nicht zuletzt wegen der Eindeutigkeit von Lage und Größe der künftigen Baugrundstücke (!), ist sichergestellt, dass sich die nicht überbaubaren Teile der Baugrundstücke großräumig zu einem System begrünter Freiflächen ergänzen. Dabei bleiben freie Durchblicke in diese Grünbereiche aus dem Straßenraum heraus erhalten, weil nur je Hauseinheit ein seitlicher Bauwuch mit einer Garage oder Stellplatz geschlossen werden kann.

Bis auf wenige Ausnahmen östlich der Planstraße „B“ sind ausschließlich eingeschossige Einfamilienhäuser mit 8,50 m Firsthöhe festgesetzt.

Im Hinblick auf bereits bestehende Einrichtungen im Ortsteil Arsbeck und in der näheren Umgebung, sind Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und gem. BauNVO sonst zulässige nicht störende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

Abgesehen von den Mischgebieten, die direkt an der Heiderstraße liegen, wurde im Bebauungsplan ausschließlich die „Offene Bauweise“ festgesetzt.

#### BAUWEISE

Die Grenzen der künftigen Baugrundstücke wurden auf der Grundlage von Katasterunterlagen rechnerisch über CAD ermittelt und im Bebauungsplan dargestellt; dadurch soll sichergestellt werden, dass die etwas größeren Baugrundstücke nicht missbräuchlich geteilt und mit zwei Einfamilienhäusern bebaut werden.

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass zeichnerische und textliche Festsetzungen, Art und Maß der baulichen Nutzung und die Bauweise betreffend, entschieden dazu beitragen, dass die eingangs skizzierten Planungsziele

erreicht werden können und dass mit Grund und Boden i.S. BauGB sparsam und schonend verfahren wurde.

Zur Gestaltung und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes wurden im Hinblick auf die Lage des Plangebietes im ländlichen Raum einige Gestaltungsfestsetzungen gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW getroffen, die dazu beitragen, dass sich die künftige Bebauung in die bestehende Bebauung der Ortslage Arsbeck einfügt. Um einerseits diesem Anliegen gerecht zu werden aber andererseits die Gestaltungsfreiheit von Architekten und Bauherren nicht zu stark einzuengen, sind die Gestaltungsfestsetzungen im wesentlichen auf die Dachflächen (Firstrichtung, Dachneigung, Farbe der Dacheindeckung) sowie die Materialwahl der Fassadenflächen beschränkt. Darüber hinaus ist zu bedenken, dass Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der Bauweise wesentlich zur Gestaltung des Wohnbereiches insgesamt beitragen.

#### GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Ebenso wie die Gestaltung der baulichen Anlagen, ist die Gestaltung der nicht bebauten Flächen entscheidend für die Qualität des Wohnumfeldes und des Orts- und Landschaftsbildes.

Die nicht bebauten Flächen - Haus- und Vorgärten- sind gem. BauO NRW gärtnerisch zu gestalten. Die Art und Weise, wie dies von den jeweiligen Eigentümern gehandhabt wird, ist mit dem Instrumentarium „Bebauungsplan“ (schon wegen mangelnder Kontrolle) kaum zu beeinflussen. Daher wurde durch Anordnung der Baugrundstücke und Festsetzung der überbaubaren Bauflächen eine Voraussetzung geschaffen für eine naturnahe Gestaltung unbebauter Bereiche (siehe Ausführungen zu Art und Maß der baul. Nutzung). Als Mindestforderung zum Erreichen

#### GESTALTUNG NICHT BEBAUTER BAUFLÄCHEN

dieses Zieles wurde festgesetzt, dass je begonnener Grundstücksfläche von 400 m<sup>2</sup> ein Gehölz 2. Ordnung oder ein Obstbaum gem. Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (Pflanzliste) zu pflanzen ist. Dem gleichen Ziel dient die Festsetzung, dass Grundstückseinfriedungen straßenseitig begrünt werden müssen.

Flächen für Versorgungsanlagen wurden –abgesehen von einer Trafostation- nicht gesondert festgesetzt, da zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Rahmenplanes und des Bebauungsplanes noch keine diesbezüglichen konkreten Angaben vorlagen.

#### FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

Die Anbindung des Planungsgebietes erfolgt über die Planstraße „A“ an die Heiderstraße, einem Straßenabschnitt des örtlichen Hauptverkehrsnetzes. Zu bedenken ist, dass der Bebauungsplan III 4 Auf dem Kamp der ERSTE TEILBEBAUUNGSPLAN ist, der aus dem Rahmenplan entwickelt wurde! Von daher versteht sich, dass die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen zwar in sich geschlossen und funktionell ausreichend für die Erschließung des Plangebietes sind, jedoch nur ein Teil eines größeren städtischen Erschließungssystems darstellen.

#### VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung nachfolgender Teilbebauungspläne muss daher an die Verkehrsflächen dieses Bebauungsplanes III 4 Auf dem Kamp direkt anbinden. Planerisch sind im Bebauungsplan drei Anknüpfungspunkte vorgegeben.

Die Planungs- und Ausbauelemente der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf „Dämpfung“ des KfZ-Verkehrs ausgerichtet ( $V_{\max} = 30\text{km/h}$ ). Die Gestaltung des Straßenraumes als „Mischverkehrsfläche“ mit Einbauten von Pflanzbeeten (Einzelbäume mit Unterpflanzung), Parkständen u.ä. wird deutlich dazu beitragen.

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser, Telekommunikation ist grundsätzlich gesichert.

#### TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im sogenannten „Qualifizierten Mischwassersystem“, d.h. häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen werden über das Kanalnetz mit Anschluß im Bereich der Kampstraße / Heuchterstraße in die öffentliche Kläranlage in Arsbeck geleitet (siehe hierzu auch „Abwassertechnische Voruntersuchung“, Erschließung Bebauungsplan Arsbeck Nord, Verfasser Dipl.-Ing. Alwin Gietemann). Eine ortsnahe Beseitigung unverschmutzten Niederschlagswassers durch Einleitung in oberirdische Gewässer bzw. Versickerung (abgesehen von teilweiser Flächenversickerung über durchlässige Oberflächen oder Infiltration an Wegen und Plätzen) ist, bezogen auf die öffentlichen Verkehrsflächen, technisch und wirtschaftlich gar nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich.

Niederschlagswasser von privaten Flächen (Grundstücks- und Dachflächen etc.) muss gem. § 51a Landeswassergesetz auf diesen Grundstücken verbleiben und über belebte Bodenschichten dem Untergrund zugeführt werden. Hierfür kommen überwiegend Muldenversickerungen oder sonstige Versickerungsmethoden –ggf ergänzt durch Zisternen o.ä.- in Frage.

Das Plangebiet liegt etwa auf NN +80 m bis NN +81 m (topographischen Unterlagen).

#### GEOTECHNISCHE GEGEBENHEITEN

Nach den geotechnischen Untersuchungen des Büros Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Aachen, befinden sich ab 0,80 m und 2,70 m unter Flur „Terrassensande“, die wegen ihrer großen Scherfestigkeit als „...sehr guter Baugrund...“ zu qualifizieren sind. Über den vorgenannten Trassensanden liegt (bis 0,8 und 1,0 m, z.T. ansteigend bis 2,7 m unter Flur) eine Lehmschicht = Löslehm. Auf eine Versickerung in der oberflächennahen Schicht „Löblehm“ sollte abgesehen werden.

Wegen der unterschiedlichen „Lehm“-Dicken im Plangebiet, wird empfohlen, die örtliche Bautiefe von Baukörpern den jeweiligen Gegebenheiten anzupassen (Schürfe oder Erkundungsbohrungen).

Der Bodenaushub kann ohne Einschränkungen wieder eingebaut werden; stichprobenartige Überprüfungen haben (ohne chemische Beprobung) die Zuordnungswerte Z.0 und Z1.1 der LAGA 20 ergeben.

#### **D. UMWELTBERICHT**

Planungsziel des Bebauungsplanes III 4 „Auf dem Kamp“ ist, insbesondere für junge Familien zentrumsnah im Ortsteil von Arsbeck (Teil des Wohnsiedlungsbereiches Arsbeck-Dalheim-Rödgen) preisgünstige, kinder- und familien-gerechte Wohnbaugrundstücke bereitzustellen, um damit den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, der Eigentumsbildung und der Anforderung an Kosten sparenden Bauens –i.S. § 1(6) BauGB) gerecht zu werden. Da die Lage und die Größe der im Plan ausgewiesenen 39 Baugrundstücke katastermäßig über CAD eindeutig und verbindlich dargestellt wurden, ergibt sich eine durchschnittliche Grundstücksgröße von etwa 425 m<sup>2</sup>, die Gewähr dafür, dass –bei einer kaum voll auszuschöpfenden GRZ von 0,4 ein hoher Anteil an nicht versiegelten Bauflächen verbleibt. Gem. § 51a Landeswassergesetz ist eine nachgeschaltete Versickerung des Oberflächenwassers festgesetzt. Diese Festsetzungen erfüllen deutlich die Forderung nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

#### **PLANUNGSZIELE DES BEBAUUNGSPLANES**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 28.297 m<sup>2</sup>. Davon sind 6.920 m<sup>2</sup> (= 24,5 % des Plangebietes) bereits bebaut bzw. versiegelt. Bei diesen Flächen wird sich der Zulässigkeitsmaßstab auf Grund der vorhandenen Nutzung und Eigenart der näheren Umgebung gar nicht oder nur unwesentlich ändern.

#### **INHALT UND FLÄCHENVERTEILUNG PLANGEBIET**

Die übrigen Flächen des Bebauungsplanes in einer Größenordnung von 21.377 m<sup>2</sup> (= 75,5 % des Plangebietes) sind Ackerflächen –für die der Bebauungsplan Bauflächen (MI und WA) festsetzt:

- Für die „Neu-Bebauung“ (MI und WA) = 16.556 m<sup>2</sup> = 58,5 %
- Für Grünflächen = 567 m<sup>2</sup> = 2,0 %
- Für Verkehrsflächen = 4.254 m<sup>2</sup> = 15,0 %

Die Festsetzung der GRZ 0,4 für die „neuen Baugebiete“ (MI und WA) ermöglicht, eine Fläche von rd. 6.622,40 m<sup>2</sup> zu versiegeln ( Code 1.2 i.S. der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft , Herausg. Land NW).

Durch die Festsetzung von Verkehrsflächen (Code 1.1 i.S. wie vor) werden weitere 4.254 m<sup>2</sup> versiegelt.

Insgesamt werden im Bereich des Bebauungsplanes nur max. 10.876,40 m<sup>2</sup> (= 38,4 % des gesamten Plangebietes) Ackerflächen *versiegelt*. – Damit werden die Größenwerte gem. §3b UVPG, Anlage 1, Ziff 18.7 nicht erreicht und deutlich unterschritten.

Anm.: Auch die Einbeziehung der bereits bebauten und versiegelten Flächen würde nicht zu einem anderen Ergebnis führen!

Das Flächenverhältnis von bebauten und nicht bebauten (oder bebaubaren) Bereichen im Plangebiet belegen einen schonenden und sparsamen Umgang mit Grund Boden.

Der Landschaftsplan III / 6 -Schwalmplatte des Kreises Heinsberg legt für das gesamte Stadtgebiet der Stadt Wegberg die Ziele des Umweltschutzes, sowie des Natur und Landschaftsschutzes fest.

Danach ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Arsbeck zugeordnet; für den Planbereich wurden auch keine Festsetzungen oder Darstellungen für den Natur- oder

FACHGESETZE UND  
ZIELE DES UMWELTSCHUTZES

Landschaftsschutz getroffen. Sonstige Schutzgebiets-Ausweisungen, z.B. FFH-Gebiete, IBA-Gebiete u.a. sind weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch in unmittelbarer Nähe hierzu vorhanden. Das geplante Wasserschutzgebiet (Zone III A) findet durch eine entsprechende textliche Festsetzung ausreichende Berücksichtigung.

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (FNP '79) stellt Gemischte Bauflächen (M) bzw. Wohnbauflächen (W) dar.

Das Konzept zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes hat die gleichen Ausweisungen und Darstellungen. Das ist ein Indiz dafür, dass sich die allgemeinen Planungsziele für den Planbereich „Arsbeck-Nord“ und damit für den hier in Frage stehenden Bebauungsplan jetzt und in Zukunft Bestand haben.

Wie eingangs dargelegt, sind 24,5 % der Flächen des Plangebietes bereits i.S. des Planungsrechts „bebaut“. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Flächen, die überwiegend durch Gebäude, Pflaster, Beton, Asphalt o.ä. versiegelt sind und solchen, die gärtnerisch genutzt werden; dabei handelt es sich um strukturarme Zier- und Nutzgärten ohne nennenswerte ökologische Bedeutung.

UMWELTPRÜFUNG

Für diesen Teil des Bebauungsplangebietes sind keine erheblichen Umweltauswirkungen i.S. §§ 2 ff BauGB vorhanden – vielmehr wird sich in diesem Bereich die Situation für Umweltbelange durch die ordnenden Festsetzungen des Bebauungsplanes deutlich verbessern. Ohne diese Festsetzungen kann es mittel- und langfristig zu nicht kontrollierbaren Auswüchsen der Nutzungen und Benutzungen kommen, mit den bekannten negativen Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes.

Für die geplante „Wohnnutzung“ werden, wie oben ausgeführt, 75,5 % der Fläche des Plangebietes beansprucht. Diese Flächen werden z.Zt. intensiv landwirtschaftlich genutzt; es handelt sich ausschließlich um Pachtland. Die Erschließung und Inanspruchnahme dieser

Flächen kann möglicherweise während der Bauzeit zu Beeinträchtigungen der Bewohner an der Heiderstraße führen (was jedoch geringer zu bewerten ist, als das regelmäßige Aufbringen von Gülle etc.).

Die Beeinträchtigung der bereits vorhandenen Wohnbevölkerung -insbesbesondes an der Heiderstraße- durch erhöhtes Verkehrsaufkommen, verursacht durch die „neuen“ Bewohner des Plangebietes, ist bei nur 39 neuen Hauseinheiten gering anzusetzen. Zu berücksichtigen ist aber, dass künftig das Verkehrsaufkommen (insbesondere der Durchgangsverkehr) in der Heiderstraße nach dem Bau der B 221n deutlich abnehmen wird.

Die Beeinträchtigung von Fauna und Flora ist gering, da die Ackerflächen ohne Feldwege, Ackerraine o.ä. *ausschließlich* als „Produktionsstätte“ landwirtschaftlicher Intensivnutzung dienen. Fauna und Flora sind hier reduziert auf wechselnde Nutzpflanzen (Ackerbau) und Tiere, wie sie in besiedelten Bereichen oder in deren unmittelbarer Nähe anzutreffen sind. D.h. , dass durch die Bauleitplanung keine unmittelbare Gefährdung des Lebensraumes für Fauna und Flora erfolgt.

Die Inanspruchnahme von Boden, hier Braunerde, ist unvermeidlich und kann, wie im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag nachgewiesen, ausgeglichen werden. Zur Frage nach der Notwendigkeit, der Vermeidbarkeit oder der Minderung des Eingriffs vergl. obige Ausführungen.

Das Orts- und Landschaftsbild erfährt durch die Realisierung des Bebauungsplanes eine Veränderung dadurch, dass der in Anspruch genommene Bereich als siedlungsnaher Landschaftsraum verloren geht. Durch planungsrechtliche und gestaltungsbezogene Festsetzungen und Hinweise wird jedoch an gleicher Stelle ein neues (zwar verändertes) Orts- und Landschaftsbild entstehen, welches sich –auch i.S. des Landschaftsplanes II 6, Schwalmplatte- nahtlos und

organisch in die nähere Umgebung einfügt. Ohne die verbindliche Bauleitplanung ist die mittel- und langfristige Entwicklung dieses Bereiches –insbesondere bei rückläufiger Landwirtschaft- höchst ungewiss und sowohl städtebaulich als auch ökologisch mit großen Risiken behaftet.

Die geplanten Maßnahmen werden das Kleinklima auf den Flächen zwischen der Bücher Straße, der Wehrstraße, der Heiderstraße und der Kampstraße beeinflussen. Diese Veränderung hat jedoch wegen der Lage des Plangebietes im Gefüge der umgebenden vorhandenen Bebauung und der Nähe zum Außenbereich keinen nachhaltigen negativen Einfluss auf Umweltbelange.

Die sachgerechte Beseitigung von Abfällen und Abwässern ist gewährleistet. – Die Schutzgüter „Kultur und Sachgüter“ sind im Plangebiet selbst und in unmittelbarer Nähe nicht vorhanden.

Die geringe Belastung einzelner Schutzgüter wird durch entsprechend formulierte Planungsziele, von der Art und dem Umfang der Bebauungsplanfestsetzungen und von den im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag genannten Maßnahmen kompensiert.

**ZUSAMMENFASSUNG UND  
ERGEBNIS**

Die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft und den in §1, Abs. 6, Ziff. 7 BauGB genannten „Schutzgütern“ ist durch den Bebauungsplan III 4 Arsbeck, Auf dem Kamp sowohl quantitativ als auch von der zeitlichen Komponente her nicht bedeutsam, d.h. nicht gewichtig oder nachhaltig i.S. von „Dauerhaftigkeit“.

Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführte Abwägungsprozess und die diesbezügliche Einschätzung auf Grund überschläglicher Prüfung -unter

Berücksichtigung der in den Anlagen 1 und 2 zu § 3c UVPG aufgeführten Kriterien- haben ergeben, dass durch die beabsichtigte Maßnahme keine erheblichen Umweltauswirkungen hervorgerufen werden.

Es besteht somit keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die beabsichtigten Maßnahmen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird nicht durchgeführt.

#### **D. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES**

Die Bauleitplanung und die erforderlichen Fachplanungen (Eingriffsbilanzierung, Bodengutachten, Straßen- und Kanalplanung u.a.) werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Wegberg durch die Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Wegberg mbH (S.E.G.) erbracht und koordiniert.

Der Bau der Erschließungsanlagen (Straßen-, Wege- und Kanalbau) wird von der S.E.G. übernommen und nach Abschluss der Maßnahme der Stadt Wegberg kosten- und lastenfrei übergeben.

Die im Zusammenhang mit der Maßnahme entstehenden Kosten sind von der S.E.G. zu tragen. Da sich die Grundstücke des Planungsgebietes im Besitz der S.E.G. befinden, ist eine Umlegung nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan dargestellten Baugrundstücke werden durch die S.E.G. –nach Maßgabe der Vorgaben des Rates

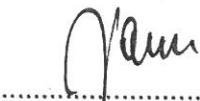
der Stadt Wegberg- ausnahmslos an Private, vorzugsweise an junge Familien, zum Bau von Einfamilienhäuser veräußert.

Die Planungshoheit und die Planungsverantwortung der Stadt Wegberg für das Verfahren zur Planaufstellung bleiben unberührt.

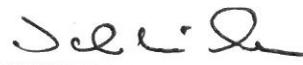
WEGBERG, DEN <sup>28.03.</sup>.....2006



BÜRGERMEISTERIN



RATSMITGLIED



GESCHÄFTSFÜHRER S.E.G.

STADTENTWICKLUNGSGESELLSCHAFT DER STADT WEGBERG mbH

I/06 - DIPL.-ING. ROBERT RIEHL