

**Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB zum
Bebauungsplan Nr. III-20**

'Gewerbegebiet Nordstraße', Wegberg-Arsbeck

Teil A: Städtebauliche Aspekte

Stand 08.12.2011

Gliederung Teil A: Städtebauliche Aspekte

1.	Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation	3
1.1	Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebietes	3
1.2	Derzeitige Nutzung	3
1.3	Erschließung	3
1.4	Umgebung	3
1.5	Planungsrechtliche Situation	4
2.	Anlass und Ziel und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	5
2.1	Anlass und Ziel der Planung	5
2.2	Das städtebauliche Konzept	5
3.	Begründung der Planinhalte	6
3.1	Art der baulichen Nutzung	6
3.2	Maß der baulichen Nutzung	8
3.3	Überbaubare Grundstücksflächen	8
3.4	Verkehrsfläche	8
3.5	Stellplätze	9
3.6	Ver- und Entsorgung	9
3.7	Grünordnerische Festsetzungen	10
3.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	11
4.	Bodenordnende Maßnahmen	11
5.	Hinweise	11
5.1	Altlastenverdacht	11
5.2	Bergbaulich bedingte Auswirkungen	11
5.3	Denkmalschutz	12
5.4	Seismologie	12
5.5	Bauzeitenbeschränkung/Artenschutz	12
5.6	Behandlung des Oberbodens	12
6.	Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)	12

Teil A: Städtebauliche Aspekte

1. Derzeitige städtebauliche und planungsrechtliche Situation

1.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Wegberg im Ortsteil Arsbeck. Die Fläche wird umgrenzt von einer derzeit aufgelassenen militärischen Bahnstrecke im Norden, landwirtschaftlich bzw. gemischt genutzten Grundstücken im Osten, der Straße 'Roermonder Bahn' im Süden und der Landwehr, einem heute eichenbestandenen Erdwall, im Westen. Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 3 ha und ist von der Topografie her eben.

1.2 Derzeitige Nutzung

Die Flächennutzung des Gebietes ist heterogen; nördlich der 'Nordstraße' existiert ein metallverarbeitender Betrieb, umfasst von landwirtschaftlicher Nutzfläche. Zwischen der 'Nordstraße' und der 'Roermonder Bahn' befindet sich eine Mischung aus Gewerbebetrieben und Wohngebäuden.

Im Westen des Plangebiets liegt die Landwehr (Bodendenkmal und geschützter Landschaftsbestandteil); die Kronen der Eichen an der Landwehr ragen teilweise in das Plangebiet herein. Eine ehemalige Bunkeranlage befindet sich innerhalb einer gehölzbestandenen Parzelle an der 'Roermonder Bahn'.

1.3 Erschließung

Das Plangebiet wird derzeit über die ca. 3,5 m breit ausgebaute 'Nordstraße' an die 'Heiderstraße' angebunden. In westlicher Verlängerung der 'Nordstraße' befindet sich ein befahrbarer Fußweg, der als provisorische Verbindung zur 'Roermonder Bahn' genutzt wird. Die Grundstücke im Süden des Plangebiets werden direkt über die 'Roermonder Bahn' erschlossen.

Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt derzeit über die 'Heiderstraße'. Die 'Roermonder Bahn' (K23) wurde nach Osten verlängert und an die kürzlich fertiggestellte Ortsumgehung Arsbeck (B 221n) angebunden.

1.4 Umgebung

Das direkte Umfeld des Plangebiets wird durch – im Wesentlichen maximal zweigeschossige – Wohngebäude und Gewerbebetriebe in der Ortslage Arsbeck sowie durch umliegende land- bzw. forstwirtschaftlich und militärisch genutzte Flächen geprägt.

Die unmittelbar südlich an die 'Roermonder Bahn' grenzende Bebauung besteht, ähnlich wie im Plangebiet selbst, aus einer Mischung von gewerblich genutzten Hallen und Wohngebäuden. Weiter südwestlich liegen ein Wohngebiet und ein Kindergarten. Entlang der 'Heiderstraße', östlich des Plangebiets, prägen Ein- und Zweifamilienhäuser, einige Gewerbebetriebe sowie einzelne landwirtschaftliche Höfe das Ortsbild. Die im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen und die genannten Wohnnutzungen entlang der Nordstraße im Osten bilden eine

gewachsene Gemengelage. Das Zentrum der Ortslage Arsbeck befindet sich ca. 1,5 km südlich des Plangebiets, das Stadtzentrum von Wegberg liegt ca. 5 km in östlicher Richtung.

Nördlich und nordöstlich außerhalb des Plangebiets befinden sich landwirtschaftlich genutzte Flächen, die teilweise durch Gehölzbestände gesäumt werden, sowie forstwirtschaftlich genutzte Flächen. Westlich außerhalb des Plangebiets befindet sich eine militärische Liegenschaft, die für die Öffentlichkeit nicht zugänglich ist und im Bereich des Plangebiets parallel zur Landwehr durch eine Umzäunung abgeschirmt wird.

1.5 Planungsrechtliche Situation

Die Inhalte des **Regionalplans** (GEP, ehemals Gebietsentwicklungsplan) für den Regierungsbezirk Köln / Teilabschnitt Region Aachen sind mit Bekanntmachung vom 27. Mai 2003 Ziel der Landesplanung geworden. Darin wird der Geltungsbereich als allgemeiner Siedlungsbereich dargestellt, überlagert mit der Freiraumfunktion 'Grundwasser- und Gewässerschutz'.

Der Bereich nordwestlich außerhalb des Plangebiets wird als Waldbereich, Teile davon als zweckgebundene Fläche für 'Militärische Nutzung' dargestellt, nordöstlich wird allgemeiner Freiraum- und Agrarbereich sowie Waldbereich ausgewiesen. Diese Darstellungen werden überlagert mit den Freiraumfunktionen 'Schutz der Natur' und 'Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung'. Unmittelbar östlich, südlich und südwestlich des Plangebiets sieht der Regionalplan allgemeinen Siedlungsbereich vor. Sowohl nördlich als auch südlich des Plangebiets wird jeweils ein Schienenweg für den überregionalen und regionalen Verkehr, weiter östlich wird die Umgehungsstraße B 221n dargestellt.

Der gültige **Flächennutzungsplan** (FNP) wurde vom Rat der Stadt Wegberg am 27.02.2008 beschlossen und stellt innerhalb des Plangebiets gewerbliche Baufläche dar.

Außerhalb des Plangebiets schließen südlich jenseits der K23 gewerbliche Bauflächen an. Nördlich des Plangebiets wird Fläche für die Landwirtschaft dargestellt, östlich angrenzend entlang der 'Heiderstraße' und südwestlich werden gemischte Bauflächen ausgewiesen. Die militärische Liegenschaft im Nordwesten ist als Sonderbaufläche dargestellt, die westlich angrenzende Landwehr als Grünfläche. Die Straßen 'Roermonder Bahn' mit ihrer Verlängerung in Richtung Osten und Anschluss an die Ortsumfahrung Arsbeck (B 221n) werden als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt. Die nördlich des Plangebiets befindlichen aufgegebenen Bahngleise sind als Bahnanlagen gekennzeichnet.

Als Vorgaben aus landschaftsrechtlichen Verordnungen sind Landschaftsschutzgebiete und geschützte Landschaftsbestandteile in den Flächennutzungsplan übernommen worden. Für Teile des Plangebiets entlang der nördlichen und nordwestlichen Plangebietsgrenze gelten die Aussagen des **Landschaftsplans III6, Schwalmplatte**. Die Landwehr ist als geschützter Landschaftsbestandteil dargestellt. Sowohl das Landschaftsschutzgebiet Nr. 2.2-2 'Meinweg' als auch der geschützte Landschaftsbestandteil Nr. 2.4-3 'Landwehr' sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb der **Wasserschutzzone IIIA** des Wasserschutzgebiets Wegberg-Arsbeck. Die Wasserschutzzone wird in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.

Es existieren keine rechtskräftigen **Bebauungspläne** für den Bereich des Plangebiets.

2. Anlass und Ziel und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

2.1 Anlass und Ziel der Planung

Die Stadt Wegberg beabsichtigt – entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan –, die Bereiche beiderseits des westlichen Teils der 'Nordstraße' in der Ortslage Arsbeck als Gewerbegebiet zu sichern und weiter zu entwickeln, um im Sinne von § 1 Abs. 6 Ziffer 8 a und c BauGB den lokalen Wirtschaftsstandort zu stärken und Erweiterungsoptionen für die ansässigen Gewerbebetriebe zu gewährleisten.

Das vorhandene Gewerbegebiet in Nachbarschaft zu bestehender Wohnnutzung (Gemengelage) soll hierbei planungsrechtlich gesichert und potenzielle Immissions- und Nutzungskonflikte bewältigt werden.

Da die bestehende Erschließung über die 'Nordstraße' für gewerbliche Zwecke bereits heute als unterdimensioniert zu bezeichnen ist und durch benachbarte Wohnnutzung geprägt wird, beabsichtigt die Stadt Wegberg im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens, das Plangebiet unter Berücksichtigung der zukünftigen Nutzung von der 'Roermonder Bahn' von Südwesten aus zu erschließen. Der derzeit vorhandene asphaltierte Weg befindet sich auf privatem Eigentum, ist nicht öffentlich gewidmet und soll, da er nicht für den LKW-Verkehr ausgelegt ist, teilweise ausgebaut werden.

Durch die Bauleitplanung vorbereitete Eingriffe in Natur und Landschaft sollen durch Aufwertung externer Flächen kompensiert werden (vgl. Kapitel 3.6). Aus städtebaulichen und landschaftsökologischen Gesichtspunkten soll der gebietsprägende Baumbestand in die planerische Konzeption einbezogen werden.

Im Bereich des Westwall-Bunkers, der unter Denkmalschutz gestellt worden ist, soll Raum für ein Mahnmal zum 2. Weltkrieg und zum Nationalsozialismus vorgesehen werden. Es soll hier ermöglicht werden, die Bedeutung des Westwalls sowie die Geschichte der Landwehr zu dokumentieren.

2.2 Das städtebauliche Konzept

Der Bereich des Plangebiets soll als eingeschränktes, gegliedertes Gewerbegebiet weiterentwickelt werden. Als Nutzungen kommen unter besonderer Berücksichtigung des Bestandschutzes überwiegend klassische Gewerbebetriebe in Betracht. Der Bebauungsplan soll dabei adäquate Entwicklungsmöglichkeiten für vorhandene Betriebe sichern. Aufgrund der Nähe zu schutzwürdigen Nutzungen (im östlich angrenzenden Mischgebiet zulässige Wohnnutzung) sind Einschränkungen in Bezug auf zulässige Emissionen festzusetzen. Das Maß der zukünftigen baulichen Nutzung orientiert sich an dem im derzeitigen Gewerbegebiet vorhandenen Bestand. Die geplanten Gebäude sollen nach Nordwesten, zur Landwehr hin, einen Abstand von 10 m einhalten.

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt zukünftig von der 'Roermonder Bahn' aus über eine neu zu erstellende Stichstraße etwa im Verlauf der bereits heute bestehenden asphaltierten Trasse, die entsprechend ausgebaut und verbreitert wird. Es ist somit von einem vergleichsweise geringen Erschließungsaufwand auszugehen. Ausschließlich im Bereich der Einmündung 'Roermonder Bahn' sind Eingriffe in den Gehölzbestand erforderlich. Am Ende der neuen Stich-

straße wird an der östlichen Grenze des Plangebiets eine Wendeanlage für LKW vorgesehen. Die derzeitige Zufahrt zum Plangebiet von der 'Heiderstraße' über die 'Nordstraße' dient dann lediglich der Erschließung von Wohngebäuden im östlichen Bereich der 'Nordstraße' und wird an der Grenze zum Plangebiet durch Poller begrenzt. Schleichverkehr durch das Plangebiet sowie LKW-Verkehr im östlichen Bereich der 'Nordstraße' sind dadurch ausgeschlossen.

Die Erschließung der Grundstücke nördlich dieser Stichstraße erfolgt direkt über die neue Verkehrsfläche. Zur Erschließung der nördlichen Flächen ist denkbar, je nach Bedarf eine private Erschließungsstraße als Schleife durch das Gewerbegebiet zu führen.

In Bezug auf die im vorangegangenen Kapitel genannten Ziele werden Maßnahmen zum Erhalt im Bereich der landschaftsprägenden Baumbestände vorgesehen; die überbaubaren Flächen werden zum Schutz des Gehölzbestands in angemessenem Abstand zu diesem festgesetzt. Der Bereich des bestehenden Bunkers soll als Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Mahnmal' gesichert werden.

Im Bereich der Parzelle Nr. 134 soll durch die Sicherung in Form einer Dienstbarkeit bzw. im Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechts zugunsten der Anlieger (Flurstücke Nr. 143, 53, Flur 8) die Erreichbarkeit der rückwärtig gelegenen Grundstücke gesichert werden. Ein Fußweg in Richtung ehemalige Bahntrasse wird eingerichtet und im Bebauungsplan über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

3. Begründung der Planinhalte

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete im Geltungsbereich des Bebauungsplans werden gemäß § 8 BauNVO als Gewerbegebiete festgesetzt. Aufgrund der angrenzenden, im FNP als gemischte Bauflächen ausgewiesenen Flächen werden für die Gewerbegebiete Festsetzungen im Hinblick auf eine Vermeidung künftiger Immissionskonflikte durch heranrückende Wohnbebauung getroffen.

Um die Auswirkungen der Planung hinsichtlich der Immissionsbelastung der umgebenden schutzwürdigen Nutzungen zu ermitteln, wurde durch die Peutz Consult GmbH ein schalltechnisches Gutachten erstellt.¹ Darin wurde zunächst für die Bestandssituation die Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm geprüft. Dabei wurde die Vorbelastung durch außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende gewerbliche Nutzungen berücksichtigt. In einem zweiten Schritt wurde eine mögliche Betriebserweiterung der vorhandenen gewerblichen Nutzung nördlich der Nordstraße untersucht und darüber hinaus die Ansiedlung zusätzlicher Gewerbebetriebe innerhalb des Plangebiets angenommen.

Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass an den vorhandenen Immissionsorten in den Mischgebieten sowohl für die Bestandssituation als auch für den Prognosefall die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sowie die Grenzwerte für kurzzeitig zulässige Geräuschspitzen eingehalten werden. Auf den zurzeit noch un bebauten Mischgebietsflächen unmittelbar östlich des Plangebiets würden jedoch sowohl in der Bestandssituation als auch für den Prognosefall die

¹ Peutz Consult (2010): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. III-20 „Gewerbegebiet Nordstraße“ der Stadt Wegberg; Düsseldorf

Richtwerte der TA Lärm für Wohnbebauung um bis zu 1 dB(A) tags und 7 dB (A) nachts bzw. 4 dB(A) tags und 8 dB(A) nachts überschritten. Im Falle heranrückender Wohnnutzungen kann es demnach zu Immissionskonflikten kommen. Aufgrund der Empfehlungen des Gutachters erfolgt deshalb eine Gliederung des Gewerbegebietes gemäß der Abstandsliste zum Abstandserlass NRW vom 06.06.2007, um die Lösung der Immissionsproblematik nicht allein auf das künftige Bebauungsplanverfahren für die östlich an den Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans angrenzenden Flächen zu verlagern. Dazu werden innerhalb der Gewerbegebiete GE 1 und GE 2 nur Anlagen der Abstandsfläche VII (100 m-Klasse) sowie mit * gekennzeichnete Anlagen der Abstandsklasse VI (200 m-Klasse) gemäß Abstandsliste zugelassen. Da die Abstandsliste sich auf Abstände zwischen gewerblichen bzw. industriellen Anlagen und reinen Wohngebieten bezieht, östlich des Bebauungsplans Nr. III-20 jedoch gemischte Bauflächen angrenzen, können die in der Abstandsliste vorgegebenen Abstände für heranrückende Wohnbebauung unterschritten werden².

Im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens für die östlich angrenzenden gemischten Bauflächen sind darüber hinaus ggf. Vorkehrungen erforderlich, die mögliche Immissionskonflikte weiter vermindern, bspw. durch Anordnung nicht störender Gewerbebetriebe unmittelbar östlich des Gewerbegebiets oder durch die Festsetzung einer Grünfläche zwischen dem Gewerbegebiet und eventuell geplanter Wohnbebauung.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren einzelner Betriebe im Plangebiet können darüber hinaus Vorkehrungen zur Vermeidung von Immissionskonflikten (bspw. Beschränkung der Anlieferung auf den Tageszeitraum) getroffen werden.

Im derzeit unbebauten Bereich am östlichen Rand des Geltungsbereichs (GE 3) werden nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe im Sinne des § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO zugelassen. Diese Festsetzung dient ebenfalls dem Ziel einer weitgehenden Vermeidung von Immissionskonflikten.

Zum Schutz und zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wegberg (insbesondere des Hauptzentrums, jedoch auch des Nahversorgungszentrums in Arsbeck selbst) werden gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten gemäß der 'Wegberger Liste' in den Gewerbegebieten ausgeschlossen. Von dieser Festsetzung können kleinere Verkaufsstätten ausnahmsweise angenommen werden, wenn sie funktional mit dem jeweiligen Betrieb in Verbindung stehen und dem jeweiligen Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Dieser sogenannte „Annex-Handel“ soll insbesondere kleineren Gewerbe- oder Handwerksbetrieben wie z.B. Tischlereien oder Nähereien ermöglichen, eigens hergestellte Produkte vor Ort zu präsentieren und zu verkaufen. Darüber hinaus bedeutet der Annex-Handel, dass auch mit solchen zugekauften Waren Handel betrieben werden darf, die ein Kunde des jeweiligen Betriebstypes als branchenübliches Zubehör betrachten würde. Damit sind nur solche Produkte zulässig, die sich im weitesten Sinn dem freien Handel entziehen und auch nur auf vergleichsweise kleinen Flächen angeboten werden. Eine negative Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche oder die Erzeugung erheblicher Kundenverkehre ist nach planerischem Ermessen auszuschließen.

² Gemäß Punkt 2.2.2.5 des Abstandserlasses kann zwischen Industrie- und Gewerbegebieten einerseits und Misch-, Kern- und Dorfgebieten andererseits jeweils der Abstand der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden.

Des Weiteren werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bordelle und bordellartige Betriebe sowie die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungstätten) nicht zugelassen. Dieser Ausschluss erfolgt mit dem Ziel, am Standort die vorhandenen Betriebe zu sichern und im Stadtgebiet benötigte Flächen für Ansiedlungen mittelständischer Handwerks- und produzierender Betriebe vorzuhalten und keine Flächenkonkurrenz durch andere zulässige Nutzungen zu erzeugen. Der Standort ist darüber hinaus für die ausgeschlossenen Nutzungen aufgrund des mit diesen verbundenen Kundenverkehrs nicht geeignet. Insbesondere Vergnügungstätten verursachen Lärmbelastigungen vor allem abends und am Wochenende. Dies würde zu unerwünschten Beeinträchtigungen der umliegenden Wohnbebauung führen. Zudem bietet sich das Plangebiet aufgrund seiner relativ peripheren Lage für kulturelle, sportliche und andere Nutzungen nicht an.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

In den Gewerbegebieten wird die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,8 festgesetzt. Dieser Wert orientiert sich an den Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO und ermöglicht den vorhandenen und künftigen Gewerbebetrieben eine flexible Ausnutzung der Grundstücksflächen.

Um einerseits durch die Begrenzung der Höhe der baulichen Anlagen auf ein sinnvolles Maß die Einbindung in die Landschaft zu gewährleisten und andererseits einen ausreichenden Spielraum hinsichtlich der Ausgestaltung der Betriebsgebäude zu ermöglichen, wird eine maximale Gebäudehöhe von 90 m ü. NHN festgesetzt, was einer tatsächlichen Höhe von ca. 10 m über Gelände entspricht. Diese Höhenfestsetzung orientiert sich an der Höhe der bestehenden gewerblichen Gebäude im Plangebiet und dessen Umfeld. Eine Überschreitung der festgesetzten Gebäudehöhe für technische Anlagen und Aufbauten wird in begrenztem Umfang zugelassen, um betrieblichen Erfordernissen gerecht werden zu können.

3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 1 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Gebäude dürfen diese Baugrenzen nicht übertreten. Es werden beiderseits der Nordstraße großzügige Baufenster vorgesehen, um eine flexible Anordnung der Gebäude auf dem Grundstück nach betrieblichen Erfordernissen zu ermöglichen. Dabei wird zum geschützten Landschaftsbestandteil 'Landwehr' im Westen ein Abstand von 10 m eingehalten, um optische und sonstige Beeinträchtigungen durch die angrenzende Bebauung zu vermeiden.

Im Westen des Gewerbegebietes wird ein leichtes Auskragen der Baugrenzen festgesetzt. Diese Auskragung ist dem spitzen Grundstückszuschnitt geschuldet – durch die festgesetzte Führung der Baugrenzen wird die Umsetzung einer gewerblichen Halle auf dem ungünstigen Grundstückszuschnitt ermöglicht.

3.4 Verkehrsfläche

Das Plangebiet wird künftig von der 'Roermonder Bahn' von Südwesten aus erschlossen. Der derzeit vorhandene asphaltierte Weg befindet sich auf privatem Eigentum, ist nicht öffentlich gewidmet und soll, da er nicht für den LKW-Verkehr ausgelegt ist, teilweise ausgebaut werden.

Der Bebauungsplan setzt zur Sicherung der Erschließung in der vorgesehenen Form eine Stichstraße mit Wendemöglichkeit vor. Die Dimensionierung der Straße ist so ausgerichtet, dass sich LKW begegnen können und ein Wendevorgang ermöglicht wird. Eine Anbindung der geplanten Stichstraße an die östlich angrenzende ist nicht vorgesehen. Die Durchfahrmöglichkeit von der Planstraße wird dort durch Poller o.ä. wirksame Maßnahmen unterbunden. Die Kostenträgerschaft für die Straße steht derzeit noch nicht fest.

3.5 Stellplätze

Die Zulässigkeit von großflächigen Stellplatzanlagen (bspw. für Mitarbeiterstellplätze) wird innerhalb des GE 1, den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchung folgend, auf den westlichen Bereich beschränkt. Durch die Abschirmung der geplanten Stellplätze durch bestehende und zukünftige Gebäude kann so die Lärmbelastung der gemischten Nutzung mit Wohnanteilen durch den mit der gewerblichen Nutzung verbundenen Mitarbeiter- und Kundenverkehr deutlich reduziert werden. Dies stellt – verglichen mit der Bestandssituation – eine deutliche Verbesserung der Immissionssituation dar. Innerhalb der gesamten überbaubaren Grundstücksfläche sind dabei einzelne Stellplätze weiterhin zulässig, um die Einschränkungen für den Betrieb auf das unbedingt nötige Maß zu beschränken.

3.6 Ver- und Entsorgung

Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG NRW) ist auf nach dem 01.01.1996 erstmals bebauten, befestigten oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossenen Flächen anfallendes Niederschlagswasser vor Ort zu versickern oder zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten. Die Flächen im Plangebiet waren teilweise bereits vor diesem Datum bebaut. Darüber hinaus weisen die anstehenden Böden eine geringe Filterwirkung auf, weswegen angesichts der gewerblichen Nutzung im Falle einer Niederschlagswasserversickerung Beeinträchtigungen des Grundwassers zu befürchten sind.

Aus vorgenannten Gründen wird auf eine Versickerung des Niederschlagswassers verzichtet. Die anfallenden Wassermengen sollen stattdessen über den vorhandenen Kanal abgeleitet werden.

Wasser- und Energieversorgung

Die Versorgung der Grundstücke innerhalb des Plangebiets erfolgt über die vorhandenen Leitungen in der 'Nordstraße' bzw. in der 'Roermonder Bahn'.

Inwiefern eine Erweiterung des vorhandenen Trinkwassernetzes zur Versorgung der künftigen Erweiterungsbauten und zusätzlichen Betriebe erforderlich ist, wird seitens der Kreiswasserwerk Heinsberg GmbH in Abhängigkeit der weiteren Planungen auf den Flächen ermittelt. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche stehen ausreichend Flächen zur Anordnung der erforderlichen Leitungen zu Verfügung.

Für die geplante Bebauung besteht gemäß der Stellungnahme der Kreisverwaltung Heinsberg – Ordnungsamt / Brandschutzdienststelle – vom 25.03.2008 ein Löschwasserbedarf von

96 m³/h. Die Sicherstellung der Löschwasserversorgung erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung durch Anordnung von Löschwasserhydranten.

3.7 Grünordnerische Festsetzungen

Öffentliche Grünfläche

Der Bereich unmittelbar östlich der Einmündung der neuen öffentlichen Verkehrsfläche in die 'Roermonder Bahn' wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Mahnmal' festgesetzt. Diese Festsetzung dient dem Ziel, die dort vorhandenen Bunkerreste des Westwalls als Kulturdenkmal zu schützen und in eine gestaltete Grünfläche einzubinden. Darüber hinaus ist an dieser Stelle ein Mahnmal zur Erinnerung an den Nationalsozialismus geplant, das auf den öffentlichen Flächen realisiert werden kann.

Private Grünfläche / Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Zwischen dem als Fläche für Wald festgesetzten Randbereich der Landwehr und dem Gewerbegebiet wird zum Schutz der kulturhistorisch und naturschutzfachlich wertvollen Landwehr eine private Grünfläche festgesetzt. Für diese wird die Anlage eines Gehölzsaumes und Ansaat einer Extensivwiese festgesetzt. Diese Festsetzung dient der Eingrünung der Gewerbebetriebe, um diese optisch von dem stark frequentierten Wanderweg an der Landwehr abzuschirmen, und zur Schaffung eines harmonischen Übergangs von den gewerblich genutzten Flächen zum geschützten Landschaftsbestandteil.

Flächen für Wald

Der innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegende Randbereich der historischen Landwehr, die von alten Stieleichen dominiert wird, wird dem Bestand entsprechend und zu deren Sicherung als Fläche für Wald festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Der mit der Planung verbundene Eingriff kann nicht vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Daher wird dem Bebauungsplan eine externe Ausgleichsfläche zugeordnet. In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde wird die bereits erfolgte Aufforstung des ehemaligen Sportplatzes (Rasenfläche) in der Gemarkung Wildenrath, Flur 4, Teilflächen der Flurstücke 56,74, 71, 70, mit heimischen, standortgerechten Laubbaumarten (Eichen-Buchen-Mischwald) dem Bebauungsplan Nr. III-20 als externe Kompensationsmaßnahmen zugeordnet. Da die Maßnahme bereits durchgeführt wurde, werden hierdurch keine zusätzlichen Kosten verursacht.

Bindungen für Bepflanzungen, Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern

Im westlichen Bereich des Geltungsbereichs befindet sich wertvoller Gehölzbestand. Die markante Eichenreihe wird in der Planung berücksichtigt, indem für die geplante öffentliche Verkehrsfläche auf einen geradlinigen Verlauf verzichtet wird, so dass ein äußerst geringer Eingriff

in den Baumbestand erfolgt. Die Baumreihe wird zudem durch eine Erhaltungsbindung gesichert.

Grundsätzlich sind die innerhalb des geschützten Landschaftsbestandteils vorhandenen Gehölze zu erhalten.

3.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

In Abstimmung mit dem Eigentümer der Flurstücke 146 und 133 wird vereinbart, dass die Wegeparzellen, die sich derzeit im Besitz der Stadt Wegberg befinden, an den Eigentümer übergeben werden. Dieser stellt im Gegenzug die Erschließung der an die Wegeparzellen angrenzenden Flurstücke Nr. 143 und 53, Flur 8 sicher. Hierfür wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt (Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zugunsten der Anlieger (Flurstücke Nr. 143 und 53) und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger). Die Erschließung ist darüber hinaus durch die Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch privatrechtlich zu sichern.

Darüber hinaus wird der Zugang zu den landwirtschaftlichen und Naherholungsflächen nördlich des Plangebiets durch die Festsetzung eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Ein Umlegungsverfahren ist im Anschluss an das Bauleitplanverfahren nicht erforderlich. Im Rahmen der Errichtung der Erschließungsstraße erforderliche Maßnahmen werden mit den jeweiligen Grundstückseigentümern vertraglich gesichert.

5. Hinweise

5.1 Altlastenverdacht

Die Flurstücke 133 und 177 sind aufgrund der vormaligen gewerblichen Nutzung als Altlastenverdachtsfläche in das Altlast-Verdachtsflächenkataster des Kreises Heinsberg aufgenommen. Es liegen bisher keine konkreten Hinweise auf Bodenkontaminationen auf dem Betriebsgelände vor. Im Falle einer Eigentümer- oder Nutzungsänderung der Flächen ist in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde eine Gefährdungsabschätzung durchzuführen.

5.2 Bergbaulich bedingte Auswirkungen

Das Plangebiet liegt im Bereich der durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände ist nicht auszuschließen. Nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ist ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Die sich hieraus ergebenden Anforderungen an die Errichtung von baulichen Anlagen und sonstigen Anlagen sind zu beachten.

Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld 'Ritzrode 2' sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld 'Sophia-Jacoba B'. Nach den der Abteilung 6 'Bergbau und Energie' der Bezirksregierung Arnsberg vorliegenden Unterlagen hat innerhalb des Geltungsbereichs kein Abbau von Rohstoffen stattgefunden. Widerrechtlich durchgeführter

Bergbau oder Bergbau vor Anlage schriftlicher Unterlagen (sog. "Uraltbergbau") kann jedoch nicht mit absoluter Sicherheit ausgeschlossen werden.

5.3 Denkmalschutz

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder -befunde ist gemäß Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmäler im Lande Nordrhein-Westfalen (Denkmalschutzgesetz – DSchG vom 11.03.1980 (GV. NW. S. 226/SGV. NW 224)) die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen unverzüglich zu informieren. Dessen Weisung für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5.4 Seismologie

Es wird darauf hingewiesen, dass das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklasse R – Gebiete tiefer Beckenstrukturen mit mächtiger Sedimentfüllung – und Untergrundklasse S – Gebiete mit felsartigem Untergrund, sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken) befindet. Die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen gemäß DIN 4149 (Stand 2005) sind zu beachten.

5.5 Bauzeitenbeschränkung/Artenschutz

Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte ist im Hinblick auf das Tötungsverbot die Bau-
feldfreimachung auf den Herbst oder Winter zu beschränken.

5.6 Behandlung des Oberbodens

Auf die Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere § 4, wird hingewiesen. Bei der Behandlung des abzutragenden Oberbodens gilt grundsätzlich die DIN 18915. Dabei ist besonders das Blatt 3 (Bodenabtrag, Bodenlagerung, Bodenschichteneinbau, Bodenlockerung) zu beachten. Die Einrichtung von Baustellen und die Ablagerung von Baustoffen u.ä. hat möglichst flächensparend zu erfolgen.

6. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)

Gesamtfläche	29.332m ²
Gewerbegebiete (darin enthalten: Geh-, Fahr- und Leitungsrechte)	23.669 m ² (442 m ²)
Verkehrsflächen	1.609 m ²
öffentliche Grünflächen	526 m ²
private Grünflächen	1.988 m ²
Flächen für Wald	1.540 m ²