

S T A D T W E G B E R G

BEBAUUNGSPLAN I 9 - WEGBERG, ORTSKERNSANIERUNG

BEGRÜNDUNG

Bestandteil des Bebauungsplanes

## I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

1. Lage und Größe des Plangebietes
2. Planungsanlaß, Grundlagen der Planung
3. Ziele der Planung
4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen
  - 4.1 Art der baulichen Nutzung
    - 4.1.1 Mischgebiet (MI)
    - 4.1.2 Eingeschränktes Mischgebiet (MI/E)
    - 4.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)
  - 4.2 Maß der baulichen Nutzung
  - 4.3 Bauweise
  - 4.4 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen
  - 4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
  - 4.6 Flächen für den Gemeinbedarf
  - 4.7 Verkehrsflächen
    - 4.7.1 Äußere Erschließung
    - 4.7.2 Innere Erschließung
    - 4.7.3 Parkplätze
    - 4.7.4 Öffentlicher Nahverkehr
  - 4.8 Grünflächen
    - 4.8.1 Öffentliche Grünflächen
    - 4.8.2 Private Grünflächen
    - 4.8.3 Flächen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft
  - 4.9 Wasserflächen
  - 4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger zu belastende Flächen
  - 4.11 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen
  - 4.12 Zu beseitigende bauliche Anlagen
  - 4.13 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen
    - 4.13.1 Bodendenkmalpflege
    - 4.13.2 Auebereiche der Schwalm und des Beeckbaches
    - 4.13.3 Erdbebenzone
5. Städtebauliche Daten
6. Technische Ver- und Entsorgung

7. Immissionsschutz
8. Verwirklichung des Bebauungsplanes
9. Bodenordnende Maßnahmen
10. Grundsätze für soziale Maßnahmen
11. Verfahrensschritte

## 1. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet umfaßt den eigentlichen Ortskern von Wegberg.  
Es wird wie folgt begrenzt:

Im Norden beginnend am westlichen Ufer der Schwalm, von dort über die Schwalm entlang der südlichen Grenze des Grundstücks Gemarkung Wegberg, Flur 38, Flurstück 59 (Jugendheim), bis zur westlichen Grenze des unbenannten Weges zum Jugendheim, entlang dieses Weges in nördlicher Richtung bis auf Höhe der südlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Wegberg, Flur 38, Flurstück 47, den Weg überschreitend entlang dieser Grenze bis zur Bahnhofstraße, entlang der westlichen Grenze der Bahnhofstraße bis auf Höhe der nördlichen Seite der Birkenallee, die Bahnhofstraße überschreitend entlang der nördlichen Grenze der Birkenallee bis zum in südlicher Richtung abknickenden Teil der Birkenallee am Krankenhaus.

Im Osten durch die östliche Grenze der Birkenallee, beginnend am Krankenhaus bis zur Beecker Straße, von dort entlang der nördlichen Grenze der Beecker Straße bis zur Krankenhausstraße, hier die Beecker Straße überschreitend, entlang der östlichen Grenze der Echter Straße bis zur südlichen Seite der Maaseiker Straße.

Im Süden beginnend an der Gierenstraße entlang der südlichen Seite der Maaseiker Straße bis zur Tüschbroicher Straße, von dort weiter entlang der östlichen Seite der Tüschbroicher Straße bis auf Höhe des Grundstückes Gemarkung Wegberg, Flur 36, Flurstück 703 (Teilfläche). Von der Mitte der vorderen Grundstücksgrenze aus verläuft die Abgrenzungslinie weiter in westlicher Richtung, entlang der südlichen Grenze des Grundstückes Gemarkung Wegberg, Flur 36, Flurstück 648, bis zum

Grundstück Parzelle 528, hier entlang der östlichen Grenze dieses Grundstückes bis auf einen Abstand von 50 Meter zur Maaseiker Straße und von dort weiter in westlicher Richtung durch dieses Flurstück (528) und entlang der östlichen Grenze der Parzelle 610 über die Bergstraße hinweg, entlang der westlichen Grenze der Wegeparzelle Nr. 55 bis zum Grundstück Gemarkung Wegberg, Flur 36, Flurstück 24. Von hieraus verläuft die Abgrenzung weiter entlang der nördlichen Grenze der Wegeparzelle Nr. 46 bis zur Fußbachstraße und von hier aus weiter entlang der westlichen Grenze der Fußbachstraße, diese überquerend bis zum westlichen Ufer der Schwalm.

Im Westen entlang des westlichen Ufers der Schwalm beginnend an der Fußbachstraße bis ca. 47 Meter nördlich der Burgstraße auf Höhe des Jugendheimgrundstückes.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 18 ha. Der höchste Punkt liegt mit über 68 m. ü. NN im nördlichen Bereich südlich der Birkenallee, der niedrigste Höhenpunkt innerhalb des Straßengefüges liegt mit 60,32 m. ü. NN im Bereich der Hauptstraße bei der Brücke über den Beeckbach, so daß hier ein Höhenunterschied von fast 8 m zu verzeichnen ist, während das Gelände bis zur Straßenkreuzung Echter Straße/Maaseiker Straße wieder um ca. 7 m ansteigt. Im Bereich der Schwalmniederung sinkt das Gelände knapp unter 60 m.

Die derzeitige Nutzung des Plangebietes besteht überwiegend aus Geschäfts- und Wohnbauflächen, den Gemeindebedarfseinrichtungen Rathaus, Karmeliterkloster und Katholische Pfarrkirche und einem Teil der Schwalmniederungen mit Zufluß des Beeckbaches.

Der größte Teil des Plangebietes ist als Sanierungsgebiet "Ortskern Wegberg", aufgrund der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 01. Oktober 1979 (GV MW 1979, Seite 594) und des § 5 des Städtebauförderungsgesetzes in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl I. Seite 2318, 3617), geändert durch Artikel 46 des Einführungsgesetzes zur Abgabenordnung vom 14. Dezember 1976 (BGBl I. Seite 3341) und durch Gesetz zur Beschleunigung von Verfahren und zur Erleichterung von Investitionen im Städtebaurecht vom 06. Juli 1979 (BGBl I. Seite 949) am 06.05.1980 durch Beschluß des Rates der Stadt Wegberg förmlich festgelegt. Am 06.05.1980 hat der Rat der Stadt hierzu eine Sanierungssatzung beschlossen, die am 12.11.1980 öffentlich bekanntgemacht und damit wirksam wurde.

## 2. Planungsanlaß, Grundlagen der Planung

Im Jahre 1979 wurde die Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen für Städtebau, Wohnungswesen und Agrarordnung GmbH in Düsseldorf damit beauftragt, für den Ortskern von Wegberg "Vorbereitende Untersuchungen" gemäß § 4 StBauFG durchzuführen. Der Ergebnisbericht wurde im Mai 1980 vorgelegt. Darin wurde auf eine umfassende Strukturschwäche des Zentrums und auf die unzureichenden innerstädtischen Verkehrsverhältnisse als Sanierungstatbestände hingewiesen.

Im einzelnen wurden festgestellt:

- enge Verkehrsverhältnisse mit erheblichen negativen Auswirkungen durch Lärm und Abgabe auf die umliegenden Wohnungen und Geschäfte,

- alte Bausubstanz, enge Grundstücksverhältnisse, hohe Baudichten,
- dadurch ungünstige Bedingungen für die Entwicklung der gewerblichen Infrastruktur, stagnierende Tendenzen in der Zentrumsentwicklung,
- ein tendenzielles Absinken der Wohnbevölkerung.

Diese Erkenntnisse führten zur Erstellung des städtebaulichen Neuordnungskonzeptes für den "Ortskern Wegberg", das am 17.04.1980 in einer öffentlichen Versammlung mit den Bürgern der Stadt und am 18. und 19.04.1980 in Einzelgesprächen mit den Betroffenen erörtert wurde.

Wesentliche Inhalte des Neuordnungskonzeptes waren:

1. Die Lösung der Verkehrsprobleme durch Verlagerung des Durchgangsverkehrs aus dem Zentrum, Verbesserung der Fußwegeverbindungen und Erhöhung und standortgerechte Verteilung des Parkplatzangebotes.
2. Der Ausbau der kommunalen Infrastruktur durch öffentliche und private Bauten, wie Rathouserweiterung, Bürgerhaus, Ausbau eines repräsentativen Platzes, Kleinkaufhaus oder Ladengemeinschaft, Ärztehaus und Hotel.
3. Die Verbesserung der Struktur des Stadtkerns und Erhöhung des Wohnungsanteils im Zentrum durch Geschäftserweiterungen und Modernisierungen, Verbesserung des Wohnumfeldes durch Verkehrsberuhigung und Einrichtung einer Fußgängerzone sowie den Ausbau stadtkernnaher Grünbereiche.

Ein wesentlicher Bestandteil des Neuordnungskonzeptes war die Erhaltung des historischen Stadtgefüges und des Stadtbildes in der Innenstadt. Hierzu wurden folgende Grundsätze formuliert:

- Bindung der Gestaltung bestimmter Bereiche an den historischen Maßstab,
- Neubebauung in Zentrumsnähe als geschlossene Bebauung mit verdichteten Wohnformen,
- Beibehaltung der vorhandenen Proportionen der Straßen- und Platzräume,
- Beschränkung der zu verwendenden Baumaterialien und Einschränkung bei Werbeanlagen.

Am 06.05.1980 hat der Rat der Stadt Wegberg die im Neuordnungskonzept dargestellte Zielkonzeption erörtert und zur Behebung der Strukturschwächen des Ortskernes die förmliche Festlegung des "Ortskern Wegberg" als Satzung beschlossen.

Für die Neugestaltung des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BBauG gemäß § 10 StBauFG erforderlich, um die gemeindlichen Zielsetzungen durch rechtsverbindliche Festsetzungen mit den durch das Bundesbaugesetz gegebenen Mitteln zu steuern.

Am 30.10.1973 faßte der Rat der Stadt Wegberg den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes I 9, Wegberg, Sanierungsgebiet. Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 29.01.1981 wurde die

Landesentwicklungsgesellschaft NW GmbH (LEG) mit der Erstellung des B-Planes beauftragt. Gemäß Ratsbeschluß vom 15.11.1983 wurde der Aufstellungsbeschluß von 1973 aufgehoben und am gleichen Tage erneut gefaßt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt im Nordosten, Südosten und Südwesten an das Sanierungsgebiet angrenzende Bereiche, die zur Erreichung der Sanierungsziele in die Neuordnung miteinbezogen werden müssen und größtenteils ebenfalls der Neugestaltung bedürfen.

Der Bebauungsplan I 9 - Wegberg, Ortskernsanierung, wurde im wesentlichen aus der städtebaulichen Konzeption des Neuordnungskonzeptes entwickelt. Nach ausführlicher Erörterung in den politischen Gremien hat der Rat der Stadt Wegberg am 19.10.1982 beschlossen, daß innere Erschließungssystem zu verändern.

### 3. Ziele der Planung

Grundlagen des Bebauungsplanes sind die im Neuordnungskonzept dargestellten Ziele. Dies sind insbesondere:

1. Verlagerung des Durchgangsverkehrs von den historischen Straßenzügen Hauptstraße und Beecker Straße auf eine stadtkernahe Entlastungsstraße.

2. Entwicklung und Stärkung der Zentrumsfunktionen im Ortskern unter Beibehaltung des historischen Stadtgefüges und Stadtbildes und der räumlichen Proportionen.
3. Ausbau der kommunalen Infrastruktur durch Bauten der Stadt und Förderung privater Initiativen.
4. Einrichtung einer Fußgängerzone in der Hauptstraße und Beecker Straße unter Einbeziehung von Rathaus, Kirche, Kloster und Gestaltung des Rathausvorplatzes.
5. Wohnumfeldverbesserung durch Schaffung von verkehrsberuhigten Zonen in den zentrumsnahen Wohngebieten und die Verbesserung der Fußwegeverbindungen in das Stadtzentrum.
6. Einrichtung eines zentralen Busbahnhofes in Ortskernnähe,
7. Erhöhung des Parkplatzangebotes und dessen standortgünstige Verteilung,
8. Verbesserung des Anliefersystems durch rückwärtige Anlieferungsmöglichkeiten,
9. Ausbau und Ergänzung vorhandener und Schaffung neuer Grünverbindungen zum Zentrum, möglichst entlang der Fluß- und Bachniederungen,
10. Erweiterung und Verbesserung des Wohnungsangebotes im Zentrum durch Erschließung unbebauter Grundstücke, Förderung von Um-, Anbauten, Aufstockungen und Erweiterungen von vorhandenen Gebäuden sowie Modernisierung alter Bausubstanz.

#### 4. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

##### 4.1.1 Mischgebiet (MI)

Entsprechend der generellen Zielsetzung - mit Aufstellung des Bebauungsplanes die Voraussetzungen für die bauliche und geschäftliche Weiterentwicklung des Ortskerns mit Verbesserung des Angebots im Handels- und Dienstleistungssektor zu schaffen - ist der überwiegende Teil des Plangebiets als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt worden. Der derzeitige Charakter des Bereiches, nämlich eine Mischung aus Geschäfts- und Wohnnutzung, soll sich auch in Zukunft neben der gewerblichen Nutzung weiterentwickeln können.

Auszuschließen sind dabei aus städtebaulichen Gründen gewerbliche Nutzungen sonstiger Art, die dem Zweck der Sanierung eindeutig zuwiderlaufen oder die Erreichung der Sanierungsziele unmöglich machen würden. Hierzu werden insbesondere Vergnügungsstätten jeder Art, wie Spielhallen, Sexshops oder ähnliche Einrichtungen im Sinne des OVG Lüneburg, Urteil vom 11.09.87 AZ: 6 A 139/86 gerechnet, da hierdurch die angestrebte Attraktivitätssteigerung des Zentrums nicht erreicht würde und die angestrebte höhere Wohnnutzung in der Ortsmitte, bei gleichzeitiger Verbesserung des Wohnumfeldes und Verkehrsberuhigung

(Herausnahme von Lärm) und der Einrichtung einer Fußgängerzone erschwert würden. Es kann auch vermutet werden, daß durch die Ansiedlung solcher Einrichtungen im Zentrum ein nicht gewünschter Verdrängungswettbewerb zu Ungunsten der ansässigen Gewerbetreibenden und der angestrebten Zentrumsentwicklung eingeleitet würde.

#### 4.1.2 Eingeschränktes Mischgebiet (MI/E)

In Teilbereichen, entlang der Kreuzherrenstraße, zwischen Beecker Straße und Bahnhofstraße ist die Mischgebietenutzung eingeschränkt, da dieser Bereich an die besonders schutzbedürftigen Anlagen des Karmeliterklosters Wegberg angrenzt. Über die, für das Mischgebiet geltenden Einschränkungen hinaus, sind die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO, allgemein zulässigen sonstigen Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Vergnügungsstätten (vgl. 4.1.1) nicht zulässig.

Außerdem sind im Bebauungsplan weitere Maßnahmen (Lärmschutzwand) zur Minimierung der Lärmimmissionen zum Schutz des Klosters festgesetzt.

#### 4.1.3 Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der übrige Planbereich - nordwestlich der Echter Straße, im mittleren Bereich der Kreuzherrenstraße, nordöstlich der Markusstraße sowie der nördliche Bereich an der Birkenallee - ist als "Allgemeines Wohngebiet" gemäß § 4 BauNVO festgesetzt worden. Damit soll der überwiegende

jetzige Nutzungszustand beibehalten werden. Darüber hinaus soll durch die planungsrechtliche Absicherung zukünftig das Wohnen noch mehr gestärkt werden. Um hier verhältnismäßig ungestörtes stadtkernnahes Wohnen zu gewährleisten, sollen in diesen Bereichen keine Tankstellen errichtet werden, die durch ihr erhöhtes Verkehrsaufkommen die vorgesehene Nutzung beeinträchtigen würden. Die Unterbringung derartiger Nutzungen ist in den nahegelegenen Mischgebieten möglich.

#### 4.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Ortskern von Wegberg besteht eine historisch gewachsene, einheitlich wirkende, zusammenhängende Bebauung. Mit der Festsetzung von mindestens 2 höchstens 3 Geschossen entlang der Hauptstraße, Beecker Str./Burgstraße und teilweise der Fußbachstraße soll die heute maßstabsprägende geschlossene Randbebauung gewahrt werden und die vorhandene Maßstäblichkeit auch der zukünftigen baulichen Entwicklung zugrunde gelegt werden. Die rückwärtigen Bereiche können überwiegend zweigeschossig, aus topografischen Gründen zum Teil eingeschossig bebaut werden und bieten somit Erweiterungsmöglichkeiten für die im Zentrum angesiedelten Geschäfte. Wo bereits eine höhere Bebauung vorhanden ist, wurde eine entsprechend höhere Geschossigkeit festgesetzt.

In überwiegenden Teilen des Mischgebietes im Bereich der Hauptstraße, südwestlich der Maaseiker Straße/Fußbachstraße, südöstlich der Grachtstraße und nördlich der Beecker Straße, ist eine Überschreitung der Höchstwerte gem. § 17 (3) BauNVO zulässig. Es handelt sich hierbei bebaute, gemischt genutzte Bereiche mit relativ hohen Wohnungsanteilen im Zentrum bzw. in unmittelbarer Zentrumsnähe.

Die hier vorhandene verdichtete Bebauung entspricht in ihrer Struktur im wesentlichen dem innerörtlichen Gefüge. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich am jeweiligen Bestand, sinnvolle Anpassung bzw. Einfügung von Neu- oder Ersatzbauten sind nur bei Überschreitung der Höchstwerte der BauNVO möglich.

Ebenso können die im Eckbereich Bahnhofstraße/nördlich der Kreuzherrenstraße festgesetzten GRZ- und GFZ-Werte überschritten werden, um den Rathausvorplatz räumlich zu schließen und eine städtebaulich vernünftige Straßenrandbebauung zu ermöglichen.

Im Bereich der Passagen können die festgesetzten GFZ-Werte um den Flächenanteil der - in den Obergeschoßen zu überbauenden - öffentlichen Verkehrsflächen zwischen Hauptstraße und Parkplatz "Schwalmaue" überschritten werden, damit die gewünschte geschlossene Bebauung entlang der Hauptstraße und dem Parkplatz erreicht werden kann, andererseits aber auch eine sinnvolle Geschäftsnutzung innerhalb der Passagen möglich ist.

In Einzelfällen ist zusätzlich die GFZ im Bereich von Passagen aus städtebaulichen Gründen auf 2,6 festgesetzt. Damit ist eine, den übrigen Festsetzungen (Bauweise, Geschossigkeit, usw.) entsprechende Nutzung dieser Bereiche gegeben. Im besonderen kann damit dem angestrebten Ziel der Vermehrung von Wohnraum im Stadtkern Rechnung getragen werden. Nachteile für die Wohnbevölkerung sind durch die erhöhte Ausnutzbarkeit der Grundstücke nicht zu erwarten, da in unmittelbarer Nähe ausreichende Frei- und Grünflächen zur Verfügung stehen.

Im "Allgemeinen Wohngebiet" sollen sich Neubauten ebenfalls an die vorhandene kleinteilige Bausubstanz anpassen. Daher wird eine maximal zweigeschossige Bebauung festgesetzt.

#### 4.3 Bauweise

Das eigentliche Ortszentrum von Wegberg weist eine geschlossene Bebauung auf. Die Randbereiche - Teile des Mischgebietes und das "Allgemeine Wohngebiet" - zeichnen sich durch offene Bauweise aus.

Diese charakteristischen Strukturen sollen im wesentlichen erhalten bleiben und sind dementsprechend planungsrechtlich festgesetzt worden (offene bzw. geschlossene Bauweise).

#### 4.4 Baulinien, Baugrenzen, überbaubare Grundstücksflächen

Die Erhaltung des historischen Stadtgefüges und -bildes in der Innenstadt als Gesamtensemble, insbesondere im Bereich der Hauptstraße und des Marktplatzes, ist ein wichtiges Ziel innerhalb der Stadtentwicklung von Wegberg. Hier sollen die Gebäudefluchten entsprechend der Altbebauung erhalten bleiben, ergänzende Neubebauungen bzw. Ersatzbauten sollen sich harmonisch in die bestehenden Fluchten einfügen. Aus diesem Grunde sind in den historischen Bereichen Baulinien entlang der stadtbildprägenden Straßenrandbebauung festgesetzt worden.

Die durch Baulinie und/oder Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sind so bemessen, daß ein individueller Spielraum für die Bebauung der Grundstücke verbleibt.

#### 4.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen sollen gem. § 14 (1) BauNVO nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen angeordnet werden. Außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen nur ausnahmsweise zulässig. Durch diese Festsetzungen wird sichergestellt, daß ein gewisser Freiflächenanteil in diesen stadtkernnahen Bereichen gewährleistet bleibt und daß diese Bereiche nicht zweckentfremdet genutzt werden können.

#### 4.6 Flächen für den Gemeinbedarf

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen Rathaus, Katholische Pfarrkirche und Karmeliterkloster sind planungsrechtlich festgesetzt worden. Alle sonst notwendigen Einrichtungen des Gemeinbedarfs, z.B. Schulen, Krankenhaus, sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes vorhanden.

#### 4.7 Verkehrsflächen

##### 4.7.1 Äußere Erschließung

Die Verkehrssituation innerhalb des Grenzlandringes stellte sich vor Einleitung der Sanierung wie folgt dar:

Die Anbindung des Ortskerns Wegberg an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgte im wesentlichen über die Bahnhofstraße, die Hauptstraße, die Beecker Straße, die Maaseiker Straße/Fußbachstraße und die Tüschenbroicher Straße als Hauptverbindungen zum Grenzlandring. Ein erheblicher Teil des Durchgangsverkehrs belastete daher die Hauptstraße, die eine wesentliche Verbindungsfunktion für die strahlenförmig auf den Ortskern Wegberg zulaufenden Straßen zu erfüllen hatte. Darüber hinaus wurde die Hauptstraße, die mit einem Teil der Beecker Straße und der Fußbachstraße den Hauptgeschäftsbereich Wegbergs bildete, (bzw. noch bildet) durch Ziel- und Quellverkehr sowie Andienungsverkehr erheblich belastet.

Da sich daher eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Bereich der Hauptstraße nicht vollziehen konnte, war die Verbesserung der Verkehrsfunktion, d.h., die Entlastung der Hauptstraße und eines Teils der Beecker Straße durch Verlagerung des Durchgangsverkehrs auf stadtkernnahe Entlastungsstraßen erforderlich.

Diese Funktion übernimmt nun die Kreuzherrenstraße zwischen Maaseiker Straße und Bahnhofstraße.

#### 4.7.2 Innere Erschließung

Neben der Lösung der Verkehrsprobleme wird durch die Kreuzherrenstraße die Erschließung bisher unbebauter bzw. unbebaubarer innenstadtnaher Flächen als Mischgebiete oder "Allgemeine Wohngebiete" ermöglicht. Durch den Ausbau des Gelderner Weges wird das Angebot an zusätzlichen Baugrundstücken erweitert.

Die Erschließungsstraßen der unmittelbar an das Geschäftszentrum angrenzenden Misch- und Wohngebieten sollen im wesentlichen verkehrsberuhigt ausgebaut werden. Die Straßen, die nur noch vom Anlieger- und Anlieferverkehr mit geringen Geschwindigkeiten befahren werden sollen, sind durch Grünelemente, Pflasterung in einer Ebene (ohne Hochborde) fußgängerfreundlich zu gestalten, um damit das innenstadtnahe Wohnen wieder attraktiver zu machen.

#### 4.7.3 Parkplätze

Eine weitere wichtige Voraussetzung für die Aufwertung des Ortskerns ist die Schaffung von zentrumsnahen Parkplätzen. Im Bebauungsplan sind daher nördlich und südlich der Hauptstraße öffentliche Parkflächen mit insgesamt ca. 240 Plätzen festgesetzt worden. Über diese Parkflächen soll darüber hinaus soweit wie möglich die hintere Andienung der Fußgängerzone erfolgen (s. 4.7.2).

#### 4.7.4 Öffentlicher Nahverkehr

Der zentrale Bushaltepunkt ist auf dem Parkplatz Schwalmaue nordwestlich der Hauptstraße angelegt. Weitere Bushaltepunkte sind auf der Kreuzherrenstraße bereits ausgebaut bzw. geplant.

#### 4.8 Grünflächen

Wichtige städtebauliche Maßnahme zur Verbesserung der Struktur des Stadtkerns ist der Ausbau zusammenhängender stadtkernnaher Grünzonen.

#### 4.8.1 Öffentliche Grünflächen

Die vorhandene öffentliche Parkanlage südlich der Schwalm reicht bis zum Beeckbach. Sie soll einerseits als Abschirmung des Parkplatzes zur Schwalm hin dienen und andererseits der Öffentlichkeit als Ergänzung des außerhalb des Bebauungsplangebietes nördlich der Schwalm gelegenen Stadtparks zur Naherholung zur Verfügung stehen.

Zwischen der Grachtstraße und der Kreuzherrenstraße befindet sich eine private, parkähnliche Grünfläche mit schützenswertem Baumbestand im Stil eines englischen Landschaftsparkes, für die eine Unterschutzstellung gemäß Denkmalschutzgesetz wünschenswert ist. Dieser Park ist als öffentliche Grünfläche festgesetzt worden.

#### 4.8.2 Private Grünflächen

Zwischen dem Einmündungsbereich des Beeckbaches in die Schwalm und der Burgstraße sowie zwischen Kreuzherrenstraße und der Echterstraße sind private Grünanlagen vorhanden, die als Fortsetzung zum Stadtpark zur Erhaltung und Verbesserung des Kleinklimas, zumindest teilweise, weiterhin so bestehen bleiben sollen.

#### 4.8.3 Flächen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft

Im Bauungsplan sind Flächen zum Schutz und zur Pflege der Landschaft entlang des Beeckbaches und der Schwalm (Ufer-  
randsicherungsstreifen) festgesetzt. Grundlage ist der  
Runderlaß des MURL vom 24.09.1987, AZ: IV B 5-1.05.02 und  
§ 9 Abs. 20 BauGB. Diese Flächen sind von Bebauung jeder  
Art, Lagerflächen, Parkflächen für Kraftfahrzeuge, Stra-  
ßen, landschaftlicher Intensivnutzung, Begrenzungsmauern  
und - zäunen freizuhalten, um die Gewässerufer zu schüt-  
zen und eine naturnahe Gestaltung zu ermöglichen.

#### 4.9 Wasserflächen

Die vorhandenen Wasserläufe "Schwalm" und Beeckbach" sind  
entsprechend ihrer jetzigen Lage in den Bebauungsplan  
nachrichtlich übernommen worden. Es ist beabsichtigt, die  
Uferzonen des Beeckbaches und der Schwalm einschließlich  
dem begleitenden Fußweg streckenweise naturnah zu gestal-  
ten.

#### 4.10 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlie- ger zu belastende Flächen

Zur Sicherung der hinteren Andienungsmöglichkeiten sind

in Teilbereichen, in denen die Umwandlung privater Flächen in öffentliche Flächen nicht erforderlich ist, Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zugunsten der Anlieger festgesetzt worden.

#### 4.11 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich auf öffentlichen und privaten Flächen zu erhaltender Baumbestand. Aufgrund der ökologischen und städtebaulichen Bedeutung sind im Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen zum langfristigen Erhalt dieser Bäume getroffen worden. Ferner ist entlang der öffentlichen Verkehrsflächen das Anpflanzen von Bäumen vorgesehen.

#### 4.12 Zu beseitigende bauliche Anlagen

Im Bebauungsplan sind die baulichen Anlagen kenntlich gemacht worden, die bei der Durchführung der Sanierung beseitigt wurden bzw. noch werden müssen. Die Beseitigung dieser baulichen Anlagen war bzw. ist erforderlich, da die Flächen für neu zu erstellende Verkehrsflächen (Entlastungsstraße, Parkplätze) zur Behebung der verkehrlichen Mißstände im Ortskern von Wegberg im öffentlichen Interesse benötigt wurden bzw. werden.

#### 4.13 Nachrichtliche Übernahmen und Kennzeichnungen

Nachrichtlich sind Darstellungen übernommen, die den Denkmalschutz, das Sanierungsgebiet, die vorhandenen Wasserläufe und die dazugehörenden Auebereiche betreffen. Weiterhin sind die Flächen für die Anpflanzung von Bäumen und die zu beseitigenden baulichen Anlagen kenntlich gemacht worden.

##### 4.13.1 Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplanes sind archäologische Bodendenkmäler römischer und mittelalterlicher Zeitstellung bekannt (archäologische Schutzzone).

Gem. den gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzes (§ 1 (3) DSchG NW und des § 1 (5) Ziff. 5 BauGB) ist die Bodendenkmalpflege entsprechend zu berücksichtigen. Dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege ist bei geplanten Bodenbewegungen Gelegenheit zu geben, bauvorgreifend wissenschaftliche Untersuchungen (Ausgrabungen) in erforderlichem Umfang durchzuführen.

Ein entsprechender Passus ist als Auflage in die Baugenehmigungen aufzunehmen.

#### 4.13.2 Auebereiche der Schwaalm und des Beeckbaches

Die Auebereiche sind nach den Angaben des Bergamtes Köln gem. § 9 (5) BauGB gekennzeichnet.

In den gekennzeichneten Auebereichen ist es vor Beginn von Baumaßnahmen unerlässlich, eingehende baugrundtechnische Untersuchungen gem. DIN 4020 sowie entsprechende Gründungsmaßnahmen nach der DIN 1054 und § 15 BauONW durchzuführen.

#### 4.13.3 Erdbebenzone

Die Stadt Wegberg liegt in der Erdbebenzone 2; auf die erforderlichen, bestehendenden Anforderungen gem. DIN 4149 wird hingewiesen.

### 5. Städtebauliche Daten

|                                   |          |        |
|-----------------------------------|----------|--------|
| Gesamtfläche (Bruttowohnbau land) | 18,07 ha | 100,0% |
| Nettowohnbau land                 | 9,74 ha  | 53,9%  |
| Allgemeines Wohngebiet            | 2,92 ha  |        |
| Mischgebiet                       | 6,82 ha  |        |

|                      |         |      |
|----------------------|---------|------|
| Gemeinbedarfsflächen | 0,94 ha | 5,2% |
|----------------------|---------|------|

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Rathaus                 | 0,38 ha |
| Kirche/Kloster          | 0,55 ha |
| Öffentliche Grünfläche/ | 0,02 ha |
| Wartehalle mit Kiosk    |         |
| und Toilettenanlage     |         |

|                 |         |       |
|-----------------|---------|-------|
| Verkehrsflächen | 5,51 ha | 30,5% |
|-----------------|---------|-------|

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Straßenflächen          | 1,90 ha |
| Verkehrsberuhigte Be-   | 2,68 ha |
| reiche (m. Parkplätzen) |         |
| Fußgängerzone           | 0,64 ha |
| Wege                    | 0,29 ha |

|                         |         |       |
|-------------------------|---------|-------|
| Grün- und Wasserflächen | 1,87 ha | 10,4% |
|-------------------------|---------|-------|

|                        |         |
|------------------------|---------|
| Grünflächen öffentlich | 0,91 ha |
| Grünflächen privat     | 0,47 ha |
| Schwalm                | 0,23 ha |
| Beeckbach              | 0,26 ha |

## 6. Technische Ver- und Entsorgung

Im gesamten Sanierungsgebiet müssen die elektrischen Versorgungsleitungen verstärkt bzw. zusätzliche Leitungen verlegt werden.

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser einschließlich der Anschlußmöglichkeit der zusätzlich ausgewiesenen Bauflächen kann als sichergestellt angesehen werden.

Aussagen zur Abwasserbeseitigung sind dem vorliegenden Abwasserbeseitigungskonzept der Stadt Wegberg zu entnehmen.

## 7. Immissionsschutz

Angrenzend an das Bebauungsplangebiet befindet sich westlich der Fußbachstraße eine Lederfabrik, für die ein Immissionsgutachten erarbeitet wurde. Belastungen der umliegenden Gebiete (Immissionsbelastungen), die in das Plangebiet einwirken, treten nicht auf, wenn die vom Gutachter empfohlenen Maßnahmen durchgeführt werden. Hierzu gehören unter anderem das Schließen der Fensterflächen an der Fußbachstraße, das Schließen der vorhandenen Ausblasseöffnungen und die Erneuerung der Abwasserbehandlungsanlage.

8. Verwirklichung des Bebauungsplanes

Erforderliche Maßnahmen zur alsbaldigen Realisierung des Bebauungsplanes führt die Stadt Wegberg auf der Grundlage des Baugesetzbuches und der damit verbundenen finanziellen Hilfe des Bundes bzw. des Landes zügig durch.

9. Bodenordnende Maßnahmen

Die erforderlichen bodenordnenden Maßnahmen sind auf freiwilliger Basis erreicht worden. Zur Verwirklichung des Planes ist es nicht erforderlich, ein Umlegungsverfahren nach § 45 ff BauGB durchzuführen.

10. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Die Stadt Wegberg ist gemäß § 180 BauGB dazu verpflichtet, während der Dauer der Durchführung der Sanierung die Erörterungen mit den unmittelbar Betroffenen fortzusetzen und dabei namentlich Berufs-, Erwerbs- und Familienverhältnisse, Lebensalter, Wohnbedürfnisse, soziale Verflechtungen sowie örtliche Bindungen und Abhängigkeiten der Betroffenen zu berücksichtigen.

Das Ergebnis ist schriftlich festzuhalten (Sozialplan). Der Sozialplan ist laufend zu ergänzen. In diesem Zusammenhang wird auf die im Rahmen der "Vorbereitenden Untersuchungen" gemäß § 4 StBauFG dargelegten "Grundsätze zum Sozialplan" verwiesen.

Die Realisierung der Verbindungsstraße zwischen der Beeker Straße und der Bahnhofstraße ist als "sanierungsbedingte Folgemaßnahme" gemäß den Bestimmungen des Städtebauförderungsgesetzes bzw. Baugesetzbuches zu behandeln. In den übrigen, außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes gelegenen Bereichen ist nicht zu erwarten, daß sich der Bebauungsplan nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der dort wohnenden oder arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen sind daher in diesen Bereichen nicht erforderlich.

#### 11. Verfahrensschritte

Die erste Offenlage des Bebauungsplanes I 9, - Wegberg, Ortskernsanierung- in der Zeit vom 15.12.1983 bis 24.01.1984 hat der Rat der Stadt Wegberg am 15.11.1983 beschlossen. Während dieses Auslegezeitraumes haben sich 15 Träger Öffentlicher Belange geäußert, von denen acht Stellungnahmen ohne Bedenken und Anregungen bzw. diese schon im Bebauungsplan berücksichtigt waren.

Den Bedenken von drei Trägern hat der Rat in seiner Sitzung am 29.04.1986 nicht folgen können.

Die Bedenken des Gewerbeaufsichtsamtes hinsichtlich der außerhalb des Plangebietes gelegenen Lederfabrik sind durch ein Gutachten untersucht worden. Das Ergebnis findet seinen Niederschlag in Punkt 7 dieser Begründung.

In zwei weiteren Fällen waren zu den vorgebrachten Hinweisen keine Beschlüsse erforderlich.

Den Anregungen des Bergamtes Köln, die Auezone der Schwalm und des Beeckbaches gem. § 9 (5) BBauG, heute BauGB, zu kennzeichnen, wurde ebenso stattgegeben, wie der Aufnahme des Hinweises des Geologischen Landesamtes, daß das Plangebiet innerhalb der Erdbebenzone 2 liegt.

Von den Bürgern haben insgesamt 16 Stellung genommen. In sechs Fällen erübrigte sich ein Beschluß, da im laufenden Sanierungsverfahren eine einvernehmliche Regelung erreicht werden konnte. In drei Fällen wurde den vorgebrachten Anregungen vollständig stattgegeben; in sechs Fällen folgte der Rat den Bedenken und Anregungen nur teilweise und in einem Fall wurden sie zurückgewiesen. Entsprechend der stattgegebenen Bedenken und Anregungen wurde der Bebauungsplan überarbeitet. Zusätzliche Änderungen wurden aufgrund der während des laufenden Sanierungsverfahrens geführten Erwerbsverhandlungen sowie der Beratung von bauwilligen Bürgern notwendig.

Am 15.11.1988 hat der Rat der Stadt Wegberg wegen der zahlreichen Änderungen gegenüber dem ersten Planentwurf beschlossen, den Bebauungsplan erneut öffentlich auszulegen. Diese zweite Auslegung erfolgte in der Zeit vom 05.12.1988 bis 17.01.1989.

Fünf "Träger Öffentlicher Belange" haben sich während dieser Offenlage geäußert und Anregungen bzw. Bedenken vorgebracht.

In vier Fällen hat der Rat der Stadt Wegberg in seinen Sitzungen am 25.04./20.06.1989 den Bedenken und Anregungen stattgegeben, bzw. diese zur Kenntnis genommen und weitere Änderungen des Planes beschlossen.

Insgesamt haben drei Bürger zum Bebauungsplan Stellung genommen. In einem Fall wurden die Bedenken zurückgewiesen; in zwei weiteren Fällen wurde den Anregungen stattgegeben bzw. wurden diese zur Kenntnis genommen.

In seiner Sitzung am 25.04.1989 hat der Rat beschlossen, das Bebauungsplangebiet in die Teilabschnitte I und II aufzuteilen.

Für den Teilbereich I, der das Gebiet nördlich der Beecker Straße/Burgstraße, westlich der Bahnhofstraße, soweit es außerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes liegt, erfaßt, beschließt der Rat aufgrund des § 2 Abs. 1 unter § 9 und 10 des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I Seite 2253) sowie

des § 4 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der derzeit gültigen Fassung, den Bebauungsplanentwurf I 9 - Wegberg, Ortskernsanierung, mit Begründung als Satzung .

Dieses Verfahren wurde gewählt, um anstehende Bauvorhaben durchführen zu können.

Bauabsichten, die nach der 2. Offenlage vorgebracht wurden, betreffen sowohl den Teilbereich I wie auch den Teilbereich II. Nach Abwägung sind Stadtverwaltung und Rat der Auffassung, den damit verbundenen Planänderungen stattzugeben, so daß eine erneute öffentliche Auslegung erforderlich wird (Beschluß vom 27.03.1990). Da die Bebauung in den städtebaulich bedeutsamen Planbereichen verwirklicht ist, soll das Planverfahren jetzt zügig bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes durchgeführt werden. Damit ist eine kurzfristige Realisierung der Sanierungsziele sichergestellt.

DIESE BEGRÜNDUNG HAT MIT DEM BEBAUUNGSPLAN  
GEMÄSS § 3 (2) BauGB NACH ORTSÜBLICHER BE-  
KANNTMACHUNG AM 13.06.1990  
IN DER ZEIT VOM 25.6.1990  
BIS 07.8.1990 ÖFFENTLICH AUSGELEGEN.

WEGBERG, DEN 08.09.1990  
  
DER STADTDIREKTOR

DIESE BEGRÜNDUNG WURDE ZUSAMMEN MIT DER AN-  
ZEIGE DES BEBAUUNGSPLANES GEMÄSS § 11 BauGB  
AM 3.5.91 VORGELEGT.

KÖLN, DEN 15. Juli 1991

DER REGIERUNGSPRÄSIDENT

IM AUFTRAG



*Klein*