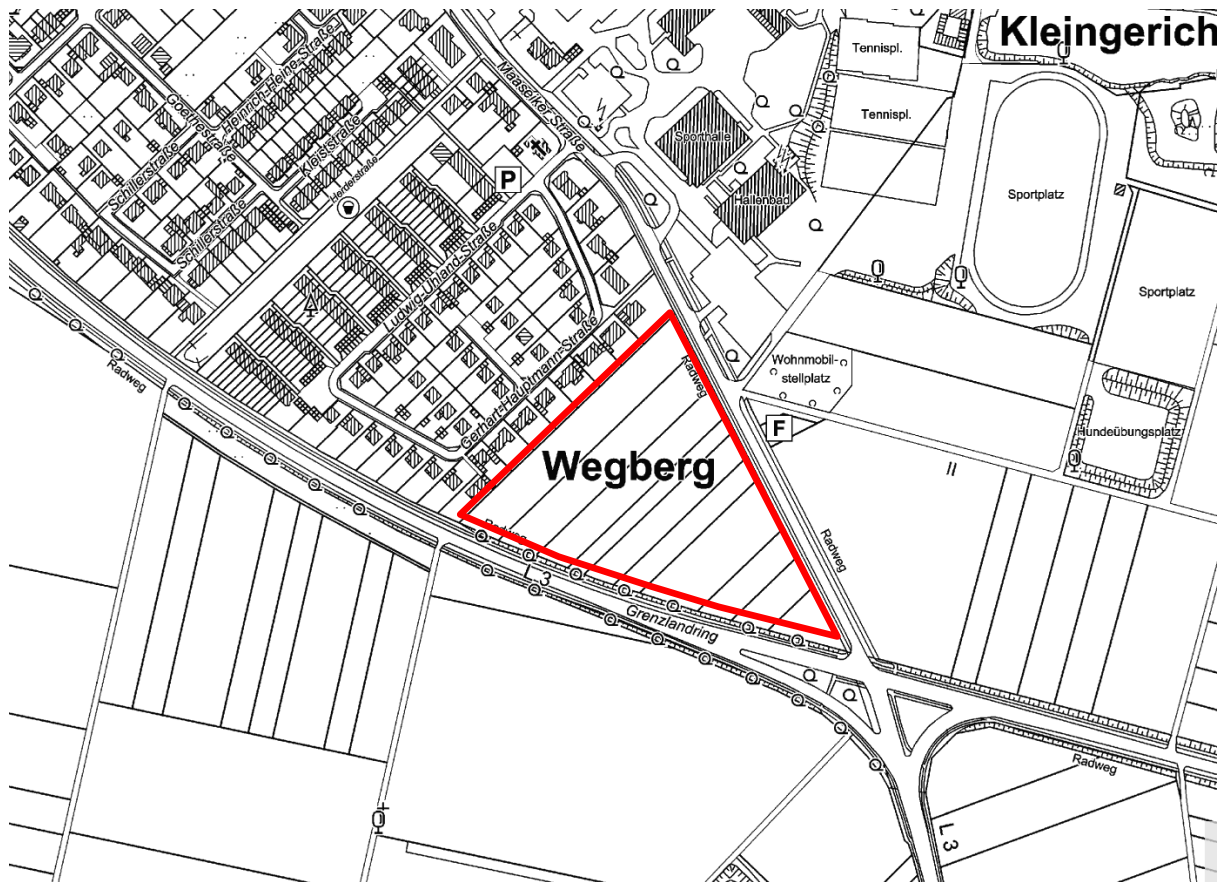


Stadt Wegberg

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

Bebauungsplan gemäß § 8 i.V.m. § 13b BauGB
Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, Stand 25.11.2021



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Begründung	4
1. Örtliche Verhältnisse	4
1.1. Lage des Plangebietes	4
1.2. Umgebung	4
1.3. Erschließung	4
2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	5
2.1. Anlass der Planung	5
2.2. Planungserfordernis	5
2.3. Ziele der Planung	5
3. Verfahren	5
4. Gegenwärtiges Planungsrecht	6
4.1. Landesentwicklungsplan	6
4.2. Regionalplan	7
4.3. Wasserschutzgebiet Wegberg - Uevekoven	8
4.4. Landschaftsplan	8
4.5. Flächennutzungsplan (FNP)	9
4.6. Bestehendes Planungsrecht	9
5. Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen	9
6. Städtebauliches Konzept, Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
6.1. Erschließung	11
6.2. Ver- und Entsorgung	11
7. Klimaschutz und Klimaanpassung	12
7.1. Mindestanforderung	12
7.2. Standortwahl der Bebauung	12
7.3. Umgang mit Freiflächen	12
8. Begründung der Festsetzungen	12
8.1. Art der baulichen Nutzung	13
8.2. Maß der baulichen Nutzung	13
8.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	15
8.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	15
8.5. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Schule und Anlagen für soziale Zwecke“	16
8.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	16
8.7. Öffentliche Verkehrsflächen	16
8.8. Öffentliche Grünfläche	16
8.9. Private Grünfläche	17
8.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	17
8.11. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	17
8.12. Hinweise, Pflanzlisten	18
9. Umweltauswirkungen	18
9.1. Vorbemerkungen	18
9.2. Schutzgebiete	18
9.3. Schutzgut Mensch	19
9.4. Tiere	20

9.5.	Pflanzen	22
9.6.	Biologische Vielfalt	22
9.7.	Schutzgut Boden	22
9.8.	Schutzgut Fläche	22
9.9.	Schutzgut Wasser	22
9.10.	Schutzgut Klima und Luft	23
9.11.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	23
9.12.	Schutzgut Landschaft / Ortsbild	23
9.13.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	23
9.14.	Referenzliste der Quellen	23
10.	Städtebauliche Werte	24
11.	Planverwirklichung	25

Begründung

1. Örtliche Verhältnisse

1.1. Lage des Plangebietes

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

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

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

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

1.2. Umgebung

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

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

1.3. Erschließung

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

Fußläufig kann das Plangebiet sowohl von der Maaseiker Straße im Osten, als auch über einen Stichweg vom Grenzlandring aus im Süden erschlossen werden. An beiden Straßen gibt es einen Fuß- und Radweg. Eine Anbindung an das nordwestlich liegende Wohngebiet ist nicht vorgesehen, da dazu keine freien Flächen zur Verfügung stehen.

Eine Anbindung an den Schienenverkehr erfolgt über den Bahnhof Wegberg, der nördlich in ca. 1.500 m Entfernung zum Plangebiet liegt. Von hier besteht Anschluss Richtung Mönchengladbach sowie Richtung Dalheim. Das Plangebiet wird durch die Bushaltestelle am Schulzentrum in ca. 150 m Entfernung sehr gut an den öffentlichen Personennahverkehr

(ÖPNV) angebunden. Von hieraus fahren die Buslinien 411 bis 413 sowie die 418 und SB 8. Die 412 und 418 stellen die Anbindung zu dem Wegberger Bahnhof her und die SB 8 verbindet das Plangebiet auf direktem Weg mit Erkelenz und Niederkrüchten.

2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

2.1. Anlass der Planung

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

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

2.2. Planungserfordernis

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

2.3. Ziele der Planung

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

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

- Erschließung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfes,
- Planungsrechtliche Sicherung unterschiedlicher Wohnformen (Einzel-, Mehrfamilienhausbebauung und Hausgruppe),
- Nutzung von Synergieeffekten durch bestehende Infrastruktur (bspw. Straßen, Nahversorgung, Schulen, Kita),
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

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

3. Verfahren

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

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

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

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

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

Von dieser Kann-Vorschrift wird in diesem Fall in Bezug auf den Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung kein Gebrauch gemacht. Des Weiteren wurden die relevanten Umweltbelange untersucht und in die Abwägung eingestellt. Hierdurch wird eine hohe Transparenz in diesem Verfahren gegenüber der Öffentlichkeit sichergestellt.

4. Gegenwärtiges Planungsrecht

4.1. Landesentwicklungsplan

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

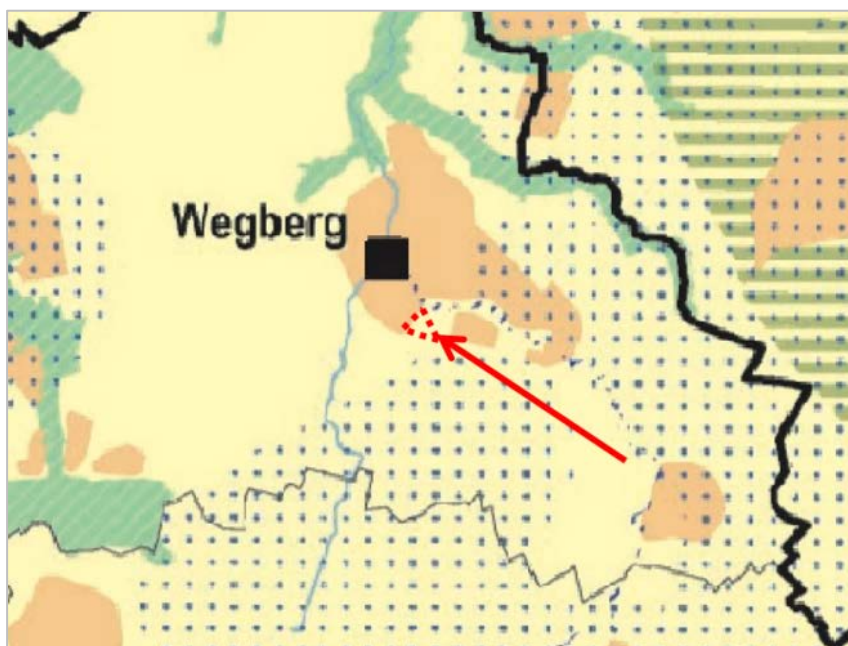


Abbildung 1: Auszug Landesentwicklungsplan NRW 2017

Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen

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

6.1-1 Ziel flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

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

6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"

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

6.1-7 Grundsatz energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

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

4.2. Regionalplan

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

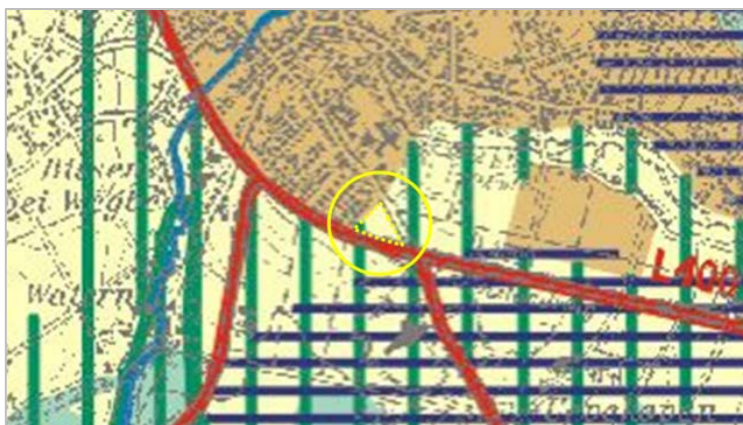


Abbildung 2: Auszug Regionalplan 2003
Quelle: Bezirksregierung Köln

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

Darüber hinaus wurde die Plangebietsfläche im Rahmen der Neuauftellung des Regionalplanes mit aufgenommen und war am 13.03.2020 im Regionalrat der Bezirksregierung Köln Bestandteil der Planungsvorlagen (s. Abbildung 3, gelbe Umrandung). In diesem Entwurf wird für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ ausgewiesen. In den „ASB“ sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahen Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit

unmittelbar, das heißt ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind. Somit kann festgehalten werden dass die Entwicklung landesplanerisch befürwortet wird.



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

4.3. Wasserschutzgebiet Wegberg - Uevekoven

Südlich, außerhalb des Plangebietes, grenzt das Wasserschutzgebiet Wegberg - Uevekoven an (siehe blaue Schraffur in Abbildung 2 bzw. Abbildung 3).

4.4. Landschaftsplan

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

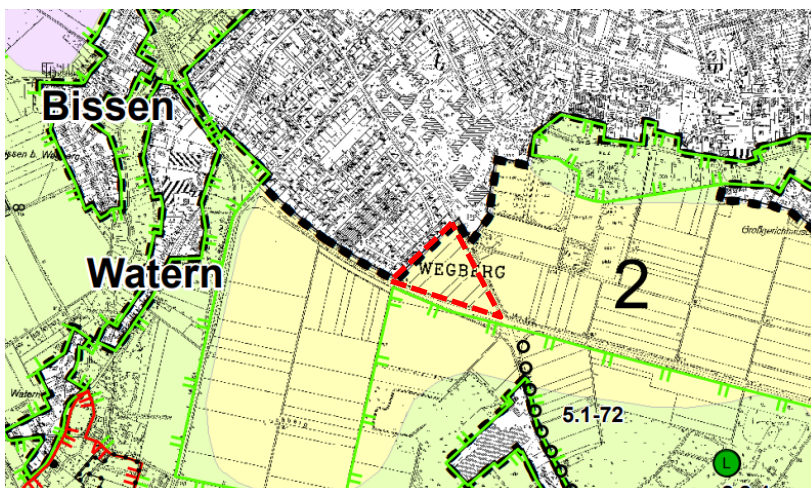


Abbildung 4: Auszug Landschaftsplan
Quelle: Kreis Heinsberg

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

4.5. Flächennutzungsplan (FNP)

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

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

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

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

4.6. Bestehendes Planungsrecht

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

5. Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen

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

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

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

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

Begründung der Standortwahl:

- Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg vom 02.07.2008 stellt für den Großteil des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes „Wohnbaufläche (W)“ dar (s. Kap. 3.3). Die im Flächennutzungsplan

nicht als „Wohnbaufläche“, sondern als „Grünfläche“ dargestellten Bereiche werden im Bebauungsplan überwiegend durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche erhalten und planungsrechtlich gesichert, lediglich im nordwestlichen Bereich ist eine Überplanung notwendig, da hier die zukünftige Erschließung des Plangebietes liegen muss.

- Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel, Wohnbauflächen zu entwickeln. Mit der Entwicklung der Wohnbauflächen werden die Darstellungen der übergeordneten Planungen (Entwurf Regionalplan 2020, Flächennutzungsplan) berücksichtigt. Die städtebauliche Entwicklung verfolgt das Ziel einer Nachverdichtung und berücksichtigt damit die beiden Grundsätze der Siedlungsanordnung sowie „sparsamer Umgang mit Grund und Boden“. Dadurch kann die bestehende Erschließung im Umfeld des Plangebietes genutzt werden, was positiv zu bewerten ist.
- Die Flächen im Plangebiet stehen für eine kurzfristige Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung, um den Bedarf an Wohnbauland in Wegberg zu decken. Bei Flächen im Außenbereich müsste erst Planrecht, bspw. über eine FNP-Änderung, geschaffen werden. Außerdem wären die Eingriffe in den Naturhaushalt hier im Vergleich zu den eingeplanten landwirtschaftlich genutzten Flächen erheblich größer.
- Andere im Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg dargestellte Wohnbauflächen stehen vor einer eigenen städtebaulichen Entwicklung, um den Bedarf in Wegberg zu decken.
- Die Fläche ist bereits durch den Bebauungsplan I 06, Wegberg - Schul- u. Sportzentrum planungsrechtlich gesichert.
- Aus landwirtschaftlicher Sicht kann der Wegfall der Weidenutzung der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von ca. 2,7 ha nicht als existenzbedrohlich für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe angesehen werden. Aufgrund der Lage, Wohnnutzung im Nordwesten und den Straßenflächen im Nordosten und Südwesten, ist die Fläche für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr optimal nutzbar.

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

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

6. Städtebauliches Konzept, Erschließung, Ver- und Entsorgung

Städtebauliches Konzept

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

In der östlichen Spitze des Plangebietes soll auf einer Fläche von ca. 4.000 m² eine Gemeinbedarfsfläche gesichert werden, auf der in einer späteren Entwicklung zum Beispiel eine Kindertagesstätte oder eine schulische Einrichtung realisiert werden kann. Für diese Fläche liegt keine konkrete Planung vor, daher erfolgt hier auch keine Darstellung im städtebaulichen Konzept. Ein Bebauungsplan nach § 13b BauGB kann die gemäß § 9 BauGB zulässigen Festsetzungen treffen.

Hierzu zählen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 die Flächen für den Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen, die zweifelsfrei zu den allgemeinen Wohnnutzungen zählen.

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

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

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

6.1. Erschließung

Individualverkehr

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

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

SPNV / ÖPNV

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

6.2. Ver- und Entsorgung

Technische und energetische Versorgung

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

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Landeswassergesetz NW formuliert in § 44 Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten ist demnach zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Der städtebauliche Entwurf für die Wohnbauflächen sieht eine Hauptversickerung, die zentral zwischen den Wohnbauflächen angelegt wird, vor. Ergänzend werden entlang der Maaseiker Straße begleitende Versickerungsmulden angelegt.

Für die Gemeinbedarfsflächen liegt noch kein konkretes Entwässerungskonzept vor. Hier wird eine ausreichend dimensionierte Fläche in der südöstlichen Spitze des Plangebietes favorisiert. Ob eine Versickerung im Bereich der Gemeinbedarfsfläche auf diese oder eine andere Art möglich ist, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt über die öffentliche Kanalisation.

7. Klimaschutz und Klimaanpassung

7.1. Mindestanforderung

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

7.2. Standortwahl der Bebauung

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

Regenerative Wärme- und Energiegewinnung

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

7.3. Umgang mit Freiflächen

Im öffentlichen Raum

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

Im privaten Raum

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

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

8. Begründung der Festsetzungen

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

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

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

getroffen, um die Grundzüge der Planung zu sichern.

Des Weiteren wurden im Teil B) der textlichen Festsetzungen zur Feinsteuerung gestalterische Festsetzungen aufgenommen, sowie im Teil C) der textlichen Festsetzungen Hinweise für die Architekten, Bauherren und zukünftigen Eigentümer, die zwar anders als der zeichnerische Teil und die textlichen Teile B und C keinen festsetzenden Charakter besitzen, aber auf übergeordnete Gesetze, Verordnungen und Richtlinien hinweisen und somit zu beachten sind.

8.1. Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

Gebietsbezeichnung	Haustyp
WA 1 bis WA 3	Einzel- / Doppelhaushälften
WA 4	Reihenhäuser mit Lärmschutzfunktion
WA 5 und WA 6	Mehrfamilienhäuser

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ)

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

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

Verträglichkeit der städtebaulichen Verdichtung

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

Geschossfläche - Geschossflächenzahl (GFZ)

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

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

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

Höhe der baulichen Anlagen

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

Für die Höhe der baulichen Anlagen gelten folgende Definitionen:

- Die Gebäudehöhe als maximale Höhe der Flachdachgebäude und die Firsthöhe als maximale Höhe der Gebäude mit Satteldach werden festgesetzt, um für das Quartier eine gemeinsame Höhenentwicklung sicherzustellen.
- Die Traufhöhe wird festgesetzt, um im Quartier gleichmäßige Dachneigungen und damit eine gestalterische Wiedererkennbarkeit zu entwickeln.

Mit den festgesetzten zulässigen Überschreitungen (bis max. 2,0 m) der maximalen Gebäude- und Firsthöhen wird der Aufbau von Wärmetauschern, Klima- und Lüftungsanlagen ermöglicht, die die Umsetzung der Anforderungen des aktuellen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) sowie künftiger Anpassungen gewährleisten.

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

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

Zahl der Vollgeschosse

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

8.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO durch Baugrenzen festgesetzt. Innerhalb des geplanten Wohngebietes liegt eine Aufteilung der einzelnen Baugrundstücke noch nicht vor, so dass überwiegend große zusammenhängende Baufelder festgesetzt werden. Alle Baufelder sind so dimensioniert, dass sie einen ausreichenden Gestaltungsspielraum bei der späteren Errichtung der einzelnen Baukörper ermöglichen. Zusätzlich wird ausnahmsweise eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze im Gartenbereich um maximal 3,00 m für Terrassen ohne und mit Überdachung sowie Garagen und Wintergärten ermöglicht, um bei der Gestaltung des Gartens und des zukünftigen Außenaufenthaltsbereiches einen möglich großen Freiraum zu ermöglichen.

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

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

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

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

8.4. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 6 auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine möglichst flexible Grundstücknutzung für die zukünftigen Eigentümer zu ermöglichen. Um die angestrebte Begrünung im Plangebiet nicht zu beeinträchtigen und das städtebauliche Erscheinungsbild zu vereinheitlichen, werden die Nebenanlagen in ihrer Größe beschränkt.

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

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

Im WA 1 - WA 6 sind Garagen, Carports und Stellplätze nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen und Baufenster zulässig. Dadurch soll das Erscheinungsbild vereinheitlicht und so eine städtebauliche Ordnung erreicht werden. Gleichzeitig werden durch die Festsetzung die Gartenbereiche und somit auch die angestrebte Durchgrünung im Plangebiet nicht beeinträchtigt. Auch nicht durch die Überschreitungsmöglichkeit zum Garten hin.

8.5. Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Kindertagesstätte, Schule und Anlagen für soziale Zwecke“

Die festgesetzte Gemeinbedarfsfläche dient der Sicherung für den langfristigen Bedarf an Einrichtungen (z.B. Kindertagesstätte, schulischen Einrichtungen und Anlagen für soziale Zwecke). Sie entspricht somit dem gesetzlichen Versorgungsanspruch auf Kindergartenplätze.

Absicht ist, möglichst flexibel auf zukünftige Ansprüche hinsichtlich unterschiedlicher sozialer Funktionen reagieren zu können. Als Zweckbestimmung werden hier Anlagen für soziale Zwecke (z.B. Kindertagesstätte) und Schulen festgesetzt. Um entsprechend den unterschiedlichen Bedürfnissen sowie einer langfristige Nutzung des Standortes und seiner optionale Ausgestaltung gerecht zu werden, wurden diese Festsetzungen getroffen.

8.6. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

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

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

8.7. Versorgungsflächen (Trafostation)

Die Festsetzung der Trafostation ist erforderlich, um das Plangebiet bedarfsgerecht mit Strom versorgen zu können.

8.8. Öffentliche Verkehrsflächen

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

Im Nordwesten wird ein Anschluss der öffentlichen Verkehrsfläche an den Grenzlandring in einer Breite von 4,0 m für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.

8.9. Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Ergänzung zur Offenlage

8.10. Niederschlagswasserbeseitigung

Bei Regenereignissen muss das anfallende Niederschlagswasser gesammelt und über die belebte Bodenzone ins Erdreich versickert werden. Um dies dauerhaft gewährleisten zu können werden im Plangebiet entsprechende Flächen festgesetzt.

Hinweise:

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

8.11. Öffentliche Grünfläche

Die im Westen und Süden des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Grünflächen entwickeln sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes und sollen der Ortsrandeingrünung dienen.

8.12. Private Grünfläche

Um weitere Begrünungselemente im Plangebiet zu etablieren, wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzmaßnahmen zu treffen sind. Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Mit den Pflanzgeboten wird ein Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes geleistet. Gleichzeitig werden damit die Klimawandelfolgeeffekte abgemindert.

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

Ergänzung zur Offenlage

8.14. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Dachform und Dachneigung

Die Dachform und Dachneigung soll im WA 1 bis WA 3 bedarfsgerecht entwickelt werden können, daher werden hier die Dachformen und Dachneigungen in den unterschiedlichen Formen festgesetzt. Hierbei ist zu beachten, dass zum Erreichen eines homogenen Siedlungsbildes je Baufenster nur die Dachform und Dachneigung genehmigt werden kann, die Bestandteil der ersten Genehmigung des Hauptgebäudes in diesem Baufenster war.

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

Vorgärten und Einfriedungen

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

Wintergärten und Terrassen

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

8.15. Hinweise, Pflanzlisten

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sind die Hinweise (vgl. Punkt C) auf Besonderheiten in Bezug auf Archäologie / Bodendenkmalpflege, Umgang mit Mutterboden, Umgang mit Bodenaushub, Erdbebenzone, Artenschutz, Umgang mit Niederschlagswasser, Pflanzungen auf privaten Grundstücken und Grenzabstände sowie DIN-Vorschriften für den weiteren Verlauf von Relevanz.

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

9. Umweltauswirkungen

9.1. Vorbemerkungen

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

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

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

Aus diesem Grund werden in diesem Verfahren folgende Gutachten erstellt:

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

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

9.2. Schutzgebiete

FFH-Gebiete

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

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

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

Vogelschutzgebiete

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

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

Es ist deckungsgleich mit den zuvor genannten FFH - Gebiet.

Naturschutzgebiete

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

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

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

Landschaftsschutzgebiete

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

Rekultivierungsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Rekultivierungsflächen ausgewiesen.

Schutzwürdige Biotope

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

Verbundflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine festgesetzten Verbundflächen.

Naturpark

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

Wasserschutz

Südlich, außerhalb des Plangebietes grenzt das Wasserschutzgebiet Wegberg - Uevekoven an

9.3. Schutzgut Mensch

Verkehr

Es ist eine geringe Zunahme des motorisierten Individualverkehrs durch die Realisierung der Planung zu erwarten.

Gemäß der Auswertung der Verkehrsmessung mit Stand vom Mai 2020 ist eine Anbindung des zukünftigen Baugebietes durch weniger belastende Eingriffe (Realisierung der Kreuzungssituation) möglich.

Straßenverkehrslärm

Durch die Lage mit der vorhandenen Infrastruktur kommt es zu Beeinträchtigungen aus dem Straßenverkehr. Hierunter fallen auch die schalltechnischen Beeinträchtigungen aus der zukünftigen Nutzung der Hauptfeuerwache. Die schalltechnischen Beeinträchtigungen entstehen hauptsächlich durch den Verkehr, der durch den Grenzlandring verursacht wird.

Ergänzung zur Offenlage

Luftqualität

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

Belichtung, Belüftung

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

Altlasten

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

Freizeitnutzung

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

Katastrophenschutz

Im Plangebiet liegt ein konkreter Verdacht auf eine ehemalige Militäreinrichtung des 2. Weltkriegs vor. Es kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Von Seiten des Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf wird daher empfohlen die überbauenden Fläche auf Kampfmittel zu überprüfen. Die Beauftragung der Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung.

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

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

9.4. Tiere

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

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

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

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

M1 Bauzeitenregelung

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

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

M2 Schutz gefundener Tiere

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

M3 Beleuchtung

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

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

M4 Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

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

M5 Schaffung von Ersatz-Lebensstätten

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

Weitergehen wurden Anregungen formuliert:

Nisthilfen

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

Minimierung und Kompensation von Flächenversiegelungen

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

9.5. Pflanzen

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

9.6. Biologische Vielfalt

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

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

9.7. Schutzgut Boden

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

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

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

Die Schutzwürdigkeit des Bodens ist nicht bekannt.

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

9.8. Schutzgut Fläche

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlichen Flächen die intensiv genutzt werden. Es soll der Wohnnutzung zugeführt werden. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg sind die Flächen bereits als „Wohnbaufläche“ und als „Grünflächen“ dargestellt. Der Bebauungsplan bereitet eine Erstbebauung bzw. -versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Hierdurch entsteht ein Freiraumverlust von ca. 1,8 ha, der insbesondere durch die geplante Regenwasserversickerung vor Ort aufgefangen wird. Es wird auf die gesonderte Abwägung unter Kapitel 5“ Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen“ verwiesen.

9.9. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

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

Grundwasser

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

Durch die Planung wird nicht in das Grundwasser eingegriffen.

Einflüsse durch den Braunkohletagebau

Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasserwiederanstieg nach Beendigung des Braunkohletagebaus sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grund-

wasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen müssen bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Die Vorgaben, die durch den Tagebau entstehen, sind dauerhaft zu beachten.

Hochwasser

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

Trinkwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete.

Die Betroffenheit kann als unerheblich eingestuft werden, auch mit Blick auf die bestehende intensive landwirtschaftliche Nutzung und dem damit verbundenen Schadstoffeintrag.

9.10. Schutzgut Klima und Luft

Klima

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

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

Lufthygiene

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

Die Betroffenheit kann als unerheblich eingestuft werden.

9.11. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmäler oder sonstigen Sachgüter bekannt.

Die Betroffenheit kann daher zurzeit als unerheblich eingestuft werden.

9.12. Schutzgut Landschaft / Ortsbild

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

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

9.13. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

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

9.14. Referenzliste der Quellen

Bei der Erstellung dieses Bebauungsplanes wurden insbesondere folgende Unterlagen beachtet:

- Geotechnische Stellungnahme zu den Baugrund-, Grundwasser- und Gründungsverhältnissen hinsichtlich Tragfähigkeit im Rahmen der Erschließung und zur Feststellung der allgemeinen Bebaubarkeit für das Projekt: Maaseiker Straße in Wegberg; ibl geo – consulting gmbh; Stand 25.06.2021

- Artenschutzprüfung Stufe I: Dipl.- Biol. Michael Straube; Stand Oktober 2021
- Auswertung der Verkehrsmessung, Fachbereich Umwelt-Verkehr-Abwasser der Stadt Wegberg, Stand Mai 2020
- **Schalltechnische Untersuchung zu den Lärmemissionen und -immissionen, Stand n.n. Ergänzung zur Offenlage**

10. Städtebauliche Werte

Tabelle: Flächeninanspruchnahme

Nutzungsart	Bestand	Bestand	Planung	Planung
	Fläche ca. in m ²	Anteil ca. in %	Fläche ca. in m ²	Anteil ca. in %
landwirtschaftliche Fläche	27.000	100		
WA - Fläche			14.700	54
bebaubare Fläche gemäß GRZ 0,4			5.900	22
Gemeinbedarfsfläche			4.000	15
bebaubare Fläche gemäß GRZ 0,4			1.600	6
Straßenverkehrsflächen			3.100	11
Vegetationsflächen			3.700	14
Wasserflächen			1.500	6
insgesamt	27.000	100	27.000	100

Tabelle: Wohneinheiten

Teilgebiet	Gebäudeart	Wohneinheiten (WE) je Gebäude	Anliegerwohnung möglich	Mögliche Wohneinheiten nach städtebaulichen Kon- zept
WA 1	EH / DH	1	nein	6
WA 2	EH / DH	2	ja	7 - 14
WA 3	EH / DH	2	ja	7 - 14
WA 4	EH / DH	2	ja	8 - 16
WA 5	MFH	9	nein	27
WA 6	MFH	6	nein	6
insgesamt				61 - 83

11. Planverwirklichung

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

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