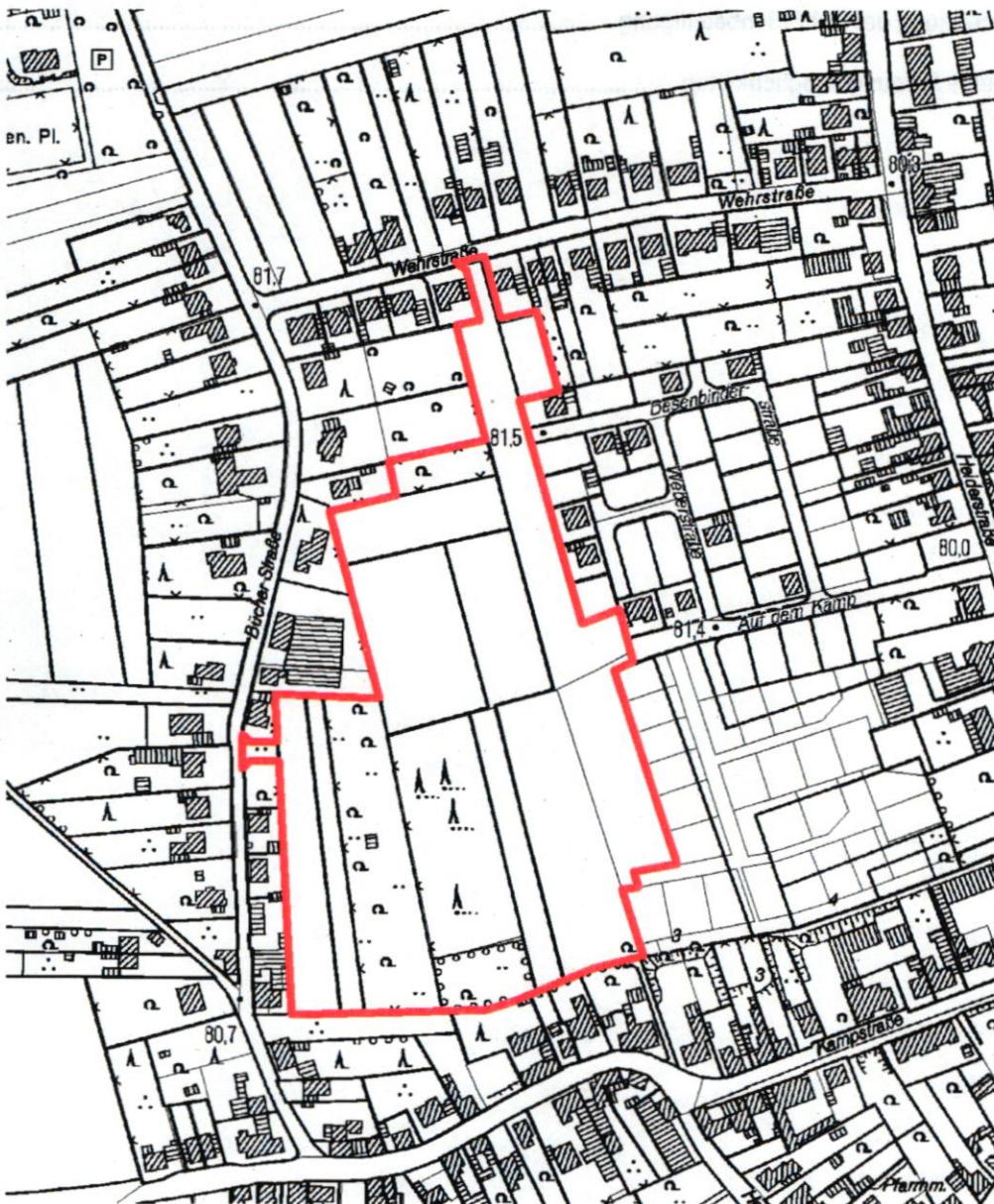


## Stadt Wegberg

### Zusammenfassende Erklärung zum Bebauungsplan III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan gemäß § 10a Abs. 1 BauGB

Stand 24.11.2021



Lage des Plangebietes

## Inhaltsverzeichnis

1. Verfahrensablauf .....	3
2. Ziele der Bebauungsplanaufstellung .....	3
3. Lage des Plangebietes .....	4
4. Berücksichtigung der Umweltbelange.....	4
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung.....	8
6. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung.....	11
7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	12

## 1. Verfahrensablauf

12.02.2019	Vorberatung zum Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften
26.02.2019	Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB
18.03.2019	Bekanntmachungsanordnung des Aufstellungsbeschlusses durch den Bürgermeister
22.03. - 02.04.2019	Aushangzeit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses
28.01.2020	Beschluss des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften zur Änderung des städtebaulichen Konzeptes
23.04.2020	Aushang der Bekanntmachung des Beschlusses über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
18.05. - 22.06.2020	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB
22.02.2021	Bekanntmachungsanordnung der Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB durch den Bürgermeister
25.02.2021	Aushang der Bekanntmachung des Beschlusses über die Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
15.03. - 23.04.2021	Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB
07.09.2021	Empfehlung zum Satzungsbeschluss durch den Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften
14.09.2021	Satzungsbeschluss durch den Rat
27.09.2020	Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses

## 2. Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Die Planung soll der Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Stärkung und Weiterentwicklung des Wegberger Ortsteils Arsbeck dienen und gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnbauflächen decken. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg sind die Flächen entsprechend dieser Zielsetzung bereits als Wohnbauflächen dargestellt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan soll diese Darstellung planungsrechtlich gesichert werden.

Mit dem Bebauungsplanverfahren III, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan sollen folgende Planungsziele erreicht und planungsrechtlich gesichert werden:

- Erschließung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfes,
- Planungsrechtliche Sicherung unterschiedlicher Wohnformen (Einzel-, Mehrfamilienhausbebauung und eine Hausgruppe),
- Sicherung und Weiterentwicklung des Wegberger Ortsteils Arsbeck,
- Nutzung von Synergieeffekten durch bestehende Infrastruktur (bspw. Straßen, Nahversorgung, Schule, Kita),
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Entwicklung von Innenbereichsflächen und Schutz von Außenbereichsflächen,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff.

Darüber hinaus ist es Ziel der Stadtplanung, einen in zentraler Lage von Arsbeck gelegenen, durchgrünten Wohnstandort sowohl für Familien als auch für ältere Generationen zu schaffen, der kurze Wege zur Nahversorgung und zum ÖPNV bietet und gleichzeitig ein ruhiges Wohnen ermöglicht.

### 3. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan liegt im Wegberger Ortsteil Arsbeck. Das Plangebiet liegt ca. 6 km westlich des Stadtzentrums von Wegberg. Westlich, in ca. 3 km Entfernung des Plangebietes, liegt die deutsch-niederländische Grenze. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Arsbeck, Flur 17 und 18 die Flurstücke 9, 10, 12, 13, 14, 32, 33, 34, 44, 62, 76, 77, 124, 152, 239 und 246. Das Plangebiet ist in Summe ca. 40.500 m<sup>2</sup> groß, was ca. 4 ha entspricht.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch große, intensiv genutzte Ackerfluren, die sich durch einen geringen Struktur- reichtum auszeichnen und somit als Lebensraum für den Großteil der heimischen Tier- und Pflanzenarten eine geringe Bedeutung besitzen. Die südlich gelegene Parzelle 14 war mit Fichten bestanden. Im Januar 2020 wurde die Fichtenparzelle gerodet. Gebäudebestand liegt im Plangebiet nicht vor.

### 4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu dem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung mit Umweltbericht durchgeführt. Die Betrachtung der einzelnen Schutzgüter ist im Umweltbericht dargestellt. Zur Beurteilung der Umweltbelange wurden die nachfolgenden Gutachten und Untersuchungen erstellt:

- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zur Aufstellung des Bebauungsplanes III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan, Stadt Wegberg“, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 29.07.2019
- FFH-Verträglichkeitsvorprüfung (FFH-VP Stufe I) zur Aufstellung des Bebauungsplanes III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan, Stadt Wegberg“, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 15.08.2019
- Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) „Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (ASP Stufe II) zur Aufstellung des Bebauungsplanes III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan, Stadt Wegberg“, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 04.08.2020
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag „LPF zur Aufstellung des Bebauungsplanes III-4C Arsbeck – Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan, Stadt Wegberg“, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand 26.05.2021
- Geotechnischer Bericht über die Boden- und Wasserverhältnisse, Prof. Dr. Ing. H. Dieler + Partner GmbH, Stand 19.01.2004

#### Schutzgut Mensch

Mit der Realisierung der Wohnbebauung gehen landwirtschaftliche Produktionsflächen und siedlungsnaher Freiraum verloren. Mit der Planung wird der im Flächennutzungsplan dargestellten Nutzung „Wohnbaufläche (W)“ entsprochen.

Der nördliche, östliche und südliche Teil des Plangebietes wird direkt über die „Wehrstraße“, die Straße „Auf dem Kamp“ sowie über die „Hufschmiedstraße“ an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Teile des westlichen und südwestlichen Bereiches werden direkt an die „Bücher Straße“ angebunden. Mit der Erschließung soll Durchgangsverkehr durch das Plangebiet unterbunden werden. Gleichzeitig werden die anfallenden Mehrverkehre auf die umliegenden Straßen verträglich verteilt.

Mit der Realisierung der Wohnbebauung werden neue Quell- und Zielverkehre erzeugt. Durch ein zweigeteiltes Erschließungssystem ergeben sich differenzierte Verkehrsflüsse. In dem Bereich des Plangebietes, der an die „Bücher Straße“

angebunden ist, sollen ca. 17 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern errichtet werden. Das Ergebnis zeigt auf, dass durch den westlichen Teil des Plangebietes ca. 110 Kfz-Fahrten pro Tag im Worst-Case-Fall verursacht und über die „Bücher Straße“ abgewickelt werden. Aufgrund der geringen Kfz-Zahlen auf den das Plangebiet umgebenden Straßen, ist von einer verträglichen Abwicklung des Mehrverkehrs auszugehen. Kapazität- und Leistungsfähigkeitsengpässe sind nicht zu befürchten.

Durch das zweigeteilte Erschließungssystem wird ein Großteil des Verkehres über die „Wehrstraße“ und über die Straße „Auf dem Kamp“ abgewickelt. Mit der Realisierung der Wohnbebauung werden neue Quell- und Zielverkehre erzeugt. In dem Bereich des Plangebietes, der an die „Wehrstraße“ angebunden ist, sollen ca. 68 Wohneinheiten in Form von einer Hausgruppe, Einfamilienhäusern und vier Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Das Ergebnis zeigt in diesem Bereich auf, dass durch den östlichen Teil des Plangebietes ca. 420 Kfz-Fahrten pro Tag im Worst-Case-Fall verursacht werden und über die „Wehrstraße“ sowie die Straße „Auf dem Kamp“ abgewickelt werden. In der Gesamtsumme ergibt sich aus der Verkehrsabschätzung für das Plangebiet ein Verkehrsaufkommen von ca. 550 Kfz-Fahrten pro Tag. Aufgrund der geringen Kfz-Zahlen auf den das Plangebiet umgebenden Straßen, ist von einer verträglichen Abwicklung des Mehrverkehrs auszugehen. Kapazität- und Leistungsfähigkeitsengpässe sind nicht zu befürchten.

Planerische Grundlage für die Prüfung erheblicher Belästigungen durch Geräuschimmissionen ist die DIN 18005. Gemäß Beiblatt I liegen für allgemeine Wohngebiete (WA) die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts zu Grunde. Lärmbelastungen oberhalb dieser Orientierungswerte sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Dies resultiert aus den geringen Kfz-Zahlen und der abschirmenden Wirkung der umgebenden Bebauung. Auch für die umliegende, bestehende Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen in Form von Grenzwertüberschreitungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Bei der Realisierung des Vorhabens werden keine maßgeblichen Gewerbelärmquellen innerhalb des Plangebietes hervorgerufen, da mit der Planung Wohnbebauung realisiert werden soll. Lärmbelastungen durch den westlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetrieb oberhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Dies resultiert vor allem aus Nutzung des Gewerbebetriebes („Handel mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugteilen“).

Eine erhebliche Lärmbelastung durch den Betrieb der freiwilligen Feuerwehrwache in Arsbeck ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Dies resultiert aus der Entfernung zwischen Neubebauung und dem Standort der freiwilligen Feuerwehr sowie der Ausrichtung der Gebäude zueinander. Zwischen der geplanten Neubebauung und der Gebäude der freiwilligen Feuerwehr erzeugen Bestandsgebäude eine abschirmende Wirkung für die umgebende Bebauung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen sind nicht erforderlich.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen und ökologische Vielfalt

Um die Tötung von im Plangebiet potentiell vorkommenden Fledermaus- und Vogelarten zu vermeiden sind geeignete Maßnahmen bei Umsetzung der Planung zum Schutz der Tiere durchzuführen. Die geeigneten Maßnahmen sind unter Punkt 8.3.2.3 aufgeführt. Unter Beachtung der Maßnahmen zum Schutz der Tiere wird eine Gefährdung dieser durch das Vorhaben nicht erwartet.

Mit Umsetzung des Vorhabens entsteht ein Defizit von 85.735 Biotoppunkten. Der vollständige Ausgleich erfolgt durch verschiedene Maßnahmen auf Flächen im Wegberger Stadtgebiet. Diese sind unter Punkt 8.4.1 genauer benannt und wurden als Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Erhebliche Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf das südlich liegende FFH-Gebiet „Helfensteiner Bachtal-Rothbach“ wurden nicht festgestellt. Die Planung des Vorhabens ist daher mit den habitatschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar.

#### Schutzgut Boden

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes werden Eingriffe in bestehende Bodenstrukturen ausgelöst. Durch die Neuausweisung von Flächen zur Bebauung bereitet der Bebauungsplan eine Erstbebauung bzw. -versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen vor, wodurch die Bodenfunktionen auf einer Fläche von max. rd. 4,0 ha nahezu vollständig verloren gehen. Im Bereich von Garten- und intensiv genutzten Grünflächen sind strukturelle und stoffliche Störungen zu erwarten.

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes gehen die natürlichen Bodenfunktionen anlagen- und baubedingt verloren. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades reduzieren sich die natürlichen Bodenfunktionen wie Habitatfunktionen für Pflanzen und Tiere sowie Versickerungs-, Filter- und Pufferfunktionen auf den bisherigen Freiflächen. Insgesamt ist bei der Umsetzung der Planung von erheblichen lokalen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen. Außerhalb der Überbauung können in der Bauphase Bodenschäden durch Befahren mit schweren Maschinen oder Bodenverunreinigungen durch Leckagen etc. entstehen.

Auswirkungen der Planung durch bestehende Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind auszuschließen. Da im Plangebiet ein konkreter Verdacht (Laufgraben) vorlag, war eine Untersuchung des Plangebietes erforderlich. Der Laufgraben wird im südlichen Bereich des Plangebietes vermutet, eine Überprüfung war im Rahmen der durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführten Untersuchung nicht möglich. Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Plangebiet keine Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln gefunden werden. Es konnte jedoch nur eine Teilfläche von 33.323 m<sup>2</sup> geräumt werden, daher ist nicht vollständig auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu verringern, werden über den Bebauungsplan Maßnahmen getroffen. Dazu zählen:

- Festsetzung einer GRZ von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung bis 0,6,
- Aufnahme von Hinweisen zum Umgang mit Mutterboden und Bodenaushub,
- Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Gehölzpflanzungen,
- Festsetzung eines Pflanzgebotes im WA 11,
- Festsetzung der mindestens extensiven Dachbegrünung im WA 11,
- Pflanzgebote auf privaten Grundstücken im WA 1 - WA 10,
- Sicherung und Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit mindestens sieben Obst- oder Nussbäumen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Fuß- und Radwege sowie für Stellplätze im WA 11, um Versiegelung zu verringern.

### Schutzgut Fläche

Durch die Realisierung des Vorhabens soll ein neues Wohngebiet im Wegberger Ortsteil Arsbeck entwickelt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan wird innerhalb des Plangebietes Fläche in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt worden ist. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Dass das Plangebiet einer Wohnnutzung zugeführt wird, lässt sich damit aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln. Gleichzeitig wird mit der Inanspruchnahme einer Fläche im Innenbereich, der Außenbereich vor Bebauung geschützt. Mit der Nachverdichtung wird der landesplanerischen Vorgabe „Innen- vor Außenbereich“ entsprochen.

Resultierend aus der Neuausweisung von Flächen zur Bebauung bereitet der Bebauungsplan eine Erstbebauung bzw. -versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen vor, wodurch dem Freiraum eine Fläche von max. rd. 4,0 ha entzogen wird.

### Schutzgut Wasser

Durch die Bebauung und Versiegelung wird das Flächenpotential zur Grundwasserneubildung im Plangebiet grundsätzlich reduziert. Eine hydrogeologische Beurteilung hat ergeben, dass in den nördlichen und südwestlichen Teilbereichen unterhalb des 0,4 m mächtigen Ackerbodens eine lehmige Deckschicht vorliegt, die nur schwach bis schwer durchlässig ist. Diese Bereiche sind für eine Versickerung grundsätzlich ungeeignet. Unterhalb dieser Lehmschicht und in den östlichen Teilbereichen des Geltungsbereiches ist eine Versickerung grundsätzlich möglich. Aufgrund der Tiefe des Grundwasserspiegels (zwischen rund 15 und 9 m unter Grund) sind Verunreinigungen durch die Versickerung anfallenden Niederschlagswassers auszuschließen (Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH 2004).

Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt wie im Umfeld des Gebietes im sogenannten „Qualifizierten Mischwassersystem“, d.h. häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen werden über das Kanalnetz (mit Anschluss im Bereich der „Heuchterstraße“ / „Kampstraße“) in die öffentliche Kläranlage in Arsbeck geleitet.

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. Für die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen kommen überwiegend Muldenversickerungen oder sonstige Versickerungsmethoden in Frage. Die örtliche Bautiefen der Versickerungsanlagen müssen den örtlich unterschiedlichen „Lehm“-Dicken (Rigolen mit entsprechender Tiefe und Mulden mit ggf. Bodenaustausch unter den Muldensohlen) angepasst werden (s. Kap. 8.3.3 der Begründung).

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen kann dennoch bei geeigneter Versickerungsfähigkeit des Bodens innerhalb der privaten Grundstücksflächen dezentral zurückgehalten und z. B. zur Gartenbewässerung verwendet beziehungsweise versickert werden.

Aus topografischen Gründen ist der nördliche Teil Arsbecks an das Regenüberlaufbecken (RÜB) „Büch“ angeschlossen. Der südliche Teil des Einzugsgebietes schließt an das RÜB „Heuchter Straße“ an. Im Entwässerungsplan für Arsbeck und Wildenrath wurde das geplante Neubaugebiet bereits berücksichtigt. Der hier vorliegende, südliche Teil, des Baugebietes „Auf dem Kamp“ muss an den Kanal „Heuchterstraße“ / „Kampstraße“ angeschlossen werden.

Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Thema Hochwasser sind auszuschließen. Auch sind keine Auswirkungen der Planung auf Oberflächengewässer zu erwarten.

#### Schutzgut Luft und Klima / Energie

Mit der Realisierung der Bebauung kommt es zu einem kleinflächigen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und lokal-klimatischen Veränderungen in Richtung siedlungsklimatischer Verhältnisse. Da die Arsbeck umgebenden Ackerflächen die klimatische Ausgleichsfunktion weiterhin übernehmen, die bisher vom Kaltlufteinzug profitierenden Siedlungsbereiche keinen Lastraum darstellen und die Planung eine Siedlungsstruktur mit Durchgrünung vorsieht, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima entstehen. Die angrenzenden bestehenden Siedlungsbereiche sind aufgrund der lockeren Bauungsstruktur ebenfalls nicht als Lastraum dicht bebauter Siedlungsbereiche zu beurteilen.

Hinsichtlich der lufthygienischen Verhältnisse sind keine relevanten erhöhten Belastungen durch die Kfz-Quell- und Zielverkehre zu erwarten.

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima / Energie zu verringern, werden über den Bauungsplan Maßnahmen getroffen. Dazu zählen:

- Festsetzung einer GRZ von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung bis 0,6,
- Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Gehölzpflanzungen,
- Pflanzgebote auf privaten Grundstücken im WA 1 - WA 10,
- Festsetzung eines Pflanzgebotes im WA 11,
- Festsetzung der mindestens extensiven Dachbegrünung im WA 11,
- Sicherung und Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit mindestens sieben Obst- oder Nussbäumen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien für Fuß- und Radwege sowie für Stellplätze im WA 11, um Versiegelung zu verringern.

Mit den aufgeführten Maßnahmen werden Grünstrukturen im Plangebiet geschaffen. Diese helfen dabei, zur Kaltluftentstehung innerhalb des Plangebietes beizutragen.

#### Schutzgut Landschaft

Mit der Ausweitung der Wohnbauflächen wird das vorherrschende Landschaftsbild im Plangebiet verändert. Der bisher vorliegende Charakter, geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen, wird durch die Planung in Anspruch genommen. Die Planung beansprucht Flächen, die sich im weitesten Sinne innerhalb bestehender Bebauung befinden. Somit erfolgt keine Flächeninanspruchnahme in Form eines komplett neuen Siedlungsansatzes.

Es gehen Flächen mit vergleichsweise geringer Landschaftsbildqualität verloren, insoweit sind keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild zu erwarten. Lärmbedingte Störeffekte auf die Wahrnehmung der Landschaft nehmen durch die erhöhten Verkehre und die Nutzung der Wohnbebauung sowie temporär durch die Bautätigkeit zu.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sind keine Bau- und Bodendenkmäler dokumentiert. Vorsorglich wird ein Hinweis zum Umgang mit möglichen auftretenden Bodendenkmälern in den Bauungsplan aufgenommen. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

### **5. Berücksichtigung der Öffentlichkeitsbeteiligung**

Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 BauGB eingereichten Anregungen wurden eingehend geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden 36 Stellungnahmen fristgerecht abgegeben und während der Offenlage wurden 9 Stellungnahmen fristgerecht abgegeben. Die folgenden Themen waren die wesentlichen Inhalte aller in den beiden Verfahrensschritten eingegangenen Stellungnahmen:

#### Mehrfamilienhäuser

Sowohl der Rahmenplan für Arsbeck „Auf dem Kamp“ aus dem Jahr 2003 als auch der Gestaltungsplan zum Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes sahen ausschließlich Einfamilienhausbebauung in Einzelhäusern vor. Davon abweichend wurde in das Gestaltungskonzept zur frühzeitigen Beteiligung erstmals ein Bereich für Mehrfamilienhäuser eingearbeitet, in dem insgesamt 4 Häuser mit jeweils 6 Wohneinheiten realisiert werden können (später WA 11). Dazu gehört eine oberirdische Stellplatzanlage mit 35 Stellplätzen, die alternativ auch durch Tiefgaragen ersetzt oder ergänzt werden kann. Zum Offenlagebeschluss wurde zusätzlich ein Baufenster statt mit Einzelhäusern mit eingeschossigen Reihenhäusern festgesetzt (WA1).

Die Mehrzahl der Einwendungen bemängelt diesen Wechsel der städtebaulichen Zielsetzung als eine Art Vertrauensbruch gegenüber den früheren Aussagen. Dabei wird sowohl die Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern als solche kritisiert und der entsprechende Bedarf in Frage gestellt. Auch wird die Verortung der Mehrfamilienhäuser kritisiert, sowohl aus nachbarschützenden Aspekten heraus als auch aus verkehrlichen Gründen.

Aus Sicht der Verwaltung mussten Bauflächen für den Geschosswohnungsbau bzw. für Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden, nachdem der Fachausschuss (WBUV) am 19.11.2019 die Verwaltung beauftragte, „das Thema Ausweisung von Flächen zur Errichtung von Geschosswohnungsbau (sowohl sozialer als auch freier Wohnungsbau) ab sofort als einen wichtigen Punkt der Gestaltung von Baugebieten mit in die Planung einfließen zu lassen“. Die Entscheidungswege und Vorlagen waren in dieser Hinsicht immer transparent und standen zur Verfügung. Änderungen der Zielsetzung während des Verfahrens sind legitim, solange immer wieder ausreichend Gelegenheit zur Beteiligung gegeben wird, dies war im laufenden Verfahren immer der Fall.

Bei insgesamt 85 Wohneinheiten im gesamten Gebiet werden 24 Wohneinheiten in den Mehrfamilienhäusern entstehen, 61 Wohneinheiten werden weiterhin in Einfamilienhäusern angeboten. Die Baufelder für den Geschosswohnungsbau wurden dabei so angeordnet, dass die nächste übergeordnete Straße im Trennsystem (Wehrstraße) auf kürzestem Weg erreicht wird. Dadurch soll vermieden werden, dass der motorisierte Individualverkehr durch die Wohnstraßen im Mischprinzip im Plangebiet selbst und in den benachbarten Flächen in Richtung Heiderstraße abfließt bzw. dass auf den benachbarten Wohnstraßen ein nennenswerter Anteil des Verkehrs abfließt. Für das Plangebiet selbst wurde nach dem Beschluss am 19.11.2019 keine eigenständige Bedarfsanalyse zu Wohnungen erarbeitet, da in der Beschlussvorlage bereits ein nur geringes Angebot an Wohnungen in Arsbeck erkennbar war:

Quartier	Wohneinheiten			Gesamt
	ohne spezielle Zweckbindung	Seniorenwohnungen	kinderreiche Haushalte	
<u>Innenring</u>				
Innenstadt	177	113	0	290
Beeck	2	0	0	42
Beecker Wald	39	0	3	42
<u>Außenring</u>				
Arsbeck	9	0	0	9
Bissen bei Wegberg	15	0	3	18

Quartier	Wohneinheiten			Gesamt
Wildenrath	4	0	4	8
Stadt gesamt	286	113	10	409

**Tabelle 1: Angebot Wohnungen in Wegberger Ortsteilen, Vorlage WBUV, 19.11.2019**

Zur Standortwahl der Mehrfamilienhäuser wurde kritisiert, dass vor allem die Lage der geplanten Stellplatzanlage zu Störungen in der Nachbarschaft und zu einer Entwertung der benachbarten Grundstücke führen würde. Alternativ wurden Standorte mitten im Plangebiet oder im Bereich der Ausfahrt auf die Bücher Straße vorgeschlagen. Die vorgeschlagenen Standorte mitten im Plangebiet sind aus Sicht der Verwaltung weniger geeignet, weil sie nicht in unmittelbarer Nachbarschaft der geplanten Grünfläche mit Kinderspielfeld liegen und weil die (motorisierten) Fahrten zu den Mehrfamilienhäusern mehr Verkehr in den (Wohn-)Straßen erzeugt. Bei einer Lage nahe der Gebietsanbindung an die Bücher Straße gibt es zu bedenken, dass die Anbindung an die Bücher Straße vom Gebiet aus nur für ca. 1/3 der Fläche mit dem Pkw erreichbar ist (die anderen 2/3 binden an die Wehrstraße und über die anliegenden Wohnstraßen an die Heiderstraße an). Wenn von dieser Fläche dann der wesentliche Teil aus Geschosswohnungsbau besteht, könnte der Eindruck entstehen, dass durch die Planung eine Abspaltung der Mehrfamilienhäuser von den Einfamilienhäusern verfolgt wird. Genau das Gegenteil ist aber Ziel der Planung, nämlich eine gute Durchmischung unterschiedlicher Bevölkerungsgruppen.

Die Stellplatzanlage wäre an jedem Standort im Plangebiet als Variante zu einer Tiefgarage festgesetzt worden. Da ein Ziel ja die Schaffung bezahlbaren Wohnraums ist, wird auf die zwingende Festsetzung einer Tiefgarage verzichtet. Als optischer Schutz wird an der Grenze zu den benachbarten Wohngrundstücken eine mindestens 1,50 m breite Hecke festgesetzt. Die von der Stellplatzanlage ausgehenden Schallemissionen werden als wohngebietstypisch eingeordnet.

Verkehrstechnische Auswirkung der Mehrfamilienhausbebauung

Im übergeordneten Straßensystem weist die Heiderstraße mit einem DTV von 6.647 Kfz/Tag und einem LKW-Anteil von 4,2% als Ortsdurchgangsstraße die höchste Belastung auf. Die Verkehrsbelastung auf der Heiderstraße ist nach der Inbetriebnahme der Umgehungsstraße um rund 5.000 Kfz/Tag zurückgegangen (Stadt Wegberg 2011). Die Straße hat eine Fahrbahnbreite von ca. 7,50 m und damit laut RAS-Q (Richtlinie für die Anlage von Straßen - Querschnitte) eine Leistungsfähigkeit von bis zu 15.000 Fz / Tag mit ca. 300 Lkw / Tag. Die Leistungsfähigkeit des Querschnittes wird also mit der heutigen Belastung nicht annähernd erreicht. Die RAS-Q wurde zwischenzeitlich durch die RAST-06 (Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen) abgelöst. Dort wird die Leistungsfähigkeit bezogen auf die Spitzenstundenbelastung angegeben, die für die betroffenen Straßen nicht vorliegt. Eine rechnerische Überprüfung der maximalen Stundenbelastung anhand des Standard-Umrechnungsfaktors von 0,06 am Beispiel der Heiderstraße ergibt, dass auch die maximalen Stundenbelastungen derzeit bei weitem nicht erreicht werden: Ein DTV 6.647 entspricht ca. 400 Fz in der Spitzenstunde, die Heiderstraße könnte laut RAST-06 in der Spitzenstunde einschließlich des Linienbusverkehrs mit bis zu 1.000 Fz. belastet werden.

Für die Bücher Straße, die Heuchter Straße und die Wehrstraße liegen keine aktuellen Verkehrsbelastungszahlen vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Verkehrsbelastungszahlen ähnlich der Kampstraße (Zahlen aus Verkehrsinformationsportal NRW) bei einem DTV von 1.300 liegen, mit einem LKW-Anteil von 5,3 %. Die Straßenbreiten liegen zwischen 5,0 m und 6,0 m. Umgerechnet auf die Spitzenstunde kann eine Belastung von jeweils knapp 80 Fz / h angenommen werden. Die Leistungsfähigkeit liegt analog zur RAS-Q bei rd. 3.000 Fz/Tag bzw. bei 400 bis 1.000 Fz / Stunde nach RAST-06.

Aus dem Plangebiet wird eine Verkehrserzeugung von ca. 530 Fahrzeugen / Tag prognostiziert (32 Fz in der Spitzenstunde), davon 420 Fz / Tag in Richtung Wehrstraße / Heiderstraße (25 Fz / Spitzenstunde) und 110 Fz / Tag in Richtung Bücher Straße (7 Fz / Spitzenstunde). Diese Verkehrsmengen können auf den bestehenden Straßen aufgenommen werden, weitere Leistungsfähigkeitsuntersuchungen sind angesichts der Querschnitte und der heutigen Belastung nicht erforderlich.

#### Heinsberger Wohnungsmarktstudie 2019

Mehrfach wird bezweifelt, dass der in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg dargestellte Bedarf an Wohnungen geeignet ist, die Ansiedlung von Wohnungen in Wegberg und in Arsbeck im Besonderen zu begründen. Dazu sei erläutert, dass die Grundlage für die Entscheidung, Mehrfamilienhäuser im vorliegenden Bebauungsplan zuzulassen und festzusetzen, nicht die Heinsberger Wohnungsmarktstudie ist. Der Fachausschuss Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) hat auf der Grundlage einer eigenen Bestandsaufnahme (siehe Tabelle 5 der Begründung) den Beschluss gefasst, dass Wohnungsbau künftig in allen Baugebieten als wichtiger Bestandteil zu berücksichtigen ist. Dabei wird in der Beschlussvorlage auf den nicht vorhandenen Zusammenhang mit der Studie des Kreises Heinsberg aus dem Jahr 2019 hingewiesen.

Darüber hinaus wurden Eingaben zu den folgenden Themen gemacht:

- Umsetzung des bisher nicht realisierten Rad- und Fußweges
- Abstandsflächen zu den umliegenden Grundstücken
- Durchgrünung des Plangebietes
- Entwässerung
- Verfahrensablauf
- Wirtschaftlichkeit der Planung
- Auswirkungen auf die öffentliche Infrastruktur in Wegberg Arsbeck

## **6. Berücksichtigung der Behördenbeteiligung**

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Parallel zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange frühzeitig am Verfahren beteiligt, die eingereichten Anregungen wurden eingehend geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Von der Möglichkeit, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, haben im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange fristwährend Gebrauch gemacht. Das detaillierte Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist der Abwägung zu diesem Verfahrensschritt zu entnehmen.

Folgende Themen waren die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen:

- Berücksichtigung ausreichender Straßen- und Fußwegebreiten, um die Verlegung und Unterhaltung von Wasserleitungen zu ermöglichen
- Lage im Wasserschutzgebiet
- Hinweise zum Thema Archäologie und Bodendenkmalpflege
- Hinweise zu Bergbau, Baugrund- und Grundwasserverhältnissen und der Versickerungsfähigkeit im Plangebiet
- Hinweise zum Immissionsschutz, zur Entwässerung, zum Einbau von RCL-Material und zu Geothermie
- Kampfmittel
- Artenschutz und landschaftsökologischer Ausgleich

- Geplante Verdichtung und Begrünung der privaten Flächen, Maßnahmen zur Reduzierung der ökologischen und klimatischen Auswirkungen

#### **Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Verfahren beteiligt, die eingereichten Anregungen wurden eingehend geprüft und in die Abwägung eingestellt.

Von der Möglichkeit, eine schriftliche Stellungnahme abzugeben, haben im Rahmen der Behördenbeteiligung 10 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange fristwährend Gebrauch gemacht. Das detaillierte Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist der Abwägung zu diesem Verfahrensschritt zu entnehmen.

Folgende Themen waren die wesentlichen Inhalte der Stellungnahmen:

- Hinweise zum Immissionsschutz
- Artenschutz und landschaftsökologischer Ausgleich
- Geplante Verdichtung und Begrünung der privaten Flächen, Maßnahmen zur Reduzierung der ökologischen und klimatischen Auswirkungen

#### **7. Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Das Ziel der Stadt Wegberg, im Bereich des Plangebietes Wohnbauflächen zu entwickeln, entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes. Das verbindliche Bauleitplanverfahren erfüllt damit das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Die Ziele des Bebauungsplanes III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan lassen sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg ableiten.

Die Realisierung des Vorhabens ist eine Fortführung und Ergänzung der umgebenden Wohnbebauung. Die Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz gesichert. Mit der Entwicklung der in Rede stehenden Fläche werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Erschließung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfes,
- Sicherung und Weiterentwicklung des Wegberger Ortsteils Arsbeck,
- Nutzung von Synergieeffekten durch bestehende Infrastruktur (bspw. Straßen, Nahversorgung),
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Entwicklung von Innenbereichsflächen und Schutz von Außenbereichsflächen,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Regelung der Kompensationserfordernisse für den geplanten Eingriff.

Die Ziele der Bauleitplanung entsprechen damit den landesplanerischen Vorgaben, den Außenbereich zu schonen und den Innenbereich zu beanspruchen und zu entwickeln. Da die Flächen des Plangebietes zur Entwicklung von Wohnbebauung vorgesehen und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg entwickelbar sind, wurden anderweitige Planungsmöglichkeiten nicht verfolgt.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB wird dem Bebauungsplan III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan beigelegt.

Wegberg, den 24.11.2021

Der Bürgermeister  
In Vertretung



(Thies)  
Technischer Beigeordneter