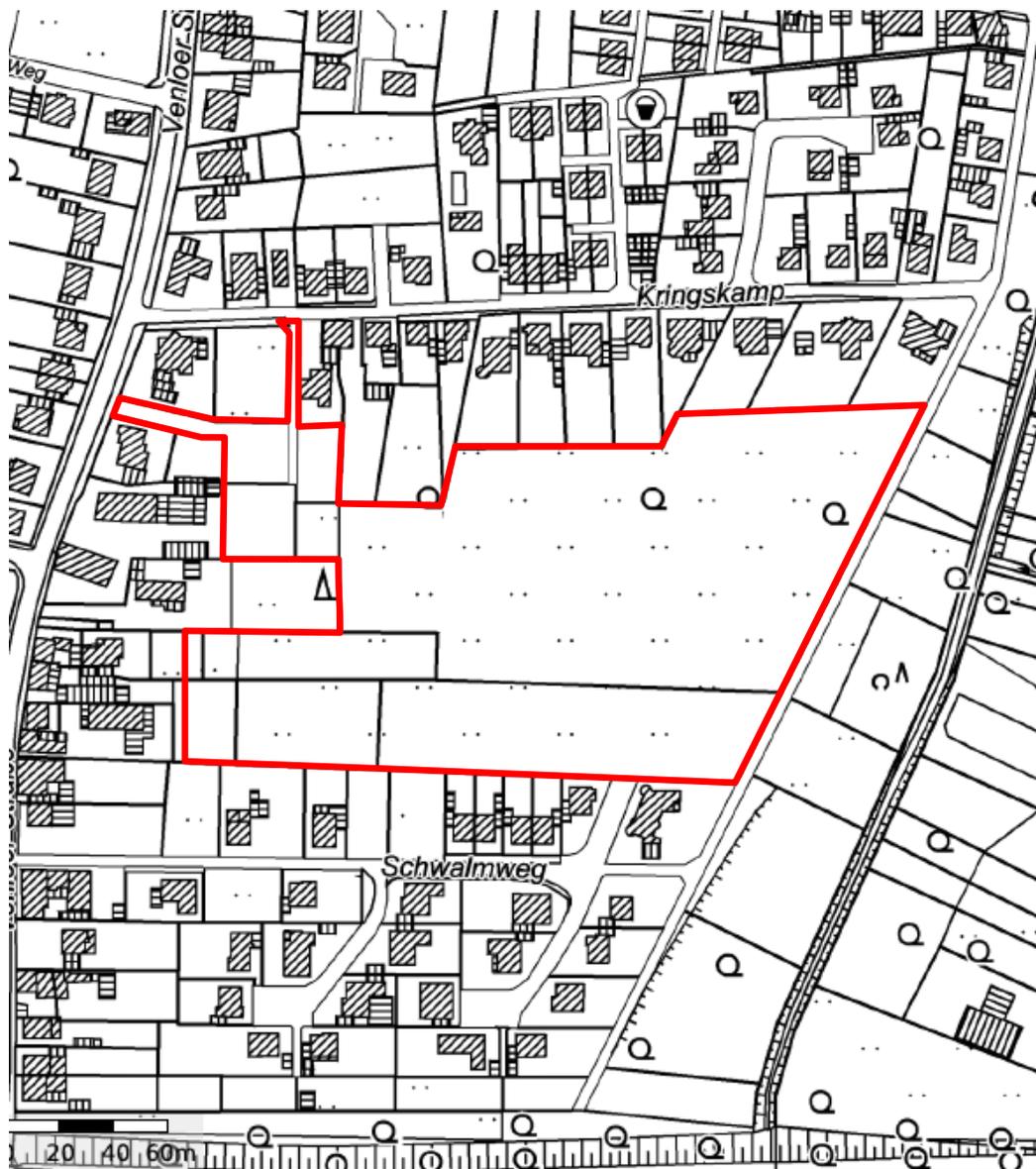


Stadt Wegberg

Begründung zum Bebauungsplan I-50, Wegberg - Venloer Straße

Satzungsbeschluss, Stand 11.05.2023



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Teil I 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	6
4. Gegenwärtiges Planungsrecht	6
4.1. Landesentwicklungsplan	6
4.2. Regionalplan	8
4.3. Flächennutzungsplan (FNP).....	8
4.4. Landschaftsplan	9
4.5. Bestehendes Planungsrecht.....	10
5. Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen	10
6. Städtebauliches Konzept, Erschließung, Ver- und Entsorgung	12
6.1. Städtebauliches Konzept.....	12
6.2. Erschließung	13
6.3. Ver- und Entsorgung	14
7. Klimaschutz und Klimaanpassung	14
7.1. Mindestanforderung	14
7.2. Standortwahl der Bebauung.....	14
7.3. Regenerative Wärme- und Energiegewinnung.....	14
7.4. Umgang mit Freiflächen	15
8. Begründung der Festsetzungen	15
8.1. Art der baulichen Nutzung	15
8.2. Maß der baulichen Nutzung	16
8.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	17
8.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	18
8.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	18
8.6. Öffentliche Verkehrsflächen	18
8.7. Öffentliche Grünfläche.....	19
8.8. Private Grünfläche.....	19
8.9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und für die Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden.....	19
8.10. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	20
8.11. Bauordnungsrechtliche / gestalterische Festsetzungen	21
8.12. Hinweise, Pflanzlisten.....	22
9. Umweltauswirkungen	22
9.1. Vorbemerkungen.....	22
9.2. Schutzgebiete.....	22
9.3. Schutzgut Mensch.....	23

9.4.	Schutzgut Tiere	25
9.5.	Schutzgut Pflanzen	26
9.6.	Schutzgut Biologische Vielfalt	27
9.7.	Schutzgut Boden	27
9.8.	Schutzgut Fläche	28
9.9.	Schutzgut Wasser	28
9.10.	Schutzgut Klima und Luft	29
9.11.	Schutzgut Kultur- und Sachgüter	29
9.12.	Schutzgut Landschaft / Ortsbild	29
9.13.	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern	29
9.14.	Referenzliste der Quellen	30
10.	Städtebauliche Werte	30
11.	Planverwirklichung	30

Teil I Begründung

1. Örtliche Verhältnisse

1.1. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-50, Wegberg - Venloer Straße liegt im Wegberger Ortsteil Harbeck innerhalb des Grenzlandrings. Das Plangebiet liegt ca. 350 m westlich des Bahnhofs und umfasst in der Gemarkung Wegberg, Flur 44 die Flurstücke 417 tw., 437, 62/1, 448 tw., 450 tw., 61/1 und 406 tw. Das Plangebiet ist in Summe ca. 28.000 m² groß, was ca. 2,8 ha entspricht.

Hinsichtlich der Topografie fällt das Gelände im Plangebiet von Westen nach Osten von ca. 63,00 m ü. NHN auf ca. 59,00 m ü. NHN Richtung Schwalm ab. Von Norden nach Süden ist das Plangebiet insgesamt nur sehr gering bewegt.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine zusammenhängende Wiesenflur, die sich durch einen geringen Strukturreichtum auszeichnet und somit als Lebensraum für den Großteil der heimischen Tier- und Pflanzenart eine geringe Bedeutung besitzt. Östlich des Plangebietes befindet sich ein dichter Baum- und Gehölzbestand, der innerhalb verschiedener Schutz- und Biotopgebiete der Schwalm liegt. Gebäudebestand liegt im Plangebiet nicht vor, die Flächen werden derzeit als Weidefläche genutzt.

1.2. Umgebung

Im Norden wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes durch die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Kringskamp“ abgegrenzt. Das Plangebiet verfügt hier über eine Anbindung durch einen ca. 70 m langen Stichweg. Westlich grenzt der Geltungsbereich an die Wohnbebauung entlang der „Venloer Straße“, südlich an die Bebauung am „Schwalmweg“. Östlich wird das Plangebiet durch die Schwalm und die umgebenden Gehölzstrukturen begrenzt, dahinter schließt sich weitere Wohnbebauung an. Parallel zur Schwalm verläuft ein Fuß- und Radweg, der die Straße „Kringskamp“ mit dem „Schwalmweg“ verbindet.

Das Plangebiet ist insgesamt von Wohnbebauung umgeben, vereinzelt sind in der Umgebung auch gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Durch die angrenzende Bebauung auf allen Seiten verbleibt das Plangebiet als unbebaute Fläche in einer Insellage mitten im Ortsteil Harbeck.

1.3. Erschließung

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Westen über die „Venloer Straße“, über die das südlich liegende Zentrum in kürzester Zeit erreichbar ist, nach Norden bietet sie Anschluss an den „Grenzlandring“, von dem aus eine Anbindung an die Ortsumgehung B 221 im Westen und die B 57 im Osten und damit ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz besteht. Die Anschlüsse zu den Autobahnen A 52 und A 46 sind in ca. 10 Autominuten zu erreichen.

Fußläufig kann das Plangebiet sowohl von der „Venloer Straße“, als auch über einen Stichweg von der Straße „Am Kringskamp“ im Norden und eine Anbindung an den „Schwalmweg“ im Süden erschlossen werden. Letztere ist breit genug, um eine Durchfahrt für PKW zu ermöglichen. Da der „Schwalmweg“ keine zusätzlichen Verkehre mehr aufnehmen kann, erfolgt von hier jedoch keine grundsätzliche Erschließung des Plangebietes, die Zufahrt wird durch eine Absperrung, z.B. in Form von Pollern, unterbunden und kann nur in Ausnahmesituationen geöffnet werden. Östlich grenzt das Plangebiet direkt an den Fuß- und Radweg parallel zur Schwalm, der von der Straße „Kringskamp“ im Norden Richtung „Schwalmweg“ im Süden und weiter Richtung Bahnhof und Stadtpark führt. In nördlicher Richtung besteht über diese Wegeverbindung ferner eine wichtige naherholungsrelevante Anbindung in den Naturraum der Schwalm.

Eine Anbindung an den Schienenverkehr erfolgt über den Bahnhof Wegberg, der östlich in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet liegt. Von hier besteht Anschluss Richtung Mönchengladbach sowie Richtung Dalheim. Das Plangebiet wird

durch die Haltestellen „Harbeck“ und „Harbeck im Ländchen“ der Buslinie 408 an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Haltestellen liegen in 100 m bzw. 300 m Entfernung vom Plangebiet.

2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

2.1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die angrenzend zur Innenstadt liegenden Plangebietsflächen mit einer Größe von ca. 2,8 ha in Zukunft einer Wohnnutzung zugeführt werden. Derzeit werden die Flächen als Weideflächen genutzt und verbleiben in einer Insellage zwischen der nördlich, westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Die Planung umfasst ein Wohngebiet mit Erschließungsstraßen und privaten Grünflächen sowie einer Grünfläche im Norden, in der die für die Entwässerung des Plangebietes notwendigen Rückhalteflächen untergebracht werden. Durch die ruhige Lage im Blockinnenbereich und die hohe Aufenthaltsqualität mit der nördlich liegenden Grünfläche mit altem Baumbestand und der östlich angrenzenden Schwalm kann hier in Zukunft ein Wohnquartier mit einer hohen Wohnqualität realisiert werden. Durch die Weiterentwicklung und Ergänzung der umliegenden Wohnstrukturen soll der anhaltenden Nachfrage nach Wohneigentum in Wegberg Rechnung getragen werden. Vorgesehen ist eine Einzelhausbebauung.

Die geplante Nutzung soll über die Aufstellung des Bebauungsplanes I-50, Wegberg - Venloer Straße planungsrechtlich gesichert werden. Der Bebauungsplan soll nach § 13 i.V.m. § 13b BauGB als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt werden, da die Planung alle in § 13a und § 13b BauGB formulierten Voraussetzungen erfüllt. Das Verfahren kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt den südlichen Bereich des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ dar, der nördliche Bereich wird als „Grünfläche“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt in Zukunft für die nördlichen Flächen eine öffentliche Grünfläche fest, so dass der Bebauungsplan weitestgehend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg entwickelt werden kann. Lediglich im Nordwesten kommt es durch die hier notwendige Zufahrt in das Plangebiet sowie der daran angrenzenden Wohnbauflächen zu einer geringfügigen Inanspruchnahme von einem als „Grünfläche“ ausgewiesenen Bereich in einer Größe von ca. 1.540 m². Diese Fläche wird durch die südliche Erweiterung der öffentlichen Grünfläche kompensiert. Durch diese Erweiterung kann der bestehende Baumbestand erhalten werden. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden Rückhalte- und Überflutungsbecken zugelassen, da diese für die Entwässerung des Plangebietes notwendig sind. Die Anlagen sollen durch eine entsprechende Gestaltung und Begrünung in die öffentliche Grünfläche integriert werden. Insgesamt wird durch die Planung somit den Zielen des Flächennutzungsplanes entsprochen, der die Entwicklung als Wohnbauflächen und die Erhaltung der Grünstrukturen im nördlichen Bereich vorsieht. Aufgrund der Grobkörnigkeit des Flächennutzungsplans und der Parzellenunschärfe ist die beschriebene geringfügige Abweichung zu vernachlässigen. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2. Planungserfordernis

Die Inanspruchnahme des im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellten Plangebietes ist ein wichtiger Schritt zur Schaffung neuer Wohnbauflächen angrenzend zur Innenstadt, um dem entsprechenden Bedarf gerecht zu werden. Der Planbereich grenzt im Norden, Westen und Süden direkt an bestehende Wohngebiete an und verbleibt als Insel innerhalb des ansonsten bereits bebauten Ortsteils. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen können Synergieeffekte zu den bestehenden Wohngebieten geschaffen 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-50, Wegberg - Venloer Straße soll die gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg

vorgesehene Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaufläche planungsrechtlich gesichert und die folgenden Planungsziele gesichert werden:

- Erschließung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfes,
- Sicherung und Weiterentwicklung des Wegberger Kernbereiches,
- Nutzung von Synergieeffekten durch bestehende Infrastruktur (bspw. Straßen, Nahversorgung, Schule, Kita),
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden,
- Stärkung des innerstädtischen Einzelhandelsstandortes.

Darüber hinaus ist es Ziel der Stadtplanung, einen in zentraler Lage gelegenen, durchgrüneten 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.

Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt mit ca. 7.100 m² unter der gesetzlich vorgegebenen Grenze von 10.000 m², somit ist diese Voraussetzung zur Entwicklung dieses Bebauungsplanes gemäß § 13b BauGB gegeben. Weitere in der Aufstellung befindliche Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang zum Plangebiet gibt es nicht.

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes entwickelt. Zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde das städtebauliche Konzept zunächst in drei Varianten vorgelegt, die unterschiedliche Arten der Bebauung für einen Teilbereich im Zentrum des Plangebietes vorsahen.

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 § 13b i.V.m. § 13a 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).

Im Rahmen dieses Verfahrens wurde jedoch nicht auf die frühzeitigen Beteiligungen verzichtet, um gegenüber der Öffentlichkeit eine hohe Transparenz sicherzustellen. Darüber hinaus wurden die relevanten Umweltbelange untersucht und in die Abwägung eingestellt.

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 „Siedlungsraum“ dargestellt (s. Abbildung 1, rote Umrandung).

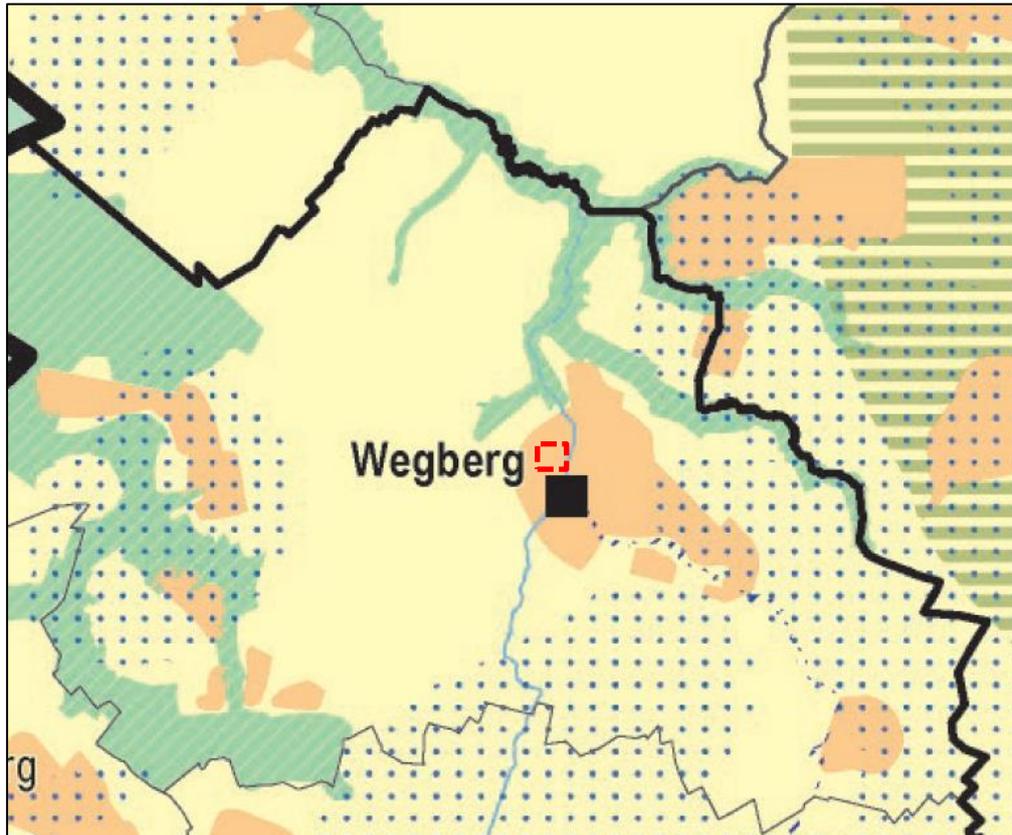


Abbildung 1: Auszug Landesentwicklungsplan NRW 2017
Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des
Landes Nordrhein-Westfalen

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 Siedlungsbereiche (ASB)“ aus (s. Abbildung 2, rote Umrandung). 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, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

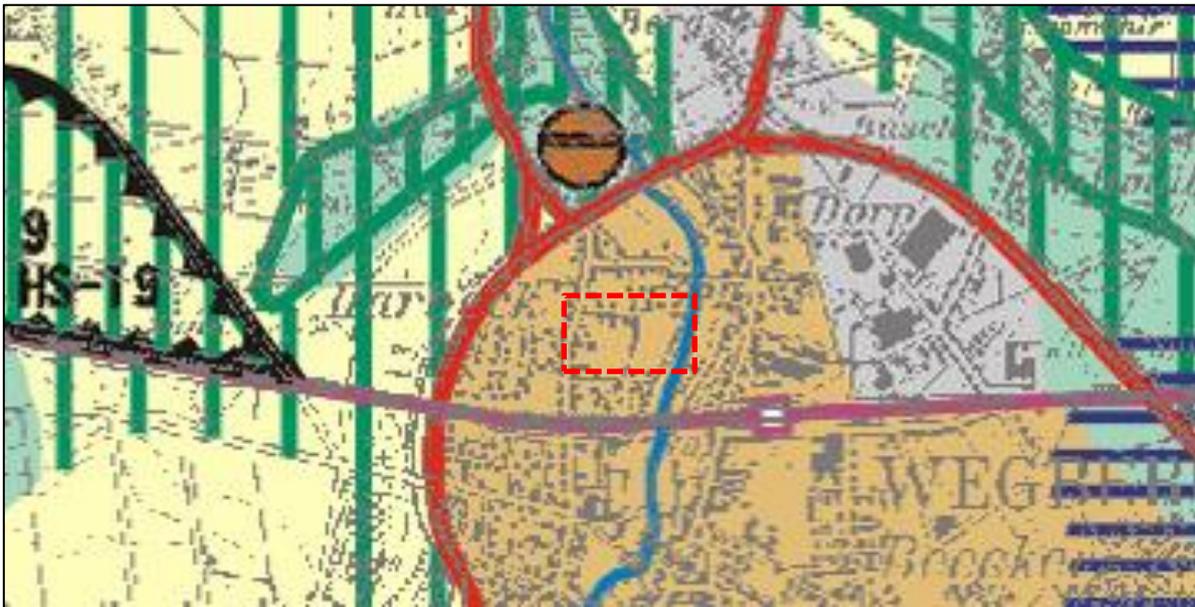


Abbildung 2: Auszug Regionalplan 2003
Quelle: Bezirksregierung Köln

4.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame 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 nördlichen Randbereich des Plangebietes „Grünflächen“ dar. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt darüber hinaus auch die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen als „Wohnbaufläche“ dar. Die östlich angrenzenden Flächen rund um die Schwalm sind als „Flächen für Wald“ ausgewiesen.

Die Planung sieht vor, dass die nördlichen Flächen entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben. Dies wird über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche werden Rückhalte- und Überflutungsbecken zugelassen, da diese für die Entwässerung des Plangebietes notwendig sind. Die Anlagen sollen durch eine entsprechende Gestaltung und Begrünung in die öffentliche Grünfläche integriert werden. Auf den restlichen Flächen soll über den Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet realisiert werden. Im nordwestlichen Bereich wird ein Teil des Plangebietes mit einer Größe von ca. 1.540 m² als Grünfläche dargestellt. Da die Erschließung des Plangebietes nur über diesen Bereich möglich ist, muss diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche und Wohnbaufläche ausgewiesen werden, ein Teilbereich wird als private Grünfläche gesichert. Insgesamt wird durch die Planung den Zielen des Flächennutzungsplanes entsprochen, der die Entwicklung als Wohnbauflächen und die Erhaltung der Grünstrukturen im nördlichen Bereich vorsieht. Der Bebauungsplan kann daher

gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

Mit Schreiben vom 10.12.2019 hat die Bezirksregierung Köln mitgeteilt, dass gegen das Vorhaben keine landesplanerischen Bedenken bestehen (Az. 32/62.6-1.15.10).

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Fläche im Zentrum des Ortsteils Harbeck wird ein weiteres Baugebiet ermöglicht, das durch die vorhandenen Verkehrsanlagen und den nahe gelegenen Bahnhof sowie die umliegende Infrastruktur bereits gut erschlossen ist. Dies schafft im Ergebnis eine Stadt der kurzen Wege und eine Reduzierung der ausgelösten Verkehre.

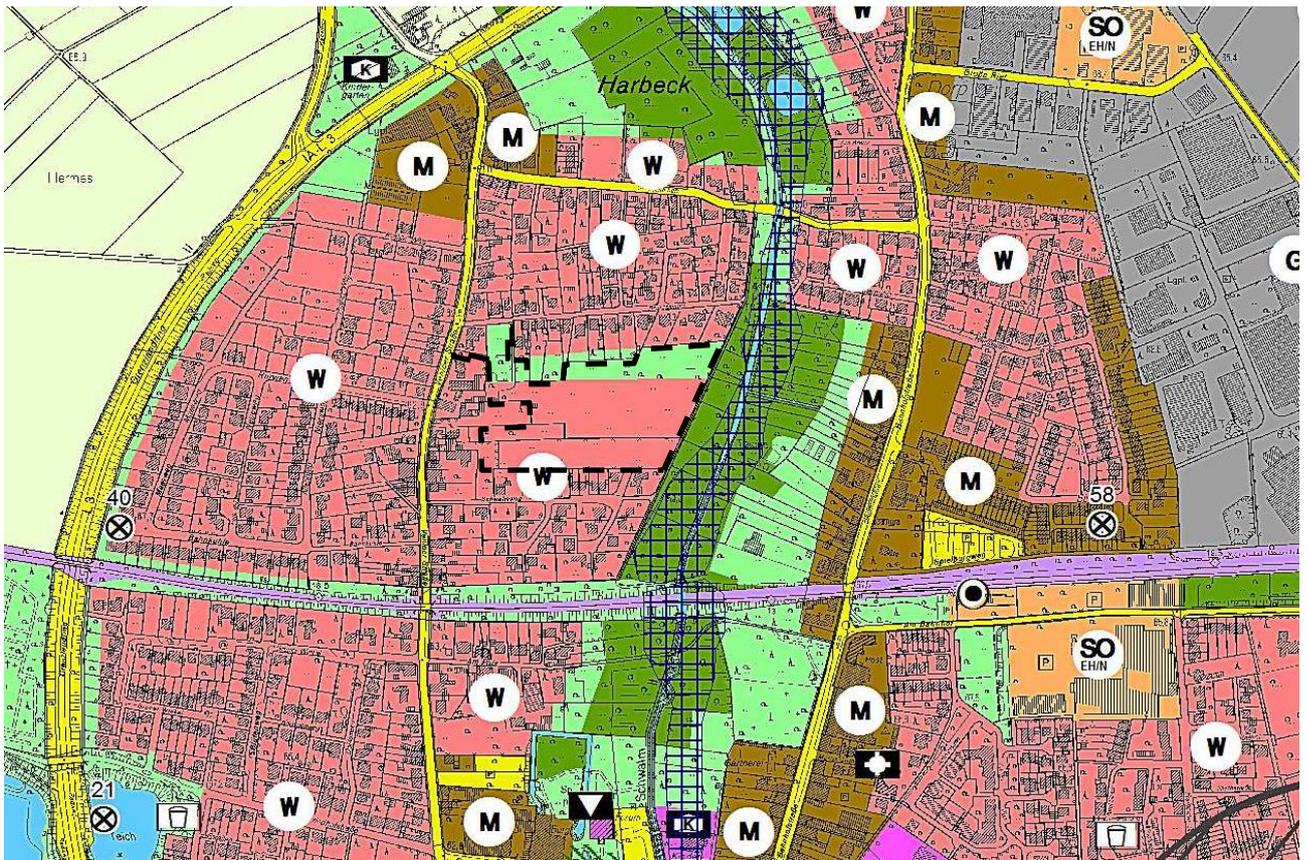


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg
Quelle: Stadt Wegberg

4.4. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes III/6 Schwalmplatte des Kreises Heinsberg vom 01.08.2003 (1. Änderung vom 29.08.2005). Der Landschaftsplan trifft somit für das Plangebiet selber keine Festsetzungen (s. Abbildung 4). Der östlich angrenzende Bereich rund um die Schwalm wird als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen mit dem Ziel, hier eine Gewässerbepflanzung mit Erlen, Eschen, Baum-, Strauch- und Kopfweiden zu entwickeln bzw. zu sichern (5.1-70).

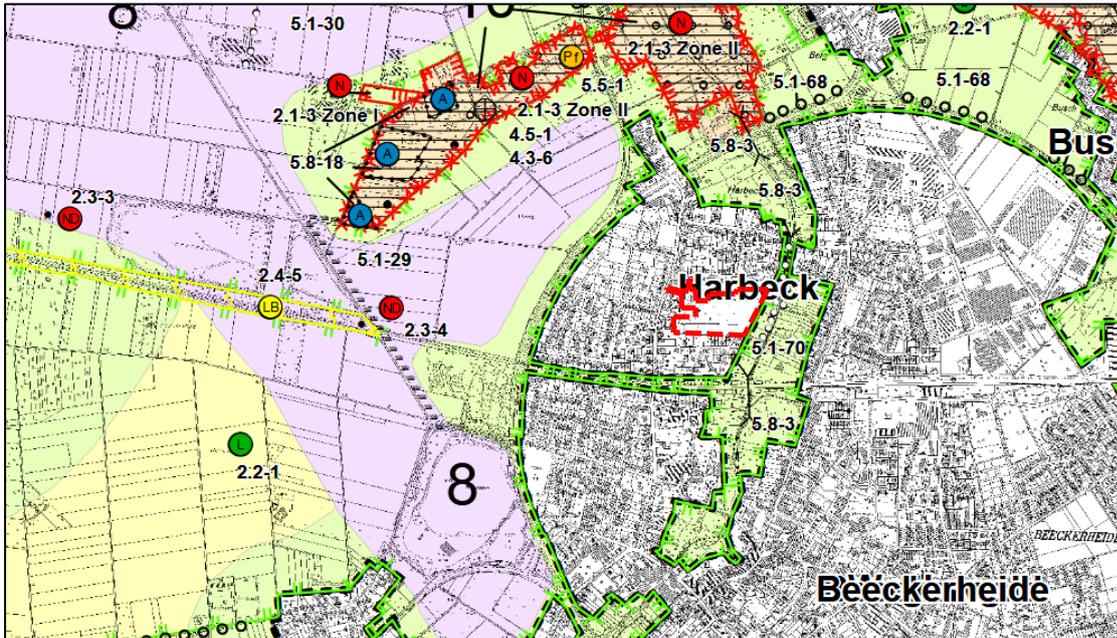


Abbildung 4: Auszug Landschaftsplan
Quelle: Kreis Heinsberg

4.5. Bestehendes Planungsrecht

Das Plangebiet liegt nicht im Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungspläne.

5. Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen

Ziel des Bebauungsplanes I-50, Wegberg - Venloer 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 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 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 Plangebietsflächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt in Form von Weideflächen.

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 Umwidmungssperre 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, Flächen für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Begründung der Standortwahl:

- Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003), weist für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ aus (s. Kap. 3.2). In den „ASB“ sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.
- 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, zentrumsnahe Wohnbauflächen zu entwickeln. Mit der Entwicklung der Wohnbauflächen werden die Darstellungen der übergeordneten Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan) berücksichtigt. Die städtebauliche Entwicklung verfolgt das Ziel einer Nachverdichtung und des „sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“. Durch die eingeschlossene Lage des Plangebietes innerhalb von auf drei Seiten angrenzenden Wohnbauflächen kann im vorliegenden Fall von einer solchen Nachverdichtung gesprochen werden. Durch die Entwicklung dieser Fläche kann die bestehende Erschließung im Umfeld des Plangebietes genutzt werden, was positiv zu bewerten ist. Zugleich stellen der Bebauungsplan und die damit verbundene Wohnbauentwicklung eine Maßnahme zur Stärkung der Innenstadt Wegbergs dar.
- Die Flächen im Plangebiet stehen für eine kurzfristige Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung, um den Bedarf an Wohnbauland in Wegberg zu decken. Bei anderen Flächen im Außenbereich müsste erst Planrecht, bspw. über eine FNP-Änderung, geschaffen werden. Auch hier wäre wahrscheinlich eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen notwendig. Außerdem wären die Eingriffe in den Naturhaushalt hier im Vergleich zu den eingeplanten landwirtschaftlich genutzten Flächen vermutlich erheblich größer, da auch noch notwendige Infrastrukturen geschaffen werden müssten.
- Andere im Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg dargestellte Wohnbauflächen in entsprechender Größe, auf denen noch keine Bebauung realisiert wurde, stehen nicht zur Verfügung.
- Aus landwirtschaftlicher Sicht kann der Wegfall der Weidenutzung der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von ca. 2,8 ha nicht als existenzbedrohlich für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe angesehen werden. Aufgrund der eingeschlossenen Lage im Zentrum des Ortsteils Harbeck ist die Fläche nur über die umliegenden Wohnflächen zu erreichen und für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr optimal nutzbar.

In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine künftige Wohnbaulandentwicklung 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 zur Erfüllung der Planungsziele notwendig.

6. Städtebauliches Konzept, Erschließung, Ver- und Entsorgung

6.1. 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 in Form von Einzelhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 450 m² und 650 m² realisiert werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung wurden drei Varianten vorgelegt, die für einen Teilbereich im Zentrum des Plangebietes unterschiedliche Wohnformen vorgesehen haben. In Variante 1 wurde für diesen Bereich ebenfalls eine Einzelhausbebauung vorgesehen, in Variante 2 wurde der Bereich stattdessen als Standort für drei Mehrfamilienhäuser vorgeschlagen und in Variante 3 alternativ für sieben Reihenhäuser.

In seiner Sitzung am 19.11.2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe beschlossen, dass zukünftig bei der Ausweisung von neuen Baugebieten die Integration von Geschosswohnungsbau in den Quartieren geprüft werden soll, um neuen sozial geförderten Wohnraum zu schaffen. Daher wurde auch in diesem Verfahren im ersten Schritt eine Alternative mit teilweisem Geschosswohnungsbau entwickelt. In der frühzeitigen Beteiligung hat sich herausgestellt, dass es erhebliche Bedenken gegen das durch das Vorhaben ausgelöste zusätzliche Verkehrsaufkommen sowie die Größe und Höhe der Baukörper aus den Reihen der Bürgerschaft gibt. Da das Plangebiet in zweiter Reihe hinter der Bebauung an der Venloer Straße liegt und nur über eine Zufahrt zwischen zwei Wohngebäuden erschlossen werden kann, wird den Anregungen der Einwander gefolgt und das Verkehrsaufkommen durch den Entfall der Mehrfamilienhausbebauung bzw. alternativen Reihenhausbau so weit wie möglich reduziert. Im weiteren Verfahren wird die Variante mit ausschließlicher Einzelhausbebauung weiterverfolgt.

Da das Plangebiet nicht in einem Ortsteil liegt, in dem ein besonders großer Mangel an gefördertem Wohnraum besteht, kann der Verzicht auf die Geschosswohnungsbau im vorliegenden Fall als vertretbar angesehen werden. Innerhalb der Kernstadt wurden zudem in jüngster Zeit an anderen Stellen mehrere Geschosswohnungsbauten errichtet bzw. stehen vor der Fertigstellung.

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. Im städtebaulichen Konzept ist außerdem im nördlichen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche in einer Größe von ca. 5.500 m² vorgesehen, die sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergibt.

Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt von der Venloer Straße aus im Nordwesten des Plangebietes und führt an der öffentlichen Grünfläche entlang nach Osten. Im Bereich der vorhandenen Baumgruppe verschwenkt die Straße um ca. 11 m nach Süden, um den vollständigen Erhalt der hier vorhandenen Bestandsbäume zu gewährleisten. Hinter der Baumgruppe knickt die Verkehrsfläche nach Süden ab und nimmt die Flucht der optionalen Anbindung an den „Schwalmweg“ auf. Im Südwesten endet die Erschließungsstraße in einer Wendeanlage. Das Erschließungssystem wird um einen weiteren Stich in Nord-Süd-Richtung ergänzt, um die Verkehre aus dem südlichen Teilbereich auf kurzem Weg in und aus dem Plangebiet führen zu können. Gleichzeitig wird so die Notwendigkeit für Wendemanöver im Plangebiet deutlich reduziert. Die Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 7,00 m geplant, die stellenweise durch Parkplätze und Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum auf 4,25 m reduziert werden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an den Fußweg parallel zur Schwalm, werden 6 Grundstücke mit Größen zwischen jeweils ca. 600 bis 650 m² vorgesehen. Im Süden und Westen, angrenzend an die vorhandenen Wohngebäude im Umfeld, werden Grundstücke mit Größen zwischen 450 und 670 m² ermöglicht, sowie aufgrund der dort vorliegenden Eigentumsverhältnisse ein Grundstück mit einer Größe von ca. 900 m². Für diese Grundstücke ist eine eingeschossige Bebauung in Form von Einzelhäusern geplant.

Im Zentrum des Plangebietes können 9 weitere Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 500 bis 600 m² vorgesehen werden. Hier soll eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Insgesamt können durch die Planung so 31 Einzelhäuser umgesetzt werden.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf
Quelle: BKI mbH, Stand 03.01.2023

6.2. Erschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet wird über eine Zufahrt von der Venloer Straße aus erschlossen. Dies ergibt sich aus der relativ geschlossenen Bebauung im Norden, Westen und Süden sowie der östlich verlaufenden Schwalm, die nur wenig Spielraum für die mögliche Erschließung der Flächen im Blockinnenbereich lässt. Alternativ wäre eine Anbindung an den „Schwalmweg“ im Süden möglich, die hier befindlichen Verkehrsflächen können allerdings aufgrund ihrer Dimensionierung die durch die Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre nicht aufnehmen. Eine Zufahrt aus dieser Richtung soll daher verhindert werden. Allerdings wird hier eine fußläufige Verbindung in einer Breite von 4,50 m geschaffen, die in Ausnahmefällen auch für Rettungsfahrzeuge geöffnet werden könnte. Weitere fußläufige Verbindungen bestehen über den vorhandenen Stichweg von der Straße „Kringkamp“ im Nordwesten des Plangebietes sowie über Anbindungen an den östlich parallel zur Schwalm verlaufenden Fußweg.

Da im Plangebiet nur mit einem geringen Verkehrsaufkommen zu rechnen ist, sollen die Verkehrsflächen im Plangebiet vollständig als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen werden.

Für alle Einzel- und Doppelhäuser wird die Errichtung einer Garage ermöglicht, außerdem wird der Abstand zwischen Garagen- und Carporteinfahrten und der Straßenbegrenzungslinie auf mindestens 5 m festgesetzt, um auf jedem Grundstück einen zweiten Stellplatz zu sichern. Zusätzlich werden im öffentlichen Straßenraum weitere Parkplätze für Besucher/innen bereitgestellt.

SPNV / ÖPNV

Eine Anbindung an den Schienenverkehr erfolgt über den Bahnhof Wegberg, der östlich in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet liegt. Von hier besteht Anschluss Richtung Mönchengladbach sowie Richtung Dalheim. Das Plangebiet wird durch die Haltestellen „Harbeck“ und „Harbeck im Ländchen“ der Buslinie 408 an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Haltestellen liegen in 100 m bzw. 300 m Entfernung vom Plangebiet.

6.3. 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 Venloer Straße aus. Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Angrenzend an die nördliche Planstraße wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ mit einer Größe von 4 x 6 m festgesetzt. Innerhalb der Fläche kann eine Trafostation zur Versorgung des Gebietes mit Strom errichtet werden.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet ist nicht möglich, da der freie Grundwasserspiegel im Bereich zwischen 57,48 m bis 60,32 m ü. NHN liegt, was einer Tiefe von nur 1,30 bis 2,80 m unter der derzeitigen Geländeoberkante entspricht (Baugrunderkundung für die Straßen- und Kanalplanung, Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Stand 28.10.2021).

Die Entwässerung soll im Trennsystem erfolgen. Geplant ist eine Einleitung des Schmutzwassers in den Bestandskanal, der östlich am Plangebiet vorbeiläuft. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll in Überflutungs- bzw. Rückhaltungsflächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche eingeleitet werden, von wo aus es gedrosselt in die Schwalm abgegeben wird. Die Becken sollen als naturnahe Flächen gestaltet und begrünt werden.

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 so weit wie möglich gesichert werden.

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 verkehrsgünstige Anbindung. Durch die Verbindung zwischen den bestehenden und geplanten Wohngebieten können Synergieeffekte erzielt werden. So kann beispielsweise auf die bestehende Infrastruktur (u.a. Versorgungszentrum) zurückgegriffen und die bestehende Ortslage insgesamt gestärkt und weiterentwickelt werden. Durch die Schaffung von „kurzen Anbindungen“ des geplanten Wohngebietes an das bestehende Umfeld wird die Schadstoffmehrbelastung auf ein Mindestmaß reduziert. Schutzbedürftige Nutzungen werden bei der vorgesehenen Erschließung des geplanten Wohngebietes nicht erheblich belastet.

7.3. 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.

7.4. Umgang mit Freiflächen

Im öffentlichen Raum

Innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und der unterirdischen Infrastruktur Vegetationsflächen vorgesehen, um durch Straßenbäume eine zusätzliche Durchgrünung im öffentlichen Raum zu erreichen. Ergänzend wird im nördlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die innerhalb dieser Fläche liegenden Bestandsbäume werden zur Erhaltung festgesetzt. Sofern die Flächen für die Anlage von Rückhaltungs- und Versickerungsbecken genutzt werden, sollen diese naturnah gestaltet und eingegrünt werden.

Im privaten Raum

Für alle Wohnbauflächen im Plangebiet wird 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 benannten 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 verträglichen städtebaulichen Steuerung, eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung für die zukünftigen Bauherren/-innen des Wohngebietes zu erreichen. Der Umfang an Festsetzungen soll auf ein vertretbares Maß reduziert werden, unter Berücksichtigung der umgebenen Nutzungen.

8.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der örtlichen Situation und den das Plangebiet umgebenden Bau- und Nutzungsstrukturen sowie auf Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes wird zur Realisierung eines neuen Wohnquartiers innerhalb des Ortsteils Harbeck ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird in die Teilflächen WA 1 bis WA 8 gegliedert.

Gemäß den Festsetzungen wird die die zukünftige Nutzung wie folgt gesteuert:

Im WA 1 - WA 8 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Im WA 1 - WA 8 sind folgende allgemein zulässige Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im WA 1 - WA 8 sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Das allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Darüber hinaus sind weitere Nutzungen allgemein zulässig bzw. können zugelassen werden, wenn sie sich städtebaulich in die vorhandenen Strukturen einfügen und von ihnen keine Störungen auf das Wohnen ausgehen.

Mit der Festsetzung des WA 1 - WA 8 im Plangebiet werden neben der zulässigen Wohnnutzung auch nicht störende Handwerksbetriebe (z.B. Friseur) zugelassen. Darüber hinaus können ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Stadtplanerisches Ziel ist es, im Plangebiet ein Wohnquartier mit vorwiegend kleinteiliger Einzelhausbebauung zu entwickeln, dass sich maßstäblich in die umliegenden Wohnstrukturen einfügt. Darüber hinaus wird eine Ergänzung durch die im wohnungsnahen Umfeld notwendigen Einrichtungen begrüßt, um durch eine Nutzungsmischung mit wohnverträglichen Nutzungen ein für alle Bewohner attraktives Wohngebiet zu schaffen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, damit der Stadt die Möglichkeit gegeben wird, im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme und die Auswirkungen auf die Umgebung die Ansiedelung dieser Nutzungen zu steuern.

Betriebe des Beherbergungsbetriebes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig, da diese Nutzungen dem Ziel eines kleinteiligen Wohngebietes entgegenstehen sowie bestehende Standorte als ausreichend erachtet werden. Des Weiteren weisen diese Nutzungen einen erhöhten Flächenbedarf auf und erzeugen gebietsfremde Verkehre, welche gerade durch die Lage in zweiter Reihe und die eingeschränkte Erschließung des Plangebietes problematisch sein können.

Die Unterteilung des Allgemeinen Wohngebietes in die Teilflächen WA 1 bis WA 8 erfolgt aufgrund der gegebenen Gliederung der WA-Flächen durch die geplanten Verkehrsflächen sowie aufgrund der Notwendigkeit, für einzelne Bereiche im Plangebiet unterschiedliche Gebäudehöhen festzusetzen, um aufgrund des nach Osten hin abfallenden Geländes im gesamten Plangebiet ähnliche absolute Gebäudehöhen zu ermöglichen.

8.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von maximalen Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH), maximalen Gebäudehöhen (GH), maximalen Traufhöhen (TH) und maximalen Firsthöhen (FH) bestimmt. Ergänzend werden die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten dabei folgende Definitionen:

Bezugshöhe aller Höhen ist Normalhöhennull (NHN).

Die maximale Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) ist die maximale Oberkante des Fertigfußbodens des Erdgeschosses.

Die maximale Gebäudehöhe (GH) ist die maximale Höhe der Oberkante des Gebäudes. Sie gilt für alle Gebäude, bei denen entsprechend der zulässigen Festsetzungen ein Flachdach (FD) realisiert werden soll.

Die maximale Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Sie gilt für alle Gebäude, bei denen entsprechend der zulässigen Festsetzungen ein Satteldach (SD) oder geneigtes Dach (GD) realisiert werden soll.

Die maximale Firsthöhe (FH) ist die maximale Höhe der Schnittlinie der Dachflächen. Sie gilt für alle Gebäude, bei denen entsprechend der zulässigen Festsetzungen ein Satteldach (SD) oder geneigtes Dach (GD) realisiert werden soll.

Durch das in Richtung Osten leicht abfallende Gelände ergeben sich unterschiedliche Höhenfestsetzungen. Ausgehend von den geplanten Straßenhöhen werden maximale Erdgeschossfußbodenhöhen (EFH) festgesetzt, die jeweils mindestens ca. 0,50 m oberhalb der angrenzenden Straßen liegen. Ausgehend von dieser Höhe wird je Vollgeschoss eine Gebäudehöhe von 3,50 m angenommen sowie ein Puffer von insgesamt zusätzlich 0,50 m und als Gebäudehöhe bzw. Traufhöhe festgesetzt. Für die Satteldächer wird eine Dachhöhe von 3,50 m angenommen und als Firsthöhe festgesetzt. Im WA 8 wird aufgrund der flacheren Dachneigung nur eine Höhe von 3,00 m angenommen. Für die allgemeinen Wohngebiete ergeben sich damit folgende absolute Gebäudehöhen:

Tabelle 1: Gebäudehöhen

WA 1 - WA 7	Ein Vollgeschoss Satteldach, Dachneigung 30° - 45°	Traufhöhe (TH) 4,00 m Firsthöhe (FH) 7,50 m
WA 8	Zwei Vollgeschosse Flachdach, geneigtes Dach $\leq 25^\circ$	Traufhöhe (TH) 7,50 m Gebäudehöhe (GH) 7,50 m Firsthöhe (FH) 10,50 m

Die Ermöglichung von einer im Vergleich zu den allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 7 höheren Gebäudehöhe im WA 8 dient dem Ziel, im Zentrum des Plangebietes eine leicht höhere Dichte und bessere Ausnutzung der Grundstücksflächen zu erreichen. Entsprechend werden für diesen Bereich zwei zwingende Vollgeschosse festgesetzt, um im Zentrum ein einheitliches städtebauliches Bild zu erreichen. Aufgrund der hier vorgesehenen geringeren Dachneigungen werden sich die geplanten Baukörper mit ihrer Höhe verträglich in die umgebenden Strukturen einfügen.

Neben der Berücksichtigung der vorhandenen Topografie wurden bei der Festsetzung der maximalen Höhen und der Festsetzung der Vollgeschosse auch die Baustrukturen und ihre Höhen im direkten Umfeld des Plangebietes berücksichtigt, um einen harmonischen Übergang der Bestandsbebauung und der geplanten Bauung zu ermöglichen. Die maximalen Gebäudehöhen in Kombination mit den festgesetzten Vollgeschossen sind so angeordnet, dass den späteren Bauherren / Bauherrinnen ein ausreichender Gestaltungsspielraum eingeräumt wird, um den späteren Baukörper realisieren zu können.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen dürfen ausschließlich durch folgende Nutzungen überschritten werden:

- Anlagen der solaren Energiegewinnung bis max. 0,50 m,
- Wärmetauscher, Klima- und Lüftungsanlagen bis max. 1,50 m.

Die zuvor genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunterliegenden Geschosses abrücken. Mit der textlichen Festsetzung soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig soll den Bauherren/-innen ein ausreichender Gestaltungsspielraum eingeräumt werden.

Der Bebauungsplanentwurf setzt für das WA 1 - WA 8 als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ 1) fest. Dies entspricht dem gemäß Baulandmobilisierungsgesetz in § 17 Abs. 1 BauNVO empfohlenen Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen, um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ 2) von 0,6. Damit sollen die Grundstücksflächen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben maximal genutzt werden können und somit ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden erreicht werden. Weitergehend wird eine zu stark verdichtete Bebauung des neu geplanten Wohngebietes ausgeschlossen und eine angemessene Weiterentwicklung der bestehenden benachbarten Wohnbebauung gewährleistet.

8.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Im WA 1 - WA 8 soll eine Steuerung der Bebauungsdichte mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Die überbaubare Grundstücksfläche soll durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt werden. Die Baugrenzen werden im WA 1 bis WA 5 und WA 8 im Wesentlichen über mögliche Parzellengrenzen hinweg geplant, um die gemeinsame Nutzung von benachbarten Grundstücken zu ermöglichen. Die groß angelegten überbaubaren Flächen sollen ein individuelles Bauen ermöglichen. Im nördlichen Bereich entlang der Zufahrtskurve in das Plangebiet (WA 1) werden zwei kleinere Baufenster festgesetzt, um hier eine ausreichende Bebauung der Flächen zu ermöglichen, ohne

eine Bebauung zu nah an der westlich angrenzenden Bestandsbebauung zu erlauben. Im WA 6 und WA 7 werden die Baufenster jeweils für zwei Einzelhäuser zusammengefasst. Dies ist notwendig, um aufgrund der hier schräg verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche sinnvolle Baufensterzuschnitte zu erreichen. Gleichzeitig wird dadurch sichergestellt, dass dem grundlegenden Planungsziel, in diesem Bereich angrenzend an die Schwalm größere Grundstückszuschnitte zu ermöglichen, ausreichend Rechnung getragen wird.

Im WA 1 - WA 8 ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Dies soll die Anlage von zusätzlichen Aufenthaltsflächen in einer „transparenten Bauform“ ermöglichen. Über die Festsetzung soll eine sinnvolle Nutzung der Außenflächen auf den Grundstücken eröffnet werden, ohne durch größere Baufenster eine grundsätzliche tiefere massive Bebauung auf den Grundstücken zu ermöglichen.

8.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend der planerischen Zielsetzung, im Plangebiet überwiegend Wohnen in Form von Einzelhäusern zu realisieren, wird die Anzahl der Wohnungen im WA 1 - WA 8 auf zwei je Wohngebäude begrenzt. Die Festsetzung der Höchstzahl an Wohnungen bezieht sich auf alle Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend zum dauernden Wohnen bestimmt sind.

8.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 und WA 8 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.

Im WA 6 und WA 7 werden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) ebenfalls außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen, jedoch beschränkt auf den Bereich außerhalb der Maßnahmenflächen M 1 und M 2. Innerhalb der Maßnahmenfläche M 2 sind Nebenanlagen nur in deutlich kleinerem Umfang zulässig, innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 sind sie vollständig ausgeschlossen. Damit soll sichergestellt werden, dass die Bereiche angrenzend an die Schwalm im Falle eines Starkregenereignisses überflutet werden können. Durch den Ausschluss von Nebenanlagen werden eine Einschränkung des Überschwemmungsvolumens und Schäden an den Nebenanlagen verhindert.

Nebenanlagen für Kleintierhaltung (z.B. Hühnerstall) sind im WA 1 bis WA 8 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 8 sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster bzw. innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig. Dadurch soll das Erscheinungsbild der Gebäude in Kombination mit den Garagen oder Carports 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.

8.6. Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung der geplanten allgemeinen Wohngebiete wird im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Breite von 7,00 m festgesetzt. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt im Nordwesten von der Venloer Straße aus. Mit der Erschließung wird die Erreichbarkeit des Plangebietes für den motorisierten Verkehr (MIV) gewährleistet. Im Süden wird ein Stichweg in einer Breite von 4,50 m vorgesehen, der der Erschließung der hier liegenden Gebäude dient. In der Verlängerung dieses Stiches wird ein Rad- und Fußweg angelegt, der eine Anbindung des Plangebietes an den Schwalmweg ermöglicht. Die Reduzierung der Breite und

Festsetzung eines Fuß- und Radweges erfolgt, da der „Schwalmweg“ keine weiteren Verkehre aufnehmen kann und diese Anbindung daher nur in Ausnahmefällen für den MIV, z.B. für Rettungsfahrzeuge, geöffnet werden soll und ansonsten Fußgänger/innen und Radfahrer/innen zur Verfügung steht.

Ergänzend dazu werden die Rad- und Fußwege 1 und 2 mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt, um in Richtung Norden eine Anbindung an die Straße „Kringkamp“ zu ermöglichen und nach Osten hin in Verlängerung der südlichen Planstraße eine Anbindung an den vorhandenen Fußweg parallel zur Schwalm zu schaffen. Eine weitere Anbindung an diesen Weg kann über die öffentliche Grünfläche im Nordosten erfolgen.

Ziel ist damit trotz der Lage in zweiter Reihe hinter der Bebauung an der Venloer Straße eine gute An- und Einbindung des geplanten Quartiers in die umliegenden Wohnstrukturen zu erreichen.

Für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen sind geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. durch den/die Eigentümer/-in zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzung, Beleuchtungsmasten, Strom- u. Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden. Mit der Festsetzung wird eine verkehrstechnische und verkehrssichere Erschließung des Plangebietes gewährleistet.

8.7. Öffentliche Grünfläche

Die im Norden des Bebauungsplanes festgesetzte öffentliche Grünfläche entwickelt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes und soll zur Durchgrünung des Plangebietes beitragen und als Grünvernetzung mit dem östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet der Schwalm dienen. Die in der öffentlichen Grünfläche befindlichen Bestandsbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Die Fläche wird mit Flächen für die Wasserwirtschaft überlagert. Innerhalb der Fläche werden Erdbecken, unterirdische Leitungen, abwasserwirtschaftliche Schacht- und Drosselbauwerke sowie wasser- und sichtdurchlässige Einfriedungen der Anlagen zugelassen. Die Festsetzung erfolgt, da zur Entwässerung des Plangebietes die Anlage von Überflutungs- und Rückhaltebecken im Plangebiet notwendig ist. Von diesen Flächen aus soll eine gedrosselte Ableitung in die Schwalm erfolgen (Vorplanung Erschließung Bebauungsplangebiet I-50 „Venloer Straße“ in Wegberg, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Stand April 2022).

8.8. Private Grünfläche

Der Flächennutzungsplan stellt für den nördlichen Bereich des Plangebietes „Grünflächen“ dar, eine Überplanung dieser Flächen soll daher auf das notwendige Minimum reduziert werden. Das nördlich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche liegende Teilstück des Flurstücks 54 mit einer Größe von ca. 420 m², das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, soll daher nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Stattdessen wird die Fläche als private Grünfläche festgesetzt.

8.9. Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und für die Vermeidung oder Verringerung von Hochwasserschäden

Aufschüttungen

Innerhalb der Maßnahmenflächen M 1 und M 2 sind Aufschüttungen über das heutige Bestandsgelände hinaus nicht zulässig. Damit soll sichergestellt werden, dass die Flächen im Falle eines Starkregenereignisses überschwemmt werden können.

Einfriedungen

Innerhalb der Maßnahmenflächen M 1 sind Einfriedungen nur in durchlässiger Ausführung zulässig, beispielsweise als Maschendraht- oder Stabgitterzaun. Damit soll sichergestellt werden, dass die Flächen im Falle eines Starkregenereignisses überschwemmt werden können. Die Einfriedungen sind mindestens in Richtung Schwalm einzugrünen, um diese besser in den angrenzenden Naturraum landschaftsgerecht einzubinden.

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

Begrünung Straßenraum

Zur Minimierung des landschaftsökologischen sowie -ästhetischen Eingriffs und zur klimatischen Verbesserung im Bebauungsgebiet, ist der Straßenraum mit mindestens 10 Bäumen 2. Ordnung gemäß Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu begrünen. Die Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Festsetzungen erfolgen als pauschale Anforderungen. Die Anzahl der Straßenbäume im Bereich der Planstraßen wird als Richtzahl festgelegt. Die Standorte können erst in Abhängigkeit von Grundstückszufahrten und weiteren Bedingungen im Rahmen der kommenden Straßendetailplanung konkretisiert werden.

Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Um weitere Begrünungselemente im Plangebiet zu etablieren, wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzmaßnahmen zu treffen sind:

- bis 600 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 1. Ordnung,
- über 600 m² Grundstücksfläche je weiterer 100 m² ein Gehölz 2. Ordnung.

Es können alternativ gepflanzt werden:

- zwei Gehölze 2. Ordnung statt einem Gehölz 1. Ordnung,
- ein Kulturbaum statt einem Gehölz 2. Ordnung,
- 30 lfd. m Schnitthecke 3. Ordnung statt einem Gehölz 2. Ordnung.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten 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.

Alle Flächen, die nicht durch Gebäude oder Nebenanlagen überbaut sind oder für Stellplätze und Zuwegungen benötigt werden, müssen gärtnerisch gestaltet werden. Damit soll verhindert werden, dass beispielsweise durch die Anlage von Schotterflächen die Grünstrukturen im Plangebiet verringert werden und sowohl aus gestalterischen als auch aus klimatischen und artenschutzrechtlichen Gründen abwechslungsreiche und naturnahe Flächen entstehen.

Maßnahmenflächen M 1 und M 2

Östlich des Plangebietes fließt die Schwalm, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Schwalmplatte“ liegt. Zwischen Plangebiet und Schwalm verläuft ein Fuß- und Radweg. Zum Schutz der Schwalmmaue vor schädlichen Einflüssen durch die anthropogene Nutzung des Plangebietes, sowie zur landschaftsgerechten Einbindung der privaten Grundstücke in die Schwalmmaue wird parallel zum Fuß- und Radweg in der Maßnahmenfläche M 1 eine Eingrünung aus Bäumen, Sträuchern, Bodendeckern und Rasen in einer Breite von 5,0 m festgesetzt. Die Fläche soll gleichzeitig von Nebenanlagen freigehalten werden, um im Falle eines Starkregenereignisses und einer möglichen Überflutung der Flächen einen Pufferraum zu Gebäuden und Nebenanlagen zu ermöglichen. Parallel dazu wird ebenfalls in einer Breite von 5,0 m eine Maßnahmenfläche M 2 festgesetzt, die mindestens mit einer Rasenfläche und Strauchgruppen zu bepflanzen ist. Die Fläche dient ebenfalls als Pufferraum für mögliche Überflutungen, in dieser Fläche sind Nebenanlagen nur in deutlich reduziertem Umfang zulässig, um den Überflutungsraum nicht einzuschränken und mögliche Schäden zu vermeiden.

Um die angestrebte Eingrünung des Wohngebietes in Richtung Schwalm zu erreichen, werden für die Flächen Vorgaben zur Art und zum Umfang der Pflanzmaßnahmen gemacht. Die Pflanzungen innerhalb der Maßnahmenfläche M 1 werden auf die Pflanzgebote für die privaten Grundstücke angerechnet (siehe textliche Festsetzung Nr. 10.2), so dass vergleichbare Vorgaben für alle Grundstückseigentümer erreicht werden.

Dachbegrünung

Im WA 8 werden neben geneigten Dächern (GD) bis max. 25° Dachneigung auch Flachdächer (FD) zugelassen. Da auf solchen Dächern eine Dachbegrünung technisch umsetzbar ist, wird für dieses WA bei Flachdächern mit einer Dachneigung bis maximal 10° die Realisierung einer mindestens extensiven Dachbegrünung festgesetzt. Die Dächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. Hinweise). Von der Bepflanzung ausgenommen sind verglaste Flächen und Flächen unter zulässigen technischen Aufbauten. Von dieser Festsetzung kann befreit werden, wenn die Flächen durch Anlagen zur Gewinnung der Solarenergie genutzt werden und diese Nutzung mit extensiver Dachbegrünung nicht vereinbar ist.

Die Vorgaben zur Dachbegrünung gelten entsprechend für die Flachdachflächen von Garagen.

Durch den Aufbau eines extensiven Gründaches entstehen folgende positive Effekte:

- Der Aufheizung der Dachflächen in den Sommermonaten wird entgegengewirkt.
- In der Heizperiode bildet ein Gründach eine zusätzliche Isolationsschicht.
- Der Energie- und Wärmebedarf eines Gebäudes verringert sich.
- Der schnelle Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherfähigkeit der Substratschicht gemindert, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt.
- Staubbindende und kaltluftbildende Eigenschaften der Dachbegrünung haben positive Einflüsse auf das Mikroklima.
- Die Dachbegrünung bietet Flora und Fauna einen weiteren Lebensraum innerhalb der Bauflächen.

Eingrünung Trafostation

Angrenzend an die nördlich verlaufende Verkehrsfläche wird eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ festgesetzt. In der Fläche kann eine Trafostation zur Versorgung des Plangebietes mit Strom errichtet werden. Die Station soll in Richtung der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche in mindestens gleicher Höhe eingegrünt werden, um die Wahrnehmbarkeit zu reduzieren und eine optische Einbindung in die umliegende Grünfläche zu erreichen.

8.11. Bauordnungsrechtliche / gestalterische Festsetzungen

Über den Bebauungsplan werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen zu einem homogenen und städtebaulichen Siedlungsbild beitragen.

Im WA 1 - WA 7 werden dazu Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° bei Wohnhäusern festgesetzt. Garagen und Carports sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung soll zu einem homogenen und städtebaulich geordneten Siedlungsbild beitragen.

Im WA 8 werden sowohl Flachdächer (FD) als auch geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von bis zu 25° zugelassen, da in diesem Bereich die Realisierung größerer Stadtvillen ermöglicht werden soll. Durch die Festsetzung von zwei zwingenden Vollgeschossen werden hier bereits höhere Gebäude ermöglicht. Um eine Verträglichkeit mit den umliegenden Bebauungsstrukturen zu gewährleisten, die überwiegend eingeschossig sind, wird die Dachhöhe durch die Reduzierung der zulässigen Neigung entsprechend beschränkt.

Zur Erreichung des angestrebten durchgrüntes Erscheinungsbildes sind im WA 1 - WA 8 Einfriedungen zur Straßenseite hin zu bepflanzen. Dazu sind auch die Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und angrenzender vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche), mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten, zu begrünen.

Um im Plangebiet ein einheitliches gestalterisches Erscheinungsbild zu erreichen, wird im WA 1 - WA 3 festgesetzt, dass Wintergärten und Terrasseneinhausungen ausschließlich in transparenten Materialien (Glas o. ä.) auszuführen sind.

8.12. 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, Baugrundverhältnisse, Grundwasserverhältnisse, Kampfmittel, Erdbebenzone, Artenschutz, Gestaltung der Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung, Bergbau, Einbau von RCL-Material, Geothermie, Pflanzungen auf privaten Grundstücken und Grenzabstände, Haustechnische Anlagen 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 wurden in diesem Verfahren folgende Gutachten erstellt:

- Artenschutzprüfung (ASP I),
- Baugrunderkundung zur Straßen- und Kanalplanung,
- Vorplanung zur entwässerungstechnischen Erschließung.

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

9.2. Schutzgebiete

FFH-Gebiete

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

In einer Entfernung von ca. 550 m nördlich befinden sich ein Ausläufer des FFH-Gebietes „Schwalm, Knippertzbach, Raderveekes und Lüttelforster Bruch“ (DE-4803-301).

Aufgrund der räumlichen Entfernung zu diesem Schutzgebiet und der im Umfeld des Plangebietes liegenden Wohngebiete 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. 550 m Entfernung nördlich des Plangebietes.

Es ist deckungsgleich mit dem zuvor genannten FFH-Gebiet.

Naturschutzgebiete

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

In einer Entfernung von ca. 550 m nördlich befindet sich das „NSG Schwalmbruch, Muehlenbach- und Knippertzbachtal“ (HS-006). Es ist nahezu deckungsgleich mit dem zuvor genannten FFH-Gebiet.

Landschaftsschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Östlich grenzt das „LSG Schwalmplatte“ (LSG-4802-0001) unmittelbar an das Plangebiet an.

Rekultivierungsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Rekultivierungsflächen ausgewiesen.

Schutzwürdige Biotop

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Biotop gemäß Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Östlich grenzt das schutzwürdige Biotop „Abschnitt des Schwalmbaches in Wegberg“ (BK-4803-083) unmittelbar an das Plangebiet an.

Verbundflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine festgesetzten Verbundflächen. Östlich grenzt die Verbundfläche „Oberlauf der Schwalm, Schwalmbruch, Knippertz- und Mühlenbachtal“ (VB-K-4803-001) an.

Naturpark

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des grenzüberschreitenden Naturparks „Maas-Schwalm-Nette“ (NTP-011).

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich eines Wasserschutzgebietes.

9.3. Schutzgut Mensch

Verkehr

Mit der Realisierung der Wohnbebauung werden neue Quell- und Zielverkehre erzeugt. Der städtebauliche Entwurf sieht im Plangebiet 31 Einzelhäuser vor. Aufgrund der festgesetzten Mindestgröße von 450 m² pro Grundstück wären im Plangebiet bis zu 37 Grundstücke möglich. Pro Grundstück sind bis zu zwei Wohneinheiten zulässig, daraus würden sich im Worst-Case 74 zusätzliche Wohneinheiten ergeben. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass auf allen Baugrundstücken auch tatsächlich zwei Wohneinheiten realisiert werden. Darüber hinaus werden die zusätzlichen Wohneinheiten wahrscheinlich in Form von Einliegerwohnungen überwiegend durch jüngere oder ältere Familienmitglieder genutzt, die nicht zwangsweise über einen eigenen PKW verfügen. Zur Abschätzung des Verkehrsaufkommens wird daher davon ausgegangen, dass pro Baugrundstück durchschnittlich je 4 Einwohner anzusetzen sind (2,5 EW Hauptnutzung, 1,5 EW zweite Wohneinheit). Daraus ergeben sich in diesem Bereich folgende Quell- und Zielverkehre (s. Tabelle 2):

Tabelle 2: ausgelöstes Verkehrsaufkommen

Nutzung	Ein- wohner je Grund- stück	Ein- wohner	Wege / Einwoh- ner / d	Anteil des Besucher- verkehrs	MIV- Anteil	PKW-Be- setzungs- grad	Anteil externe Fahrten	Gebiets- bezoge- ner Wirt- schafts- verkehr	PKW- Fahrten / Tag
37 Grundstü- cke Bewoh- nerverkehr	4	148	3,5		80 %	1,1	10 %		339
37 Grundstü- cke Besucher- verkehr		148	2,0	5 %	75 %	1,3			9
Wirtschafts- verkehr		148						0,10	15
Summe									Ca. 363

Das Ergebnis zeigt, dass durch die Entwicklung des Plangebietes ca. 363 Kfz-Fahrten pro Tag im Worst-Case-Fall verursacht und über die „Venloer Straße“ abgewickelt werden. Das tatsächliche Verkehrsaufkommen wird voraussichtlich deutlich niedriger liegen.

Konkrete Verkehrszahlen liegen für die Venloer Straße derzeit nicht vor. Für den westlich verlaufenden Grenzlandring wird ein durchschnittliches Verkehrsaufkommen von ca. 5.500 Kfz pro Tag (Hochrechnung 2019, Quelle Landesbetrieb Straßenbau NRW) ausgewiesen. Aufgrund der Funktion der Venloer Straße als Hauptstraße bzw. Sammelstraße für die westlich und östlich liegenden Wohngebiete ist davon auszugehen, dass das Verkehrsaufkommen hier deutlich niedriger liegt. Dies hat sich bei mehreren Ortsbesichtigungen bestätigt. Die Venloer Straße ist mit einer Breite von 6,50 m sowie beidseitigen Gehwegen ausreichend dimensioniert, um gemäß RAS 06 Verkehrsstärken bis zu 800 Kfz pro Stunde aufnehmen zu können. Es ist nicht davon auszugehen, dass dieses Verkehrsaufkommen durch die Umsetzung der Planung mit ca. 363 zusätzlichen Fahrten pro Tag annähernd erreicht wird.

Straßenverkehrslärm

Das Verkehrsaufkommen auf der Venloer Straße ist eher gering. Durch die Lage in zweiter Reihe wird das Plangebiet schalltechnisch voraussichtlich nicht beeinflusst. Es ergeben sich lediglich Auswirkungen durch die neu entstehenden Quell- und Zielverkehre im Plangebiet selbst. Aufgrund der geringen Anzahl an Wohneinheiten und der Festsetzung der Verkehrsflächen als verkehrsberuhigter Bereich ist jedoch auch hier nicht von maßgeblichen Beeinträchtigungen auszugehen.

Für die Anwohner im Bereich der geplanten Zufahrt werden sich die schalltechnischen Beeinträchtigungen durch die Planung voraussichtlich erhöhen. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass diese über das in einem Wohngebiet übliche Maß hinausgehen.

Luftqualität

Beeinträchtigungen durch Luftschadstoffe sind im Wesentlichen auf Hausfeueranlagen und den Verkehr zurückzuführen. Aufgrund der untergeordneten Anzahl geplanter Wohneinheiten und da 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 städtebaulichen Konzept berücksichtigt und müssen in den nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren eingehalten werden. 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.

Die im Rahmen der Bodenuntersuchung durchgeführten Bohrungen wurden chemisch-analytisch untersucht. Der Schotter der Kernbohrung sowie der darunter befindlichen Tragschicht im Bereich der Venloer Straße weist einen Chromgehalt im Bereich der LAGA-Einbauklasse Z 1.1 sowie eine Quecksilberkonzentration im Bereich der Einbauklasse Z 1.2 auf. Alle anderen Parameter sind unauffällig. Der Straßenoberbau bis 0,3 m ist demnach der LAGA-Einbauklasse Z 1.2 zuzuordnen.

Für die Auffüllungen unterhalb des Straßenoberbaus ergeben die Analysen für keinen der untersuchten Parameter eine Überschreitung der Grenzwerte der LAGA-Einbauklasse Z 0. Der Boden ist entsprechend unauffällig und kann als Z 0-Material deklariert werden.

Einen Großteil des Aushubbodens bilden die Sande der Schichten 3 und 4. Gemäß der durchgeführten LAGA Boden Analyse weist der Boden keinerlei Auffälligkeiten auf. Alle Parameter halten die Grenzwerte der LAGA-Einbauklasse Z 0 ein. Der Sand ist demnach der LAGA-Einbauklasse Z 0 zuzuordnen.

Freizeitnutzung

Das Plangebiet wird als Weidefläche genutzt und hat daher keine Bedeutung für Freizeittätigkeiten. Die Wegeverbindung entlang der Schwalm wird durch die Planung nicht verändert und bleibt in ihrer derzeitigen Form erhalten. Zu den an den Weg angrenzenden privaten Grundstücken soll eine Eingrünung festgesetzt werden.

Katastrophenschutz

Im Plangebiet lag ein konkreter Verdacht auf eine ehemalige Militäreinrichtung des 2. Weltkriegs vor. Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde daher für den Großteil des Plangebietes eine Überprüfung auf Kampfmittel durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf durchgeführt. Trotzdem kann für diese Flächen nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Daher wird auch nach der Kampfmittelüberprüfung darauf hingewiesen, dass bei Bauarbeiten im Geltungsbereich 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.

Die verbleibenden Flächen sind vor Baubeginn ebenfalls zu überprüfen.

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

9.4. Schutzgut Tiere

Das Plangebiet wird im Norden, Westen und Süden durch die bestehende Wohnbebauung begrenzt. Östlich grenzt das Plangebiet an den Uferbereich der Schwalm. Der nördliche Teil des Plangebietes wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt, die hier befindlichen Bäume werden zum Erhalt festgesetzt.

Im Januar 2020 wurde eine Artenschutzprüfung Stufe I durchgeführt, die zu dem Ergebnis kam, dass eine Nutzung der Flächen im Plangebiet durch einzelne Vogel- und Fledermausarten, zumindest als Nahrungshabitat, nicht ausgeschlossen werden kann. Konkrete Hinweise auf Nist- und Brutplätze wurden nicht gefunden. Das Gutachten kommt jedoch zu dem

Schluss, dass unter Beachtung der folgenden Maßnahmen die geplante Nutzungsänderung des Plangebietes artenschutzrechtlich unbedenklich ist:

Bauzeitenfenster

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna des Plangebietes, insbesondere zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG sind bei der Realisierung des Bauvorhabens die nach BNatSchG allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung einzuhalten. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Die Fällung von Höhlenbäumen ist zur Vermeidung von Verstößen gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG nur in einer frostfreien Periode innerhalb der allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung durchzuführen. Diese liegen außerhalb der Fortpflanzungszeiten möglicherweise betroffener Arten im Zeitraum vom 01. Oktober bis 28./29. Februar.

Alle Bäume sind vor der Fällung im unbelaubten Zustand durch einen Fachgutachter auf das Vorkommen von Baumhöhlen zu untersuchen.

Ersatz für entfallende Fledermausquartiere und Nistplätze

Der Fund von Fledermausquartieren im Rahmen der Rodungs- oder Baumaßnahmen ist sofort der Unteren Naturschutzbehörde zu melden, die Arbeiten sind unverzüglich einzustellen. Die Untere Naturschutzbehörde entscheidet über das weitere Vorgehen.

Der Verlust von Fledermausquartieren ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durch Fledermauskästen und Ablenkungskästen für Höhlenbrüter an geeigneten Bereichen im Plangebiet bzw. im räumlichen Bezug zum Plangebiet in ausreichender Anzahl auszugleichen.

Der Verlust von Nistplätzen ist in Abstimmung mit der zuständigen Behörde durch geeignete Nistkästen im Plangebiet bzw. im räumlichen Bezug zum Plangebiet in ausreichender Anzahl auszugleichen.

Beleuchtung im Plangebiet

Eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung innerhalb des zukünftigen Wohngebiets ist zu vermeiden (auf den öffentlichen und privaten Flächen), um im Umfeld brütende, durchziehende oder ruhende Vogelarten und jagende Fledermausarten möglichst wenig zu stören. Dies betrifft insbesondere die östlich angrenzenden Gehölzbestände der Schwalmaue sowie die Eichengruppe im Plangebiet. Die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Lampentypen und Leuchtmitteln ist anzustreben, entsprechende Vorgaben zur Gestaltung und technischen Umsetzung wurden dazu in die Hinweise aufgenommen.

Vermeidung von Vogelkollisionen

Zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit Gebäuden sind an größeren Glasfronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

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

9.5. Schutzgut Pflanzen

Mit der Planung werden ausschließlich Weideflächen überplant. Die Weide stellt sich als krautarme Pferdewiese ohne hohe ökologische Wertigkeit dar. Der wertvolle und ortsbildprägende Baumbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Nordosten des Plangebietes wird erhalten und über den Bebauungsplan gesichert. Im Nordwesten werden durch die Planung voraussichtlich 3 Bäume entfallen, die im Bereich der geplanten Verkehrsflächen liegen. Ein weiterer Baum liegt im

Südwesten direkt angrenzend an das geplante Baufenster, ob der Baum zu erhalten ist, hängt von der späteren Grundstücksaufteilung und Hochbauplanung ab. Gleiches gilt für den Baum am östlichen Rand des Plangebietes innerhalb des WA 7. Die Inanspruchnahme von bis zu 5 Bäumen wird im Verhältnis zur Größe der entstehenden Wohnbauflächen als vertretbar angesehen.

Daher kann die Betroffenheit dieses Schutzgutes als mittel eingestuft werden.

9.6. Schutzgut 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

Im Plangebiet bzw. dem geplanten Zufahrtsbereich wurden durch die Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH 10 Bohrungen durchgeführt. Die Ergebnisse sind der Baugrunderkundung (Stand 28.10.2021) zu entnehmen. In allen Bohrungen wurde zuerst ein humoser Oberboden (Schicht 1, Homogenbereich I) angetroffen. Dieser setzt sich aus schwach humosem, vereinzelt kiesigem, mittelsandigem, schluffigem Feinsand zusammen. Er wurde bis in Tiefen von 0,6 m u. GOK in einer lockeren bis mitteldichten Lagerung angetroffen. Nur im Bereich der Venloer Straße wurden unterhalb der Oberflächenbefestigungen nicht bindige Auffüllungen (Schicht 2, Homogenbereiche IIA und IIB) angetroffen. Diese setzen sich aus sandigem Kies bzw. teils schluffigen, feinsandigen, kiesigen Mittelsanden zusammen. Fremd Beimengungen wurden bis 0,3 m u. GOK in Form von Schlacken angetroffen. Die Auffüllungen lagen in einer mitteldichten bis dichten Lagerung vor.

Im Liegen des humosen Oberbodens wurde innerhalb des Erschließungsgebietes in den Bohrungen Sandlöss (Schicht 3, Homogenbereiche IIB, III) angetroffen. Die schwach bis stark schluffige Fein- bzw. Mittelsand wurde in einer mitteldichten bis dichten Lagerung bis in Tiefen zwischen 1,1 m und 1,8 m u. GOK angetroffen.

Unterhalb der Schichten 2 und 3 wurden Terrassensande (Schicht 4, Homogenbereich IIB) angetroffen. Diese setzen sich aus teils schluffigen, kiesigen Sanden in mitteldichter bis dichter Lagerung zusammen. Diese Schicht wurde bis in Tiefen von 5,5 m u. GOK erkundet.

Unterhalb der Schicht 4 wurde im Großteil des Plangebietes Tegelenton (Schicht 5, Homogenbereich IV) erbohrt. Der feinsandige, schluffige Ton bzw. feinsandige, tonige Schluff lag zum Zeitpunkt der Erkundungen in einer steifen bis halbfesten Konsistenz vor. Teilweise wurden innerhalb der Schicht 5 feinsandige Einlagerungen (Homogenbereich IIB) angetroffen. Die Tegelentone wurden bis zum Erreichen der jeweiligen Endteufen (zwischen 4,0 m und 9,0 m u. GOK) nicht durchteuft.

Das Plangebiet liegt im Bereich der Niederrheinischen Bucht und innerhalb dieser auf der Venloer Scholle. Die Niederrheinische Bucht ist durch zahlreiche tektonische Verwerfungen und Störungen sowie Überschiebungen und Störungen gekennzeichnet. Hierdurch sind zahlreiche antithetisch nach Nordosten verkippte Einzelschollen entstanden. Die Bewegungen im Bereich der tektonischen Störungen sind bereichsweise rezent aktiv. Durch das Plangebiet verläuft in nordsüdlicher Richtung eine solche tektonische Störung, die nach derzeitigem Kenntnisstand jedoch nicht seismisch aktiv ist.

Gemäß DIN 4149:2005-04 wird Wegberg der Erdbebenzone 2 (Intensitätsintervall 7,0 bis < 7,5, Bemessungswert der Bodenbeschleunigung $0,6 \text{ m/s}^2$) zugeordnet. Es liegen die Untergrundklasse T (Übergangsbereich zwischen den Gebieten der Untergrundklasse R und S sowie Gebiete relativ flachgründiger Sedimentbecken) und die Baugrundklasse C vor. Ein ruckhafter Abbau aufgestauter Spannungen in Form von episodischen Erdbeben kann nicht ausgeschlossen werden. Im Fall von Erdbeben können insbesondere im Bereich tektonischer Störungen ggf. Versatzbeträge auftreten.

Das Plangebiet liegt in einem Auegebiet, eine entsprechende Kennzeichnung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen. Innerhalb des Gebietes steht der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche an und der Boden kann humoses Bodenmaterial enthalten.

Aufgrund der recht heterogenen Baugrund- und Grundwasserverhältnisse im tieferen Untergrund sind keine allgemeingültigen Aussagen zur Gründung der geplanten Wohngebäude zu treffen, es wird für jedes Gebäude im Plangebiet eine separate Baugrunduntersuchung empfohlen, um die Gründung optimal an die jeweiligen örtlichen Untergrundverhältnisse anzupassen.

Bei der Planung nicht unterkellertes Gebäude ist nach Abtrag des Oberbodens ein Bodenaustausch notwendig, um ausreichende Tragfähigkeiten zu erreichen.

Das Gründungsniveau eines unterkellerten Gebäudes würde innerhalb der Schicht 4 oder Schicht 5 liegen. Die Böden der Schicht 5 sind in ihrer angetroffenen steigen Konsistenz für eine unmittelbare Abtragung von Bauwerkslasten geeignet. Da unterkellerte Gebäude innerhalb des Grundwassereinflussbereiches liegen werden, wird die Erstellung der Unterkellerung aus WU-Beton („Weiße Wanne“) empfohlen.

Ein entsprechender Hinweis zur Gründungsfähigkeit und Einbindung in das Grundwasser wurde in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Durch die Planung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden als gering zu bewerten.

9.8. Schutzgut Fläche

Das Plangebiet besteht aus landwirtschaftlichen Flächen, die bisher als Weideflächen genutzt wurden. Es soll in Zukunft zum Großteil einer Wohnnutzung zugeführt werden, der nördliche Teil wird als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Innerhalb der Fläche werden Anlagen zur Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers zugelassen. Entsprechend der Darstellung als Grünfläche sollen die Anlagen naturnah gestaltet und begrünt werden. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen bereits als „Wohnbauflächen“ sowie nördlich als „Grünflächen“ dargestellt.

Der Bebauungsplan bereitet eine Erstbebauung bzw. -versiegelung der bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen vor. Hierdurch entsteht ein Freiraumverlust von ca. 2,2 ha. Es wird auf die gesonderte Abwägung unter Kapitel 5 „Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen“ verwiesen.

Durch die Planung sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als mittel zu bewerten.

9.9. Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Oberflächengewässer. Östlich verläuft in einem Abstand von ca. 40 m die Schwalm.

Grundwasser

Der natürliche Grundwasserspiegel steht im Plangebiet nahe der Geländeoberfläche an. Der freie Grundwasserspiegel liegt zwischen 57,48 und 60,32 m ü. NHN und weist ein Gefälle in Richtung Osten zur Schwalm auf. Er liegt damit zwischen 1,3 m im Norden und 2,8 m u. der Geländeoberkante (GOK) im Westen.

Ein Einbinden von Kellergeschossen in das Grundwasser ist daher nicht auszuschließen (siehe Nr. 9.7. Schutzgut Boden). In diesem Fall sind Abdichtungsmaßnahmen zu treffen. Der Grundwasserspiegel wurde im Zuge des Braunkohletagebaus im Plangebiet abgesenkt, es ist in Zukunft mit einem Grundwasserwiederanstieg zu rechnen. Hierdurch bedingte Bodenbewegungen sind möglich.

Innerhalb der gemischtkörnigen Böden der Schicht 3 können in Abhängigkeit von den Niederschlägen episodisch Staunässe und eine lokale Schichtwasserführung auftreten.

Hochwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder vorläufig gesicherter Überschwemmungsgebiete sowie außerhalb von Hochwasser - Risikogebieten. Unmittelbar östlich grenzt jedoch das festgesetzte Überschwemmungsgebiet der Schwalm

an. Dieses liegt überwiegend auf der östlichen Seite der Schwalm und ca. 1,50 m tiefer liegt als der an das Plangebiet angrenzende Fußweg. Die Überflutung von Flächen im Plangebiet ist daher unwahrscheinlich. Vorsorglich wird jedoch parallel zum vorhandenen Fußweg entlang der Schwalm im Plangebiet über die Festsetzung von Maßnahmenflächen auf den angrenzenden Wohnbauflächen ein 5,0 m breiter Bereich von allen baulichen Anlagen (das umfasst auch Nebenanlagen, undurchlässige Einfriedungen und Stützmauern) freigehalten, sowie parallel dazu ein weiterer ebenfalls 5,0 m breiter Bereich festgesetzt, in dem Nebenanlagen nur in geringem Umfang zugelassen werden. Dem Hochwasserschutz wird damit im Plangebiet ausreichend Rechnung getragen.

Trinkwasser

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete.

Die Betroffenheit kann als unerheblich eingestuft werden.

9.10. Schutzgut Klima und Luft

Klima

Das Plangebiet und die umliegenden Siedlungsflächen sind in der Klimaanalysekarte (nachts) des LANUV nicht als Kaltluftproduktionsgebiet oder Kaltluftammelgebiet 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 Erhaltung der Grünflächen im Norden und die Begrünung der privaten Grundstücksflächen teilweise kompensiert.

Lufthygiene

Aufgrund des nur mäßigen Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz und der Lage in zweiter Reihe an der Venloer Straße sind die Vorbelastungen im Plangebiet nur gering, Hinweise auf kritische Luftschadstoffbelastungen im Plangebiet hinsichtlich einer Überschreitung zulässiger Grenzwerte für NO₂ und PM₁₀ sind nicht zu erwarten. Das Plangebiet grenzt östlich an den Grünzug rund um die Schwalm, was sich in Bezug auf die Lufthygiene im Plangebiet positiv auswirkt.

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 Siedlungsbereich entlang der Venloer Straße vergrößert. Aufgrund der Lage in zweiter Reihe hinter der vorhandenen Wohnbebauung hat die hier verbleibende Freifläche im Hinblick auf das Ortsbild kaum Auswirkungen. Die Fläche ist lediglich vom Gehweg parallel zur Schwalm sowie von den umliegenden Grundstücken aus einsehbar. Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird sich durch die Bebauung mit ca. 30 Einzelhäusern deutlich verändern. Durch den Erhalt der großzügigen Grünstrukturen im Norden inklusive des ortsbildprägenden Baumbestandes und die Festsetzung von Maßnahmen zur Eingrünung der privaten Freiflächen in Richtung Schwalm wird die Planung jedoch als verträglich angesehen. Entlang der Plangebietsränder wird nur ein Vollgeschoss zugelassen, im Zentrum des Plangebietes sind zwingend zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die geplante Bebauung fügt sich damit gut in die umliegenden Gebäudestrukturen ein, die geplanten Gebäudehöhen sind eher gering. Die Betroffenheit kann daher 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:

- Baugrunderkundung für die Straßen- und Kanalplanung, Ingenieurgesellschaft Quadriga mbH, Stand 28.10.2021
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag Stufe I, hermanns landschaftsarchitektur/umweltplanung, Stand 16.01.2020
- Vorplanung Erschließung Bebauungsplangebiet I-50 „Venloer Straße“ in Wegberg, Ingenieurbüro H. Berg & Partner GmbH, Stand April 2022

10. Städtebauliche Werte

Tabelle 3: Flächeninanspruchnahme

Nutzungsart	Bestand	Bestand	Planung	Planung
	Fläche ca. in m ²	Anteil ca. in %	Fläche ca. in m ²	Anteil ca. in %
landwirtschaftliche Fläche	28.000	100		
WA - Fläche			17.700	62
bebaubare Fläche gemäß GRZ 0,4			7.100	25
Straßenverkehrsflächen			4.400	16
Verkehrsberuhigter Bereich			4.100	14
Fuß- und Radwege			300	2
Grünflächen			5.900	22
öffentliche Grünfläche			5.500	20
private Grünfläche			400	2
insgesamt	28.000	100	28.000	100

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.