

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 06.08.2020	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.9	Bezeichnung der Vorlage: Beschwerden gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW im Zuge des Bebauungsplanverfahrens III- 4C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan		Datum: 14.08.2020
Vorlage-Nr: VO/0181/20			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	25.08.2020	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV)	

Sachverhalt:

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan III-4C, Arsbeck – Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan fand in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020 statt. Während dieses Zeitraumes wurden Beschwerden gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW durch 27 Mitunterzeichner eingereicht (siehe Anlage 1). Ferner wurde durch eine Eigentümergemeinschaft eine zusätzliche Beschwerde (siehe Anlage 2) übermittelt.

Gemäß § 7 Absatz 7 Buchstabe e der Hauptsatzung der Stadt Wegberg soll von der Prüfung vorgebrachter Anregungen und Beschwerden abgesehen werden, wenn sie sich gegen Maßnahmen richten, bei denen Bedenken und Anregungen in einem förmlichen Verwaltungsverfahren oder in einem Planfeststellungsverfahren vorgebracht werden können. Dieser Tatbestand ist aufgrund des laufenden Bebauungsplanverfahrens hier gegeben. Daher schlägt die Verwaltung vor, die vorgenannten eingegangenen Schreiben als Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan III-4C zu werten und dem Abwägungsvorgang zu unterziehen. Eine Beratung und Entscheidung über die vorgebrachten Inhalte erfolgt dann richtigerweise im Zuge des weiteren Bebauungsplanverfahrens.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe beschließt, gemäß § 7 Absatz 7, Buchstabe e der Hauptsatzung der Stadt Wegberg vom 22.02.2017, in der Fassung der zweiten Änderungssatzung vom 19.02.2020, von einer Prüfung der während der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan eingegangenen Beschwerden nach § 24 Gemeindeordnung NRW abzusehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, diese eingegangenen Schreiben als Stellungnahmen im vorgenannten förmlichen Bebauungsplanverfahren zu werten. Ferner wird die Verwaltung beauftragt, die Antragsteller über diese Entscheidung zu informieren

Kosten und Finanzierung:

keine

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung

Anlage/n:

1. 26 wortgleiche Beschwerdeschreiben der Initiative „KEIN Blockbau“ (daher wurde lediglich ein Beispielschreiben beigefügt)
2. Begleitschreiben der Initiative „KEIN Blockbau“
3. Beschwerdeschreiben der „Eigentümergeinschaft JJK“
4. Weiteres Beschwerdeschreiben, wortgleich mit Anlage 1

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten

Gez. Schroeders FB 301

Gez. Bieker FBL 301

Gez. Thies Techn. Beigeordn.

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Gez. Karneth Erste Beigeordnete

Stellungnahme(n) (Stand: 22.06.2020)

Sie betrachten: III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp (3. Teil-BP)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 18.05.2020 - 22.06.2020

Stadtverwaltung Wegberg

22. Juni 2020

Planen-Bauen-Wohnen

Kontakt:	Name: Herr [REDACTED] Adresse: [REDACTED] 1844 Wegberg E-Mail: kein-blockbau@gmx.de
Bürger ID:	14097
Stellungnahme:	Erstellt am: 21.06.2020 Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit übersenden wir Ihnen als Initiative KEIN BLOCKBAU die gesammelten Beschwerden (26) von Betroffenen des geplanten Baugebietes III.4C "Auf dem Kamp Arsbeck", die sich gegen die geplante Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet (WA11) aussprechen. Ergänzend hierzu erhalten Sie hierzu in einem weiteren Upload ein erläuterndes Begleitschreiben. Wir bitten Sie, Ihre Antworten zu den einzelnen Beschwerden sowohl an die Beschwerdenträger selbst, als auch an die Initiative KEIN BLOCKBAU zu übermitteln. Mit freundlichen Grüßen, [REDACTED] Anhänge: KEIN Blockbau - Beschwerden.pdf (bb_14097_kein_blockbau_-_beschwerden.pdf)

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Beschwerde

gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW:

Anregungen und Beschwerden

[(1) Jeder hat das Recht, sich einzeln oder in Gemeinschaft mit anderen schriftlich mit Anregungen oder Beschwerden in Angelegenheiten der Gemeinde an den Rat oder die Bezirksvertretung zu wenden. Die Zuständigkeiten der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und des Bürgermeisters werden hierdurch nicht berührt. Die Erledigung von Anregungen und Beschwerden kann der Rat einem Ausschuss übertragen. Der Antragsteller ist über die Stellungnahme zu den Anregungen und Beschwerden zu unterrichten.]

Als Betroffener reiche ich hiermit **Beschwerde** gegen den am 28.01.2020 vom Rat der Stadt Wegberg als Durchführungsbeschluss erlassenen und am 20.04.2020 bekannt gemachten Bebauungsplan III.4C „Auf dem Kamp – Arsbeck“ ein.

Begründung:

- I. Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht
 - a. sowohl von dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 26.02.2019;
 - b. als auch von den Grundzügen der Planung für die bereits vorangegangenen und realisierten Teilbauabschnitte III.4A (III.4) und III.4B;in wesentlichen Zügen ab, wie in der Art der Wohnbebauung, in der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude und in der zulässigen Zahl der Geschosse je Gebäude, im Verzicht auf Pufferzonen, ohne dass dies der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig bekannt gemacht wurde (§ 3 (1) S.1 BauBG) und ohne dass hierfür jeweils eine planerische Erforderlichkeit (§ 1 (3) S.1 BauBG) erkennbar und nachgewiesen ist.
- II. Insbesondere die planerische Erforderlichkeit der im Wohnabschnitt WA 11 geplanten und konzentrierten Bebauung mit 4 Mehrfamilienhäusern mit jeweils bis zu 6 Wohneinheiten, mit mehr als 30 Stellplätzen und Tiefgaragen ist weder erkennbar, noch nachgewiesen.
- III. Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die Wehrstraße und die Besenbinder Straße sind durch die Planung unzureichend erfasst.
- IV. Das Abwägungsgebot wonach mit der Planung im Wege einer vollständigen und gerechten Abwägung die öffentlichen Interessen und die privaten Interessen der Anwohner des Baugebietes gegeneinander und miteinander abzuwägen sind (§§ 2 (3), 1 (7) BauBG), ist durch die vorliegende Planung verletzt.

Datum:

19.06.2020

Name und Vorname:

Adresse:

Tel. /Email (optional):

Stellungnahme(n) (Stand: 22.06.2020)

Sie betrachten: III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp (3. Teil-BP)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 18.05.2020 - 22.06.2020

Stadtverwaltung Wegberg

22. Juni 2020

Planen-Bauen-Wohnen

Kontakt:	Name: Herr Th. [REDACTED] Adresse: [REDACTED] 844 Wegberg E-Mail: kein-blockbau@gmx.de Telefon: 0170 200 621
Bürger ID:	14098
Stellungnahme:	Erstellt am: 21.06.2020 Sehr geehrte Damen und Herren, hiermit übersenden wir Ihnen als Ergänzung zu den eben übersendeten Beschwerden (26) ein erläuterndes <u>Begleitschreiben</u>. Mit freundlichen Grüßen, [REDACTED] Anhänge: Begleitschreiben - KeinBlockbau 20200621.pdf (bb_14098_begleitschreiben_- _keinblockbau_20200621.pdf)

Liebe Nachbarn (aktuelle und künftige) und Anwohner,

kürzlich haben Sie einen Flyer erhalten, der in kurzen Schlagworten kritisch vor der als Blockbau geplanten Mehrfamilienhausbebauung (MFH) im Neubaugebiet III.4C „Auf dem Kamp“ gewarnt hat. Der Flyer hat – in seinem Grundanliegen – für positive Resonanz, aber auch für ein geteiltes Echo gesorgt, wie man z. B. den sozialen Medien hier in Arsbeck entnehmen konnte.

Der Flyer

1

Das Hauptanliegen des Flyers war es, Sie als Anwohner überhaupt auf diese Planung aufmerksam zu machen und Sie damit in die Lage zu versetzen, sich bis zum **22.06.2020** zu diesem Verfahren und gegen die darin geplante MFH-Bebauung einzubringen.

Viele Anwohner wussten bis dahin gar nichts von den Plänen der Stadt, neben den für das Gesamtbaugebiet III.4 „auf dem Kamp“ typischen Einfamilienhäusern (EFH) und Doppelhaushälften (DHH) auch Mehrfamilienhäuser mit jeweils 6 Wohneinheiten in einem zentral konzentrierten Block (WA 11) innerhalb des Neubaugebietes III.4C zu errichten und sind erst durch den Flyer auf dieses Ansinnen aufmerksam geworden.

Viele Anwohner quittieren das Vorgehen der Stadt diskret mit Unverständnis bis Empörung. Hätte die Stadt Wegberg tatsächlich gewollt, dass sich die Anwohner des Baugebietes, die ja insbesondere von den Auswirkungen der Planung betroffen sind, mit der Planung beschäftigen, dann hätte sie die Anwohner bereits zeitnah und umfänglich in ihre vorherigen Planungen einbezogen und sie hinreichend auf die öffentliche Auslage ihrer Planunterlagen aufmerksam gemacht. Das war hier aber offensichtlich nicht gewünscht, weshalb der Flyer hierzu ersatzweise notwendig war.

Kritik hat der Flyer dagegen auch erfahren, weil man ihn teilweise so verstanden hat, dass er sich nicht gegen die MFH-Bebauung als solche, sondern gegen die künftig in den MFH lebenden Menschen richten würde. Einige haben den Flyer sogar so verstanden, dass die Kritik an der MFH-Bebauung nur ein vorgeschobener Vorwand sei, um sich mit seiner Hilfe gegen den Zuzug von Menschen aus sozial schwachen Gesellschaftsschichten in das Neubaugebiet zu „wehren“.

Aus solchen Missverständnissen kann man nur lernen. Insbesondere, dass verkürzt dargestellte Informationen (bzw. Warnungen) bei Lesern auch zu solchen Missverständnissen führen können, die man im Vorfeld nicht ansatzweise erwartet hatte. Grund genug hier noch einmal richtig zu stellen, dass niemand etwas gegen einen Zuzug von Menschen aus unterschiedlichen sozialen Schichten hat.

Es geht hier einzig und allein gegen die Vornahme der geplanten Mehrfamilienhausbebauung im Baugebiet III.4C!

Warum wenden wir uns gegen die Mehrfamilienhausplanung?

Die Stadt Wegberg „begründet“ die kritisierte MFH-Block-Planung mit einem angeblich erheblich gestiegenen Bedarf nach „bezahlbarem Wohnraum“ im Raum Wegberg. Auch die Politik in Wegberg hat aus dem gleichen vorgeblichen Beweggrund ein Interesse an der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Gebiet der Stadt Wegberg.

Erheblich gestiegener Bedarf nach Wohnraum ?

2

Allerdings ist bereits fraglich und zu klären, ob der angeblich erheblich gestiegene Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum so tatsächlich existiert, oder ob er nicht in Wirklichkeit vor allem ein Konstrukt (ein mit scheinplausiblen Argumenten getarnter Vorwand) ist, das letztlich vor allem den Investoren, Baufirmen und Bauträgern der geplanten MFH dazu dienen soll, in Zeiten des „leichten Geldes“ mit der Errichtung und Vermarktung von Wohneinheiten „Kasse“ zu machen.

Zunächst kann man dazu festhalten, dass bereits die ohnehin geplanten 60 Wohneinheiten in den EFH und DHH im Baugebiet III.4C einen solchen angeblich „erheblich gestiegenen Bedarf“ überproportional abdecken würden. Denn alleine hierdurch würde bereits für rd. 200-300 Menschen zusätzlicher Wohnraum geschaffen werden, was gemessen an der Einwohnerzahl von Arsbeck (rd. 2.500 Personen¹) schon einem Zuwachs von rd. 10%! der örtlichen Bevölkerung entspricht. Unter der Annahme, dass alle Gebiete der Gemeinde Wegberg bei der Verteilung des neuen Wohnraums (zumindest einigermaßen) gleichbehandelt werden, würde eine solche Quote voraussetzen, dass die Einwohnerzahl der Stadt Wegberg und ihrer Ortschaften (rd. 28.500 Personen²) um rd. 2.850 Personen wachsen soll.

Bevölkerungsentwicklung im Raum Wegberg

Ein solches Wachstum³ aber erscheint, wie die statistischen Daten über die Bevölkerungsentwicklung im Gebiet der Gemeinde Wegberg nahelegen, absurd. Demnach ist die Einwohnerzahl über die letzten 10 Jahre betrachtet im Mittel etwa konstant geblieben. Was die These des angeblich „erheblich gestiegenen Bedarfs nach bezahlbarem Wohnraum“ betrifft, die die Stadt Wegberg als Argument für die hier geplante MFH-Bebauung heranzieht, so reicht dieser Bedarf noch nicht einmal dazu aus, bereits die (sehr dichte) EFH- und DDH-Bebauung im Plangebiet III.4C zu rechtfertigen.

¹ 2.534 Personen zum Stichtag 30.06.2019 gem. der von der Stadt Wegberg veröffentlichten Bevölkerungsstatistik.

² Über die Bevölkerungszahl der Gemeinde Wegberg gibt es offenbar widersprüchliche Angaben. Die Stadt Wegberg weist sie zum Stichtag 30.06.2019 mit 29.309 Personen aus. Das Statistische Landesamt NRW beziffert sie zum selben Stichtag mit 27.700 Personen. Im ungefähren Mittel lag die Einwohnerzahl über die letzte Dekade hinweg bei ca. 28.500 Personen.

³ Sei es als Netto-Wachstum oder lediglich als Kompensation eines Einwohnerabzugs aus dem Gemeindegebiet.

Daher ist es in einem ersten Schritt erforderlich, die Stadt Wegberg zu einem **Beweis ihrer These** in Form eines Nachweises des von ihr unterstellten Bedarfs zu veranlassen. Hier versteht es sich von selbst darauf abzustellen, dass dieser Beweis in methodischer und nachweisbarer Form zu erbringen ist und nicht etwa auf wohlgesonnenen Aussagen bzw. auf diesbezüglichen „Versicherungen“ von Maklerfirmen, Baufirmen oder sonstigen Parteien beruht, die von einer möglichst intensiven „Verdichtung“⁴ des geplanten Neubaugebietes wirtschaftlich profitieren könnten.

Amazon & Co.

In diesem Zusammenhang ist verschiedentlich die Behauptung zu hören, der Zuzug von Firmen wie *Amazon* würde zu einem erheblichen Mehrbedarf an Wohnraum führen, der auch durch die Gemeinde Wegberg zu decken sei.

Diese (scheinplausible) Behauptung wirft diverse Fragen auf.

Warum zum Beispiel soll denn eine benachbarte Gemeinde wie Wegberg, die selbst keinerlei Gewerbesteuer für die Ansiedlung von Amazon (in MG-Rheindahlen) erhält, für die (mögliche) Deckung des Wohnbedarfs von Amazon Mitarbeitern Sorge tragen?

Warum übernimmt das nicht die dafür zuständige Stadt Mönchengladbach, die ja auch die Gewerbesteuer für die Ansiedlung von Amazon vereinnahmt?

Und warum soll durch die Ansiedlung von Amazon überhaupt ein Mehrbedarf an Wohnraum entstehen?

Nach einem Bericht der Rheinischen Post⁵ kamen rd. 70-80% der Amazon Bewerber aus dem Raum Mönchengladbach und die Übrigen rd. 20-30% aus dem näheren Umland (Viersen, Neuss, Düsseldorf, Krefeld u.a.), so dass für diese Personen kein (jedenfalls kein objektiver) Anlass für einen Wohnortswechsel infolge ihres Arbeitsplatzes entstanden ist. Das ist bestenfalls für einen Teil der insg. rd. 100 spezialisierten IT-Kräfte bei Amazon denkbar, die möglicherweise aus ferner gelegenen Regionen an den Ort ihres Arbeitsplatzes ziehen müssten.

Aber für diesen etwaigen Bedarf ist – abgesehen davon, dass nicht die Gemeinde Wegberg, sondern die Stadt Mönchengladbach hierfür zuständig wäre – bereits die geplante EFH- und DHH-Bebauung in Arsbeck für rd. 200-300 Personen überdimensioniert. Ganz zu schweigen von der hier eigentlich in Rede stehenden und darüber noch weit hinausgehenden MFH-Bebauung!

⁴ Verdichtung = Maximierung der zu errichtenden (und vermarktbaren) Wohneinheiten im Plangebiet.

⁵ R-P Artikel vom 10.06.2019

Was ist mit dem Leerstand?

Falls es der Stadt Wegberg gelingt, den Beweis für ein (einigermaßen) gleichmäßig auf alle Wegberger Ortsteile verteiltes rd. 10%iges Bevölkerungswachstum der Gemeinde zu erbringen, stellt sich die Frage, ob und in welchem Ausmaß ein solcher Mehrbedarf nicht bereits durch den aktuellen Gebäudebestand im Gemeindegebiet abgedeckt werden kann.

Hierzu, insbesondere zu den aktuellen Leerstandquoten von Bestandsimmobilien im Wegberger Gemeindegebiet, hat die Stadt Wegberg im Rahmen ihrer Planung bislang keine Aussage getroffen.

Insoweit ist es hier erforderlich die Stadt Wegberg dazu zu veranlassen, die **aktuellen Leerstandquoten** für ihre einzelnen Gemeindegebiete offenzulegen (ggfs. nachweisfähig zu ermitteln), um Feststellungen darüber treffen zu können, welcher Anteil des benötigten Wohnraumbedarfs bereits durch Ankauf, Anmietung bzw. Renovierung von Bestands- und Leerstandobjekten befriedigt werden kann und welcher Anteil dann noch als Bedarf für das geplante Neubaugebiet verbleibt.

Verteilung statt Konzentration

Wenn nach Bedarfsnachweis abzüglich eines Anteiles von Leerstandquoten immer noch ein ausreichender Bedarf für eine MFH-Bebauung verbleiben sollte stellt sich die Frage, warum dieser Bedarf vorliegend in Gestalt eines ausschließlich auf den Bausektor WA 11 konzentrierten Wohnblocks realisiert werden soll. Warum soll sich dieser Bedarf dann nicht gleichmäßig auf das geplante Wohngebiet verteilen?

Gerade nach der aktuellen Planung, die eine Konzentration der MFH in nur einem einzigen Bausektor (als „Blockbau“) vorsieht, sind negative Folgeeffekte zu erwarten. Darunter auch eine mögliche Stigmatisierung künftiger Bewohner der geplanten Mehrfamilienhäuser, die hier (anders als die MFH selbst) **sehr willkommen** sind!

Denn gerade dadurch, dass man diese Wohneinheiten, die voraussichtlich zu einem Teil zur Vermietung stehen werden, in einem einzigen Block (WA 11) von insg. 24 Wohnungseinheiten mit mehr als 35 Stellplätzen konzentriert, statt sie homogen in 4 unterschiedlichen Bausektoren über das gesamte Baugebiet zu verteilen, kann überhaupt erst das entstehen, was einige Anwohner dem Flyer als angebliche Intention unterstellen: nämlich eine Gleichsetzung von Gebäuden und Wohngebieten mit ihren jeweiligen Bewohnern!

Genau das gilt es aber hier zu verhindern und darum ist auf eine gleichmäßige Verteilung der MFH – wenn und soweit an ihnen denn überhaupt ein nachweisbarer Bedarf vorhanden sein sollte – im gesamten Baugebiet abzustellen!

Es dürfte unstrittig, jedenfalls nicht ernsthaft zu bezweifeln sein, dass die Mietwohnungen künftig schon strukturbedingt eine höhere Fluktuation⁶ aufweisen werden, als die zu Eigentum vermarkteten Wohneinheiten in den EFH und DHH.

Das bedeutet aber auch, dass die Bewohner und Anlieger des Baugebietes infolge der Fluktuation künftig umso mehr eine (bewusste oder unbewusste, gewollte oder ungewollte) Unterscheidung zwischen den „Eingesessenen“ und den „Zugezogenen“ machen könnten, der man aus soziologischer, wie auch aus planerischer Perspektive tunlichst nicht die „Chance“ geben sollte sie mit nur einem einzigen Wohnblock (WA 11) und den dortigen Bewohnern zu assoziieren!

Der Stadt Wegberg und ihren Vertretern scheint dieser Aspekt bislang ziemlich gleichgültig zu sein und dort scheint bislang auch niemand eine Vorstellung über den konzeptionellen Zweck und die konkrete Nutzung dieser Wohnungen zu haben. Entweder „glaubt“ hier entweder jeder an etwas anderes oder will das schlicht „dem Markt“ überlassen. Das ist im Übrigen auch ein Indiz dafür, dass die Planung III.4C überhaupt an einem Mangel an städteplanerischer Ausgewogenheit leidet.

Natürlich wäre diese Konzentration auch dazu geeignet, den Wert der daran anliegenden, darunter auch der noch nicht direkt von der aktuellen Planung betroffenen Grundstücke, zu reduzieren.

Verteilt man indessen die geplanten 4 MFH auf unterschiedliche Sektoren im gesamten Baugebiet, minimiert man diese negativen Folgeeffekte und kann sie möglicherweise sogar ganz vermeiden. Insbesondere *integriert* man damit aber die künftigen Bewohner der MFH in die Bewohnerschaft des gesamten Gebietes und seines Umlandes, anstatt sie gerade **durch ihre Konzentration** in nur einem Wohnblock (WA 11) tendenziell davon *auszugrenzen*!

Verkehrsbelastung im Bereich der Wehrstraße und Besenbinder Straße

Die Konzentration des Wohnraums in WA 11 dürfte voraussichtlich auch zu einer überproportionalen Belastung des Straßenverkehrs im Bereich der Ausfallstraße Wehrstraße und auch der Besenbinder Straße führen, den die Planung in unzureichender Weise berücksichtigt.

Die Planung rechnet hier mit einem künftigen Verkehrsaufkommen von rd. 550 Fahrzeugen (PKW) pro Tag. Innerhalb eines täglichen 16-Stunden Fensters entspricht das der durchschnittlichen Anzahl von 34 Fahrzeugen pro Stunde.

Da die Wehrstraße aufgrund ihrer schmalen Verengung im Einmündungsbereich nur einspurig befahrbar ist, könnte das insb. in den Hauptverkehrszeiten für die Verkehrsteilnehmer, insb. aber auch für die Anwohner problematisch werden.

⁶ Wechsel von Bewohnern

Zur Wirtschaftlichkeit der Planung

Unabhängig von dem tatsächlichen Bedarf nach Wohnraum in Wegberg und der planerischen Verteilung des Wohnraumes sind zum Plangebiet auch Aussagen zu vernehmen, dass die Einplanung von MFH und eine überhaupt sehr dicht geplante Bebauung des Baugebietes darum „notwendig“ seien, weil anderenfalls das Neubauprojekt nicht mehr wirtschaftlich für die Stadt Wegberg zu realisieren sei, bzw. weil anderenfalls die Bau- und Entwicklungskosten für das Baugebiet III.4C zu hoch seien.

Dem gegenüber könnte man natürlich unter Anwendung einfacher Logik einwenden, dass man unter solchen Voraussetzungen dann eben nicht bauen kann. Aber das kann ja auch nicht im Interesse der Bewohner und Anwohner des Baugebietes liegen, denn dass dieses Gebiet irgendwann mit Wohnraum bebaut werden sollte, sieht der Flächennutzungsplan so vor und steht bereits seit dem Erlass des ursprünglichen Rahmenplans für das gesamte Baugebiet III. 4 „auf dem Kamp“ fest.

Vielmehr ist unter Annahme einer Hypothese angeblich zu hoher Kosten zu ermitteln, welche Kosten überhaupt für das Baugebiet entstehen sollen, bzw. wie und auf welcher Grundlage die Stadt Wegberg, bzw. deren Stadtentwicklungsgesellschaft SEWG diese Kosten bislang kalkuliert hat.

Da bereits die vorangegangenen Teilbaugebiete III.4A (offiziell nur mit III.4 bezeichnet) und III.4B sogar mit eingeplanten Pufferzonen und ohne MFH-Bebauung realisiert werden konnten, stellt sich natürlich die Frage, warum das vorliegend bei III.4C *nicht* mehr der Fall sein soll und mit einem derart hohen Verdichtungsgrad geplant wird?

In diesem Zusammenhang war von qualifizierter Stelle etwa die (abenteuerliche) These vernehmbar, die geplanten Erschließungskosten für III.4C hätten sich binnen von nur 3 Jahren von 2017 bis 2020 nahezu verdoppelt!

Selbst wenn man einmal hypothetisch annimmt, dass z.B. die aktuelle Zins- und Geldmengenpolitik der letzten Jahre zu derartigen Preissteigerungsraten im Bau-Beschaffungsbereich geführt hätte (was nicht der Fall ist), wäre ebenso anzunehmen, dass diese mittels entsprechender Preissteigerungen im Immobilienvertrieb kompensiert, bzw. durchgereicht werden, so dass hier keine „Budgetlöcher“ für die Stadt Wegberg entstehen würden, die man etwa durch den Bau und Abverkauf/Vermietung von zusätzlichen Wohnungen in MFH zu schließen versuchen könnte.

Aber schon die Annahme einer solchen Baukostensteigerung wird von den offiziellen statistischen Daten nicht gestützt, wonach sich die Baukosten in den letzten 5 Jahren lediglich (aber immerhin) um annähernd rd. 20% erhöht haben⁷.

⁷ Baupreisindizes für Wohngebäude und Straßenbau einschließlich Umsatzsteuer. 2015 = 100. 4Q 2019: Wohngebäude (Neubau) 115,7, bzw. Straßen- und Ingenieurbau um 118,9 (Quelle: Statistisches Bundesamt (Destatis) 2020).

Eine andere denkbare Ursache für eine vorgebliche, annähernde Verdoppelung der geplanten Baukosten könnte natürlich auch darin bestehen, dass die Stadt Wegberg bei der Wahl der Ausstattung, der Materialien und/oder möglicherweise sogar auch der für diesen Teilbauabschnitt in Anspruch genommenen Beratungsdienstleistungen etwas „zu wählerisch“ gewesen ist.

Man mag ein solches Vorgehen gar nicht für möglich halten, aber da eine derartige Kostensteigerung von qualifizierter Stelle in den Raum gestellt wurde, müsste man für den etwaigen Fall, dass sich die Stadt Wegberg diese zur Begründung ihrer Planung später noch zu eigen macht, vorsorglich die bisherige Kalkulationsgrundlage der Planung III.4C überprüfen.

Einen entsprechenden Antrag auf Offenlegung der Kalkulationsgrundlagen, gegebenenfalls gestützt auf das Informationsfreiheitsgesetz (IFG) würden wir uns hierzu vorbehalten.

7

Unsere Beschwerde

Zusammengefasst bezieht sich unsere bis zum **22.06.2020** einzureichende Beschwerde gegen den Durchführungsbeschluss des Rates der Stadt Wegberg vom **28.01.2020** auf die nachfolgenden Bestandteile der Planung:

1) Mehrfamilienhausbebauung (MFH)

- a. Forderung: Planänderung mit **STOP** und Rücknahme der MFH-Bebauung mit 4 MFH je 6 Wohnungen inkl. Stellplätzen im Bebauungsplan III.4C zugunsten einer EFH- oder DHH-Bebauung
- b. Ausnahme: *Beweis/Nachweis der Erforderlichkeit* der bisherigen MFH-Bebauung durch die Stadtplanung. In diesem Fall:
 - i. Forderung: Planänderung mit *Auflösung der Konzentration* der MFH-Bebauung auf den Wohnabschnitt WA 11 und mit *homogener Verteilung* der geplanten MFH-Bebauung mit max. 4 MFH auf das übrige Baugebiet und die übrigen Wohnabschnitte (WA 1 – WA 10).

Wir würden uns sehr freuen, wenn Sie sich möglichst zahlreich an der Beschwerde beteiligen, um im Ergebnis eine vernünftige, ausgewogene und für alle Betroffenen (neue wie alte Anwohner) akzeptable Realisierung herbeizuführen.

Da wir aus zeitlichen Gründen nicht mehr dazu kommen werden, Sie pers. aufzusuchen, bitten wir Sie, die unterzeichnete Beschwerde entweder **bis zum 22.06.2020** selbst bei der Stadt Wegberg einzureichen⁸, oder sie einzuscannen und uns **bis zum 20.06.2020** per Email an KEIN-BLOCKBAU@gmx.de zu übersenden.

⁸ Die Adresse finden Sie im Internet: <https://www.o-sp.de/wegberg/plan?39550>

Stellungnahme(n) (Stand: 22.06.2020)

Sie betrachten: III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp (3. Teil-BP)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 18.05.2020 - 22.06.2020

Stadtverwaltung Wegberg

22. Juni 2020

Planen-Bauen-Wohnen

Kontakt:	Name: He [REDACTED] Adresse: [REDACTED] 0, 41844 Wegberg E-Mail: kein-blockbau@gmx.de Telefon: [REDACTED]
Bürger ID:	14099
Stellungnahme:	Erstellt am: 21.06.2020 Sehr geehrte Damen und Herren, anbei übersende ich Ihnen vorab die angehängte Beschwerde inkl. Anlagen der Eigentümergeinschaft JJK, Bücher Straße 28 & 30, 41844 Wegberg. Mit freundlichen Grüßen, [REDACTED] Anhänge: 2020.06.21_JJK_Einspruch inkl. Anlagen A-F.pdf (bb_14099_2020_06_21_jjk_einspruch_inkl_anlagen_a-f.pdf)

Eigentümergeinschaft „JK“ • Bücher Str. 28 & 30 • D-41844 Wegberg

Stadt Wegberg

An den Rat und sonstige beteiligte Organe der Stadt Wegberg

Rathausplatz 25

D-41844 Wegberg

Wegberg, den 21.06.2020

Betrifft

- den Bebauungsplan III.4C Arsbeck, Auf dem Kamp_3. Teilbebauungsplan
- mit Anlagen: A-F
- Ergänzung und Erweiterung der Beschwerde/Einspruch vom 12.03.2020

Beschwerde bzw. Einspruch gegen

- I. den Aufstellungsbeschluss der Stadt Wegberg (Rat) zum Bebauungsplan vom 26.02.2019
 - öffentlich bekannt gemacht am 18.03.2019 (Anlage A)
- II. den ursprünglichen Gestaltungsplanentwurf der Fa. Esser & Krings vom 15.10.2018
 - beschlossen am 26.02.2019
 - formell öffentlich bekannt gemacht am 18.03.2019 (Anlage B)
- III. den Durchführungsbeschluss der Stadt Wegberg (Rat) zum Bebauungsplan vom 28.01.2020
 - öffentlich bekannt gemacht am 20.04.2020 (Anlage C)
- IV. die Gestaltungsplanentwürfe der Fa. BKI GmbH von 07.11.2019 und 17.12.2019
 - beschlossen am 28.01.2020
 - öffentlich bekannt gemacht am 20.04.2020 (Anlage D)

Wesentliche Gründe:

- 1) Fehlen bzw. Mangel einer **Begründung** gem. § 2a BauBG der Ziele, der Zwecke, der wesentlichen Auswirkungen und eines Umweltberichts (als gesondertem Begründungsteil und einer **Umweltprüfung** gem. § 2 (4) S.1 BauBG als zwingendem Bestandteil eines Bebauungsplans nach § 2a S.2 Nr.2 BauBG und § 2a S.3 BauBG¹ zu dem bereits am 26.02.2019 beschlossenen Bauleitplan.
 - a. Bei dem Aufstellungsbeschluss handelte es sich nicht lediglich um einen separaten Aufstellungsbeschluss zu einem (später zu erstellenden) Bebauungsplan III.4C, sondern bereits um den Entwurf eines Bauleitplans zum ersten Bebauungsplan III.4C. Denn flankierend zu und in Verbindung mit dem Aufstellungsbeschluss wurde bereits der konkretisierte Gestaltungsplanentwurf vom 15.10.2018 (Anlage B) auf den Internetseiten der Stadt Wegberg und der SEWG veröffentlicht, welcher der Öffentlichkeit, aber auch den Mitgliedern des Rats der Stadt Wegberg als Grundlage ihres Zustimmungsbeschlusses vom 26.02.2019 eine reine Ein- und Zweifamilienhausbebauung in dem im Aufstellungsbeschluss bezeichneten Plangebiet suggerierte, wie sie zuvor bereits in den Teilplanabschnitten III.4A (2006) und III.4B (2013) geplant und realisiert worden war. Es ist anhand des Inhaltes des veröffentlichten Gestaltungsplans vom 15.10.2018 auch ganz offensichtlich, dass die Urheber der Planung und der Rat der Stadt Wegberg bis zum 26.02.2019 keine

¹ vgl. Jäde/Dirnberger/Weiß, BauBG 7. Auflage, § 2 Rn.50

Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet angestrebt und eine solche auch nicht bereits gedanklich antizipiert haben.

- b. Soweit sich der Aufstellungsbeschluss hingegen *nicht* auf den flankierend veröffentlichten Gestaltungsplan vom 15.10.2018 als Bebauungsplan beziehen sollte (was zwar unzutreffend ist, aber gleichwohl von interessierter Seite behauptet werden könnte) ist festzuhalten, dass gem. § 9 (7) BauBG (nur) der *Bebauungsplan* selbst die Grenzen seines räumlichen Geltungsbereichs festsetzt und ein etwaiger „isolierter“ Aufstellungsbeschluss über einen (künftig zu beschließenden) Bebauungsplan hierzu nicht imstande ist. Er vermag diesen lediglich anzukündigen. Soweit also b. zutrifft, sind die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Teilplangebietes III.4C nicht bereits mit dem Ratsbeschluss vom 26.02.2019, sondern erst mit dem Ratsbeschluss vom 28.01.2020 beschlossen worden.
 - c. Mit Bekanntmachung vom 20.04.2020 sind im Wege eines so genannten „Durchführungsbeschlusses“ über den Teilbebauungsplan III.4C eine **Begründung** und eine **Umweltprüfung** zum Bauvorhaben nachgereicht worden. Soweit a. zutrifft, ist die Nachreichung nicht geeignet, den – hiermit gerügten – formalen Mangel des Fehlens der Begründung und der Umweltprüfung im Zeitpunkt der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses (18.03.2019) zu heilen und diesen zur nachträglichen Wirksamkeit zu bringen. Soweit b. zutrifft, liegen Begründung und Umweltprüfung lediglich mit Wirkung für den am 20.04.2020 veröffentlichten Durchführungsbeschluss vom 28.01.2020 vor, dem damit kein wirksamer Aufstellungsbeschluss zugrunde liegt. Sowohl die Plangrenzen, als auch die Planinhalte des Teilplangebieters III.4C sind, soweit b. zutrifft, erst mit dem Ratsbeschluss über den Gestaltungsplanentwurf vom 27.12.2019 am 28.01.2020 beschlossen worden und können erst nach Abschluss des Verfahrens der öffentlichen Beteiligung rechtskräftig werden.
- 2) Unzureichende Bekanntmachung und Irreführung der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 (1) S.1 BauBG durch die nachträgliche Ersetzung des am 26.02.2019 beschlossenen ursprünglichen Gestaltungsplanentwurfs vom 15.10.2018 mit den nachträglichen Gestaltungsplanentwürfen vom 07.11.2019 bzw. vom 17.12.2019.
 - 3) Fehlen bzw. Unersichtlichkeit einer hinreichenden **Behördenbeteiligung** nach § 4 (1) BauBG i. V. m. § 3 (1) S.1 BauGB insb. hinsichtlich des Mangels an einer Aufforderung zur Äußerung (Stellungnahme) an betroffene Behörden (darunter die Umweltschutzbehörde, die Naturschutzbehörde, die örtlichen Polizei- und Feuerwehrbehörden).
 - 4) Verspätete und damit unzureichende **öffentliche Auslegung** infolge des Fehlens einer auslagepflichtigen² Begründung inklusive Umweltbericht gem. §§ 10 (3) S.1, 10a BauBG. Die vom 18.05.2020 bis 22.06.2020 öffentlich ausgelegte Begründung inklusive Umweltbericht hätte bereits im Zuge der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.02.2019 am 18.03.2019 veröffentlicht werden müssen.
 - 5) Vereitelung einer **vollständigen und gerechten Abwägung** durch den Rat gem. §§ 2 (3), 1 (7) BauBG³
 - a. infolge unzureichender Begründung und Bekanntmachung des Bebauungsplans und Vereitelung eines **wirksamen Satzungsbeschlusses** durch den Rat gem. § 10 (1) BauBG;
 - b. infolge **obstruktiver Vorenthaltung**, und/oder Verschleierung und/oder Ignoranz **des von den Familien [Name], [Name] und [Name] formulierten**, der SEWG und der Stadt Wegberg (Herrn Neumann und Herrn Gaspers) am 09.07.2019 unterbreiteten, sowie

² vgl. Jäde/Dirnberger/Weiß, BauBG 7. Auflage, § 3 Rn.17

³ Unter Verletzung des Gebots der gerechten Abwägung (BVerwG 34, 301 ff.)

der Stadtplanung (Herrn Schröders) und dem Planungsausschuss zur Kenntnis gebrachten Angebotes an die Stadt Wegberg samt ihren Organen zur Anbindung der Grundstücke (Flurstücke 39, 40) an das geplante Bauvorhaben und zur partiellen Änderung/Modifizierung des Gestaltungsplans vom 15.10.2018 (Anlage E).

- 6) Vorliegen einer **Negativplanung** i. S. d. § 1 (3) BauBG⁴ durch Irreführung der Öffentlichkeit mittels einer vorgeschobenen Bauleitplanung und Gestaltungsplanung vom 15.10.2018 zwecks nachträglicher Realisierung der abweichenden, tatsächlich seitens des Rats und der SEWG beabsichtigten Gestaltungsplanung vom 07.11.2019 bzw. 17.12.2019,
- a. sowohl zum Zweck der Verfolgung völlig anderer Ziele des Bauvorhabens, nämlich der Einplanung von 4 Mehrfamilienhäusern mit jeweils bis zu 6 Wohneinheiten und mehr als 35 Parkplätzen (Stellplätzen),
 - i. deren Einplanung ihrerseits erkennbar auch nicht originär dem (in der Öffentlichkeit kolportierten) vorgeblichen Ziel dient, einen erheblichen Bedarf nach bezahlbarem Wohnraum zu befriedigen und zusätzliche junge Familien mit Kindern an den Wohnort Arsbeck zu binden, sondern den Planungsurhebern und Planungsnutznießern erkennbar dazu dienen dürfte, eine wirtschaftliche Eigenentwicklung der anliegenden Grundstücke durch die Familien ~~selbst~~ selbst zu unterminieren und zu vereiteln, um sodann diese Grundstücke zu Niedrigstpreisen (Nicht-Baulandpreisen) von diesen erwerben und – das ist spekulativ, aber naheliegend – künftig mit weiteren Mehrfamilienhäusern zuzüglich Parkplätzen (Stellplätzen) bebauen zu können, die in der bislang vorliegenden Planung noch nicht ausgewiesen werden müssen;
 - b. als auch zum Zweck der Verhinderung des ursprünglichen Bauvorhabens, ohne dass die Verhinderung aus Gründen der planerischen Erforderlichkeit erfolgt.
- 7) Eine **Negativplanung** i. S. d. § 1 (3) BauBG liegt auch insoweit vor, als die Stadt Wegberg die im separierten Eigentum der Eigentümergemeinschaft JJK befindlichen und an das Baugebiet III.4C unmittelbar angrenzenden Flurstücke 39 und 40 im nördlichen Bereich des Baugebietes III.4C weder in ihre ursprüngliche Planung vom 26.03.2019, noch in ihre modifizierte Planung vom 28.01.2020 einbezogen und ihre Einbeziehung in die Planung sogar vereitelt hat (siehe 6) b.).
- a) In der Rahmenplanung für das gesamte Baugebiet aus dem Jahr 2003 findet sich das später aus Gründen einer *bedarfsgerechten zeitlichen Realisierung* in drei Teilabschnitte A, B und C aufgeteilte Plangebiet III.4 zusammenhängend dargestellt:



Abbildung 5: Rahmenplan Arsbeck-Nord

⁴ vgl. Jäde/Dirnberger/Weiß, BauBG 7. Auflage, § 1 Rn.44

Hier ist eindeutig zu erkennen, dass auch die Flurstücke 39 und 40 Bestandteile des ursprünglichen Bebauungsplanes III.4 sind! Zudem verläuft im Rahmenplan auch die Ausfallstraße des Plangebietes III.4C zur Wehrstraße noch geradlinig, wie sie auch in unserer Planalternative von 09.07.2019 vorgesehen ist und nicht abgeschrägt, wie sie in der Planung III.4C erscheint. In der Tat hatte die SEWG im Vorfeld der Planung III.4C auch versucht, die die Flurstücke 39 und 40 repräsentierenden Grundstücke von den Eigentümern (Jacobs und Jütten) zu erwerben, ist damit allerdings erfolglos geblieben. Daraufhin hatte allerdings die SEWG ihre erfolglosen Akquisitionsbemühungen **nicht** zum Anlass genommen, die Unverkäuflichkeit der Grundstücke als Faktum anzuerkennen und sich mit ihren Eigentümern dahingehend zu verständigen, ob, dass und wie die künftige Planung III.4C gemeinschaftlich umgesetzt werden kann, so dass sowohl die Stadt Wegberg bzw. SEWG, als auch Eigentümer der Flurstücke 39 und 40 die Planung III.4C über die vom Rahmenplan kontrahierten Grundstücke bzw. Flurstücke *gemeinsam hätten koordinieren können*. Die SEWG hat es viel mehr vorgezogen, den Kontakt zu den Eigentümern abubrechen, deren Flurstücke 39 und 40 rahmenplanwidrig von der Planung III.4C auszuschließen und darüber hinaus die diesbezüglichen Koordinierungs- und Einigungsbemühungen der Eigentümergemeinschaft JJK seit dem 09.07.2020 unter Vorwänden zu ignorieren. Offensichtlich scheint die SEWG bzw. die diese instrumentalisierende Stadt Wegberg die Auffassung zu vertreten oder vertreten zu haben, eine planerische Realisierung des Baugebietes III.4. bzw. des Teilbaugebietes III.4C lasse sich ausschließlich nur unter der Voraussetzung realisieren, dass die Stadt Wegberg bzw. die SEWG Eigentümerin sämtlicher Grundstücke sein müsse, die vom Teilbebauungsplan III.4C kontrahiert werden. Eine solche Auffassung wäre indes abwegig und aus keinem Rechtsgrund vertretbar. Insbesondere dann nicht, wenn, wie vorliegend, die Eigentümer der Flurstücke 39 und 40 ihrerseits ein Interesse an einer – eigenen – Entwicklung ihrer Grundstücke in Übereinstimmung mit den städtebaulichen Zielen des Rahmenplans III.4 haben und – bezeichnender Weise – die Stadt Wegberg selbst diesen Rahmenplan mit der Gestaltung des – ebenso bezeichnender Weise – an ausgerechnet diese Flurstücke 39 und 40 angrenzenden Wohnabschnitt WA 11 ohne jeglichen Nachweis planerischer Erforderlichkeit i. S. d. § 1 (3) S.1 BauBG konterkariert! Mit WA 11 ist offensichtlich eine **Negativplanung** realisiert worden, deren offensichtliche (nicht zwingend auch alleinige) Intention es ist, die Flurstücke 39 und 40 von dem Plangebiet III.4C zu isolieren, sie durch die Grenzbebauung mit einem konzentrierten Mehrfamilienhausblock von 4 x 6 Wohneinheiten wirtschaftlich zu entwerten, um sie unter Einfluss solcher Methoden zu einem späteren Zeitpunkt doch noch für eigene Zwecke erwerben zu können.

- 8) Vorliegen einer **reinen Gefälligkeitsplanung** i. S. d. § 1 (3) Bau BG hinsichtlich der in den nachträglichen Gestaltungsplänen ausgewiesenen Mehrfamilienhäuser (MFH) mit Staffelgeschoss (SG) weil und soweit diese nicht von (lediglich vorgeschobenen) städtebaulichen Gründen i. S. d. § 1 (5,6) BauBG motiviert ist, sondern diese dem (tatsächlichen) privaten Interesse der SEWG dient an
- einer **Ertragsmaximierung** der SEWG und den von ihr beauftragten Unternehmen mittels Verwertung möglichst zahlreicher Wohneinheiten in den betreffenden MFH mit SG und mittels Erwerbs der an das Baugebiet angrenzenden Grundstücke;
 - einer **Ertragsmaximierung** der Investoren, Baufirmen, Bauträger und sonstigen Unternehmen, die von einer möglichst intensiven Verdichtung des Baugebietes III.4C wirtschaftlich profitieren;

- c. einer erkennbaren **Obstruktion** der der SEWG, der Stadtplanung, dem Planungsausschuss, sowie dem Rat der Stadt Wegberg bereits bekannt gemachten Absicht der Anwohner des Baugebietes (~~Für den Bau von 4 MFH mit jeweils 6 Wohnungen je Wohngebäude sowie mehr als 35 PKW-Stellplätzen und Tiefgaragen~~), ihre jeweiligen an das Baugebiet angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 39, 40) einer späteren, nicht wertmindernden eigenen Bebauung zuzuführen.
- 9) Die Antagonismen und die Umsetzung der jeweils vorliegenden **Negativplanung** und **Gefälligkeitsplanung** erfolgen unter anderem:
- a. mittels einer Attraktivitäts- und Wertminderung dieser Grundstücke durch die tendenziöse, **willkürliche Einplanung** von insg. 4 MFH mit jeweils 6 Wohnungen je Wohngebäude sowie mehr als 35 PKW-Stellplätzen und Tiefgaragen, jeweils ausschließlich auf dem benachbarten Grundstücksteil (Flurstücke 74,76,77) unter Verletzung von § 1 (6) Ziff. 9 BauBG;
 - b. mittels der zunächst im Wege des Aufstellungsbeschlusses unterschlagenen und sodann im Wege des Durchführungsbeschlusses nachgeschobenen **willkürlichen Erhöhung der Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen auf 6 Wohnungen je Wohngebäude**, obwohl zu den korrespondierenden 1. und 2. Teilbebauungsplänen des vorangegangenen Bauabschnitts „Auf dem Kamp“ (Anlage F) textliche Festsetzungen veröffentlicht wurden und diese eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen auf **höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude** vorgesehen haben.
 - c. Das gleiche wie b. gilt u.a. auch für die zulässige Höhe der Gebäude auf den Planunterlagen. Zusätzlich werden in der als „Vorentwurf“ bezeichneten Planurkunde III.4C die tatsächlichen Trauf-, First- und Gebäudehöhen der Gebäude auf der Grundlage ihres jeweiligen Bodenabstandes mittels der willkürlichen Angabe ihrer Höhen über Normalnull **verschleiert** und können auch mittels einer (umständlichen) Umrechnung der angegebenen Normalnullhöhen auf Bodenabstandshöhen nicht ermittelt werden:

Daten aus der Vorplanung:

WA	TH (m > NN)	FH (m > NN)	FH-TH	GH	MAF	GRZ	GH	Dach	Grad	Bauweise
WA 1	86,50	90,50	4,00	?	?	0,4	1	SD	30°-45°	EH offen
WA 2	87,00	91,00	4,00	?	?	0,4	1	SD	30°-45°	EH offen
WA 3	87,80	92,50	4,70	?	?	0,4	1 2	SD	30°-45°	EH offen
WA 4	86,80	91,50	4,70	?	?	0,4	1 2	SD	30°-45°	EH offen
WA 5	85,80	90,50	4,70	?	?	0,4	1 2	SD	30°-45°	EH offen
WA 6	86,30	91,00	4,70	?	?	0,4	1 2	SD	30°-45°	EH offen
WA 7	87,00	91,00	4,00	?	?	0,4	1	SD	30°-45°	EH offen
WA 8	85,00	89,00	4,00	?	?	0,4	1	SD	30°-45°	EH offen
WA 9	86,00	90,00	4,00	?	?	0,4	1	SD	30°-45°	EH offen
WA 10	85,50	89,50	4,00	?	?	0,4	1	SD	30°-45°	EH offen
WA 11	k. A.	k. A.	k. A.	92,50 (NN)	?	0,4	2,5	FD	5°	MFH offen

Dieser unübliche und auch ersichtlich unnötige Usus hat im Ergebnis zur Folge, dass die im Baugebiet III.4C einzuhaltenden **Mindestabstandsflächen** der Bebauung (MAF), welche sich u.a. aus den am Bodenabstand bemessenen Trauf-, First- und Dachhöhen ergeben, nicht mehr ermittelbar sind und mithin von der Planung **unterschlagen** werden. Es ist allerdings bereits jetzt ersichtlich, dass zumindest das an Flurstück 40 angrenzende, in WA 11 eingeplante MFH den gesetzlich erforderlichen Mindestabstand zu dem Grundstück/Flurstück 40, welches, wie der

Stadt Wegberg und der SEWG bekannt ist, seitens der Eigentümer für eine spätere Eigenentwicklung vorgesehen ist, nicht einhalten kann und die Eigentümer Grundstück/Flurstück 40 insoweit obstruktiv belasten wird.

- d. mittels einer **willkürlichen Erhöhung der Baukosten** der insbesondere und auffälliger Weise auf gezielt diesen Grundstücksteil (Flurstücke 74, 76, 77) durch die obstruktive Bauplanung entfallenden Baukosten (insb. der Hoch- und Tiefbaukosten für die besonderen Gebäude- Straßen- und Stellplatz-Einheiten in diesem Bereich);
- e. mittels der durch **willkürliche Planung und willkürliche Baukostenerhöhung** gleichermaßen **willkürlich erhöhten künftigen Erschließungsbeiträge** der Anwohner des Baugebietes (im Besonderen der ~~Familien, Vöten und Khan~~) bei ihrer späteren Anbindung an das im Baugebiet geplante Straßennetz und der damit verbundenen erkennbar obstruktiven Absicht der Planungsurheber, zunächst eine künftige wirtschaftliche Verwertung der Grundstücke durch die Anwohner mittels willkürlicher Kostenerhöhung zu vereiteln, um sodann die betreffenden Grundstücke zu späteren Zeitpunkten zu Niedrigstpreisen von diesen erwerben und in künftiger Erweiterung des Baugebietes zum eigenen wirtschaftlichen Nutzen verwerten zu können.

10) Unzulässigkeit des Vorhabens gem. § 30 BauBG i.V.m. §§ 34, 35 BauBG

- a. Gem. § 30 (1) BauBG ist im Geltungsbereich eines Bebauungsplans, der allein oder gemeinsam mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über (1) die Art und (2) das Maß der baulichen Nutzungen, (3) die überbaubaren Grundstücksflächen und (4) die örtlichen Verkehrsflächen enthält, ein Vorhaben nur dann zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Das ist vorliegend nicht der Fall, weil die Planung III.4C über das Maß der baulichen Nutzungen u.a. infolge der oben unter 9) c. bemängelten Verschleierung tatsächlicher Trauf-, First- und Gebäudehöhen der Gebäude in den diversen Wohnabschnitten, sowie der sich u.a. daraus für die Bebauung ergebenden Mindestabstandsflächen keine verwertbaren Angaben macht und damit den Festsetzungen des § 30 (1) BauBG widerspricht. Gem. § 30 (3) BauBG richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens III.4C in solchen Fällen nach § 34 oder § 35 BauBG. Gem. § 34 (1) S.1 BauBG wäre ein Vorhaben wie III.4C dann zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, *in die Eigenart der näheren Umgebung* einfügt. Das aber ist infolge der durch III.4C vorgesehenen MFH-Planung im Wohnabschnitt WA 11 ganz offensichtlich nicht der Fall, welche nicht nur lediglich von der Eigenart der näheren Umgebung in den Bauabschnitten III.4A und III.4B, sowie von der benachbarten Bebauung auf der Bücher Straße abweicht, sondern diese geradezu negativ konterkariert. Im Übrigen müssen gem. § 34 (1) S.2 BauBG auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und darf das Ortsbild nicht beeinträchtigt werden, wozu in der Planung entsprechende Nachweise fehlen. Von dem Erfordernis des § 34 (1) S.1 BauBG kann vorliegend von III.4C nicht abgewichen werden, denn 1) ist vorliegende keine der Voraussetzungen des § 34 (3a) Ziff.1 a-c gegeben, 2) ist die städtebauliche Vertretbarkeit der geplanten MFH-Bebauung vorliegend weder gegeben, noch nachgewiesen und 3) ist die MFH-Bebauung auch (und insbesondere) unter Würdigung nachbarlicher Interessen nicht mit den (vorgelassenen) öffentlichen Belangen vereinbar. Im Falle der Zulässigkeit einer solchen Abweichung müssten auch nicht lediglich einzelne, sondern alle Voraussetzungen des § 34 (3a) BauBG erfüllt sein. Weder das eine, noch das andere ist hier der Fall.

- b. Gemäß § 34 (4) Ziff. 3 BauBG kann (bzw. konnte) die Gemeinde (hier der Rat der Stadt Wegberg) durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen (hier die bislang unbebauten Flurstücke 39 und 40) in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen (39 und 40) durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Das ist hier der Fall und ist i. Ü. auch bereits durch den Rahmenplan III.4 aus 2003 so antizipiert worden. Das wurde möglicherweise vereitelt, indem die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Rat der Stadt Wegberg den Planvorschlag der JJK zur Integration der Flurstücke 39 und 40 inhaltlich vorenthalten und mit einer Ablehnungsempfehlung beschieden hat. Gem. § 34 (4) S.2 BauBG können (bzw. konnten) beide Satzungen miteinander verbunden werden. Auch in diesem Zusammenhang haben die SEWG und die Stadtplanung Wegberg der JJK unrichtige und irreführende Informationen übermittelt, denn sie haben behauptet, dass die Stadt Wegberg in dem Fall, dass ihre Gremien den Planvorschlag der JJK annähmen, die gesamte Planung des Baugebietes III.4C erneuern und das gesamte Planverfahren wieder ganz von vorne beginnen müsse. Tatsächlich aber hätten die Satzungen III.4C und 39/40 gem. § 34 (4) S.2 BauBG im laufenden Planverfahren zeitnah miteinander verbunden werden können, ohne die Gesamtplanung von Neuem beginnen zu müssen. Es liegen auch keine Anhaltspunkte dafür vor, dass eine Satzung zu 39/40 die Voraussetzungen des § 34 (5) Ziff. 1-3 BauBG nicht erfüllt bzw. nicht erfüllt hätte.

- 11) Die hier vorliegende Beschwerde, bzw. der Einspruch der JJK gegen den Bebauungsplan III.4C ist dem Rat der Stadt Wegberg und den sonstigen an der Planung beteiligten Organen der Stadt Wegberg bereits am 12.03.2020, mithin vor der offiziellen öffentlichen Bekanntmachung des Durchführungsbeschlusses vom 28.01.2020 am 20.04.2020 und vor seiner öffentlichen Auslegung zwischen dem 18.05.2020 und 22.06.2020 zugegangen. Dies diente u.a. dazu, den Rat von den diversen kritischen Elementen der bereits vor dem 12.03.2020 im Internet zugänglichen Planung III.4C möglichst frühzeitig in Kenntnis zu setzen, ihn von einer geplanten öffentlichen Auslegung rechtswidriger, „kontaminierter“ Planunterlagen möglichst abzuhalten und ihn zur (möglichst frühzeitigen!) inhaltlichen Befassung mit der Beschwerde – insb. im Rahmen seiner für den 19.05.2020 geplanten Ratssitzung – anzuhalten. Die Beschwerde vom 12.03.2020 hätte vom Rat der Stadt Wegberg bereits ab dem 12.03.2020 und spätestens bis zum 19.05.2020 inhaltlich bearbeitet werden können. Dies geschah indes nicht und wurde im Übrigen auch durch zwei Ereignisse seitens städtischer Organe aktiv vereitelt. Zum einen durch den Bürgermeister der Stadt Wegberg, indem er am 20.04.2020 (in Kenntnis der Beschwerde vom 12.03.2020) den Beginn der öffentlichen Auslegung bereits am 18.05.2020 (einen Tag vor der geplanten Planausschusssitzung) festlegte und damit das tendenziöse Ergebnis bewirkte, dass eine inhaltliche Befassung mit der Beschwerde im Rahmen der Ausschusssitzung vom 19.05.2020 und mit ihr die Möglichkeit einer Rücknahme der Planung III.4C durch den Rat keinen Einfluss mehr auf die vom Bürgermeister bereits einen Tag vorher, nämlich am 18.05.2020, beschlossene Veröffentlichung der Planunterlagen III.4C würde haben können. Zum anderen durch den Vorsitzenden des Planungsausschusses, der den Ausschussmitgliedern am 19.05.2020 empfahl, den Antrag, bzw. die Beschwerde der JJK vom 12.03.2020 temporär abzulehnen, um sie (wie er im Wege einer kurzen einleitenden Erläuterung seiner Ablehnungsempfehlung ausführte) erst später, im Wege der öffentlichen Auslegung vom 18.05.2020 bis 22.06.2020 durch den Planungsausschuss bearbeiten zu lassen. Es handelte sich demnach nicht um eine Ablehnung der Beschwerde, sondern um eine zeitliche Verschiebung der Befassung mit den Inhalten dieser Beschwerde auf einen späteren Zeitpunkt nach der öffentlichen Auslegung der Planunterlagen III.4C! Diese Erläuterung indes enthält die am 10.06.2020 von der Stadt Wegberg im Auftrag des Bürgermeisters an die JJK (bezeichnenderweise auch nur per E-Mail) übermittelte Nachricht über das Resultat der Ausschusssitzung am 19.05.2020 über die Beschwerde der JJK nicht. Denn darin wird

unrichtiger Weise insinuiert, dass der Planungsausschuss die Beschwerde der JJK am 19.05.2020 zurückgewiesen (nicht etwa die Entscheidung darüber zeitlich verschoben) habe.

Unabhängig davon ist der Vorsitzende des Planungsausschusses wohl unrichtigerweise davon ausgegangen, dass der Planungsausschuss am 19.05.2020 aus rechtlichen Gründen dazu ermächtigt gewesen sei, die Beschwerde bzw. den Einspruch vom 12.03.2020 abzulehnen, weil diese (nach seiner Auffassung) womöglich erst im Zeitraum der öffentlichen Auslegung vom 18.05.2020 bis 22.06.2020 hätte eingereicht und/oder vom Planungsausschuss bearbeitet werden können bzw. dürfen. Eine solche (etwaige) Einschätzung geht fehl, denn die Öffentlichkeit hätte vorliegend gem. § 3 (1) BauBG möglichst frühzeitig über u.a. die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung III.4C unterrichtet werden müssen. Die Unterrichtung war nicht auf die Zeit nach der Veröffentlichung der für den Bürgermeister, für den Vorsitzenden des Planungsausschusses und auch für die Mitglieder des Planungsausschusses und des Rates der Stadt Wegberg erkennbar kritischen Planunterlagen III.4C verschiebbar, sondern deren Veröffentlichung in dem vorliegenden kritischen Zustand hätte vorsorglich vermieden werden müssen. Eine Unterrichtung der Öffentlichkeit wäre diesen Personen durch die rechtzeitige inhaltliche Befassung des Planausschusses mit der Beschwerde zwischen dem 12.03.2020 und dem 19.05.2020 möglich und auch zumutbar gewesen. Sie hätte sodann die öffentliche Auslegung der Planunterlagen zunächst verhindern und ihrem Vorfeld eine rechtskonforme Anpassung und Veröffentlichung des Bebauungsplans III.4C bewirken können. Indes sind dem, trotz vorsorglicher Warnung durch das Schreiben der JJK vom 13.05.2020, weder der Bürgermeister, noch der Vorsitzende, noch die Mitglieder des Planungsausschusses, noch der Rat der Stadt Wegberg nachgekommen.

Die Beschwerde, bzw. der Einspruch vom 12.03.2020 ist auch nicht vollständig auf den Internetseiten des Bürgerinformationssystems der Stadt Wegberg veröffentlicht worden. Dem dort veröffentlichten Beschwerdeschreiben fehlen sämtliche zugehörige Anlagen (Vorlage - VO/0093/20), worin insbesondere die von JJK am 09.07.2019 unterbreitete Planungsalternative (**Anlage E**) enthalten war. Entsprechend ist anzunehmen, dass diese Anlagen, inkl. Planungsalternative sowohl der Öffentlichkeit als auch den Mitgliedern des Planungsausschusses und des Rates der Stadt Wegberg vorenthalten wurden. Eingereicht wurden diese Unterlagen im Übrigen persönlich beim Büro des Bürgermeisters, welches die Eingabe vom 12.03.2020 inkl. ihrer insgesamt 6 Anlagen (A-F) seitengenau quittierte.

12) Weitere Indikatoren sind insbesondere und ohne Anspruch auf Vollständigkeit:

- a. Fehlen der *maßvollen Integration* zu den bereits existierenden und gewachsenen Strukturen, wie sie noch in den vorangegangenen Bauabschnitten „Auf dem Kamp I. und II.“, beachtet worden ist.
- b. Fehlende Einplanung einer hinreichenden *Pufferzone (Sozial- und Schutzabstand)* insbesondere zu der Bestandsbebauung auf der an das Baugebiet angrenzenden Seite der Bücher Straße, als auch zu den betroffenen Grundstücken der Familien ~~xxxxxx~~, wie sie in den vorangegangenen Bauabschnitten „Auf dem Kamp I. und II.“, jeweils beachtet worden ist;
- c. Abweichung von der *ortsüblichen Bebauung* innerhalb der Baugebiete „Auf dem Kamp I. und II.“, in welchen für die Bereiche der Neubebauung nur Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften mit maximal 2 Wohneinheiten erlaubt sind;
- d. Mittelfristige Wertminderung der übrigen benachbarten Grundstücke und Einfamilienhäuser und unverhältnismäßiger Eingriff in die soziale Stabilität der Sozialstruktur des Wohngebietes (§ 1 (6) Ziff.3 BauBG) durch potenzielle Brennpunkterzeugung im Bereich und im Umfeld der geplanten 4 Mehrfamilienblöcke⁵;

⁵ von welcher allerdings die Planungsurheber und Planungsnutznießer wirtschaftlich voraussichtlich nicht negativ betroffen sein werden, weil zu diesem Zeitpunkt die zu beauftragende städtische Projektentwicklerin SEWG einen Großteil der betroffenen Grundstücke für die

- e. Aufnahme eines am 28.01.2010 von der eingebrachten und vom Rat beschlossenen Antrages auf vorzeitige Parzellierung einzelner Grundstücke innerhalb des Baugebietes, bei gleichzeitiger willkürlicher Nichtaufnahme des von den Familien ~~_____~~ und ~~_____~~ der SEWG (Herrn Neumann, Herrn Gaspers am 09.07.2019) und der Stadt Wegberg (Herrn Gaspers am 09.07.2019) der Stadtplanung (Herrn Schröders am 26.11.2019) und dem Fachausschuss (am 26.11.2019) unterbreiteten Antrages und Angebotes auf Parzellierung und Umplanung von Grundstücken im Bereich der Flurstücke 39, 40 und 152 (Anlage E);
- f. Selektive und atypische Bekanntgabe und Verschleierung planungsrelevanter Informationen mit dem möglichen Zwischenziel, die bisherige Planung in den (opportunen) Status des vereinfachten Verfahrens überzuleiten;
- g. Kolportage angeblicher aberwitziger Kostensteigerungen im Bereich der Tiefbaukosten, Hochbaukosten und Erschließungskosten für das Baugebiet;
- h. Auffällige zeitliche und sachliche Koinzidenz zwischen dem Antrag/Angebot der Familien Jacobs, Jütten und Khan an die Stadt Wegberg und der Änderung von Zielen und Motiven, sowie Beschlüssen im Zusammenhang mit der Planung im Bauabschnitt III-4c..
- i. Es ist ungeklärt, wie ein Gemeindeteil wie Arsbeck mit dem Zuzug einer solch großen Anzahl von Menschen und damit auch Kindern, wie sie durch die stark verdichtete Planung III.4C antizipiert wird, umgehen soll und kann. Die Beschulung in der Grundschule Arsbeck und die damit einhergehende mangelnde Infrastruktur ist heute bereits dafür nicht ausreichend. Die Kinder werden bei Überhang nach Wildenrath verwiesen und dort beschult. Dies hat enorme Folgen für die strukturelle Bindung der Kinder an den Heimatort, führt zu logistischen Problemen für die Eltern und trennt auch die sonst lieb gewonnenen sozialen Verbindungen.
- j. Der Zustand der Sport und Turnhallen in Arsbeck und Umgebung ist mangelhaft. Bei noch mehr Schülern, ohne Sanierung, wird der Zustand nicht besser und es besteht die weiterhin erhöhte Gefahr, dass die Schüler keinen oder keinen geeigneten Sportunterricht erhalten. In wieweit sich diese Planauswirkung mit dem Schulgesetz deckt [NRW SchulG §2 Abs. 8 (8. Freude an der Bewegung und am gemeinsamen Sport zu entwickeln, sich gesund zu ernähren und gesund zu leben)] bleibt fraglich.
- k. Der (längst überfällige) Kindergarten in Arsbeck dient lediglich zum Schließen der bereits vorhandenen Mangelversorgung. Die hohe Anzahl an neuen Bürgern und Kindern würde wiederum nicht durch den neuen KiGa gedeckt werden können. Neue Bürger stehen vom Start an mit dem Problem der Betreuung allein. Das hat bereits mit den Abschnitten III.4A und III.4B nicht funktioniert.
- l. Die geplante hohe Verdichtung führt zu einer hohen Flächenversiegelung. In besonderem Maße durch die Errichtung von Wohnanlagen mit über 30 Parkplätzen. Dies führt zu Hitzestaus und mangelnder Wasserabfuhr, Entwässerung und natürlicher Versickerung. Die hohe Versiegelung wird sich zudem nachteilig auf die ohnehin bereits angespannte Grundwassersituation auswirken, da durch die mangelnde Versickerung kein neues Wasser nachsickern kann.
- m. Die geplante hohe Verdichtung führt zur massiven Zunahme an Verkehrs- und Lärmbelastungen. Die entsprechende hohe Anzahl an zusätzlichen Fahrzeugen wird an der Heiderstraße, Wehrstraße und Bücherstraße absehbar zu einem noch höheren Verkehrsaufkommen mit erhöhtem Risiko für Raserei, Gefährdung der Anwohner und Kinder führen. Die örtliche Infrastruktur ist nicht für eine derartige Belastung ausgelegt. Für die Anwohner entstehen hierdurch u.a. erhebliche Einschränkungen und Gefährdungen.

betroffenen Einfamilienhäuser und Doppelhaushälften bereits auskömmlich an Bauträger oder unmittelbar an Enderwerber veräußert haben dürfte. Diesen würde dann ihrerseits ein sowohl durch die bereits beim Grundstückserwerb eingepreisten erhöhten Erschließungskosten als auch durch eine spätere Wertminderung induzierter Schaden entstehen.

- n. Anwohnern des Baugebietes III.4 wurde über Jahrzehnte und auch bis 2019 immer glaubhaft versichert, dass es ausschließlich zu einer EFH, in Ausnahmefällen zu einer DHH Bebauung kommen würde. Auch diejenigen, die kurz zuvor noch ein Grundstück gekauft hatten, oder eigene Grundstücke an die Stadt Wegberg bzw. an die SEWG zwecks Realisierung des Bauvorhabens III.4C verkauft hatten, wurden so in eine trügerische Sicherheit gelockt. Die Art der in III.4C (WA 11) geplanten Bebauung ist für das Wohngebiet entspricht nicht der Eigenart der näheren Umgebung, insb. nicht dem was durch die bisherigen Planungen in III.4A und III.4B aufgemacht wurde und worauf sich alle Anwohner des Baugebietes III.4 einstellen konnten/durften.

Weitere Erläuterungen

Wir sehen einstweilen noch von ausführlicheren Erläuterungen einzelner der oben aufgeführten wesentlichen Gründe, wie von der Aufführung weiterer Gründe ab und behalten uns das für den Fall konkreter rechtlicher Auseinandersetzungen mit den jeweils Beteiligten vor. Allerdings weisen wir vorsorglich darauf hin, dass die bisherigen Handlungen und Unterlassungen einzelner Beteiligter in dieser Angelegenheit neben verwaltungsrechtlichen Tatbeständen auch die Bewirkung von *privat- und strafrechtlich* relevanten Tatbeständen erkennen lassen. Das gilt insbesondere auch für solche Handlungen und Unterlassungen, die einzelne Beteiligte möglicherweise in Unkenntnis der jeweiligen Rechtslage und/oder unter dem vermeintlichen „Schutz“ nicht-öffentlicher Sitzungen, im Vertrauen auf gewisse Versicherungen oder Handlungen anderer Beteiligter und/oder unter anderen Voraussetzungen bewirkt haben und gleichwohl hierfür zur Haftung bzw. zur Verantwortung gezogen werden könnten.

Wir sind an solchen rechtlichen Auseinandersetzungen nicht originär interessiert. Wir haben auch kein Interesse am Nichtzustandekommen des 3. Teilbebauungsplans (III.4C), soweit er sich in den Grenzen der jeweils für den 1. und 2. Teilbebauungsplan bestimmten Festsetzungen (**Anlage F**) hält. Unser Interesse bezieht sich insbesondere auf die Unterlassung der am 28.01.2020 beschlossenen Planung und Errichtung von Mehrfamilienhäusern mit jeweils > 2 Wohneinheiten und Parkplätzen (Stellplätzen) in dem an unsere Grundstücke unmittelbar oder mittelbar angrenzenden Teil des Baugebietes (Flurstücke 74, 76, 77, 152) und auf die Berücksichtigung und das Zustandekommen einer einvernehmlichen Einigung über unseren Antrag / Angebot an die Stadt Wegberg und ihre Organe (**Anlage E**), wozu nur eine geringfügige Änderung des Verlaufs der in beiden bisherigen Gestaltungsplänen geplanten Ausfallstraße zur Wehrstraße in Höhe der Wehrstraße (Flurstück 152) gehört, wie sie auch im Rahmenplan III.4 aus 2003 vorgesehen ist.

Vorbehaltlich bzw. bis zum Vorliegen einer solchen einvernehmlichen Einigung werden wir den vorliegenden Einspruch aufrechterhalten und behalten uns vor, diesen bedarfsweise zu konkretisieren.

Mit freundlichen Grüßen

BÜRGERINFORMATIONSSYSTEM

Auszug - Bebauungsplan III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan - Aufstellungsbeschluss

Sitzung:	Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Rates der Stadt Wegberg		Wortprotokoll
TOP:	Ö 9.1.2		Abstimmungsergebnis
Gremium:	Rat der Stadt Wegberg	Beschlussart:	Beschluss
Datum:	Di, 26.02.2019	Status:	ungeändert beschlossen
Zeit:	18:30 - 19:26	Anlass:	öffentlich/nichtöffentlich
Raum:	Sitzungssaal		planmäßige Sitzung
Ort:	Rathaus		
Vorlage:	VO/0004/19 Bebauungsplan III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan - Aufstellungsbeschluss		
Status:	öffentlich	Vorlage-Art:	Empfehlungsvorlage
Verfasser:	Schroeders, Friedel		
Federführend:	Planen, Bauen, Wohnen	Bearbeiter/-in:	Schroeders, Friedel

Abstimmungsergebnis: einstimmig

Beschluss:

Der Rat der Stadt beschließt, die Aufstellung des Bebauungsplanes III-4C, Arsbeck – Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Arsbeck und befindet sich innerhalb des Blockinnenbereiches zwischen Heuchter Straße, Bücher Straße und Wehrstraße. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt zu entnehmen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbauentwicklung innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, diesen Beschluss öffentlich bekannt zu machen.

Grundlage für diesen Beschluss sind die §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NRW S. 666 / SGV NRW 2023), in Verbindung mit § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634). Beide Rechtsvorschriften gelten in der derzeit gültigen Fassung.

Online-Version dieser Seite: <https://ratsinfo.wegberg.de/bi/to020.asp?TOLFDNR=17757>

Bekanntmachung der Stadt Wegberg

Bebauungsplan III-4C, Arsbeck – Auf dem Kamp,

3. Teilbebauungsplan

- a) Aufstellungsbeschluss
- b) Bekanntmachungsanordnung

zu a) Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan III-4C, Arsbeck – Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gefasst.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für einen Wohnbauentwicklung innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

Der Bebauungsplan soll Art und Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthalten.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes liegt innerhalb der Ortslage Arsbeck und befindet sich innerhalb des Blockinnenbereiches zwischen Heuchter Straße, Bücher Straße und Wehrstraße.

Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich.

Grundlage für diesen Beschluss ist der § 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634) in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW S.666 / SGV. NRW 2023), in der zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses gültigen Fassung.

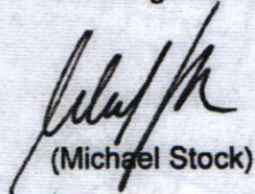
zu b)

Bekanntmachungsanordnung

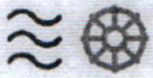
1. Der vom Rat der Stadt Wegberg am 26.02.2019 gefasste Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans III-4C, Arsbeck – Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.
2. Nach § 7 Abs. 6 Satz 1 GO kann eine Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der GO beim Zustandekommen dieses Beschlusses nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden, es sei denn,
 - a) eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
 - b) der Beschluss ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekanntgemacht worden,
 - c) der Bürgermeister hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
 - d) der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Wegberg vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Wegberg, den 18.03.2019

Der Bürgermeister

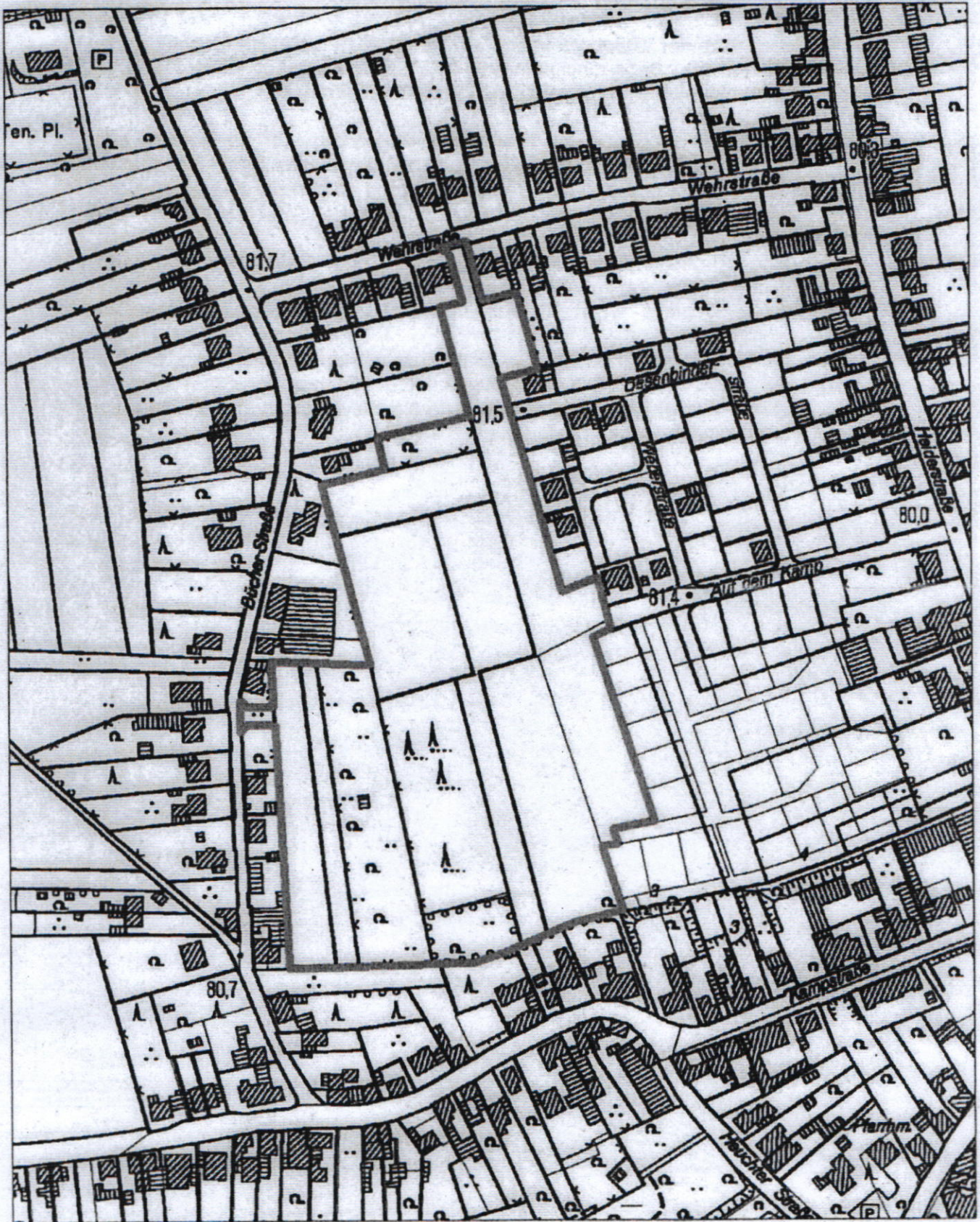


(Michael Stock)



Mühlenstadt
Wegberg

Bebauungsplan III-4C
Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan
M.: 1 : 2.500



Geltungsbereich

Aufgestellt: Fachbereich 301
Schroeders / Winkels
Januar 2019



Legende

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen vorhanden
- Straßenverkehrsflächen geplant
- Grundstücksgrößen geplant
- Grünflächen geplant
- Einfahrbereich
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Fußweg geplant
- Bäume / Pflanzen

Größe Planungsbereich:

Private Grundstücksflächen gesamt	ca. 35.410qm / 100%
Grünflächen	ca. 25.380qm / 87%
Verkehrsflächen	ca. 7.420qm / 21%

Anzahl der geplanten Wohneinheiten:

Einzelhäuser:	61 WE
Geplante Grundstücksgrößen:	61 Stück
1. 350-375qm	2 Stück
2. 375-400qm	1 Stück
3. 400-425qm	10 Stück
4. 425-450qm	13 Stück
5. 450-475qm	8 Stück
6. 475-500qm	8 Stück
7. 500-525qm	5 Stück
8. 525-550qm	4 Stück
9. > 550qm	1 Stück

SEWG
Bahnhofstraße 30-32
41844 Wegberg

Projekt: Wohnbau auf Wegberg-Arabeck
Auf dem Kamp / Auf dem Turm

Zustimmung: Gestaltungsplan

Stand: 1992 **Blatt:** 10.1.2011 **Skizze:** 10.1.2011 **Blatt:** 10

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 09.01.2020	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.9	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplanverfahren III-4C Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan - Verfahrensstand		Datum: 13.01.2020
Vorlage-Nr: VO/0008/20			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	28.01.2020	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV)	

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan III-4C, Arsbeck – Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan beschlossen. Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung des Neubaubereiches „Auf dem Kamp“ in Arsbeck zu schaffen.

Zuletzt hat der Aufsichtsrat der SEWG über einen städtebaulichen Entwurf (siehe Anlage 1) am 28.11.2019 beraten und hierbei Änderungen im Bereich der geplanten Spielplatzfläche beschlossen. Es wurde vereinbart, dass die überarbeitete Planung dem Fachausschuss nochmals vorgelegt werden soll. Zwischenzeitlich wurde der seinerzeitige Entwurf durch das beauftragte Büro geändert (siehe Anlage 2).

Die Verwaltung beabsichtigt, auf Grundlage der modifizierten Planung das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen und Vergabe beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des in der Anlage 2 beigefügten städtebaulichen Entwurfes, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Städtebaulicher Entwurf vom 07.11.2019
2. Städtebaulicher Entwurf vom 17.12.2019

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten

Gez. Schroeders FB 301

Gez. Heilwagen FB 301

Gez. Thies Techn. Beig.

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Vorlage - VO/0008/20

Betrifft: Bebauungsplanverfahren III-4C Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan - Verfahrensstadium

Status: Öffentlich

Verfasser: Schroeder, Friedel

Federführend: Planen, Bauen, Wohnen

Beratungsfolge:

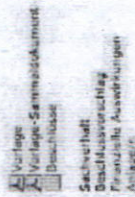
Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (ABUV)

28.01.2010 TO Öffentliche/öffentliche Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe, geändert beschlossen

Vorlage-Art: Entscheidungsvorlage

Bearbeiter/- in: Schroeder, Friedel

Entscheidung in: 63



Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 28.02.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan beschlossen. Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung des Neubaugebietes „Auf dem Kamp“ in Arsbeck zu schaffen.

Zuletzt hat der Aufsichtsrat der SEWG über einen städtebaulichen Entwurf (siehe Anlage 1) am 28.11.2019 beraten und hierbei Änderungen im Bereich der geplanten Spielplatzfläche beschlossen. Es wurde vereinbart, dass die überarbeitete Planung dem Fachausschuss nochmals vorgelegt werden soll. Zwischenzeitlich wurde der seinerzeitige Entwurf durch das beauftragte Büro geändert (siehe Anlage 2).

Die Verwaltung beabsichtigt, auf Grundlage der modifizierten Planung das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen und Vergabe beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des in der Anlage 2 beigefügten städtebaulichen Entwurfes, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlagen:

1. Städtebaulicher Entwurf vom 07.11.2019
2. Städtebaulicher Entwurf vom 17.12.2019

Vorlage der Verwaltung		Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 09.01.2020	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.9		Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplanverfahren III-4C Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan - Verfahrensstand		Datum: 13.01.2020
Vorlage-Nr: VO/0008/20				Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:				
Ö/N	Datum	Gremium		
Ö	28.01.2020	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV)		

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan III-4C, Arsbeck – Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan beschlossen. Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur weiteren Entwicklung des Neubaubereiches „Auf dem Kamp“ in Arsbeck zu schaffen.

Zuletzt hat der Aufsichtsrat der SEWG über einen städtebaulichen Entwurf (siehe Anlage 1) am 28.11.2019 beraten und hierbei Änderungen im Bereich der geplanten Spielplatzfläche beschlossen. Es wurde vereinbart, dass die überarbeitete Planung dem Fachausschuss nochmals vorgelegt werden soll. Zwischenzeitlich wurde der seinerzeitige Entwurf durch das beauftragte Büro geändert (siehe Anlage 2).

Die Verwaltung beabsichtigt, auf Grundlage der modifizierten Planung das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen und Vergabe beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des in der Anlage 2 beigefügten städtebaulichen Entwurfes, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Städtebaulicher Entwurf vom 07.11.2019
2. Städtebaulicher Entwurf vom 17.12.2019

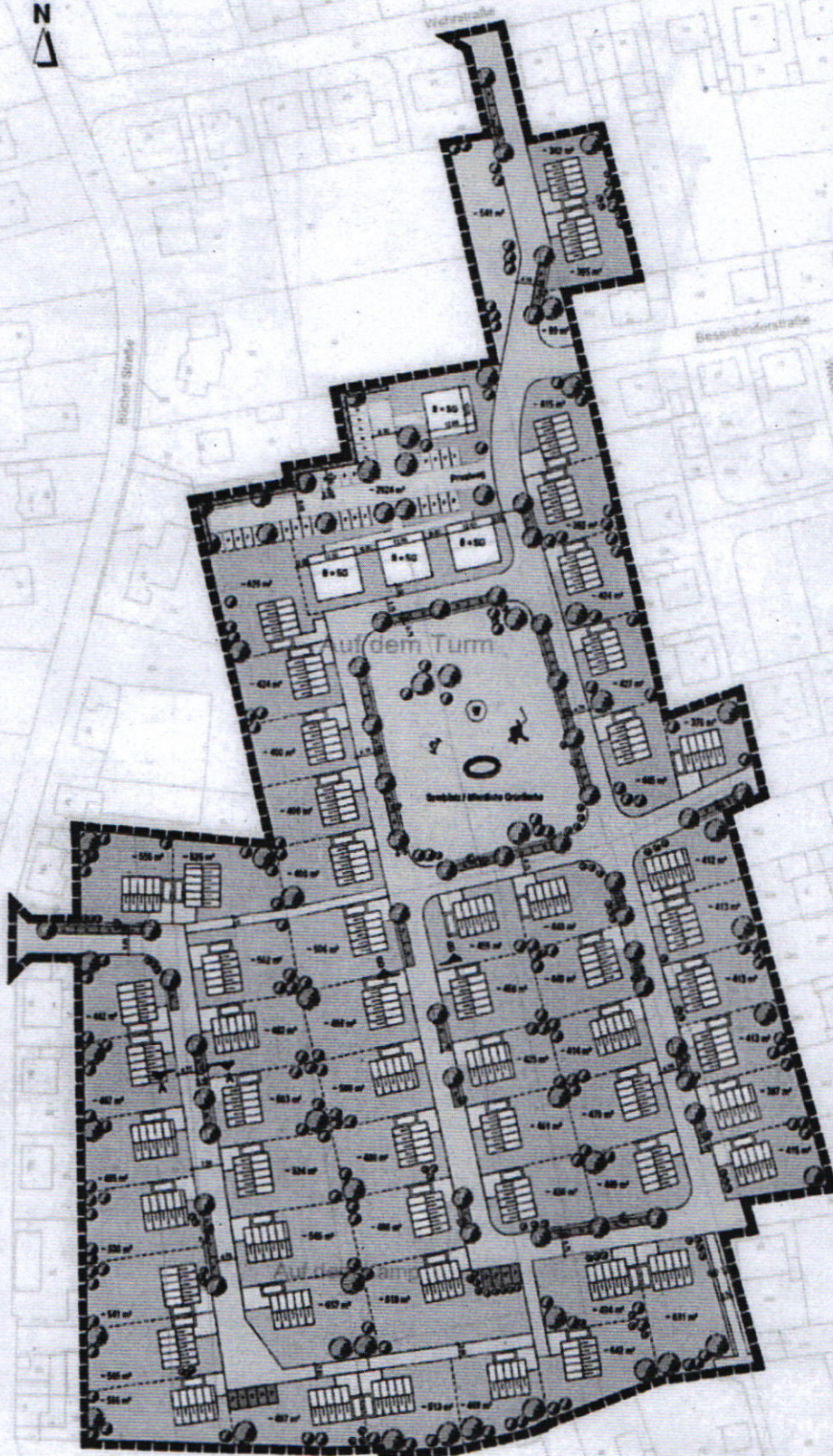
Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten

Gez. Schroeders FB 301

Gez. Heilwagen FB 301

Gez. Thies Techn. Beig.

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

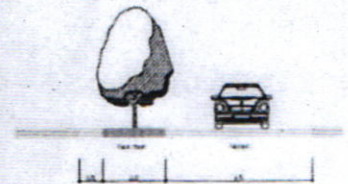


Legende

- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Parkfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentlicher Fußweg
- Private Grünfläche
- Private Zufahrt / Stellplätze
- Einfamilienhäuser
- Garagen
- Private Stellplätze
- Private Verkehrsfläche
- Mehrfamilienhäuser
- Private Hecke
- Planung Grundstücksgrenzen
- Plangebiet

Querschnitt Mischverkehrsfläche / Spielstraße

Querschnitt A - A



Querschnitt B - B



Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche Plangebiet	- 4,03 ha	100,0 %
Verkehrsflächen	- 0,56 ha	- 16,4 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	- 0,56 ha	
Öffentliche Parkfläche	- 0,07 ha	
Grundstücksflächen	- 2,96 ha	- 73,4 %
Grundstückflächen Planung	- 2,96 ha	
Öffentliche Flächen	- 0,41 ha	- 10,2 %
Öffentliche Grünfläche (inkl. Baumreihung)	- 0,38 ha	
Öffentlicher Fußweg	- 0,03 ha	
Öffentlicher Spielplatz / Grünfläche	- 0,00 ha	
Anzahl Einzelhäuser	56 Stk	56 WE
Anzahl Mehrfamilienhäuser	4 Stk	24 WE
Anzahl öffentliche Parkplätze	60 Stk	
Anzahl Straßenbäume	45 Stk	

Standort: Mischverkehrsfläche 07.11.2019 von Mischverkehrsfläche

Maßstab: 1:500

Mühlenturmstraße 21
41067 Wegberg

BKI Beteiligungsunternehmen für
kommunale Infrastruktur AG
Johannstraße 114-120
52074 Aachen
www.bki-akt.de
Telefon: 0241 / 188 87 70
Telefax: 0241 / 188 87 72
e-mail: bki@bki-akt.de

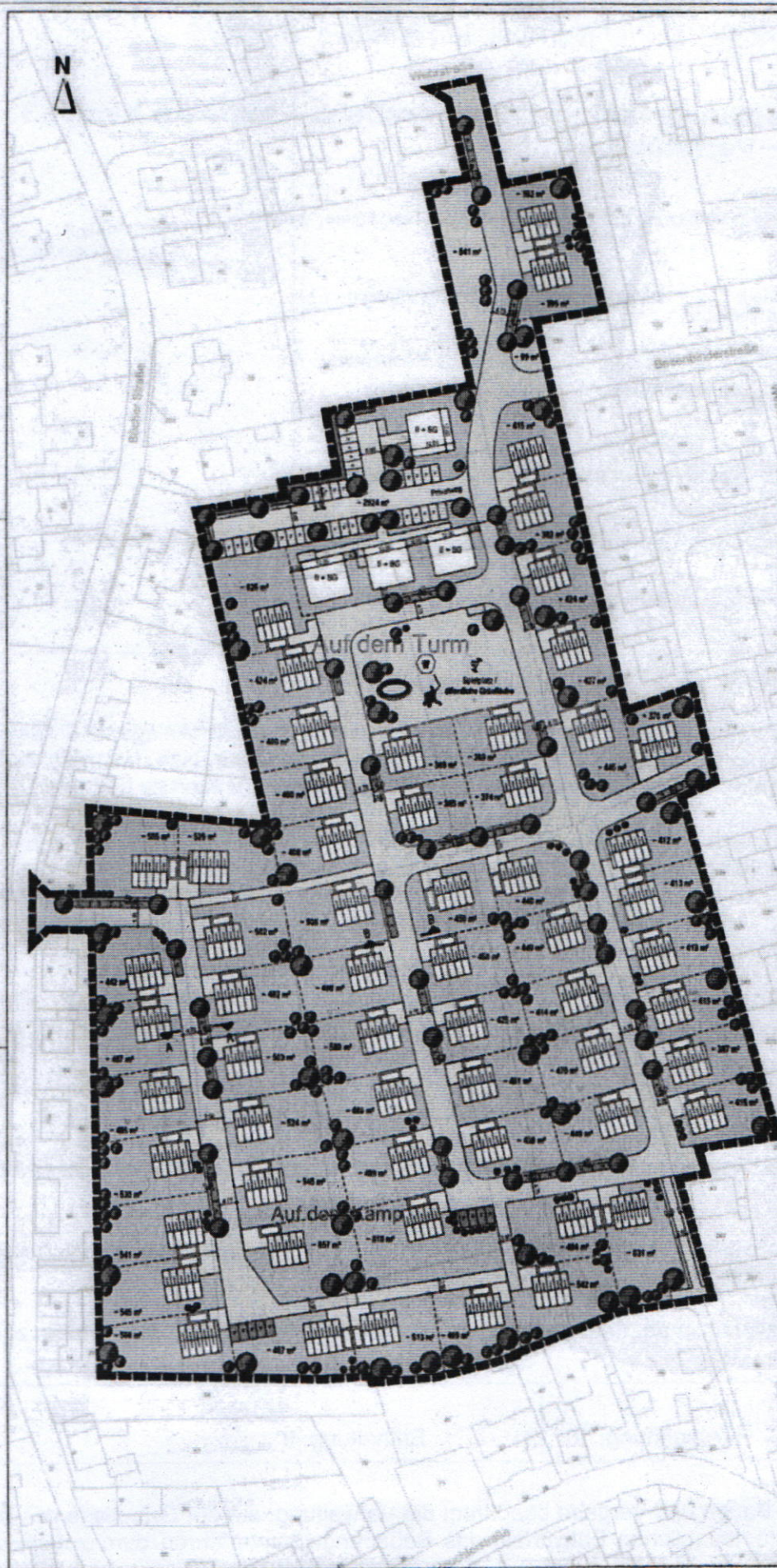
Projekt: Wegberg - Arnsbeck

Blatt: 07.11.2019

Blatt: 051 x891

Datum: 07.11.2019

Gezeichnet: 07.11.2019

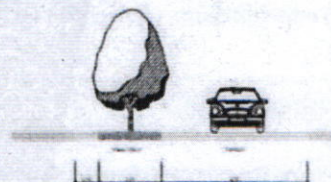


Legende

- | | |
|---|--|
|  | Öffentliche Grünfläche |
|  | Öffentliche Parkplätze |
|  | Öffentliche Verkehrsmittel |
|  | Öffentlicher Fußweg |
|  | Private Grünfläche |
|  | Private Zufahrt / Stellplätze |
|  | Fahrradstellplätze |
|  | Einfamilienhäuser |
|  | Garagen |
|  | Private Stellplätze |
|  | Private Verkehrsfläche |
|  | Mehrfamilienhäuser |
|  | Private Hecke |
|  | Planung Grundstücksgrenzen |
|  | Playplatz |
|  | Optionale Fläche für 2. Bauabschnitt
(Zeichnungsnutzung Spielplatz) |

Querschnitt Mischverkehrfläche / Spielstraße

Querschnitt A-A

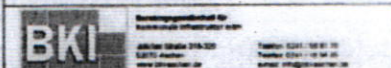
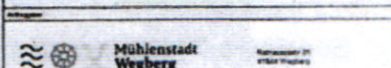


Question 9-9



Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche Flugschutz	- 4,03 ha	100,0 %
Verfahrenflächen	- 0,06 ha	- 1,5 %
Örtliche Straßenverkehrsfläche	- 0,00 ha	
Örtliche Parkplätze	- 0,06 ha	
Grundstückflächen	- 3,11 ha	- 77,2 %
Gesamtfläche Planung	- 3,11 ha	
Örtliche Flächen	- 0,26 ha	- 8,5 %
Örtliche Grünfläche und Baumumrandung	- 0,00 ha	
Örtliche Fußweg	- 0,04 ha	
Örtlicher Parkplatz / Grünfläche	- 0,26 ha	
Anzahl Einzelhäuser	60 Stk.	60 WE
Anzahl Mehrfamilienhäuser	4 Stk.	24 WE
Anzahl öffentliche Parkplätze	52 Stk.	
Anzahl Straßenbäume	40 Stk.	

[illegible]

Name Wegberg - Arnsbeck	Figur 202 K 07a, b
Material 1 500	Anzahl 17.12.2010
Projekt Gestaltungsplan Variante 5	Auftrag BSt 1 0001
Geometrische Linienpunkte	Geometrische Linienpunkte 1:1 Maßstab

BÜRGERINFORMATIONSSYSTEM

Auszug - Bebauungsplanverfahren III-4C Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan - Verfahrensstand

Sitzung:	Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe		Wortprotokoll Abstimmungsergebnis Beschluss
TOP:	Ö 1.9		
Gremium:	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV)	Beschlussart: geändert beschlossen	
Datum:	Di, 28.01.2020	Status: öffentlich/nichtöffentlich	
Zeit:	18:30 - 19:20	Anlass: planmäßige Sitzung	
Raum:	Sitzungssaal		
Ort:	Rathaus		
Vorlage:	VO/0008/20 Bebauungsplanverfahren III-4C Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan - Verfahrensstand		
Status:	öffentlich	Vorlage-Art: Entscheidungsvorlage	
Verfasser:	Schroeders, Friedel		
Federführend:	Planen, Bauen, Wohnen	Bearbeiter/-in: Schroeders, Friedel	

Ratsfrau Otten spricht sich für die CDU-Fraktion für die Variante Anlage 2 aus.

Herr Dr. Arndt favorisiert für seine Fraktion Bündnis 90/Die Grünen die Variante Anlage 1. Er weist darauf hin, dass es für ein solch großes Wohngebiet ein Zentrum geben müsse, wo man sich erholen, treffen und feiern könne. Zudem wäre die Fläche aus Klimagesichtspunkten zu begrüßen.

Ratsherr Nießen spricht sich ebenfalls für die Variante Anlage 1 aus. Da auch Mehrgeschosswohnungsbau vorgesehen sei, halte er die Freifläche für erforderlich. Man solle zuerst einmal die Fläche vorhalten um einen Treffpunkt für die Nachbarschaft zu ermöglichen. Sollte sich jedoch zeigen, dass dieses Angebot nicht angenommen werde, könne man immer noch eine Teilfläche wieder zu Bauland umwandeln.

Ratsherr Bonitz teilt für die SPD-Fraktion mit, dass der Variante Anlage 1 zugestimmt werde. Er bittet noch um Prüfung, ob die vorgesehenen Parkplätze entlang des Spielplatzes tatsächlich dort nötig sind.

Herr von den Driesch von der Fraktion Aktiv für Wegberg favorisiert die Variante Anlage 2.

Abschließend stellt Ratsfrau Otten den **Antrag, die Fläche bereits jetzt zu parzellieren und zu vermessen.**

Der Ausschussvorsitzende stellt fest, dass Einigkeit darüber bestehe, den Beschlussvorschlag der Verwaltung um den vorgenannten Satz zu ergänzen.

Sodann ruft der Ausschussvorsitzende den geänderten Beschlussvorschlag der Verwaltung zur Abstimmung auf.

Abstimmungsergebnis:

Zustimmung: 13

Ablehnung: 10

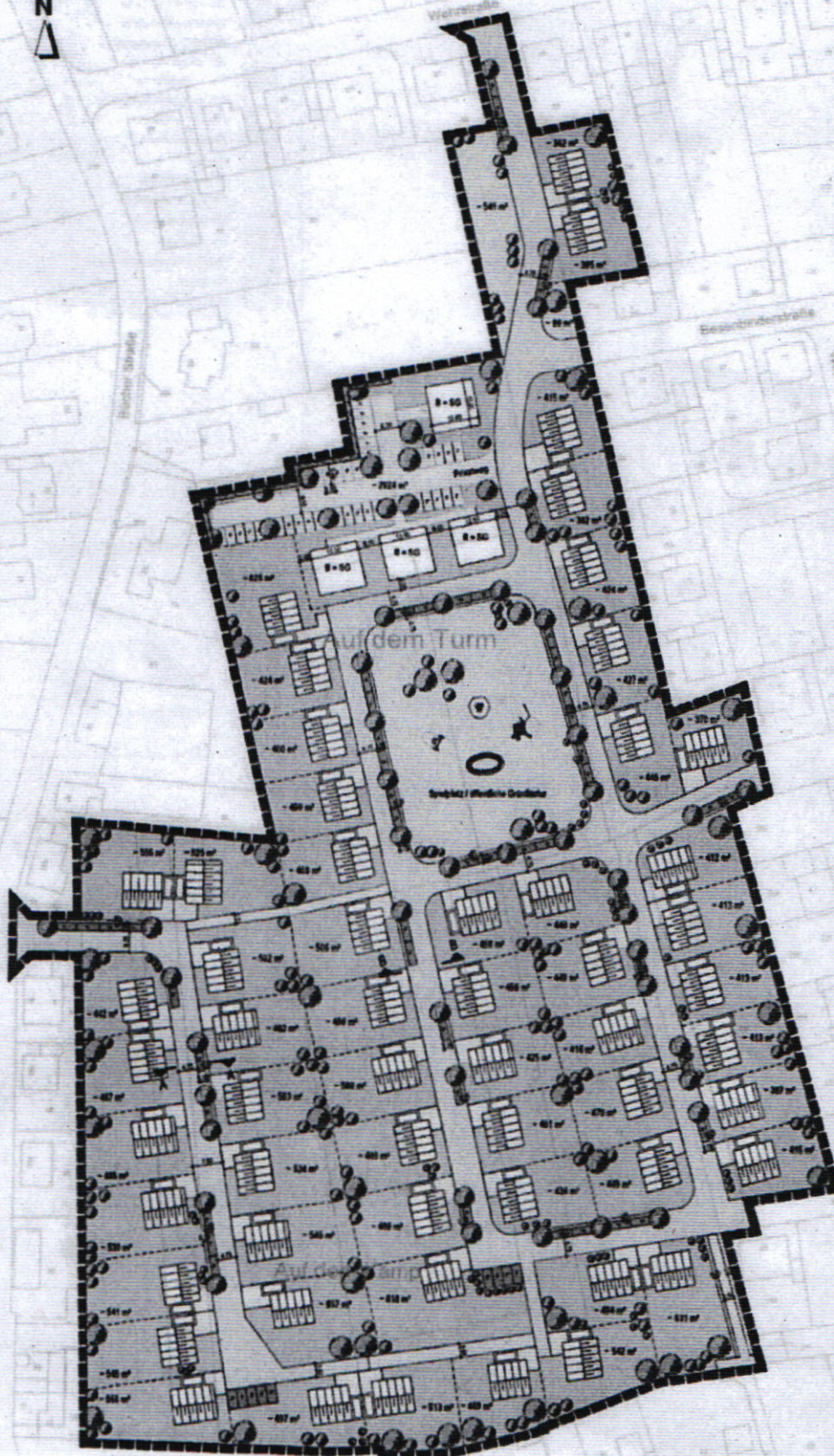
Enthaltung: 0

Beschluss:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen und Vergabe beauftragt die Verwaltung, auf der Grundlage des in der Anlage 2 beigefügten städtebaulichen Entwurfes, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen

und die Fläche zu parzellieren und zu vermessen.

Online-Version dieser Seite: <https://ratsinfo.wegberg.de/bi/to020.asp?TOLFDNR=18860>

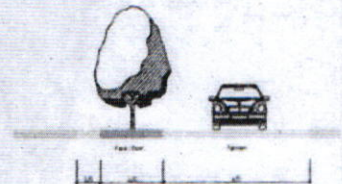


Legende

- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Parkplätze
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentlicher Fußweg
- Private Grünfläche
- Private Zufahrt / Stellplätze
- Einfamilienhäuser
- Gärten
- Private Stellplätze
- Private Verkehrsfläche
- Mehrfamilienhäuser
- Private Hecke
- Planung Grundstücksgrenzen
- Planungsbereich

Querschnitte Mischverkehrsfläche / Spielstraße

Querschnitt A-A



Querschnitt B-B



Städtebauliche Kennzahlen

Gesamtfläche Planungsbereich	~ 4,03 ha	100,0 %
Verkehrsflächen:	~ 0,95 ha	~ 16,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	~ 0,59 ha	
Öffentliche Parkplätze	~ 0,37 ha	
Grundstücksflächen:	~ 2,96 ha	~ 73,4 %
Grundstücksbereich Planung	~ 2,96 ha	
Öffentliche Flächen:	~ 0,41 ha	~ 10,2 %
Öffentliche Grünfläche inkl. Baumreihung	~ 0,39 ha	
Öffentlicher Fußweg	~ 0,02 ha	
Öffentlicher Spielplatz / Grünfläche	~ 0,00 ha	
Anzahl Einfamilienhäuser	56 Stk	56 WE
Anzahl Mehrfamilienhäuser	4 Stk	24 WE
Anzahl öffentliche Parkplätze	60 Stk	
Anzahl Straßenbäume	45 Stk	

Maßstab: 1:1000
Datum: 07.11.2019

Mühlentadt Wegberg

Fachbereich 21
Stadtplanung



Bauwirtschaftliche Kennzahlen
Jahreswerte 1990-2018
Stand: 01.01.2019
www.bauwirtschaftliche.de

Telefon: 0241 / 154 81 10
Telefax: 0241 / 15 34 30
E-Mail: info@bauwirtschaftliche.de

Projekt: Wegberg - Arsbeck	Plan: 202 K 07_1-1
Plan: 1:500	Skizze: 07.11.2019
Plan: Gestaltungplan Variante 5	Maßstab: 651 x 991
Plan: Unterraum	Übersicht: 07.11.2019

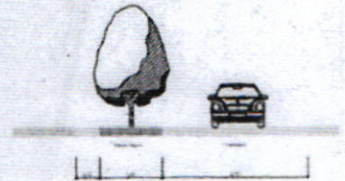


Legende

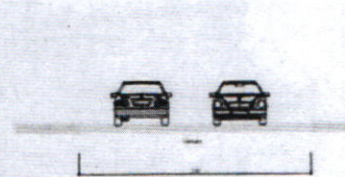
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Parkfläche
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentlicher Fußweg
- Private Grünfläche
- Private Zufahrt / Stellplatz
- Private Parkfläche
- Einfamilienhaus
- Garage
- Private Parkfläche
- Private Verkehrsfläche
- Mehrfamilienhaus
- Private Hecke
- Planung Grundstücksgrenzen
- Plangebiet
- Optionale Fläche für 2. Bauabschnitt (Zwischennutzung Spielplatz)

Querschnitte Mischverkehrsfläche / Spielstraße

Querschnitt A - A



Querschnitt B - B



Städtebauliche Kennzahlen

Oberflächliche Plangebiet	- 4,03 ha	100,0 %
Verkehrsflächen	- 0,96 ha	- 18,3 %
Öffentliche Straßenverkehrsfläche	- 0,80 ha	
Öffentliche Parkfläche	- 0,16 ha	
Grundstücksfächen	- 3,11 ha	- 77,2 %
Grundstücksfächen Planung	- 3,11 ha	
Öffentliche Flächen	- 0,26 ha	- 6,5 %
Öffentliche Grünfläche (inkl. Bauschneise)	- 0,26 ha	
Öffentlicher Fußweg	- 0,04 ha	
Öffentlicher Stellplatz / Grünfläche	- 0,13 ha	
Anzahl Einwohnern	80 St.	80 WE
Anzahl Mehrfamilienhäuser	4 St.	24 WE
Anzahl öffentliche Parkplätze	32 St.	
Anzahl Straßenbäume	40 St.	

Projekt	Standort	Verfahren	Verfahren	Verfahren	Verfahren
Projekt	Standort	Verfahren	Verfahren	Verfahren	Verfahren

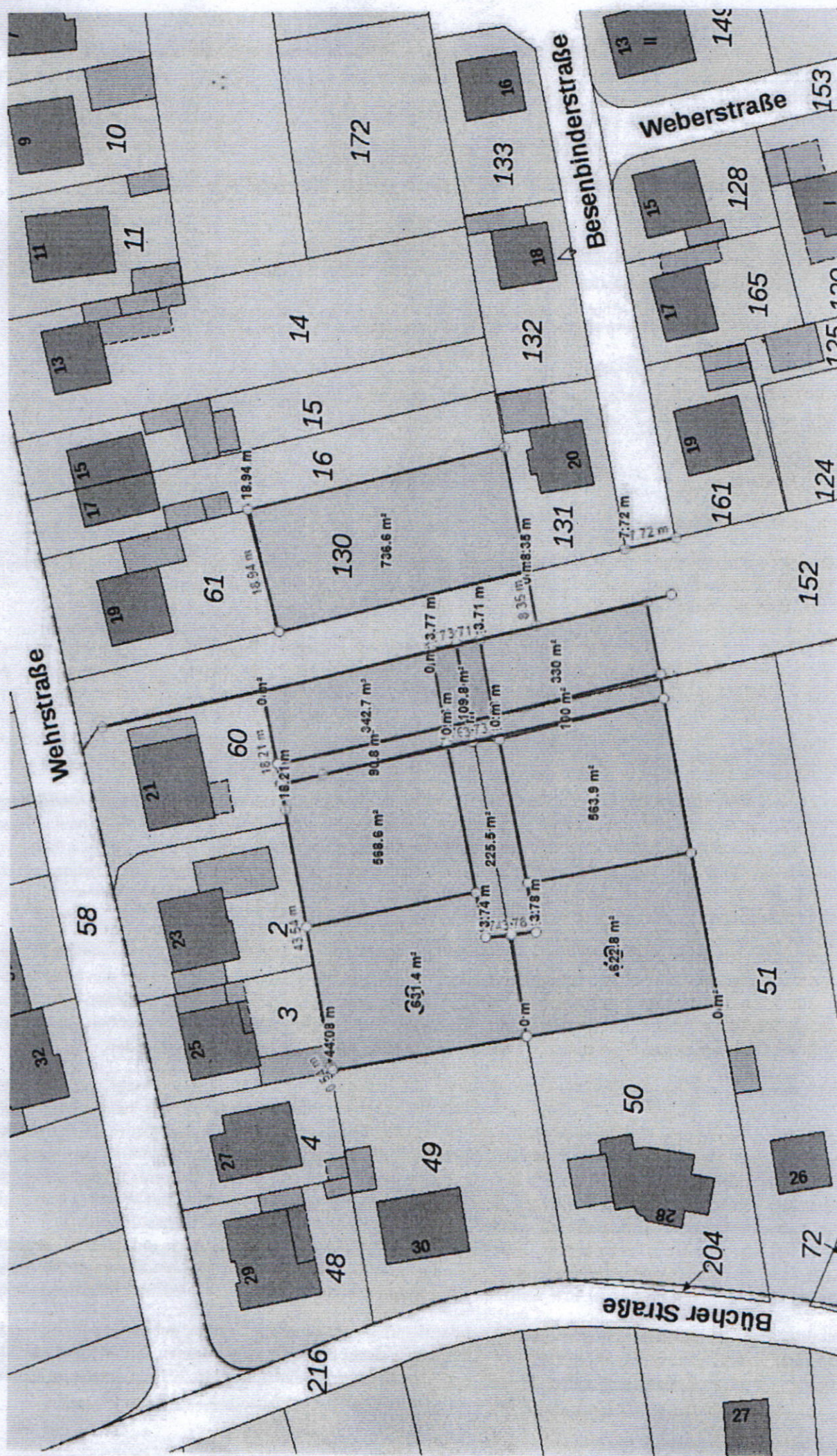
	Mühlenstadt Wegberg	Planungsbereich 01
	BKI	Planungsbereich 01

Projekt	Standort	Verfahren	Verfahren	Verfahren	Verfahren
Projekt	Standort	Verfahren	Verfahren	Verfahren	Verfahren

Projekt	Standort	Verfahren	Verfahren	Verfahren	Verfahren
Projekt	Standort	Verfahren	Verfahren	Verfahren	Verfahren

Projekt	Standort	Verfahren	Verfahren	Verfahren	Verfahren
Projekt	Standort	Verfahren	Verfahren	Verfahren	Verfahren

Projekt	Standort	Verfahren	Verfahren	Verfahren	Verfahren
Projekt	Standort	Verfahren	Verfahren	Verfahren	Verfahren



GMX TopMail**zum Bebauungsplan III.-4C "Auf dem Kamp" in Wegberg-Arsbeck**

Von: [REDACTED]
An: friedel.schroeders@stadt.wegberg.de
CC: [REDACTED], Frank.Gaspers@stadt.wegberg.de, "Marc Neumann" <m.neumann@sewg-wegberg.de>, p.ritter@sewg-wegberg.de, [REDACTED], ralf.wolters@online.de
Datum: 26.11.2019 13:15:35

Stadt Wegberg
Stadtplanung
Herrn Friedel Schröders

Sehr geehrter Herr Schröders,

mein Name ist [REDACTED] und ich melde mich in der Sache des geplanten Bauvorhabens der Stadt Wegberg, bzw. der Projektentwicklungsgesellschaft SEWG „Auf dem Kamp“ in Wegberg-Arsbeck (Plan III.-4C vom 26.02.2019) bei Ihnen.

Ich bin gemeinsam mit meiner Ehefrau ein Anlieger des geplanten Bauvorhabens, ebenso wie mein Schwiegervater [REDACTED] und die Familie [REDACTED] (unsere Nachbarn). Im Vorfeld des Planbeschlusses der Stadt Wegberg vom 26.02.2019 hatte es für die anliegenden Grundstücke meines Schwiegervaters und der Fam. Jacobs jeweils ein Kaufangebot seitens der SEWG zwecks Arrondierung/Einbindung in das geplante Bauvorhaben gegeben, das für beide Parteien nicht (weder wirtschaftlich, noch inhaltlich) von Interesse war und ihre Ablehnung fand.

In den daraufhin ergangenen Planbeschluss III.-4C (siehe Anlage A), bekannt gemacht am 18.03.2019 (siehe Anlage C) sind diese Grundstücke daher nicht eingegangen. Flankierend zur Veröffentlichung des Teilbebauungsplans III.-4C hatte die Stadt Wegberg auch den Gestaltungsplan des Planungsbüros Esser & Krings für den Bauherren SEWG (siehe Anlage B) erstellt und veröffentlicht, der eine Konkretisierung des geplanten Bauvorhabens auf der Grundlage des Teilbebauungsplans III.-4C inklusive einer Aufschlüsselung nach Grundstücksflächennutzung, Grundstücksgrößen und Wohneinheiten enthält.

Durch diesen konkreten Gestaltungsplan wurden nach dem Teilbebauungsbeschluss erstmalig Einzelheiten für den an uns angrenzenden Bereich des Bauprojektes erkennbar. Insbesondere war/ist geplant, hinter den betreffenden Grundstücken, die die SEWG nicht, wie ursprünglich von ihr beabsichtigt, arrondieren/einbeziehen konnte, eine Ausfallstraße des Baugebietes zur Wehrstraße (Planstraße A) anzulegen und unsere anliegenden Grundstücke durch die Einplanung eines Grünflächenstreifens von einer möglichen Erschließung abzuschneiden.

Mit einer solchen Planung und insb. mit der durch sie erzeugten Abschneidung sind weder wir, noch mein Schwiegervater, noch die Familie [REDACTED] einverstanden. Und wir können auch die uns hierzu übermittelte Information, es handle sich dabei nur um einen *beliebigen, austauschbaren Planentwurf* zur Gestaltung, nicht nachvollziehen. Vielmehr gehen wir davon aus, dass dieser Gestaltungsplan eindeutig mit dem Teilbebauungsplan III.-4C korrespondiert, zu dem flankierend er auch veröffentlicht wurde und dessen konkretes Umsetzungsmodell er ist. Wir gehen natürlich auch davon aus, dass dieser Gestaltungsplan dem Rat der Stadt Wegberg vorgelegen hat und eine konkrete Grundlage für dessen positiven Ratsbeschluss zu dem Teilbauungsplan III.-4C vom 26.02.2019 gewesen ist. Wenn dieser Gestaltungsplan zwischenzeitlich aus uns noch unbekannten Gründen wieder von den Internetseiten der Stadt Wegberg und der SEWG entfernt worden ist, dann kaum aus dem Grund, dass er nicht planungsrelevant sei, bzw. weil man seine wesentlichen Vorgaben letztlich doch nicht umsetzen will.

Insoweit sind wir, nachdem wir zunächst unsere interne Interessenlage geklärt haben, auf die in dem Projekt für die Stadt Wegberg agierende SEWG zugetreten und haben dieser in einem gemeinsamen Termin am 07.09.2019 unsere gemeinsame Position dargelegt (siehe meine eMail an Herrn Neumann 05.11.2019 in Anlage E). Zugleich

haben wir der SEWG einen konkreten Vorschlag für eine Modifikation des Teilbebauungsplans und des Gestaltungsplans in dem an unsere Grundstücke angrenzenden Bereich unterbreitet (siehe Anlage D in Verbindung mit meiner eMail vom 05.11.2019 an Herrn Neumann Anlage E), der aus unserer Sicht für alle Beteiligten *objektiv* vorteilhaft und umsetzbar ist – sowohl wirtschaftlich, als auch inhaltlich.

Diesen konkreten Vorschlag hatte Herr Neumann Ihnen, Herr Schröders (nach seiner Angabe um den 25.10.2019 herum) übermittelt und von Ihnen hierzu die Aussage erhalten, dass Sie als Stadtplaner (wir mutmaßen in ihrer amtlichen Funktion als ein Organ der Stadt Wegberg) den Teilbebauungsplan III.-4C im Nachhinein „nicht mehr anfassen“ würden.

Für uns ist bislang noch nicht klar, welche Informationen zu unserem Vorschlag Ihnen genau von Herrn Neumann übermittelt wurden und was genau darunter zu verstehen ist, dass Sie den Plan „nicht mehr anfassen“ würden. Wir nehmen an, dass Sie eine nachträgliche Änderung bzw. Erweiterung des Teilbebauungsplanes schon darum nicht selbst bewirken können, weil Sie hierzu rechtlich nicht in der Lage sind, bzw. eine solche Planänderung oder Planerweiterung nur vom Rat der Stadt Wegberg beschlossen werden kann. Den Plan „nicht mehr anzufassen“ kann in diesem Kontext dann aber nur bedeuten, dass Sie aus uns unbekannten Gründen nicht bereit dazu waren bzw. sind, unseren konkreten Vorschlag (wie sie ihn mit dieser eMail nochmals vorfinden und wie wir ihn gerne kurzfristig in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen erörtern würden) dem Rat der Stadt Wegberg zum Zweck einer Abstimmung und Entscheidung vorzulegen. Und in der Tat haben wir kürzlich erfahren, dass dem Rat dieser Vorschlag bislang nicht zur Kenntnis gebracht worden ist.

Gerade weil dieser Vorschlag den Beteiligten, der Stadt Wegberg und der SEWG ebenso wie uns als Anliegern objektive Vorteile bringt und die für uns Anlieger mit der bisherigen Gestaltungsplanung verbundenen Beeinträchtigungen vermeiden würde, können wir Ihre passive, bzw. im Ergebnis auf einen „Tatsachen schaffenden“ Zeitablauf für die bisherige Planung zielende Position nicht nachvollziehen und wännen sie bis auf Weiteres weder in unserem Anliegerinteresse, noch im *objektiven* Interesse der Stadt Wegberg.

Gleichzeitig ist es wohl so, auch das haben wir erfahren, dass der Bürgermeister der Stadt Wegberg kürzlich beim Rat aus uns unbekannten Gründen eine nachträgliche Planänderung für das Projekt beantragt hat, die an zentraler Stelle des Baugebietes anstelle von Einfamilienhäusern eine Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, sowie die Errichtung eines dort bisher nicht vorgesehenen Spielplatzes vorsieht. Eine solche Änderung würde sich voraussichtlich nicht nur auf einen lokalen Teilbereich des aktuellen Bebauungsgebietes erstrecken, sondern Auswirkungen auf die gesamte Struktur des geplanten Bauvorhabens mit seinen alten und neuen Bewohnern haben.

Wir wissen nicht, ob und inwieweit Sie als Stadtplaner in diesen neuerlichen Planänderungsvorschlag des Bürgermeisters eingebunden sind. Wenn Sie es aber sind, was wir für naheliegend halten würden, dann wäre es umso unverständlicher, dass Sie eine solche Planänderung (deren *objektives* Interesse für die Stadt Wegberg und für die Anwohner zur Zeit noch dahinstehen muss) unterstützen, während Sie hingegen unseren Planänderungsvorschlag aus derzeit noch unbekannten Gründen ignorieren.

Herr Neumann hatte Herrn [REDACTED] gestern per eMail mitgeteilt, dass im Rahmen einer „unverbindlichen Zeitschiene“ bis zum Ende 2019 eine „planerische Umsetzung in einem Bebauungsentwurf“ erfolgen soll. Ganz offensichtlich meint er damit aber – was er nicht ausformuliert – einen *Gestaltungsplan* zu dem Bebauungsplan III.-4C und er erwähnt dabei nicht, dass ein solcher *Gestaltungsplan* doch längst vorliegt (Anlage C) und bereits am 26.02.2019 Grundlage des vom Rat der Stadt Wegberg verabschiedeten Bebauungsplans III.4C geworden ist. Gerade wenn doch unser Vorschlag, der nur eine (geringfügige) Planänderung impliziert, dem Rat der Stadt Wegberg bislang nicht bekannt gemacht worden ist, bleibt unverständlich, warum (und durch wen?) bis zum Ende 2019 eine erneute „planerische Umsetzung in einem Bebauungsentwurf“ (also ein neuer *Gestaltungsplan*!) erfolgen soll und beschlossen werden soll. Sollte damit etwa (wie sich hier die Vermutung aufdrängt) ein nachgeschobener, in seinen Einzelheiten bislang unbekannter und gleichwohl substantiell erheblicher Planänderungsvorschlag des Bürgermeisters zum Bauprojekt nachträglich vom Rat der Stadt Wegberg „legitimiert“ werden, während dagegen unser (geringfügiger) Planänderungsvorschlag ignoriert wird?

Sehr geehrter Herr Schröders, [REDACTED] und ich würden uns freuen, einen gemeinsamen Gesprächstermin mit Ihnen und möglichst auch der SEWG kurzfristig zu vereinbaren, um die hier verbliebenen Unklarheiten mit Ihnen zu klären und um dem Rat, bzw. den Entscheidungsgremien der Stadt Wegberg unseren Vorschlag, in allen Einzelheiten und so wie er ist, rechtzeitig zur Kenntnis bringen zu können. Ich nehme dazu auch Herrn Rolf Wolters und Herrn Ralf Schmelich als jeweilige Vorsitzende der Ausschüsse für Stadtentwicklung und -Planung, sowie für Bauen, Umwelt und Vergaben des Rats der Stadt Wegberg hier mit in Kopie.

2.2.2020

GMX - zum Bebauungsplan III.-4C "Auf dem Kamp" in Wegberg-Arsbeck

Bitte teilen Sie uns Ihre Verfügbarkeiten mit.

Mit freundlichen Grüßen

[REDACTED]

[REDACTED]

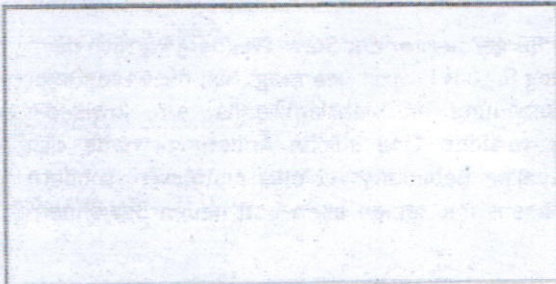
41844 Wegberg

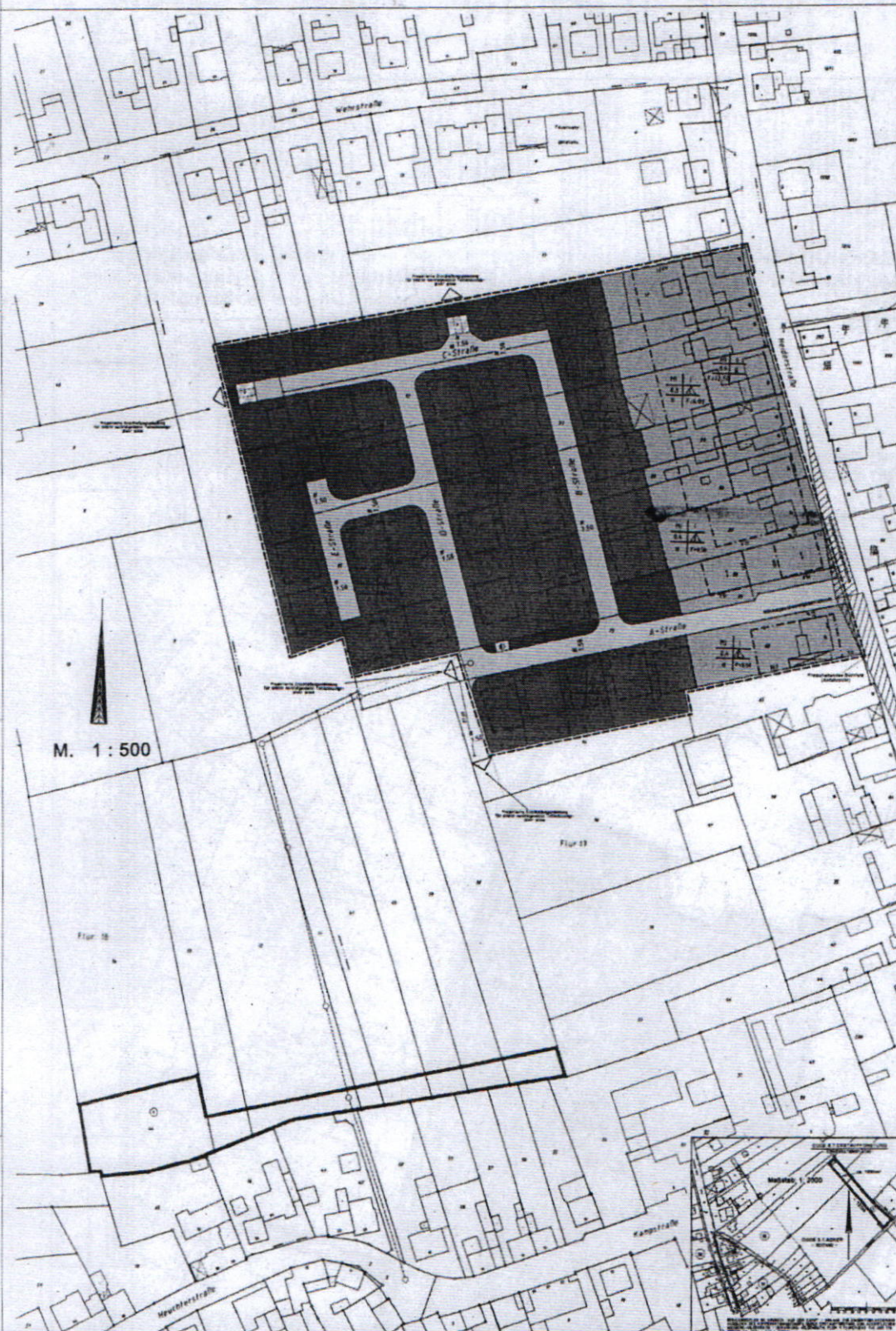
Hinweis:

Diese Mitteilung und alle beigefügten Dateien sind vertraulich und nur für den Empfänger bestimmt. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind, beachten Sie bitte, dass unberechtigtes Verbreiten, Kopieren, oder jede sonstige Verwendung dieser Nachricht und ihres Inhalts widerrechtlich ist. Falls Sie diese Nachricht irrtümlich erhalten haben, wird um unverzügliche Mitteilung per Telefon (02436 / 380756), oder per E-Mail (alexander.khan@gmx.net) gebeten.

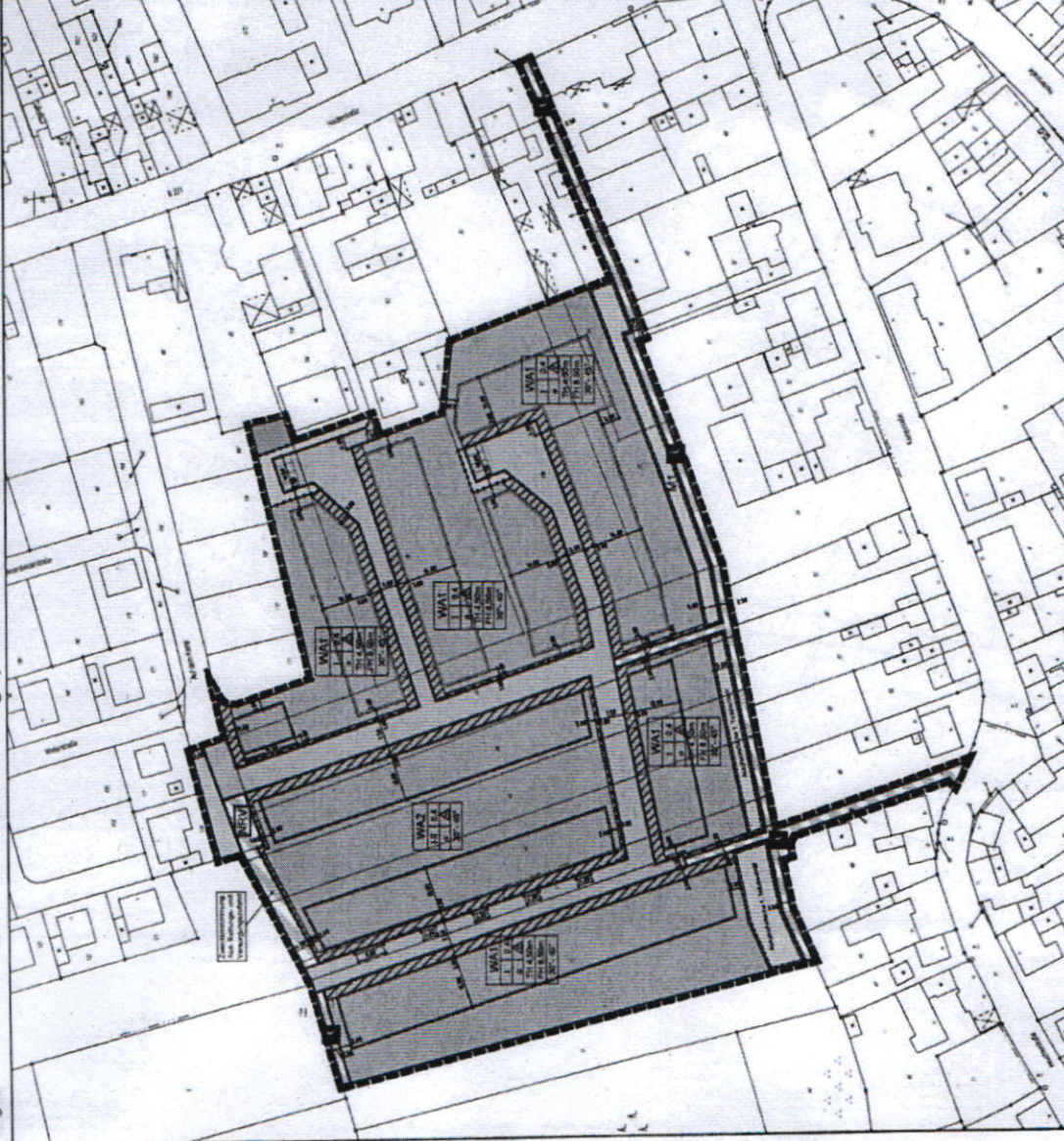
Dateianhänge

- Anlage A_Plan III.-4C_Geltungsbereich_26.02.2019.pdf
- Anlage B_Plan III.-4C_Gestaltungsplan_26.02.2019.pdf
- Anlage C_Plan III.-4C_Bekanntmachung_18.03.2019.pdf
- Anlage D_Skizze_Vorschlag [REDACTED].png
- Anlage E_eMails.pdf





- [illegible]



Planung gesetzliche Festsetzungen gem. § 5 BauGB

- [illegible]

© 1999 Blackwell Science and Blackwell Systems

- [illegible]

Zeichenerklärung

- [illegible]



Stellungnahme(n) (Stand: 22.06.2020)

Sie betrachten: III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp (3. Teil-BP)
Verfahrensschritt: Frühzeitige Auslegung gem. § 3 (1) und § 4 (1) BauGB
Zeitraum: 18.05.2020 - 22.06.2020

Stadtverwaltung Wegberg

22. Juni 2020

Planen-Bauen-Wohnen

Kontakt:	Name: [REDACTED] Adresse: B [REDACTED] 41844 Wegberg E-Mail: [REDACTED]@gmail.com
Bürger ID:	14096
Stellungnahme:	Erstellt am: 21.06.2020 Kein Blockbau bei uns Anhänge: 6C8FBD39-B3B4-44E2-BEBB-C7F610E4502B.jpeg (bb_14096_6c8fbd39-b3b4-44e2-bebb-c7f610e4502b.jpeg)

Beschwerde

gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW:

Anregungen und Beschwerden

[(1) Jeder hat das Recht, sich einzeln oder in Gemeinschaft mit anderen schriftlich mit Anregungen oder Beschwerden in Angelegenheiten der Gemeinde an den Rat oder die Bezirksvertretung zu wenden. Die Zuständigkeiten der Ausschüsse, der Bezirksvertretungen und des Bürgermeisters werden hierdurch nicht berührt. Die Erledigung von Anregungen und Beschwerden kann der Rat einem Ausschuss übertragen. Der Antragsteller ist über die Stellungnahme zu den Anregungen und Beschwerden zu unterrichten.]

Als Betroffener reiche ich hiermit **Beschwerde** gegen den am 28.01.2020 vom Rat der Stadt Wegberg als Durchführungsbeschluss erlassenen und am 20.04.2020 bekannt gemachten Bebauungsplan III.4C „Auf dem Kamp – Arsbeck“ ein.

Begründung:

- I. Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht
 - a. sowohl von dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 26.02.2019;
 - b. als auch von den Grundzügen der Planung für die bereits vorangegangenen und realisierten Teilbauabschnitte III.4A (III.4) und III.4B;in wesentlichen Zügen ab, wie in der Art der Wohnbebauung, in der Anzahl der zulässigen Wohneinheiten je Gebäude und in der zulässigen Zahl der Geschosse je Gebäude, im Verzicht auf Pufferzonen, ohne dass dies der Öffentlichkeit *möglichst frühzeitig* bekannt gemacht wurde (§ 3 (1) S.1 BauBG) und ohne dass hierfür jeweils eine *planerische Erforderlichkeit* (§ 1 (3) S.1 BauBG) erkennbar und nachgewiesen ist.
- II. Insbesondere die planerische Erforderlichkeit der im Wohnabschnitt WA 11 geplanten und konzentrierten Bebauung mit 4 Mehrfamilienhäusern mit jeweils bis zu 6 Wohneinheiten, mit mehr als 30 Stellplätzen und Tiefgaragen ist weder erkennbar, noch nachgewiesen.
- III. Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die Wehrstraße und die Besenbinder Straße sind durch die Planung unzureichend erfasst.
- IV. Das Abwägungsgebot wonach mit der Planung im Wege einer *vollständigen und gerechten Abwägung* die öffentlichen Interessen und die privaten Interessen der Anwohner des Baugebietes gegeneinander und miteinander abzuwägen sind (§§ 2 (3), 1 (7) BauBG), ist durch die vorliegende Planung verletzt.

Datum:

21 Juni 2020

Name und Vorname:

[REDACTED]

Adresse:

Bücher Straße [REDACTED]

Tel. /Email (optional):

[REDACTED]

KEIN-BLOCKBAU@gmx.de