Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 03.05.2021	Genehmigungsvermerk Datum: 30.08.2021 Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Tagesordnungspunkt **2.2 / WBVL / Rat**	Bezeichnung der Vorlage: **Bebauungsplan III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp / 3 TB.; - Abwägung - Satzungsbeschluss**		
Vorlage-Nr: VO/0137/21			

Zu beraten im:		
Ö/N	Datum	Gremium
Ö	07.09.2021	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)
Ö	14.09.2021	Rat der Stadt Wegberg

Sachverhalt:
Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan III-4C, Arsbeck – Auf dem Kamp / 3. TB. gefasst.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine 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 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 (Anlage 1) zu entnehmen.

Im Zeitraum vom 18.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020 erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund der in diesem Rahmen eingegangenen Stellungnahmen wurden u.a. weitere Fachgutachten eingeholt, die erforderlichen vorzeitigen Ausgleichsmaßnahmen eingeleitet und der Planentwurf angepasst.
Ferner wurden zu den in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen zwei entsprechende Abwägungstabellen (Anlage 5 – Träger, Anlage 7 - Öffentlichkeit) erstellt. Die Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit, die die Basis für die Anlage 7 darstellen, wurden ergänzend in anonymisierter Fassung als Anlage 6 beigefügt.

Hieran schloss sich im Zeitraum vom 15.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021 die Offenlage des Planentwurfs (Anlage 2) für die Öffentlichkeit an. Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt.
Aufgrund der in diesem Verfahrensschritt eingegangenen Stellungnahmen wurden zwei, nach Trägern (Anlage 8) und Öffentlichkeit (Anlage 10) getrennte,

Abwägungstabellen erstellt. Ferner wurden die Stellungnahmen der Öffentlichkeit in anonymisierter Fassung als Anlage 9 beigefügt.

Die weiteren, im Rahmen der Offenlage, bereitgestellten Unterlagen und Fachgutachten wurden aufgrund des Umfangs nicht erneut der Beratungsvorlage beigefügt. Diese können online oder während der Öffnungszeiten des Rathauses von der Öffentlichkeit eingesehen werden.

Die Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes sind als Anlagen 2 bis 4 beigefügt. Hierbei ist zu beachten, dass der Begründungsentwurf sowie die textlichen Festsetzungen und Hinweise, vorbehaltlich einer entsprechenden Zustimmung des Rates zu den Beschlussvorschlägen der Abwägung, bereits entsprechend aktualisiert wurden (Anlagen 3 und 4).

Als nächste Verfahrensschritte stehen nun die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (Anlagen 5 bis 10) sowie der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan III-4C, Arsbeck – Auf dem Kamp / 3. TB. an.

Nach Ansicht der Verwaltung sollten die Stellungnahmen, gemäß den in den Abwägungstabellen aufgeführten Beschlussvorschlägen abgewogen werden.
Ferner wäre darauf aufbauend der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan III-4C, Arsbeck – Auf dem Kamp / 3. TB. durch den Rat zu treffen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, unter Berücksichtigung der Ausführungen in den Anlagen 5 bis 10 der Beratungsvorlage, über die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen, wie dort beschrieben, zu beschließen und die hierin genannten Ergänzungen in den Bebauungsplanentwurf zu übernehmen.

2. Sofern dem Beschlussvorschlag Nr. 1 entsprochen wird, empfiehlt der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften dem Rat ferner, den Bebauungsplan III-4C, Arsbeck – Auf dem Kamp / 3. TB. in der geänderten Fassung als Satzung zu beschließen.

   Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss öffentlich bekanntzumachen.

   Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine 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 liegt innerhalb der Ortslage Arsbeck und befindet sich innerhalb des Blockinnenbereiches zwischen Heuchter Straße, Bücher Straße und Wehrstraße.
   Die genaue Abgrenzung ist aus dem der Beratungsvorlage beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich.

   Die zu diesem Bebauungsplan gehörende Entwurfsbegründung wird in der bereits aktualisierten Fassung als Entscheidungsbegründung (Stand: August

2021- Anlage 3) übernommen.

Mit Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan III-4C, Arsbeck – Auf dem Kamp / 3. TB. in Kraft. Zugleich werden die für den Geltungsbereich geltenden ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans III-4B, Arsbeck – Auf dem Kamp / 2. TB. ausser Kraft gesetzt.

Grundlage für diesen Beschluss sind die §§ 1, 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 16.07.2021 (BGBl. I S. 2939), 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) und § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung 2018 - (BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV.NRW S. 421/SGV. NRW. 232), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.06.2021 (GV.NRW. S.822).
Die vorgenannten Rechtsvorschriften gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Kosten und Finanzierung:
Keine

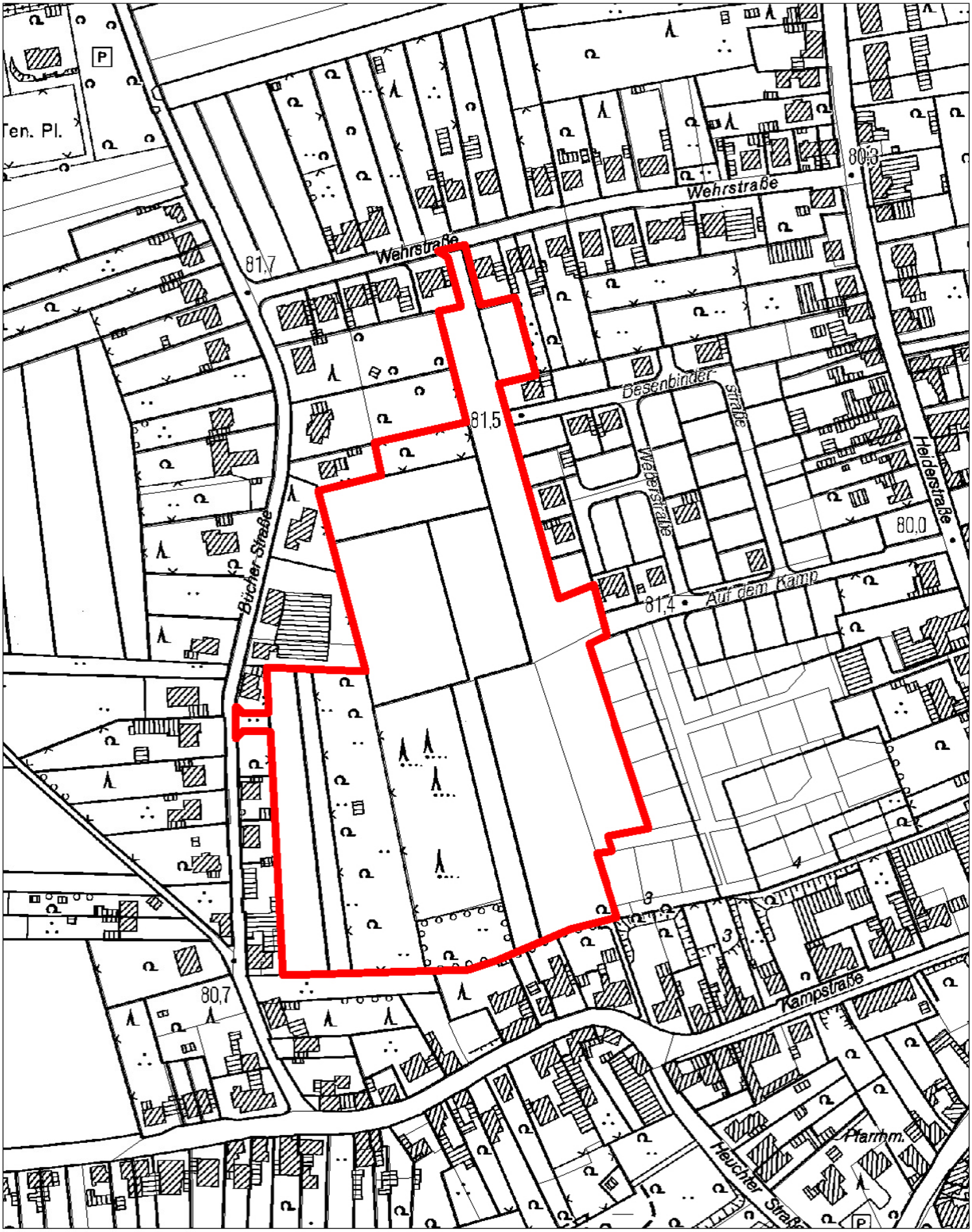
Alternativen:
keine

Anlage/n:
1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Entwurf des Bebauungsplans, Stand: 24.02.2021
3. Entwurf der Begründung incl. Umweltbericht in der bereits aktualisierten Fassung, Stand: August 2021
4. Entwurf der textlichen Festsetzungen und Hinweise in der bereits aktualisierten Fassung, Stand: August 2021
5. Abwägungstabelle aus der frühzeitigen Trägerbeteiligung
6. Stellungnahmen aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung anonymisiert
7. Abwägungstabelle aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (zu Nr. 6)
8. Abwägungstabelle aus der Trägerbeteiligung im Rahmen der Offenlage
9. Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus der Offenlage anonymisiert
10. Abwägungstabelle aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Offenlage (zu Nr. 9)

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Stever	Stellv. FBL 301	
Gez. Bieker	FBL FB 301	
Gez. Thies	Techn. Beigeordn.	

Mühlenstadt Wegberg

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



Geltungsbereich

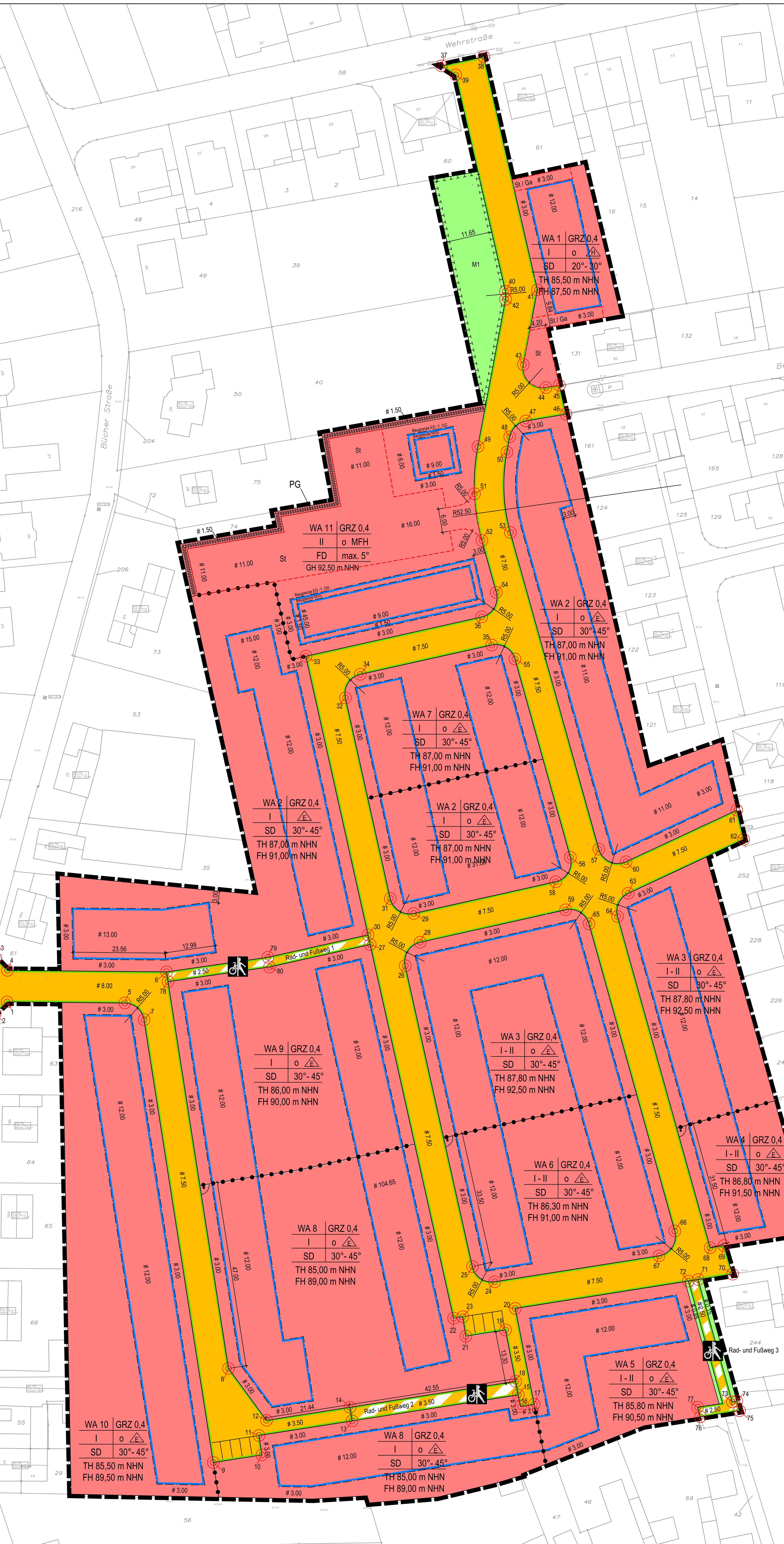
Aufgestellt: Fachbereich 301
Schroeders / Winkels
Januar 2019

BEBAUUNGSPLAN III-4C
Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan

Mühlenstadt Wegberg

N

M 1 : 500



Koordinaten der Lagemäßig festgesetzten Punkte
Koordinatensystem: ETRS 89 / UTM Zone 32N

Punktnummer	East	North
1	32304546.32	5669599,13
2	32304543.30	5669596,16
3	32304543,42	5669610,16
4	32304546.40	5669607.14
5	32304576.19	5669598.86
6	32304586.78	5669606.76
7	32304581.08	5669594.63
8	32304602.50	5669506.14
9	32304598.64	5669482.26
10	32304610.99	5669484.19
11	32304610.22	5669489.13
12	32304612.15	5669492.97
13	32304633.87	5669492.82
14	32304633,33	5669496.28
15	32304676.04	5669499.41
16	32304676.62	5669496.46
17	32304680.08	5669497.01
18	32304675.37	5669502.85
19	32304672.80	5669515.90
20	32304675.30	5669521.36
21	32304662.74	5669514.31
22	32304659.62	5669518.88
23	32304661.96	5669519.25
24	32304670.04	5669528.12
25	32304664.38	5669531.97
26	32304647.35	5669608.30
27	32304638.46	5669613.70
28	32304651.14	5669614.27
29	32304649.51	5669621.59
30	32304637.92	5669616.14
31	32304643.54	5669625.38
32	32304632.18	5669676.29
33	32304622.14	5669686.86
34	32304635.97	5669682.26
35	32304669.30	5669689.70
36	32304666.76	5669696.82
37	32304656.55	5669836.65
38	32304667.31	5669838.96
39	32304660.15	5669834.36
40	32304672.76	5669779.46
41	32304680.89	5669779.84
42	32304672.81	5669777.41
43	32304677.33	5669760.88
44	32304683.08	5669755.03
45	32304686.46	5669755.61
46	32304688.14	5669748.28
47	32304677.95	5669746.54
48	32304673.88	5669742.54
49	32304665.78	5669740.05
50	32304673.15	5669738.67
51	32304664.92	5669728.08
52	32304666.81	5669716.22
53	32304674.03	5669718.24
54	32304670.49	5669703.04
55	32304675.21	5669686.16
56	32304689.26	5669635.85
57	32304696.48	5669637.90
58	32304685.54	5669629.63
59	32304688.07	5669622.51
60	32304703.40	5669634.71
61	32304731.51	5669647.80
62	32304733.25	5669640.37
63	32304703.96	5669626.69
64	32304701.25	5669620.82
65	32304693.98	5669618.97
66	32304715.76	5669541.00
67	32304711.73	5669534.71
68	32304724.73	5669536.77
69	32304728.25	5669537.30
70	32304730.43	5669530.05
71	32304721.69	5669528.70
72	32304719.21	5669528.30
73	32304730.37	5669497.65
74	32304731.51	5669497.83
75	32304732.18	5669495.40
76	32304722.26	5669493.86
77	32304721.56	5669496.28
78	32304587.16	5669604.29
79	32304612.51	5669610.47
80	32304612.90	5669607.99

ZEICHENERKLÄRUNG

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 des Baugesetzbuches -BauGB-,
§§ 1 bis 11 der Baunutzungsverordnung -BauNVO-)

	Allgemeine Wohngebiete
WA 1- WA 11	Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs.1 Nr.1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ	Grundflächenzahl
I - II	Zahl der Vollgeschosse
TH	Maximale Traufhöhe (in m über NHN)
FH	Maximale Firsthöhe (in m über NHN)
GH	Maximale Gebäudehöhe (in m über NHN)
SD	Satteldach
FD	Flachdach
z.B. 30°-45°	zulässige Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs.1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

	Baugrenze
NVG	Nichtvollgeschoss
EG - 1. OG	Erdgeschoss - 1. Obergeschoss
o	offene Bauweise
E	Einzelhäuser
H	Hausgruppe
MFH	Mehrfamilienhaus

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

	Straßenverkehrsflächen
	Straßenbegrenzungslinie
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
	Rad- und Fußweg 1 - 3

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6, § 40 Abs.1 Nr.14 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Grünflächen
(§ 9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB)

	Öffentliche Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 5 Abs.2 Nr.10 und Abs.4, § 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
M1	Maßnahmenfläche 1
PG	Pflanzgebot

Sonstige Planzeichen

	Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
St	Stellplätze
Ga	Garagen
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes
79.03	Bestandshöhen (in m über NHN)
KD	Kanaldeckel
Wandh. = 82,75	Wandhöhe (in m über NHN)

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gliedert sich in die Teilflächen WA 1 - WA 11.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind

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

im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Maximale Gebäudehöhe

Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen:

Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes. Bezugshöhe der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist Normalhöhennull (NHN).

Die maximale Firsthöhe (FH) ist die maximale Höhe der Schnittlinie der Dachflächen. Bezugshöhe der maximalen Firsthöhe (FH) ist Normalhöhennull (NHN).

Die maximale Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Bezugshöhe der maximalen Traufhöhe (TH) ist Normalhöhennull (NHN).

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

- Anlagen der solaren Energiegewinnung bis max. 0,50 m,
- extensive Gründächer bis max. 0,50 m,
- äußere Umwehrungen (Brüstungen, Geländer o.ä.) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien bis max. 1,10 m,
- Wärmetauscher, Klima- und Lüftungsanlagen bis max. 1,50 m,
- Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser bei Mehrfamilienhäusern bis max. 2,00 m.

Die zuvor genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

2.2 Grundflächenzahl

Im WA 1 - WA 11 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen höchstens 0,6 betragen.

Im WA 11 ist bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauGB die Grundflächen von vollversenkten Tiefgaragen nicht mitzurechnen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Im WA 1 - WA 10 ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig (siehe auch 9.4).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 1 ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Im WA 2 - WA 10 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im WA 11 sind maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a, 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs.1 BauNVO)

Im WA 1 - WA 11 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) bis zu einer Größe von jeweils 7,5 m² Grundfläche, 2,5 m Firsthöhe und insgesamt 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA 1 - WA 11 sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung unzulässig.

5.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Im WA 1 - WA 11 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

5.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im WA 1 - WA 11 sind Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den mit „Ga" gekennzeichneten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m nachzuweisen.

Im WA 1 - WA 11 sind oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den mit „St" gekennzeichneten Flächen zulässig. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtsbereichen zu Garagen zulässig.

Im WA 11 sind unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) innerhalb und außerhalb der Baugrenzen mit den dazugehörigen Zu- und Abfahrten sowie Nebenanlagen zulässig.

6. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Nr. 26 BauGB)

6.1 Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen

Im WA 1 - WA 11 sind geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. durch den/die Eigentümer/-in zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- u. Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf dem betroffenen Grundstück herzustellen.

7.1 Begrünung Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum des Plangebietes sind insgesamt mindestens 20 Bäume 1. Ordnung gemäß der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.2 Pflanzgebot (PG)

Im WA 11 sind innerhalb der mit „PG" gekennzeichneten Fläche Heckenpflanzungen entsprechend der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes mit mindestens drei Pflanzen pro laufenden Meter zu pflanzen. Die Heckenpflanzungen sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Dachbegrünung

Im WA 11 sind Flachdächer (FD) bis max. 5° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen" der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. C) Hinweise). Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

7.4 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Im WA 1 - 10 ist zu pflanzen:

- bis 400 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 2. Ordnung,
- ab 400 m² bis 600 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 1. Ordnung,
- über 600 m² Grundstücksfläche je weiterer 100 m² ein Gehölz 2. Ordnung.

Es können alternativ gepflanzt werden:

- zwei Gehölze 2. Ordnung statt einem Gehölz 1. Ordnung,
- ein Kulturbaum statt einem Gehölz 2. Ordnung,
- 30 m² Schnitthecke 3. Ordnung statt einem Gehölz 2. Ordnung.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.5 Maßnahmenfläche M1:

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist die Anpflanzung und Pflege von mindestens 7 Obst-/ Nussbäumen nach Pflanzliste „Kulturbäume" dieses Bebauungsplanes, Hochstamm 3xv StU 14-16 cm mit Pfahlanbindung, Pflanzabstände je nach Art 7-10 m, durchzuführen. Die Kulturbäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.6 Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg 1 und 2 sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Es können z.B. offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Sand / Kies verwendet werden.

Im WA 11 sind die oberirdischen Stellplätze und deren Zufahrten in der mit „St" gekennzeichneten Fläche in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Es können z.B. offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Sand / Kies verwendet werden.

8. Festsetzung mit bedingender Wirkung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

8.1 Spielplatznutzung

Innerhalb des WA 7 wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zunächst eine „Grünfläche mit Spielplatz" festgesetzt. Als Folgenutzung wird WA 7 festgesetzt. Die Festsetzungen des WA 7 im Bebauungsplan gelten erst, nachdem der Rat der Stadt Wegberg beschlossen hat, die Nutzung „Grünfläche mit Spielplatz" aufzugeben.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

9.1 Dachformen und Dachneigungen

Im WA 1 wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW festgesetzt, dass bei der Hausgruppe ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 30° zulässig sind.

Im WA 1 sind Garagen und Carports von dieser Festsetzung ausgenommen.

Im WA 2 - WA 10 wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW festgesetzt, dass bei den Einfamilienhäusern ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig sind.

Im WA 2 - WA 10 sind Garagen und Carports von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Im WA 11 sind bei den Mehrfamilienhäusern ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.

Im WA 11 müssen oberste Nichtvollgeschosse mit Flachdach (FD) gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückspringen. Dies gilt für sämtliche Außenwände der obersten Nichtvollgeschosse. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch einen untergeordneten Gebäudeteil (z. B. Fahrstuhlanlage und/oder Treppenanlage) ist zulässig.

9.2 Einfriedung / Begrünung Baugrundstücke

Im WA 1 - WA 11 sind die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche einzugrünen.

9.3 Vorgärten

Im WA 1 - WA 11 sind die Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und angrenzender vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche), mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten, zu begrünen.

9.4 Wintergärten und Terrassen

Im WA 1 - WA 11 sind Wintergärten und Terrasseneinhausungen ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o. ä.) zulässig.

C) Hinweise

1. Archäologie / Bodendenkmalpflege

Soweit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde auftreten, sind diese, gemäß den §§ 15 und 16 des Gesetzes für Denkmalpflege im Lande NRW, unverzüglich der Stadt Wegberg als Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, zu melden. Befunde und Fundstelle sind zunächst unverändert zu belassen. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

2. Umgang mit Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

3. Umgang mit Bodenaushub

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

4. Kampfmittel

Im Plangebiet liegt ein konkreter Verdacht auf eine ehemalige Militäreinrichtung (Laufgraben) vor. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln liegen darüber hinaus nicht vor. Eine vollständige Räumung der gesamten Flächen vor Baubeginn wurde nicht durchgeführt, daher kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Sofern bei Bauarbeiten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Kampfmittel (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

5. Erdbebenzone

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten" zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Wegberg, Gemarkung Wegberg: 2 / T

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte".

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

6. Artenschutz

Bauzeitenfenster

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

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme: Ersatz von Sommerquartieren für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten

Für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten sind als Ausgleich für den Verlust potenzieller Sommerquartiere (Baumhöhlen) Fledermauskästen an geeigneten Bereichen im Umfeld zu installieren (Worst-Case-Annahme). Diese sind nach Möglichkeit an Bäumen anzubringen, da die wegfallenden potenziellen Quartiere in gleicher Struktur auszugleichen sind, beispielsweise an Bäumen nördlich oder südlich des Plangebietes.

Der Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe I, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR) empfiehlt den Einsatz von 10 Flachkästen, vorzugsweise mindestens 2 verschiedene Typen (vgl. MKULNV 2013). Als Sommerquartier kommen z.B. die Fledermaus-Universalhöhle 1FFH und der Fledermausflachkasten 1FF der Firma SCHWEGLER oder Produkte vergleichbarer Bauweise in Frage.

Alternativ können auch die Fledermaushöhle 2F der Firma SCHWEGLER oder die Fledermaushöhle 12 oder 14 mm Einflug FLH12/FLH14 der Firma HASSELFELDT verwendet werden. Diese müssen jedoch gewartet (von Kot gereinigt) werden. Bei der Auswahl der Hangstellen ist auf die Möglichkeit eines freien und ungehinderten Anfluges zu achten (Freiheit von hineinragenden Ästen). Die Fledermauskästen sollten in Anlehnung an die Vorgaben des LANUV (2019a) in unterschiedlichen Höhen (mindestens 3 - 4 m) mit unterschiedlicher Exposition befestigt werden. Nach LANUV (2019a) sollte die Ausbringung der Kästen in Gruppen zu je 10 Stück erfolgen. Da die möglichen gehölzbestandenen Parzellen jedoch recht klein sind, können auch 5 Kästen im Norden und 5 Kästen im Süden angebracht werden.

7. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)

Etwa 150 m südlich befindet sich ein Ausläufer des FFH-Gebietes „Helpensteiner Bachtal-Rothenbach" (DE-4803-303).

Um stoffliche Einwirkungen auf das FFH-Gebiet „Helpensteiner Bachtal-Rothenbach" zu vermeiden, sind folgende vorsorgliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu treffen:

- Staubemissionen während der Bauphase sind sowohl durch Maßnahmen nach dem Stand der Technik zur Staubbegrenzung bei den eingesetzten Maschinen und Arbeitsprozessen als auch durch organisatorische Maßnahmen bei Betriebsabläufen so weit als möglich zu begrenzen (z.B. Befeuchten von Baustraßen in Trockenperioden),
- Flächen zum Lagern von Materialien oder Flächen der Baustelleneinrichtung sind im Siedlungsbereich, nicht auf den freien Flächen westlich zum FFH-Gebiet hin, einzurichten.

Auch nichtstoffliche Einwirkungen sind auf das nötigste Maß zu begrenzen.

8. Flächen und Maßnahmen zum externen Ausgleich

Die externe Kompensation des ökologischen Defizits von 85.735 Wertpunkten erfolgt durch die folgenden Maßnahmen:

- Waldumbau auf den Flächen Gemarkung Wildenrath, Flur 10, Parzellen 16, 19 und 21 auf einer Fläche von insgesamt 0,8 ha. — 16.014 Punkte
- Ankauf von Punkten des städtischen Ökokontos für die Maßnahme „Umwandlung in Wiesenfläche" auf der Fläche Gemarkung Wegberg, Flur 46, Parzelle 131. — 19.385 Punkte
- Ankauf von Punkten der Stadtentwicklungsgesellschaft Wegberg für die Maßnahme „Umwandlung Ackerfläche in Brache mit Verbuschung" auf der Fläche Gemarkung Arsbeck, Flur 46, Parzelle 39 mit einer Größe von 6.037 m². — 24.148 Punkte
- Anpflanzung von Wald auf der Fläche Gemarkung Wildenrath, Flur 6, Parzelle 294 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg. — 26.188 Punkte

9. Umgang mit Regenwasser

Innerhalb des Plangebietes wurden uneinheitliche Bodenverhältnisse ermittelt, so dass keine einheitliche Versickerungsempfehlung für anfallendes Niederschlagswasser gegeben werden kann. Eine betriebssichere Versickerung ist nur im Einzelfall nach einer entsprechenden grundstücksbezogenen Überprüfung der örtlichen Bodenschichtung möglich (s. Geotechnischer Bericht / Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH vom 19.01.2004).

Zu beachten sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund / in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erteilt die Untere Wasserbehörde.

10. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ritzrode 2" im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba A" im Eigentum der Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung und ein Wiederanstieg nach Beendigung der Maßnahmen sind nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

11. Stationäre Geräte

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat im Plangebiet unter Beachtung des „Leitfadens für Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

12. Einbau von RCL-Material

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu, können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice - Schlagwortindex - Recyclingbaustoffe (RCL) abgerufen werden. Auskünfte hierzu erteilt die Untere Wasserbehörde.

13. Geothermie

Sollte die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beabsichtigt sein, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erteilt die Untere Wasserbehörde.

14. Aufbau von Vegetationsflächen für Dächer

Der Vegetationsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbepflanzung der Festsetzung Nr. 7.3 sind gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. erlassenen "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2018, auszuführen.

15. Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes während der Bauphase

Während der Bauphase ist der Gehölzbestand (Buche) inklusive seines Traufbereichs, der in der Südostecke vom Flurstück 69, Flur 18, Gemarkung Arsbeck aus in das Plangebiet hineinragt, auch zum Schutz des Wurzelbereichs mit einer Auszäunung („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" gemäß DIN 18.920) zu versehen.

16. Pflanzungen auf privaten Grundstücken und Grenzabstände

Bei Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken ist ein ausreichender Abstand zur Bebauung einzuhalten, um den Anpflanzungen eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen. Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) zu berücksichtigen.

17. DIN-Vorschriften

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, VDI -Richtlinien, DIN -Vorschriften und Richtlinien anderer Art) werden zur Einsicht im Rathaus der Stadt Wegberg, Rathausplatz 25, während der Öffnungszeiten bereitgehalten.

D) Pflanzliste

Gehölze 1. Ordnung (Großbäume)

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

oder Hochstämme der Kulturbäume

Süßkirsche und Walnuss

Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe)

Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aria	Mehlbeere

oder Hochstämme der Kulturbäume

Birne, Apfel und Pflaume

Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher)

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (Hinweis: giftig)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (Hinweis: giftig)

oder Viertelstämme der Kulturbäume

Kulturbäume

Malus domestica	Kulturapfel
Pyrus communis	Kulturbirne
Punus domestica	Kultur-Pflaume
Juglans regia	Walnuss

(Obstsorten s. Sortenempfehlung des Landschaftsplans Euskirchen für Zülpicher Börde und Voreifel, zzgl. Winterbirne Madame Verte)

Pflanzqualität Gehölze (Mindestqualität)

Kulturbäume, sonstige Hochstämme mind. 3xv, m. B. 14-16 cm

Sträucher mind. 1xv, o.B. 60-100 cm

Sonstige Gehölze: Heister 2xv, Höhe mind. 100 cm

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBI. I S.3634)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke
(Baunutzungsverordnung - BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBI.I S.3786)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes
(Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. 1991 I S. 58)

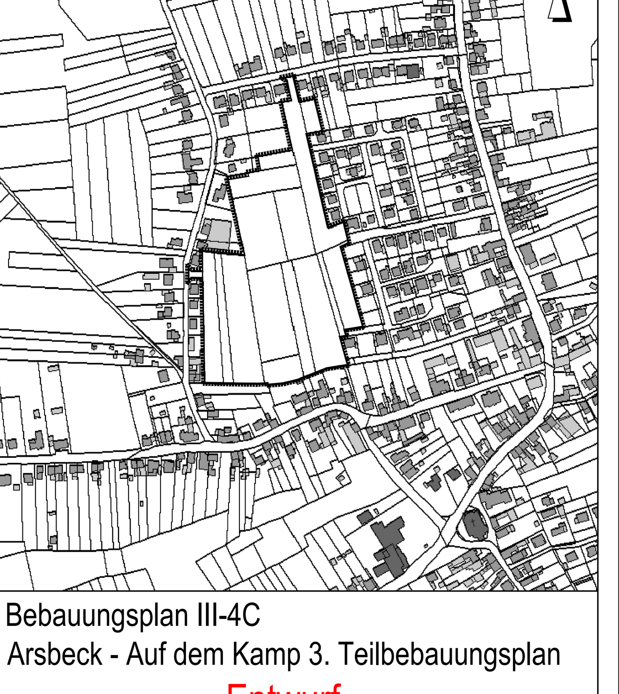
Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666ff)

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen
Bauordnung für das Land Nordrhein - Westfalen (Landesbauordnung 2018 - BauO NRW 2018) vom 21.07.2018 (GV. NRW. 2018 S. 421)

Die angegebenen Rechtsgrundlagen gelten in den jeweils zum Satzungsbeschluss massgebenden Fassungen.

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, VDI - Richtlinien, DIN - Vorschriften und Richtlinien anderer Art) werden zur Einsicht im Rathaus der Stadt Wegberg, Rathausplatz 25, während der Öffnungszeiten bereitgehalten.

Auszug aus der deutschen Grundkarte M 1 : 5.000



Verfahrensvermerke

Es wird bescheinigt, dass
1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen;
2. die Planunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt und
3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wegberg, den ....

....
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Frühzeitige Beteiligung

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist nach ortsüblicher Bekanntmachung vom 23.04.2020 in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020 erfolgt.
Den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden gemäß § 2 Abs. 2 bzw. § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 15.04.2020 Gelegenheit zur Stellungnahme mit Fristsetzung bis einschließlich 22.06.2020 gegeben.

Wegberg, den ....

....
Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter
(Frank Thies)

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom .... von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum .... einschließlich aufgefordert.

Wegberg, den ....

....
Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter
(Frank Thies)

Ausfertigung

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnnung mit textlichen Festsetzungen, Hinweisen sowie Begründung mit Umweltbericht und landschaftspflegerischem Fachbeitrag wird hiermit ausgefertigt.

Wegberg, den ....

....
Der Bürgermeister

Aufstellungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wegberg hat gemäß § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in seiner Sitzung am 26. Februar 2019 beschlossen, den Bebauungsplan "III-4C Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan" aufzustellen.
Der Aufstellungsbeschluss wurde am 22.03.2019 ortsüblich bekannt gemacht.

Wegberg, den ....

....
Der Bürgermeister
(Michael Stock)

Öffentliche Auslegung

Der Entwurf dieses Bebauungsplans hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen nach ortsüblicher Bekanntmachung vom .... in der Zeit vom .... bis .... einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den ....

....
Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter
(Frank Thies)

Abwägungsbeschluss zum Entwurf und Satzungsbeschluss

Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am .... die eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen geprüft und gemäß § 1 Abs. 7 BauGB abgewogen und darüber beschlossen.
Gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfahlen (GO NRW) ist dieser Bebauungsplan durch den Rat der Stadt Wegberg in einer Sitzung am .... als Satzung beschlossen worden. Die Begründung mit Umweltbericht wurde aus Entscheidungsbegründung übernommen.

Wegberg, den ....

....
Der Bürgermeister
(Michael Stock)

Inkrafttreten

Der Satzungsbeschluss vom .... wurde mit Hinweis auf die Durchführung des Verfahrens sowie die Möglichkeit zur Einsichtnahme des Bebauungsplanes mit zusammenfassender Erklärung gemäß § 10 Abs. 3 BauGB am .... öffentlich bekannt gemacht.

Mit der Bekanntmachung ist dieser Bebauungsplan als Satzung in Kraft getreten.

Wegberg, den ....

....
Der Bürgermeister
(Michael Stock)

Bebauungsplan III-4C
Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan
Entwurf

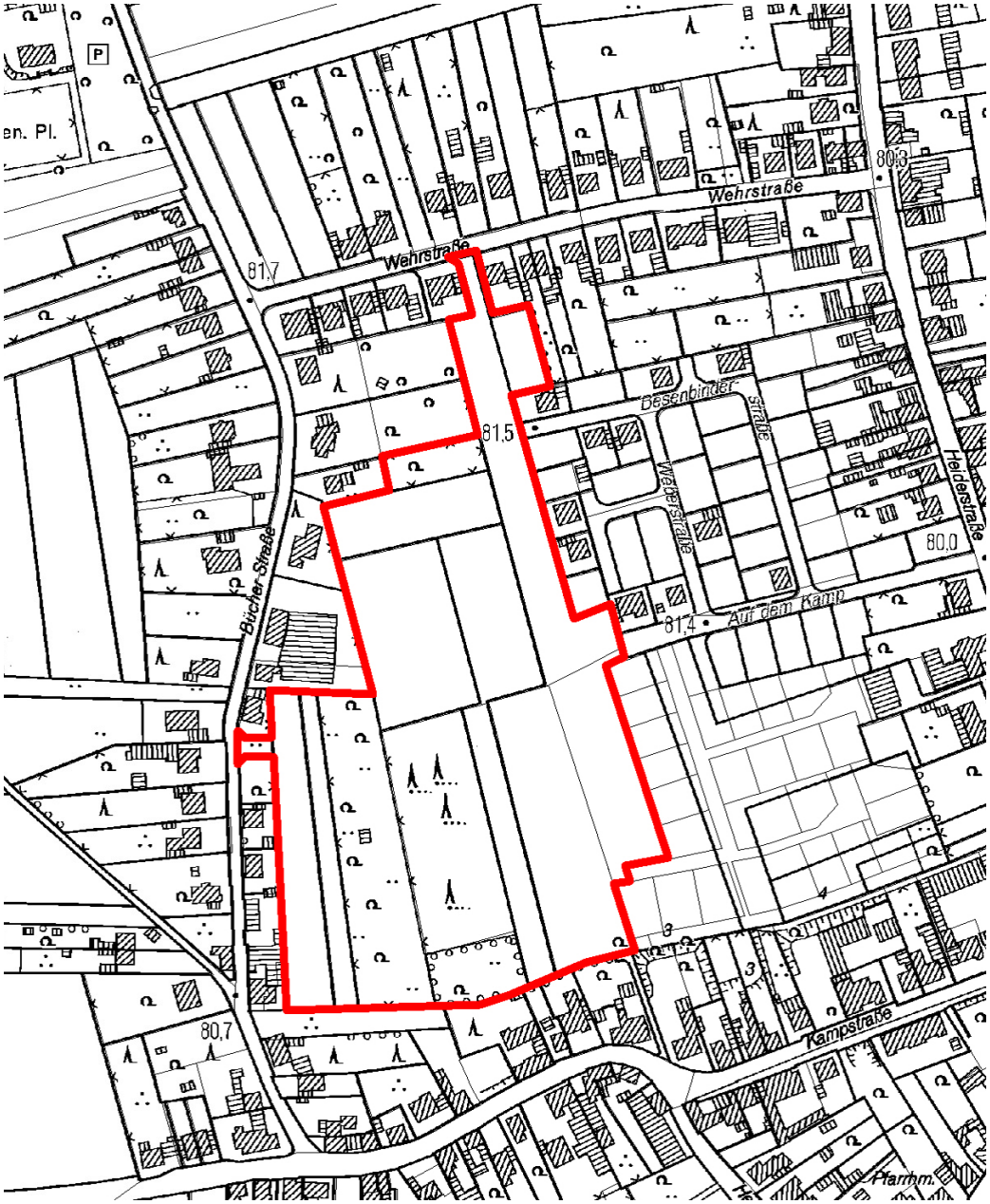
Aufgestellt:
Fachbereich-Planen-Bauen-Wohnen
Stand: Februar 2021

170 280 E 01e lc

Mühlenstadt Wegberg

Stadt Wegberg
Begründung zum Bebauungsplan III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp
3. Teilbebauungsplan

Satzungsbeschluss, Stand 27.08.2021



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung 5

1. Örtliche Verhältnisse 5
1.1. Lage des Plangebietes 5
1.2. Umgebung 5
1.3. Erschließung 5

2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung 6
2.1. Anlass der Planung 6
2.2. Planungserfordernis 6
2.3. Ziele der Planung 7

3. Gegenwärtiges Planungsrecht 7
3.1. Landesentwicklungsplan 7
3.2. Regionalplan 9
3.3. Flächennutzungsplan (FNP) 9
3.4. Landschaftsplan 10
3.5. Bestehendes Planungsrecht 10

4. Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldflächen 12

5. Rahmenplan, Städtebauliches Konzept, Erschließung, Ver- und Entsorgung 14
5.1. Rahmenplan 14
5.2. Städtebauliches Konzept 15
5.3. Erschließung 17
5.4. Ver- und Entsorgung 18

6. Klimaschutz und Klimaanpassung 18
6.1. Mindestanforderung 18
6.2. Standortwahl der Bebauung 19
6.3. Regenerative Wärme- und Energiegewinnung 19
6.4. Umgang mit Freiflächen 19

7. Begründung der Festsetzungen 19
7.1. Art der baulichen Nutzung 20
7.2. Maß der baulichen Nutzung 21
7.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise 23
7.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden 24
7.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen 24
7.6. Öffentliche Verkehrsflächen 25
7.7. Öffentliche Grünflächen 25
7.8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen 25
7.9. Festsetzung mit bedingender Wirkung 27
7.10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen 27
7.11. Hinweise, Pflanzlisten 28

Teil II Umweltbericht 29

8. Umweltbericht 29
8.1. Einleitung 29
8.1.1. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 29
8.1.2. Ziele des Umweltschutzes 29

8.1.3. Untersuchungsgebiet 29
8.1.4. Beschreibung des Vorhabens 30
8.2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, Fachplanungen sowie übergeordnete Planungen 30
8.2.1. Fachgesetze 30
8.2.2. Schutzgebiete 31
8.2.3. Sonstige planerische Vorgaben 32
8.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung 34
8.3.1. Schutzgut Mensch 34
8.3.1.1. Bestandsbeschreibung 34
8.3.1.2. Prognose 37
8.3.1.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 40
8.3.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt 40
8.3.2.1. Bestandsbeschreibung 40
8.3.2.2. Prognose 41
8.3.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 44
8.3.3. Schutzgut Boden 46
8.3.3.1. Bestandsbeschreibung 46
8.3.3.2. Prognose 48
8.3.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 49
8.3.4. Schutzgut Fläche 49
8.3.4.1. Bestandsbeschreibung 49
8.3.4.2. Prognose 50
8.3.4.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 50
8.3.5. Schutzgut Wasser 50
8.3.5.1. Bestandsbeschreibung 50
8.3.5.2. Prognose 51
8.3.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 52
8.3.6. Schutzgüter Luft und Klima / Energie 52
8.3.6.1. Bestandsbeschreibung 52
8.3.6.2. Prognose 53
8.3.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 53
8.3.7. Schutzgut Landschaft 54
8.3.7.1. Bestandsbeschreibung 54
8.3.7.2. Prognose 54
8.3.7.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 54
8.3.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter 55
8.3.8.1. Bestandsbeschreibung 55
8.3.8.2. Prognose 55
8.3.8.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen 55
8.3.9. Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter 55
8.3.10. Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase 55
8.3.10.1. Baubedingte Wirkungen 56
8.3.10.2. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen 56
8.3.11. Emissionen 57
8.3.12. Abfall 57
8.3.13. Risiken 58
8.3.14. Erneuerbare Energien 58
8.4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes 58
8.4.1. Bei der Durchführung der Planung 58
8.4.2. Nullvariante 59
8.4.3. Alternativprüfung / wesentliche Gründe für die getroffene Wahl 59
8.5. Grundlagen 60
8.6. Monitoring 60
8.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung 61

9. Plandaten.....65

Teil I Begründung

1. Örtliche Verhältnisse

1.1. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan liegt im Wegberger Ortsteil Arsbeck. Das Plangebiet liegt ca. 6 km westlich des Stadtzentrums von Wegberg. Westlich, in ca. 3 km Entfernung des Plangebietes, liegt die deutsch-niederländische Grenze. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Arsbeck, Flur 17 und 18 die Flurstücke 9, 10, 12, 13, 14, 32, 33, 34, 44, 62, 76, 77, 124, 152, 239 und 246. Das Plangebiet ist in Summe ca. 40.500 m² groß, was ca. 4 ha entspricht.

Hinsichtlich der Topografie fällt das Gelände im Plangebiet von ca. 81,30 m ü. NHN auf ca. 78,11 m ü. NHN ab. Von West nach Ost ist das Plangebiet insgesamt nur sehr gering bewegt. Das Plangebiet weist hier Bestandhöhen zwischen ca. 80,04 m ü. NHN bzw. ca. 80,78 m ü. NHN auf.

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

1.2. Umgebung

Im Norden wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes durch vorhandene Wohnbebauung abgegrenzt. Das Plangebiet verfügt hier über eine Anbindung an die „Wehrstraße“. Nordöstlich des Plangebietes liegt das Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr Arsbeck. Östlich des Plangebietes befindet sich Wohnbebauung. Diese Wohnbebauung wurde über den Bebauungsplan III-4B, Arsbeck - Auf dem Kamp 2. Teilbebauungsplan planungsrechtlich gesichert. Die Neubebauung des Bebauungsplanes III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan kann hier an die bestehenden Straßen „Hufschmiedstraße“ und „Auf dem Kamp“ angebunden werden.

Auch südlich des Geltungsbereiches wird das Plangebiet durch bestehende Wohnbebauung abgegrenzt, südöstlich teilweise in Kombination mit gewerblichen Nutzungen. Auch westlich des Plangebietes erfolgt die Abgrenzung durch bestehende Wohnbebauung sowie durch einen Gewerbebetrieb.

Das Plangebiet ist insgesamt von Wohnbebauung umgeben. Teilweise sind in der Umgebung auch gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Durch die Nutzungen in der direkten Umgebung stellt sich für das Plangebiet eine Insellage dar. Mit der Entwicklung des Plangebietes soll die Fläche der Wohnbebauung zugeführt werden.

1.3. Erschließung

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt im Norden über die „Wehrstraße“. Der östliche Teil und Teile des südlichen Bereiches des Plangebietes werden über die Straßen „Besenbinderstraße“, „Auf dem Kamp“ und „Hufschmiedstraße“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Über die „Heiderstraße“ und „Merbecker Straße (L 367)“ bzw. „Roermonder Bahn (K 23)“ besteht eine Anbindung an die Ortsumgehung B 221 und damit an das überörtliche Straßennetz.

Der westliche Teil des Plangebietes wird separiert über die „Bücher Straße“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Über die „Bücher Straße“ besteht über die „Heuchterstraße“ und „Helpensteinstraße“ bzw. über die „Endstraße (L 367)“

eine Anbindung an die Ortsumgehung B 221n und damit an das überörtliche Straßennetz. Über die B 221n wird der Autobahnanschluss Niederkrüchten (BAB 52) und ein Autobahnanschluss zur B 56n erreicht.

Die Schienenpersonennahverkehr (SPNV)-Erschließung erfolgt über die Regionalbahnhaltestelle Arsbeck, welche in ca. 800 m Entfernung vom Plangebiet liegt. Das Plangebiet wird durch die Haltestellen „Arsbeck Heiderstraße“ und „Arsbeck Kirche“ der Buslinie 413 an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Haltestellen liegen in 250 m bzw. 400 m Entfernung vom Plangebiet.

2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

2.1. Anlass der Planung

Die Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft der Stadt Wegberg (SEWG) beabsichtigt im Ortsteil Arsbeck, den im Rahmen des Baugebietes „Auf dem Kamp“ geplanten 3. Bauabschnitt zu realisieren. Dieser Bauabschnitt beinhaltet ein Wohngebiet mit einer Gesamtfläche von ca. 4 ha. Die Planung umfasst ein Wohngebiet mit Erschließungsstraßen sowie öffentliche und private Grünflächen. Die geplanten Nutzungen sollen über die Aufstellung des Bebauungsplanes III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan lässt sich daher vollständig gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes des Stadt Wegberg entwickeln.

Das Vorhaben basiert in seinen wesentlichen städtebaulichen Zügen auf dem Rahmenplan Arsbeck Nord. Dieser sieht die wohnbauliche Entwicklung des von der „Heuchterstraße“ bzw. „Kampstraße“ im Süden, der „Heiderstraße“ im Osten, der „Wehrstraße“ im Norden und der „Bücher Straße“ im Westen umfahrenen Gebietes vor. Die genannten Straßen begleitende, vorhandene Wohn- bzw. Mischgebietsbebauung wird somit zum Blockinnenbereich des Gebietes hin weiterentwickelt und ergänzt. Dadurch wird eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Norden von Arsbeck erreicht, sowie der anhaltenden Nachfrage nach Wohneigentum in Arsbeck Rechnung getragen. Aufgrund der mittlerweile fast vollständig verkauften Wohnbauflächen im Bereich des ersten und zweiten Teilbebauungsplanes, ist die Schaffung von weiteren Angeboten bzw. Reserven erforderlich und gewünscht. Im Plangebiet soll größtenteils Einfamilienhausbebauung realisiert werden. Ergänzt wird dieses Angebot durch ein Baufeld für Bungalows sowie ein Teilbereich, in dem Mehrfamilienhausbebauung zugelassen wird. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs).

Im November 2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Baugebieten geprüft werden soll. Mit der Integration von Mehrfamilienhäusern in dem Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan wird auf diese Nachfrage reagiert. Die Mehrfamilienhausbebauung soll einen zunehmenden Bedarf in Wegberg abdecken und zeitgleich unterschiedliche Wohnformen innerhalb des Plangebietes anbieten.

Die Bereitstellung von Wohnbauflächen entspricht darüber hinaus den Zielen der Raumordnung, welche die Stärkung des in fußläufiger Entfernung liegenden Nahversorgungszentrums sowie des Schulstandortes beinhalten.

2.2. Planungserfordernis

Die Inanspruchnahme der im Flächennutzungsplan dargestellten „Wohnbaufläche“ ist ein wichtiger Schritt zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wegberger Ortsteils Arsbeck. Mit dem Vorhaben soll der aktuelle Bedarf an Wohnbauflächen

in Arsbeck gedeckt werden. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen ist für die Bewahrung und die Weiterentwicklung des Ortsteils Arsbeck von grundlegender Bedeutung. Der Planbereich grenzt im Norden, Osten und Westen direkt an bestehende bzw. vor kurzem realisierte Wohngebiete an. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen können Synergieeffekte zu bestehenden Wohngebieten geschaffen werden.

2.3. Ziele der Planung

Die Planung soll der Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Stärkung und Weiterentwicklung des Wegberger Ortsteils Arsbeck dienen und gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnbauflächen decken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes III, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg planungsrechtlich gesichert werden.

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

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

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

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1. Landesentwicklungsplan

Im derzeit gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist die Stadt Wegberg als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet wird im Landesentwicklungsplan als „Siedlungsraum“ mit der Überlagerung „Gebiete für den Schutz des Wassers“ dargestellt (s. Abbildung 1, rote Umrandung).

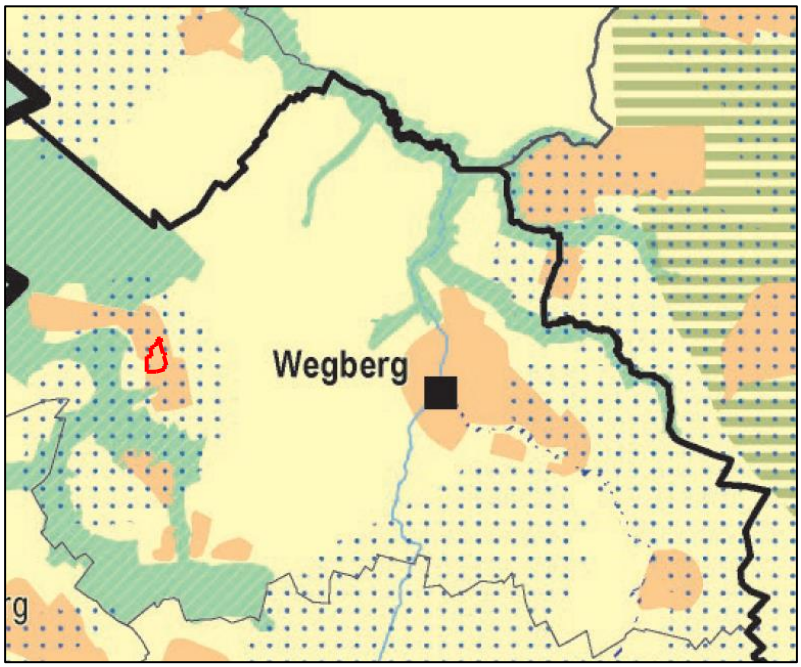


Abbildung 1: Auszug Landesentwicklungsplan NRW 2017
Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen

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

6.1-1 Ziel flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

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

6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"

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

6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung

„Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen."

6.1-7 Grundsatz energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

„Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen. Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Verletz-

barkeit des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen - insbesondere Hitze und Starkregen - nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern."

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirks und raumbezogene Planungen und Maßnahmen konkretisiert. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003), weist für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)" aus (s. Abbildung 2, rote Umrandung). In den „ASB" sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

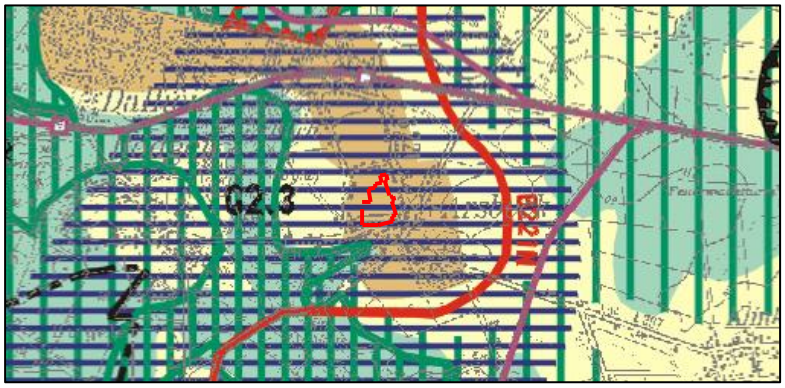


Abbildung 2: Auszug Regionalplan 2003
Quelle: Bezirksregierung Köln

Darüber hinaus werden Bereiche für den „Grundwasser- und Gewässerschutz" dargestellt. Diese überlagernde Darstellung konkretisiert sich in dem geplanten Trinkwasserschutzgebiet Zone 3A Arsbeck. Eine rechtskräftige Verordnung besteht bisher nicht, gleichwohl werden die Trinkwasservorkommen durch die Kreiswasserwerk Heinsberg GmbH genutzt.

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß dem derzeit gültigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wegberg aus dem Jahr 2008 soll ein weiterer Schwerpunkt zukünftiger Siedlungsentwicklung innerhalb des Siedlungsbereiches Arsbeck liegen. Das bedeutet eine weitere Aktivierung und Erschließung innerörtlicher Baugebiete in Fuß- und Radentfernung zu den jeweiligen Ortskernen mit der vorhandenen Infrastruktur. Dies schafft im Ergebnis eine Stadt der kurzen Wege mit Verkehrsminderung, wertet aber auch Neubaugebiete durch vorhandene Wohnfolgeeinrichtungen deutlich auf. Ein vorgenommener Abgleich mit der vorhandenen sozialen Infrastruktur (Kindergärten und Schulen) hat eine grundsätzliche Eignung dieser angestrebten Siedlungsentwicklung ergeben. Eine Feinsteuerung erfolgt im Rahmen der Bebauungsplanung in Abhängigkeit von der Verfügbarkeit der jeweiligen Kapazitäten und der Finanzkraft der Stadt. Die Abschnitte der einzelnen Neubaugebiete sind nach Lage und Größe so zu wählen, dass eine Integration der Neubürger/-innen sichergestellt wird.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg vom 02.07.2008 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes „Wohnbaufläche (W)" dar. Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan im südlichen Randbereich des Plangebietes die sonstige Darstellung „Ausgleichsmaßnahme" dar (s. Abbildung 3, rote Umrandung). Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt darüber hinaus auch die nördlich, westlich und östlich angrenzenden Flächen als „Wohnbaufläche" dar. Die südlich angrenzenden Flächen werden als „Gemischte Baufläche" dargestellt. Der Bebauungsplan III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) aus den Darstellungen des aktuellen Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg entwickelt.

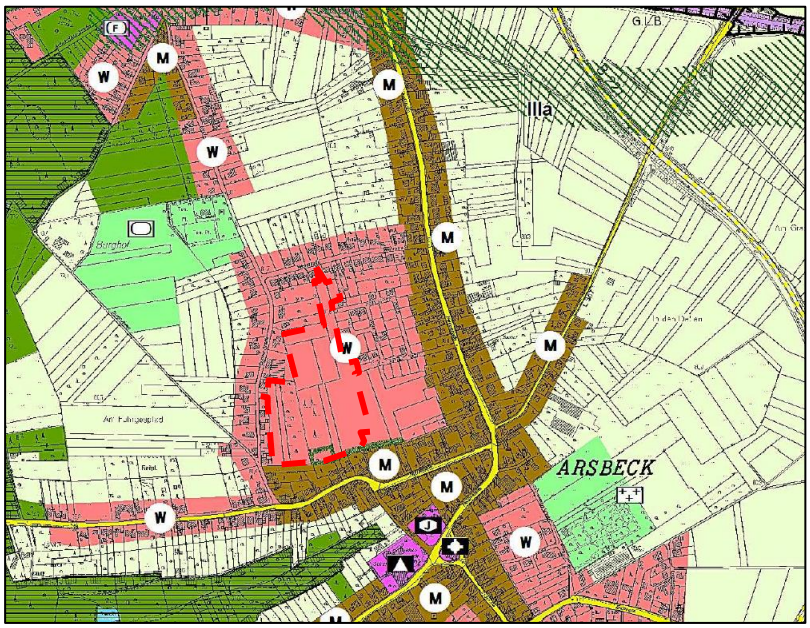


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg
Quelle: Stadt Wegberg

3.4. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes III/6 Schwalmplatte des Kreises Heinsberg vom 01.08.2003 (1. Änderung vom 29.08.2005). Der Landschaftsplan trifft für das Plangebiet keine Festsetzungen (s. Abbildung 4, rechte der beiden roten Umrandungen).

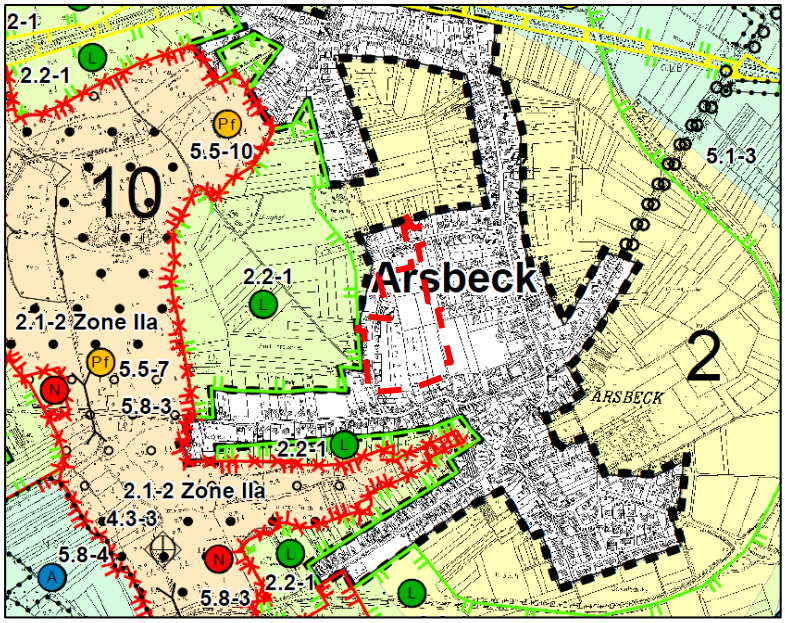


Abbildung 4: Auszug Landschaftsplan
Quelle: Kreis Heinsberg

3.5. Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich zwischen „Wehrstraße“, „Heiderstraße“, „Kampstraße“ und „Bücher Straße“ beschloss der Rat der Stadt Wegberg im November 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" mit einer Größe von ca. 20 ha.

Der Plan wurde am 11.02.1987 rechtskräftig. Die Realisierung dieses Bebauungsplanes musste jedoch wegen Abwasserproblemen, nicht lösbaren Eigentums- und Besitzverhältnissen ausgesetzt werden. Zwischenzeitlich änderten sich jedoch die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Darüber hinaus konnten die planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Probleme gelöst werden.

Im Jahr 2003 erstellte die Stadt Wegberg für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-4 Arsbeck-Nord zusätzlich einen Rahmenplan als Grundlage, zur Aktualisierung der allgemeinen Planungsziele des Bebauungsplanes III 4 Arsbeck-Nord und dessen Umsetzung in Teilbebauungspläne. Die abschnittsweise Umsetzung des Bebauungsplanes III 4 Arsbeck-Nord gewährleistet, dass in überschaubaren Zeiträumen, der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnbauland im Bereich des Wohnsiedlungsbereiches „Arsbeck - Dalheim - Rödgen" entsprochen werden kann.

Der Rat der Stadt Wegberg hat den ersten Teilbebauungsplan mit Satzungsbeschluss vom 09.05.2006 beschlossen. Der zweite Teilbebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Wegberg mit Satzungsbeschluss vom 11.06.2014 beschlossen. Die Bebauungspläne setzen die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich fort.

Für den 3. Teilbebauungsplan hat der Rat der Stadt Wegberg den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren am 26.02.2019 gefasst und die planerische und städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eingeleitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Realisierung von Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes III, 4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan überlagert sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes III,4B / 1. Änderung, Arsbeck - Auf dem Kamp 2. Teilbebauungsplan. Die 1. Änderung des Bebauungsplanverfahrens befindet sich gegenwärtig in Aufstellung (s. Abbildung 5, rote gestrichelte Linie).

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III, 4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan überlagert die Festsetzungen auf den Parzellen 12 und 246. Auf der Parzelle 12 setzt der benachbarte Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4, eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern sowie ein Vollgeschoss fest. Die Traufhöhe wird auf 4,50 m und die Firsthöhe auf 8,50 m festgesetzt. Die Dachneigung wird zwischen 30°- 45° begrenzt. Nördlich auf der Parzelle 12 ist zudem eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzt. Auch im Süden auf der Parzelle 12 ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzt sowie eine Ausgleichsfläche für den 1. Teilabschnitt des Bebauungsplanes im Bereich Auf dem Kamp in Arsbeck (s. Abbildung 5, rote gestrichelte Linie).

Auf der Parzelle 246 setzt der benachbarte Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine GRZ von 0,4, eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern sowie Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (I-II) fest. Die Traufhöhe wird auf 4,50 m und die Firsthöhe auf 8,50 m begrenzt. Die Dachneigung wird zwischen 30°- 45° begrenzt. Nördlich auf der Parzelle 246 ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Not-, Rettungs- und Versorgungszufahrt festgesetzt (s. Abbildung 5, rote Umrandung).

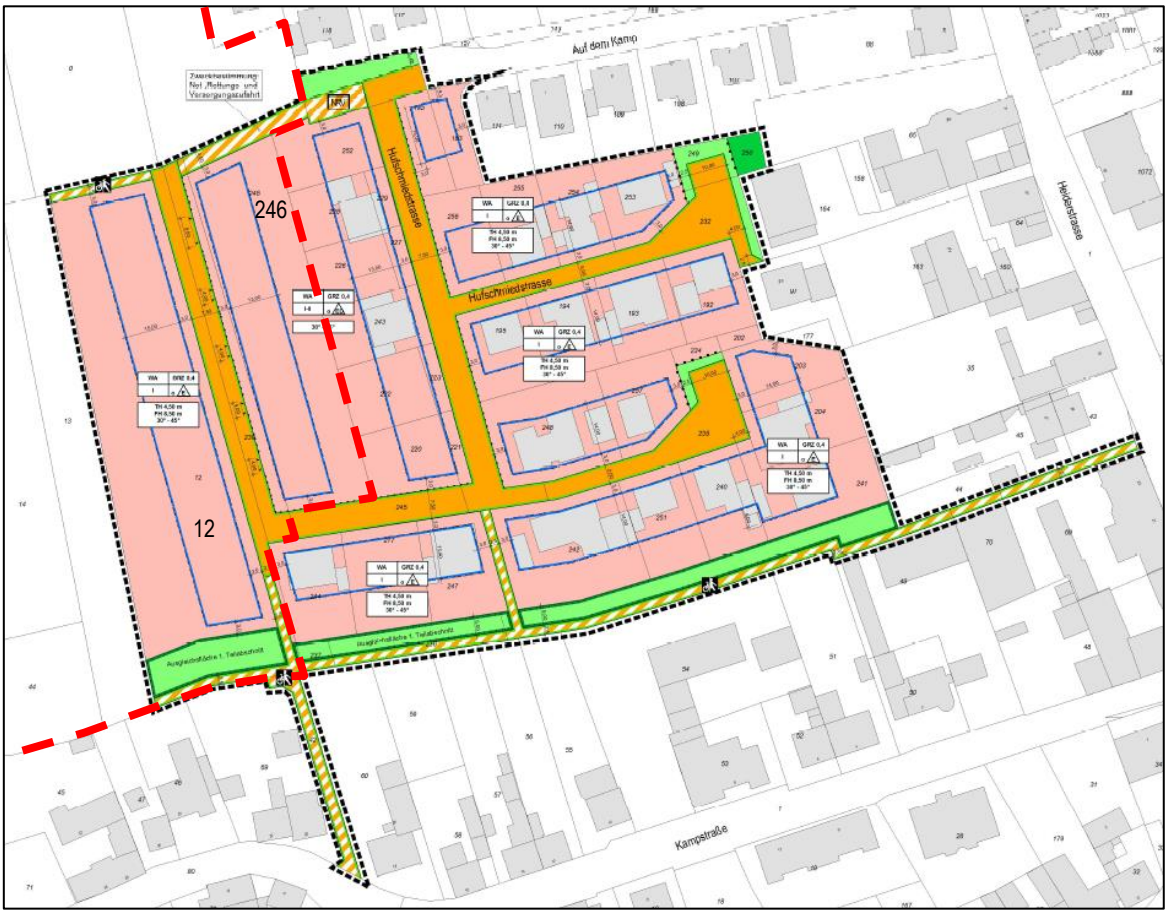


Abbildung 5: Auszug 2. Teilbebauungsplan, 1. Änderung
Quelle: Stadt Wegberg

Mit der Überlagerung werden die ursprünglich verfolgten planungsrechtlichen Ziele, die Sicherung von Wohnbauflächen, konkretisiert. Die Anpassung ist aufgrund der Veränderung der Lage der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

4. Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen und Waldflächen

Ziel des Bebauungsplanes III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan ist die Bereitstellung von Wohnbauland. Durch die vorliegende Planung kommt es zu einer Inanspruchnahme bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen sowie von Waldflächen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

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

In diesem Zusammenhang ist die tatsächlich ausgeübte Nutzung zu betrachten. Im Plangebiet sind je eine Fläche mit einer Größe von 0,4 ha bzw. 1,7 ha landwirtschaftlich genutzt. Eine Fläche von ca. 0,48 ha ist als Waldfläche gemäß § 2 Bundeswaldgesetz zu definieren. Diese Fichtenparzelle wurde Anfang 2020 gerodet.

Im Rahmen der erforderlichen Alternativprüfungen geht es darum, die städtebauliche Notwendigkeit für die Entwicklung der dieser Planung zugrunde liegenden Standortwahl zu begründen. Erst dann kann im Wege der Abwägung die Umwidmungssperrklausel überwunden werden.

Die Verfügbarkeit landwirtschaftlicher Flächen ist für die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe von grundlegender Bedeutung. Deshalb soll die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt werden, um Beeinträchtigungen der Landwirtschaft so weit wie möglich zu vermeiden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen. Hierbei ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Flächen für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Begründung der Standortwahl:

- Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003), weist für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ aus (s. Kap. 3.2). In den „ASB“ sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.
- Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg vom 02.07.2008 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes „Wohnbaufläche (W)“ dar (s. Kap. 3.3).
- Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel, Wohnbauflächen zu entwickeln. Mit der Entwicklung der Wohnbauflächen werden die Darstellungen der übergeordneten Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan) berücksichtigt. Die städtebauliche Entwicklung verfolgt das Ziel einer Nachverdichtung und berücksichtigt damit die beiden Grundsätze „Entwicklung von Innenbereichsflächen und Schutz von Außenbereichsflächen“ sowie sparsamer Umgang mit Grund und Boden. Dadurch kann die bestehende Erschließung genutzt werden, was positiv zu bewerten ist.
- Die Flächen im Plangebiet stehen für eine kurzfristige Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung, um den Bedarf an Wohnbauland in Wegberg zu decken. Bei Flächen im Außenbereich müssten Eigentumsverhältnisse geregelt und Planrecht bspw. über eine FNP-Änderung geschaffen werden. Außerdem wären die Eingriffe in den Naturhaushalt hier im Vergleich zu den eingeplanten landwirtschaftlich genutzten Flächen bzw. Waldflächen (Realbestand) erheblich größer.
- Andere im Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg dargestellten Wohnbauflächen stehen vor einer eigenen städtebaulichen Entwicklung, um den Bedarf in Wegberg zu decken.
- Aus landwirtschaftlicher Sicht ist der Wegfall der Agrarnutzung der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von ca. 2,1 ha als nicht existenzbedrohlich für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe anzusehen. Bedenken wurden seitens der Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB aufgrund der eingeschlossenen Lage und der agrarstrukturell untergeordneten Bedeutung der landwirtschaftlich genutzten Flächen zurückgestellt. Die Umwidmung von landwirtschaftlichen Flächen wird auf das unbedingt notwendige Maß begrenzt. Erforderliche Ausgleichsmaßnahmen sollten nach Absprache mit der Landwirtschaftskammer NRW möglichst nicht auf landwirtschaftlichen Flächen erfolgen.
- Für die geplante Inanspruchnahme der Fichtenparzelle ist ein Waldausgleich erforderlich. In der weiteren Abstimmung zwischen dem Landesbetrieb Wald und Holz sowie der Stadt Wegberg wird die Aufforstung einer Fläche im Verhältnis 1:1 zur bereits gefällten und überplanten Fichtenparzelle Nr. 14 vereinbart (s. Kap. 8.3.2)

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

Als Ergebnis des Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen und einer Waldfläche im Realbestand zur Erfüllung der Planungsziele unumgänglich.

5. Rahmenplan, Städtebauliches Konzept, Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1. Rahmenplan

Das der vorliegenden Planung zugrunde liegende Konzept, ist im sogenannten Rahmenplan Arsbeck-Nord festgehalten. Dieser wurde 2003 von der Stadt Wegberg erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Der Rahmenplan sieht eine Mischung aus freistehenden Einfamilien- und Doppelhäusern mit Gartengrundstücken vor. Neben der realisierten Erschließung über die „Heiderstraße“ soll das Gebiet bei vollständiger Entwicklung zusätzlich über die „Wehrstraße“ im Norden angebunden werden. Eine öffentliche Grünfläche mit Spielplatznutzung wurde im Südwesten des Gebietes dargestellt. Die zusätzliche Anbindung über die „Bücher Straße“ dient lediglich der Erschließung des westlich der Grünfläche gelegenen Teilbereiches. Die Wegeverbindung soll sowohl den Anschluss an den Ortskern, als auch die innere Vernetzung des neuen Wohngebietes stärken (s. Abbildung 6).

Abbildung 6: Rahmenplan Arsbeck-Nord
Quelle: Stadt Wegberg

5.2. Städtebauliches Konzept

Grundsätzliches Ziel ist die Schaffung von Wohnraum im Bereich des 3. Teilbebauungsplanes. Die bereits realisierten Teilbebauungspläne setzen im Innenbereich allgemeine Wohngebiete und im Randbereich zur „Heiderstraße", Mischgebiete mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung fest. Die Mischgebietsfestlegung resultierte aus dem Ziel der Sicherung des Bestands an mischgebietstypischen Nutzungen zum Zeitpunkt der Planerstellung. Der zum größten Teil bereits realisierte zweite Teilbebauungsplan setzt allgemeine Wohngebiete mit unterschiedlichen Maßen der baulichen Nutzung fest.

Der Geltungsbereich des hier vorliegenden dritten Teilbebauungsplanes setzt, neben den erforderlichen Verkehrsflächen, allgemeine Wohngebiete im Sinne der BauNVO fest, um das Planungsziel eines Wohngebietes mit ergänzenden Nutzungsarten zu erreichen und dem Ortsbild von Arsbeck als Teil des ländlichen Raums zu entsprechen. An seiner nördlichen, östlichen und westlichen Grenze liegen die bestehenden Wohngebiete. Südlich des Plangebietes liegt ein Mischgebiet, welches von der „Heiderstraße" bzw. „Kampstraße" erschlossen wird und mit seinen rückwärtigen Grundstücksgrenzen an den vorliegenden Geltungsbereich des 3. Teilbebauungsplanes stößt.

Der 3. Teilbebauungsplan soll über die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) planungsrechtlich gesichert werden. Die angestrebten Ziele einer Angebotsplanung sowohl für junge Familien als auch für ältere Generationen können durch diese Art der baulichen Nutzung im Vergleich zum Reinen Wohngebiet (WR) einfacher umgesetzt werden. Die Zulässigkeit von der Versorgung des Gebietes dienenden Einrichtungen sowie von Anlagen, insbesondere für soziale und gesundheitliche Zwecke, bedarf keiner Ausnahmeregelungen und kann so die geplante Wohnnutzung ergänzen und lässt eine flexible Entwicklung im Plangebiet zu.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Wohnbebauung vor. Die Wohnnutzung soll vorwiegend durch Einfamilienhäuser realisiert werden. Die Planung soll mit unterschiedlichen Grundstücksgrößen von ca. 350 bis 820 m² als Angebot für junge Familien realisiert werden. Im Plangebiet soll neben der Realisierung von Einzelhausbebauung auch die Realisierung von Bungalows ermöglicht werden, dazu wird in einem Baufeld entsprechend eine Hausgruppe festgesetzt. Mit der Bungalowbauweise sollen kleinere Grundstücke vor allem für die ältere Generation angeboten werden. Ergänzt wird das Angebot durch die planungsrechtliche Sicherung von Mehrfamilienhäusern mit ca. 24 Wohneinheiten. Im städtebaulichen Konzept sind dazu vier Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Mehrfamilienhausbebauung soll den zunehmenden Bedarf in Wegberg abdecken. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs).

Das städtebauliche Konzept, das Grundlage für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan ist, zeigt unterschiedliche Wohnformen und Wohntypologien auf. Mit dem städtebaulichen Konzept wird eine Nutzungsmischung innerhalb des Plangebietes ermöglicht. Dazu zählen Einzelhausbebauungen, eine Hausgruppe in Form von Bungalows sowie Mehrfamilienhäuser.

Mit dem städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung erreicht werden. Im städtebaulichen Konzept ist zudem eine ca. 1.500 m² große Spielfläche / öffentliche Grünfläche dargestellt. Diese soll im ersten Entwicklungsschritt als Spielplatzfläche für junge Familien genutzt werden. In einem zweiten Entwicklungsschritt soll diese Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden, sobald im Wohnquartier kein Bedarf mehr für die Spielplatzfläche ist. Im Bebauungsplan wird diese Fläche als separates allgemeines Wohngebiet festgesetzt und mit einer bedingenden textlichen Festsetzung versehen, dass eine Bebauung hier erst zulässig ist, wenn

der Rat der Stadt Wegberg über einen Ratsbeschluss den Spielplatz aufgegeben und diesen einer Wohnnutzung zugeführt hat.

Abbildung 7: Gestaltungsplan
Quelle: BKI mbH, Stand Februar 2021

Im städtebaulichen Konzept nicht dargestellt, ist die aus dem ersten Teilabschnitt resultierende Ausgleichsfläche. Diese liegt an der südlichen Grenze des hier vorliegenden Bebauungsplanes. Eine Berücksichtigung dieser Fläche hätte für den hier vorliegenden Bebauungsplan im Vergleich zu der Darstellung im Rahmenplan Arsbeck-Nord eine leichte Verschiebung der Erschließung und der Baugrundstücke in Richtung Norden zur Folge. Die Parzellen in diesem Bereich könnten keiner Wohnnutzung zugeführt werden.

5.3. Erschließung

Individualverkehr

Das Plangebiet ist in zwei Erschließungssysteme unterteilt, um Durchgangsverkehre durch das geplante Baugebiet zu verhindern und Verkehrsflüsse gezielt steuern zu können. Mit dem Erschließungssystem gelingt es, zusätzliche Verkehre auf die umliegenden Straßen zu verteilen. Das städtebauliche Konzept folgt damit der Idee des Rahmenplanes.

Im Norden des Plangebietes erfolgt der Anschluss an das Ortsgebiet über eine in Nord-Süd-Richtung verlaufende Erschließungsachse über die „Wehrstraße“. Diese Erschließungsachse bindet das Plangebiet östlich und südlich an das östlich angrenzende Wohnbaugebiet über die „Besenbinderstraße“, die Straße „Auf dem Kamp“ sowie die „Hufschmiedstraße“ an. Von dieser Haupterschließungsachse können die Mehrfamilienhäuser über ein Privatweg erschlossen werden. Der zentrale Bereich des Plangebietes wird über zwei Ringerschließungen an die zentrale Nord-Süd-Erschließungsachse angebunden. Sämtliche aus diesem Bereich anfallenden Verkehre werden in nördliche bzw. östliche Richtung abgewickelt.

Der westliche Teil des Plangebietes wird über die „Bücher Straße“ an das örtliche Straßennetz angebunden. Die Anbindung von der „Bücher Straße“ mündet in einer Wendeanlage im Plangebiet. Dieser Teilbereich des Plangebietes wird separiert erschlossen, um Durchgangsverkehre durch das komplette Plangebiet zu unterbinden.

Die Erschließungsflächen werden im Bebauungsplan über die Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen planungsrechtlich gesichert. Die öffentlichen Verkehrsflächen weisen größtenteils eine Breite von 7,50 m auf.

Für den Fuß- und Radverkehr besteht die Möglichkeit der kompletten Durchwegung des Plangebietes. Hierdurch soll die Idee der „Stadt der kurzen Wege“ bestärkt und Verbindungen attraktiv gestaltet werden. Diese Idee wird im Rahmenplan zur Entwicklung der Baugebiete in Arsbeck dargelegt und planungsrechtlich im 3. Teilbebauungsplan über die Festsetzung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg planungsrechtlich gesichert.

Im Wohngebiet wird der Abstand von Garagen- und Carporteinfahrten zur Straßenbegrenzungslinie auf mindestens 5 m festgesetzt, um je Grundstück zwei Stellplätze zu sichern. Zusätzliche öffentliche Parkplätze für Besucher/-innen werden auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen, z. T. in den Haupterschließungsstraßen sowie am Ende von Wendeanlagen bereitgestellt.

SPNV / ÖPNV

Die SPNV-Erschließung erfolgt über die Regionalbahnhaltestelle Arsbeck, welche in ca. 800 m Entfernung vom Plangebiet liegt. Das Plangebiet wird durch die Haltestellen „Arsbeck Heiderstraße“ und „Arsbeck Kirche“ der Buslinie 413 an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Haltestellen liegen in 250 m bzw. 400 m Entfernung vom Plangebiet.

5.4. Ver- und Entsorgung

Technische und energetische Versorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation ist grundsätzlich gesichert und schließt an die im zweiten Teilabschnitt des Bebauungsplanes hergestellten Netze an. Im Zuge der Herstellung der plangebietsinternen Erschließung werden die erforderlichen Leitungen zur technischen und energetischen Versorgung des Plangebietes innerhalb der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht. Die Sicherung der Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

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

Das Landeswassergesetz NW formuliert in § 44 Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten ist demnach zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Für die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen kommen überwiegend Muldenversickerungen oder sonstige Versickerungsmethoden in Frage. Die örtliche Bautiefen der Versickerungsanlagen müssen den örtlich unterschiedlichen „Lehm“-Dicken, die von den Versickerungsanlagen (Rigolen mit entsprechender Tiefe und Mulden mit ggf. Bodenaustausch unter den Muldensohlen) angepasst werden (s. Kap. 8.3.3).

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

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

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

6.1. Mindestanforderung

Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Maßnahmen darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sowie Maßnahmen, die der Anpassung der Flächennutzung an den Klimawandel dienen. Diese werden in den Umweltbelangen dargestellt. Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung wird die Realisierung von mindestens extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Durch den Aufbau eines extensiven Gründaches entstehen folgende positive Effekte:

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

- Die Dachbegrünung bietet Flora und Fauna einen weiteren Lebensraum innerhalb der Bauflächen.

Durch die Festsetzungen der Dachneigung im Bebauungsplan können Bauherren/-innen extensive Dachbegrünung im Bereich von Garagen nutzen, durch den zusätzlichen Aufbau eines intensiven Gründaches werden die zuvor genannten positiven Effekte noch weiter verstärkt. Der Aufbau von Dachbegrünungen auf Garagen soll auf freiwilliger Basis erfolgen.

6.2. Standortwahl der Bebauung

Die Standortwahl für die Bebauung erfolgt entsprechend der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg, welcher für das Plangebiet „Wohnbaufläche“ darstellt. Durch die günstige Verkehrsanbindung der in Rede stehenden Flächen an das örtliche und überörtliche Straßennetz, verfügt das Plangebiet über eine verkehrsgünstige Anbindung. Durch die Verbindung zwischen den bestehenden und geplanten Wohngebieten können Synergieeffekte erzielt werden. So kann beispielsweise auf die bestehende Infrastruktur (u.a. Versorgungszentrum) zurückgegriffen und die bestehende Ortslage insgesamt gestärkt und weiterentwickelt werden. Durch die Schaffung von „kurzen Anbindungen“ des geplanten Wohngebietes an das bestehende Umfeld, wird die Schadstoffmehrbelastung auf ein Mindestmaß reduziert. Schutzbedürftige Nutzungen werden bei der vorgesehenen Erschließung des geplanten Wohngebietes nicht erheblich belastet.

6.3. Regenerative Wärme- und Energiegewinnung

Die Gebäude werden nach der entsprechend gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Welche primären und sekundären Formen der Energie- und Wärmegewinnung zum Einsatz kommen können, wird im Bebauungsplanverfahren nicht festgesetzt.

6.4. Umgang mit Freiflächen

Im öffentlichen Raum

Innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und der unterirdischen Infrastruktur Vegetationsflächen vorgesehen, um hierdurch eine zusätzliche Durchgrünung in Form von Straßenbäumen im öffentlichen Raum zu erreichen. Ergänzend wird im nördlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit mindestens sieben Obst- oder Nussbäumen bepflanzt und entwickelt werden soll. Auch diese Fläche trägt zur Durchgrünung des Plangebietes bei.

Im privaten Raum

Im gesamten Plangebiet wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden. Mindestens 40 % der Grundstücksflächen müssen so als Vegetationsflächen hergestellt werden. Mit der Festsetzung wird eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Ergänzend wird festgesetzt, dass die privaten Vorgärten bis auf erforderliche Zufahrten und Zuwegungen zu begrünen sind. Im WA 11 wird zudem ein Pflanzgebot festgesetzt, mit dem eine Heckenpflanzung etabliert werden soll. Im WA 1 - WA 10 sind je Grundstück Baumpflanzungen vorgesehen. Sämtliche zuvor benannte Maßnahmen tragen zur Durchgrünung des Plangebietes bei. Mit dem zuvor genannten Vegetationsflächenkonzept soll eine gebietsnahe Klimaregulierung erzielt werden.

7. Begründung der Festsetzungen

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

7.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der örtlichen Situation, mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur eines Wohngebietes, sowie dem vorliegenden städtebaulichen Konzept für ein neues Wohnquartier innerhalb von Arsbeck, wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.
Gemäß den Festsetzungen wird die die zukünftige Nutzung wie folgt gesteuert:

Im WA 1 - WA 11 sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude
- nicht störende Handwerksbetriebe

Im WA 1 - WA 11 sind ausnahmsweise zulässig:

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Im WA 1 - WA 11 sind nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

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

Mit der Festsetzung des WA 1 - WA 11 im Plangebiet werden neben der zulässigen Wohnnutzung auch nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Darüber hinaus können ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

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

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

Betriebe des Beherbergungsbetriebes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig, da diese Nutzungen dem Ziel eines kleinteiligen Wohngebietes entgegenstehen sowie bestehende Standorte als ausreichend erachtet werden. Des Weiteren weisen diese Nutzungen einen erhöhten Flächenbedarf auf und erzeugen gebietsfremde Verkehre.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

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

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten dabei folgende Definitionen:
Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes. Bezugshöhe der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist Normalhöhennull (NHN).

Die maximale Firsthöhe (FH) ist die maximale Höhe der Schnittlinie der Dachflächen. Bezugshöhe der maximalen Firsthöhe (FH) ist Normalhöhennull (NHN).

Die maximale Traufhöhe (TH) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bezugshöhe der maximalen Traufhöhe (TH) ist Normalhöhennull (NHN).

Durch die bewegte Topografie im Plangebiet ergeben sich unterschiedliche festgesetzte maximale Gebäudehöhen.

Im WA 1 ergibt sich eine maximale Traufhöhe von 85,50 m ü. NHN sowie eine maximale Firsthöhe von 87,50 m ü. NHN. Durch die Festsetzung ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von ca. 6,50 m. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an den nördlich angrenzenden Bebauungsstrukturen und berücksichtigen das bestehende Gelände. Im WA 1 ist ergänzend zu den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen höchstens ein Vollgeschoss zulässig.

Im WA 2, bestehend aus drei Teilflächen, ergibt sich eine maximale Traufhöhe von 87,00 m ü. NHN sowie eine maximale Firsthöhe von 91,00 m ü. NHN. Durch die Festsetzung ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von ca. 9,50 m. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an den östlich bzw. westlich angrenzenden Bebauungsstrukturen und berücksichtigen das bestehende Gelände. Im WA 2 ist ergänzend zu den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen höchstens ein Vollgeschoss zulässig.

Im WA 3, bestehend aus zwei Teilflächen, ergibt sich eine maximale Traufhöhe von 87,80 m ü. NHN sowie eine maximale Firsthöhe von 92,50 m ü. NHN. Durch die Festsetzung ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von ca. 11,00 m. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an der östlich angrenzenden Bebauungsstruktur und berücksichtigen das bestehende Gelände. In diesem Bereich des Bebauungsplanes werden höhere maximale Gebäudehöhen festgesetzt, da in diesem Bereich bisheriges Planungsrecht (Bebauungsplan III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 2. Teilbebauungsplan) vorliegt und dieses durch den neuen Bebauungsplan überlagert und planungsrechtlich gesichert wird. In Bezug auf die maximalen Gebäudehöhen werden die Festsetzungen übernommen. Im WA 3 sind ergänzend zu den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ein bis höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Im WA 4 ergibt sich eine maximale Traufhöhe von 86,80 m ü. NHN sowie eine maximale Firsthöhe von 91,50 m ü. NHN. Durch die Festsetzung ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von ca. 11,00 m. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an der östlich angrenzenden Bebauungsstruktur und berücksichtigen das bestehende Gelände. In diesem Bereich des Bebauungsplanes werden höhere maximale Gebäudehöhen festgesetzt, da in diesem Bereich bisheriges Planungsrecht (Bebauungsplan III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 2. Teilbebauungsplan) vorliegt und dieses durch den neuen Bebauungsplan überlagert und planungsrechtlich gesichert wird. In Bezug auf die maximalen Gebäudehöhen werden die Festsetzungen übernommen. Im WA 4 sind ergänzend zu den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ein bis höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Im WA 5 ergibt sich eine maximale Traufhöhe von 85,80 m ü. NHN sowie eine maximale Firsthöhe von 90,50 m ü. NHN. Durch die Festsetzung ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von ca. 11,00 m. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an den östlich bzw. südlich angrenzenden Bebauungsstrukturen und berücksichtigen das bestehende Gelände. Im WA 5 sind ergänzend zu den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ein bis höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.
Im WA 6 ergibt sich eine maximale Traufhöhe von 86,30 m ü. NHN sowie eine maximale Firsthöhe von 91,00 m ü. NHN. Durch die Festsetzung ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von ca. 11,00 m. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an der östlich angrenzenden Bebauungsstruktur und berücksichtigen das bestehende Gelände. In diesem Bereich des Bebauungsplanes werden höhere maximale Gebäudehöhen festgesetzt, da in diesem Bereich bisheriges Planungsrecht (Bebauungsplan III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 2. Teilbebauungsplan) vorliegt und dieses durch den neuen Bebauungsplan überlagert und planungsrechtlich gesichert wird. In Bezug auf die maximalen Gebäudehöhen werden die Festsetzungen übernommen. WA 6 sind ergänzend zu den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen ein bis höchstens zwei Vollgeschosse zulässig.

Im WA 7 ergibt sich eine maximale Traufhöhe von 87,00 m ü. NHN sowie eine maximale Firsthöhe von 91,00 m ü. NHN. Durch die Festsetzung ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von ca. 9,50 m. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an der umgebenden Bebauungsstruktur und berücksichtigen das bestehende Gelände. Im WA 7 ist ergänzend zu den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen höchstens ein Vollgeschoss zulässig.

Im WA 8, bestehend aus zwei Teilflächen, ergibt sich eine maximale Traufhöhe von 85,00 m ü. NHN sowie eine maximale Firsthöhe von 89,00 m ü. NHN. Durch die Festsetzung ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von ca. 9,50 m. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an den südlich angrenzenden Bebauungsstrukturen und berücksichtigen das bestehende Gelände. Im WA 8 ist ergänzend zu den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen höchstens ein Vollgeschoss zulässig.

Im WA 9, ergibt sich eine maximale Traufhöhe von 86,00 m ü. NHN sowie eine maximale Firsthöhe von 90,00 m ü. NHN. Durch die Festsetzung ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von ca. 9,50 m. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an den westlich angrenzenden Bebauungsstrukturen und berücksichtigen das bestehende Gelände. Im WA 9 ist ergänzend zu den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen höchstens ein Vollgeschoss zulässig.

Im WA 10, ergibt sich eine maximale Traufhöhe von 85,50 m ü. NHN sowie eine maximale Firsthöhe von 89,50 m ü. NHN. Durch die Festsetzung ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von ca. 9,50 m. Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen orientieren sich an den westlich angrenzenden Bebauungsstrukturen und berücksichtigen das bestehende Gelände. Im WA 10 ist ergänzend zu den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen höchstens ein Vollgeschoss zulässig.

Im WA 11, das für die Realisierung von Mehrfamilienhäusern vorgesehen ist, ergibt sich eine maximale Gebäudehöhe von 92,50 m ü. NHN. Durch die Festsetzung ergibt sich eine absolute Gebäudehöhe von ca. 11,00 m. Die festgesetzte maximale Gebäudehöhe orientiert sich an den westlich angrenzenden Bebauungsstrukturen und berücksichtigt das bestehende Gelände. Im WA 11 wird festgesetzt, dass ergänzend zu den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen, höchstens zwei Vollgeschosse zulässig sind.

Bei den festgesetzten maximalen Trauf-, First- und Gebäudehöhen wurde die bestehende Topografie berücksichtigt. Gleichwohl wurden die umliegenden Bebauungsstrukturen sowie das bisherige Planungsrecht (östlicher Randbereich, Bebauungsplan III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 2. Teilbebauungsplan) aufgenommen. Die maximalen Gebäudehöhen in Kombination mit den festgesetzten Vollgeschossen sind so angeordnet, dass den späteren Bauherren / Bauherrinnen ein ausreichender Gestaltungsspielraum eingeräumt wird, um den späteren Baukörper realisieren zu können.

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

- Anlagen der solaren Energiegewinnung bis max. 0,50 m,
- extensive Gründächer bis max. 0,50 m,
- äußere Umwehrungen (Brüstungen, Geländer o.ä.) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien bis max. 1,10 m,
- Wärmetauscher, Klima- und Lüftungsanlagen bis max. 1,50 m,
- Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser bei Mehrfamilienhäusern bis max. 2,00 m.

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

Der Bebauungsplanentwurf setzt für das WA 1 - WA 11 als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ 1) fest. Dies entspricht dem in § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebenen Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung in allgemeinen Wohngebieten. Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch die Grundfläche der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen, um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ 2) von 0,6. Damit sollen die Grundstücksflächen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben maximal genutzt werden können und somit ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden erreicht werden. Weitergehend wird eine zu stark verdichtete Bebauung des neu geplanten Wohngebietes ausgeschlossen und eine angemessene Weiterentwicklung der bestehenden benachbarten Wohnbebauung gewährleistet.

7.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Im WA 1 - WA 11 soll eine Steuerung der Bebauungsdichte mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Die überbaubare Grundstücksfläche soll durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt werden. Die Baugrenzen werden über mögliche Parzellengrenzen hinweg geplant, um die gemeinsame Nutzung von benachbarten Grundstücken zu ermöglichen. Die groß angelegten überbaubaren Flächen sollen ein individuelles Bauen ermöglichen.

Im WA 1 - WA 10 ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Dies soll die Anlage von zusätzlichen Aufenthaltsflächen in einer „transparenten Bauform“ ermöglichen. Im WA 11 sind mögliche Terrassen, Wintergärten und Balkone nur innerhalb der Baugrenzen möglich. Mit den textlichen Festsetzungen soll eine städtebauliche Ordnung innerhalb des Plangebietes geschaffen werden.

Im WA 1 sollen Wohngebäude in offener Bauweise in Form einer Hausgruppe mit einem Vollgeschoss zulässig sein, um die angestrebte Bungalowbebauung als alternative Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern.

Im WA 2 - WA 10 sollen Wohngebäude in offener Bauweise in Form von Einzelhäusern mit bis zu zwei Vollgeschossen zulässig sein, um die angestrebte Wohnnutzung planungsrechtlich zu sichern. Im Osten bzw. Südosten des Bebauungsplanes werden ein bis zwei Vollgeschosse festgesetzt. Die Festsetzung wird getroffen, um einen geordneten städtebaulichen Übergang zwischen Neuplanung und Bestand in diesem Bereich zu erreichen. Der Bebauungsplan III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan überlagert hier teilweise den benachbarten Bebauungsplan III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 2. Teilbebauungsplan. Dessen Festsetzungen sollen hier zusätzlich übernommen werden. Mit der Festset-

zung sind Blickbeziehungen sowie die geplante Wegevernetzung vom neuen Wohngebiet mit Arsbeck sichergestellt. Darüber hinaus kann so die im Umfeld bestehende lockere Bebauung sinnvoll ergänzt werden.

Im WA 11 wird ebenfalls die offene Bauweise in Form von Mehrfamilienhäusern festgesetzt. Die Mehrfamilienhäuser sollen planungsrechtlich gesichert werden, um den steigenden Bedarf an Wohnungen in Form von Miet- bzw. Eigentumswohnungen in der Stadt Wegberg zu decken.

7.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

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

Entsprechend der planerischen Zielsetzung, Wohnen in Form von Einzelhäusern im WA 2 - WA 10 zu realisieren, wird die Anzahl der Wohnungen auf zwei je Wohngebäude begrenzt. Die Festsetzung der Höchstzahl an Wohnungen bezieht sich auf alle Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend zum dauernden Wohnen bestimmt sind.

Entsprechend der planerischen Zielsetzung, Wohnen in Form von Mehrfamilienhäusern im WA 11 zu realisieren, wird die Anzahl der Wohnungen auf sechs je Wohngebäude begrenzt. Die Festsetzung der Höchstzahl an Wohnungen bezieht sich auf alle Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend zum dauernden Wohnen bestimmt sind.

7.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im WA 1 - WA 11 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine möglichst flexible Grundstücknutzung für die zukünftigen Bauherren/-innen zu ermöglichen. Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im WA 1 - WA 11 unzulässig, um eine städtebauliche Ordnung zu erreichen.

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

Im WA 1 - WA 11 sind Garagen und Carports hingegen innerhalb der Baufenster zu errichten. Dadurch soll eine städtebauliche Ordnung erreicht werden, die die Garagen oder Carports in Einheit mit dem Wohngebäude erscheinen lässt und die Gartenbereiche und somit auch die angestrebte Durchgrünung des Gebietes nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund wird auch die maximale Größe von Gartenhäusern, Geräteschuppen etc. festgesetzt. Hiervon abweichend ist im WA 1 zusätzlich die Anlage von Garagen innerhalb der mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Da in diesem Bereich zur Schaffung unterschiedlicher Wohnangebote im Plangebiet als Bauweise eine Hausgruppe festgesetzt ist, werden die zukünftigen Grundstücksgrößen hier voraussichtlich kleiner als im restlichen Plangebiet. Um auf den Grundstücken trotzdem Gebäude mit ausreichend großen Grundflächen in Kombination mit einem privaten überdachten Stellplatz zu ermöglichen, wird hier die Errichtung von Garagen und Carports auch innerhalb der seitlichen Grenzabstände erlaubt.

Im WA 1 – WA 11 ist zwischen Garagen-, Carporteinfahrt bzw. Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche (grundstücksseitiger Straßenbegrenzungslinie) ein Abstand von mind. 5,0 m einzuhalten, um die Abwicklung des fließenden Verkehres zu gewährleisten. Gleichzeitig kann der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Garage bzw. Carport für die Realisierung eines weiteren Stellplatzes auf dem Grundstück zur Abwicklung des ruhenden Verkehres genutzt werden.

Im WA 1 - WA 11 sind oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtsbereichen zu Garagen zulässig, um wie zuvor angesprochen, einen zusätzlichen Stellplatz auf dem Grundstück realisieren zu können. Im WA 11 sind unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) innerhalb und außerhalb der Baugrenzen mit den dazugehörigen Zu- und Abfahrten sowie Nebenanlagen zulässig. Mit den textlichen Festsetzungen sollen sowohl gestalterische als auch stadtplanerische Rahmenbedingungen zur Abwicklung des ruhenden Verkehres geschaffen werden. Für die Abwicklung des ruhenden Verkehrs im Bereich der Mehrfamilienhäuser soll auch die Anlage einer Tiefgarage ermöglicht werden.

7.6. Öffentliche Verkehrsflächen

Im Bebauungsplan werden zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes öffentliche Verkehrsflächen (Straßenbreite 7,50 m) festgesetzt. Die Erschließung des östlichen Teils des Plangebietes erfolgt im Norden über die „Wehrstraße“ und im Osten über die „Besenbinderstraße“ und die Straße „Auf dem Kamp“. Der westliche Teil des Plangebietes wird über die „Bücher Straße“ erschlossen. Mit der Erschließung wird die Erreichbarkeit des Plangebietes über den Ortsteil Arsbeck für den motorisierten Verkehr (MIV) gewährleistet.

Ergänzend zu den öffentlichen Straßenverkehrsflächen werden die Rad- und Fußwege 1 - 3 mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt, um die angestrebten Verbindungen und Verknüpfungen innerhalb des Plangebietes in Ost-West-Richtung und Nord-Süd-Richtung zu sichern. Gleichzeitig soll dadurch die Anknüpfung an den Ortsteil Arsbeck erfolgen.

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

7.7. Öffentliche Grünflächen

Die im Norden des Bebauungsplanes festgesetzte öffentliche Grünfläche soll zur Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Untergeordnet soll diese als kleines Kaltluftentstehungsgebiet fungieren. Dazu wird die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit mindestens sieben Obst- oder Nussbäumen bepflanzt und entwickelt. Für die Pflanzarten ist die entsprechende Pflanzliste des Bebauungsplanes zu verwenden. Im Süden des Plangebietes wird bestehendes öffentlichen Begleitgrün entlang des Rad- und Fußweges 3 als öffentliche Grünfläche im Bestand gesichert.

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

<u>Begrünung Straßenraum</u>

Zur Minimierung des landschaftsökologischen sowie -ästhetischen Eingriffs und zur klimatischen Verbesserung im Bebauungsgebiet, ist der Straßenraum mit mindestens 20 Bäumen 1. Ordnung gemäß Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu begrünen. Die Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Festsetzungen erfolgen als pauschale Anforderungen. Die Anzahl der Straßenbäume im Bereich der Planstraßen wird als Richtzahl festgelegt. Die Standorte können erst in Abhängigkeit von Grundstückszufahrten und weiteren Bedingungen im Rahmen der kommenden Straßendetailplanung konkretisiert werden.

Pflanzgebot (PG)

Ergänzend zu der Festsetzung von Straßenbäumen innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche soll im WA 11 zur Begrünung und zum Sichtschutz eine Heckenpflanzung vorgenommen werden. Im WA 11 sind dazu innerhalb der mit „PG“ gekennzeichneten Fläche Heckenpflanzungen entsprechend der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Heckenpflanzungen sind mit mindestens drei Pflanzen pro laufendem Meter zu pflanzen.

Dachbegrünung

Im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung wird die Realisierung von mindestens extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Im WA 11 sind Flachdächer (FD) bis max. 5° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. Hinweise). Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Durch den Aufbau eines extensiven Gründaches entstehen folgende positive Effekte:

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

Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

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

Im WA 1 - 10 ist zu pflanzen:

- bis 400 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 2. Ordnung,
- ab 400 m² bis 600 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 1. Ordnung,
- über 600 m² Grundstücksfläche je weiterer 100 m² ein Gehölz 2. Ordnung.

Es können alternativ gepflanzt werden:

- zwei Gehölze 2. Ordnung statt einem Gehölz 1. Ordnung,
- ein Kulturbaum statt einem Gehölz 2. Ordnung,
- 30 m² Schnitthecke 3. Ordnung statt einem Gehölz 2. Ordnung.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Mit den Pflanzgeboten wird ein Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes geleistet. Gleichzeitig werden damit die Klimawandelfolgeeffekte abgemindert.

Maßnahmenfläche M1
Die im Norden des Bebauungsplanes festgesetzte öffentliche Grünfläche soll zur Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Dazu wird die festgesetzte öffentliche Grünfläche mit mindestens sieben Obst- oder Nussbäumen bepflanzt und entwickelt. Für die Pflanzarten ist die entsprechende Pflanzliste des Bebauungsplanes zu verwenden.

Verkehrsflächen in wasserdurchlässiger Bauweise
Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg 1 und 2 sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Es können z.B. offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Sand / Kies verwendet werden. Mit der textlichen Festsetzung soll gesichert werden, dass negative Effekte auf die Umwelt gemindert werden und keine Vollversiegelung der Rad- und Fußwege 1 und 2 entsteht. Der Rad- und Fußweg 3 ist im Bestand bereits vollversiegelt.

Im WA 11 sind die oberirdischen Stellplätze und deren Zufahrten in der mit „St“ gekennzeichneten Fläche in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Es können z.B. offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Sand / Kies verwendet werden. Mit der textlichen Festsetzung soll gesichert werden, dass negative Effekte auf die Umwelt gemindert werden und keine Vollversiegelung der möglichen oberirdischen Stellplatzanlage entsteht.

7.9. Festsetzung mit bedingender Wirkung

Das WA 7 wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt. Als Folgenutzung wird WA 7 festgesetzt. Das WA 7 ist unzulässig, bis die Grünfläche mit Spielplatz durch Ratsbeschluss der Stadt Wegberg aufgegeben wird. Diese Festsetzung wird getroffen, um zunächst eine ca. 1.500 m² große Spielfläche / öffentliche Grünfläche für junge Familien und Kinder zu sichern. Diese soll im ersten Entwicklungsschritt als Spielplatzfläche genutzt werden. In einem zweiten Entwicklungsschritt soll diese Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden, sobald im Wohnquartier kein Bedarf mehr für die Spielplatzfläche ist. Im Bebauungsplan wird diese Fläche als separates allgemeines Wohngebiet (WA 7) festgesetzt und mit der bedingenden textlichen Festsetzung versehen, dass eine Bebauung hier erst zulässig ist, wenn der Rat der Stadt Wegberg über einen Ratsbeschluss den Spielplatz aufgegeben und diesen einer Wohnnutzung zugeführt hat.

7.10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Im WA 1 werden dazu Satteldächer mit einer Dachneigung von 20° - 30° bei Wohnhäusern festgesetzt. Garagen und Carports sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung soll zu einem homogenen und städtebaulich geordneten Siedlungsbild beitragen.

Im WA 2 - WA 10 werden dazu Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° bei Wohnhäusern festgesetzt. Garagen und Carports sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung soll zu einem homogenen und städtebaulich geordneten Siedlungsbild beitragen.

Im WA 11 sind bei den Mehrfamilienhäusern ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig. Im WA 11 müssen oberste Nichtvollgeschosse mit Flachdach (FD) gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückspringen. Dies gilt für sämtliche Außenwände der obersten Nichtvollgeschosse. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch einen untergeordneten Gebäudeteil (z. B. Fahrstuhlanlage und/oder Treppenanlage) ist zulässig. Mit den Festsetzungen zu den Dachformen im WA 11 wird eine gestalterische Qualität gesichert. Darüber hinaus soll mit der Festsetzung erreicht werden, dass sich die Neuplanung unter Beachtung des bestehenden städtebaulichen Maßstabs der Bestandsbebauung homogen in das bestehende Wohnumfeld einfügt. Damit entspricht sie auch der städtebaulichen Zielsetzung, den nachgewiesenen Wohnungsbedarf unter Beachtung des bestehenden städtebaulichen Maßstabs der Bestandsbebauung im Wohnumfeld zeitnah gerecht werden zu können, ohne dass der Eindruck einer zu massiven Bebauung entsteht.

Zur Erreichung des angestrebten durchgrünten Erscheinungsbildes, sind im WA 1 - WA 11 Einfriedungen zur Straßenseite hin entsprechend mit Sträuchern der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu bepflanzen. Dazu sind auch die Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und angrenzender vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche), mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten, zu begrünen.

Um im Plangebiet ein einheitliches gestalterischen Erscheinungsbild zu erreichen, wird im WA 1 - WA 11 festgesetzt, dass Wintergärten und Terrasseneinhausungen ausschließlich in transparenten Materialien (Glas o. ä.) auszuführen sind.

7.11. Hinweise, Pflanzlisten

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sind die Hinweise (vgl. Punkt C) auf Besonderheiten in Bezug auf Archäologie / Bodendenkmalpflege, Umgang mit Mutterboden, Umgang mit Bodenaushub, Kampfmittel, Erdbebenzone, Artenschutz, Fauna-Flora-Habitat-(FFH-)Gebiete, Flächen und Maßnahmen zum externen Ausgleich, Umgang mit Regenwasser, Bergbau, Stationäre Geräte, Einbau von RCL-Material, Geothermie, Aufbau von Vegetationsflächen für Dächer, Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes während der Bauphase, Pflanzungen auf privaten Grundstücken und Grenzabstände, Geräuschimmissionen sowie DIN-Vorschriften für den weiteren Verlauf von Relevanz. Unter dem Punkt D werden die Pflanzlisten für die Gehölze 1. Ordnung (Großbäume), für die Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe), für die Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher) und für Kulturbäume aufgeführt.

Teil II Umweltbericht

8. Umweltbericht

8.1. Einleitung

Nach § 1 Abs. 4 und § 1a BauGB ist zur Beurteilung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Gemäß § 2 a BauGB ist der Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung dem Bebauungsplan hinzuzufügen. In diesem sind die bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen.

8.1.1. Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Umweltprüfung ist durch das Baugesetzbuch (BauGB) als Regelverfahren in der Bauleitplanung eingeführt. Sie ist eigenständiger Bestandteil des Planungsprozesses, der in das Bauleitplanverfahren integriert ist. Die Ergebnisse und Ermittlungen der Umweltprüfung werden in einem Umweltbericht als gesonderter Teil der Begründung beschrieben und bewertet. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht dokumentiert verfahrensbegleitend die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege.

Die Umweltprüfung erfolgt nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Sie orientiert sich nach Inhalt und Detaillierungsgrad nach vernünftigem planerischem Ermessen an der vorliegenden Planungsaufgabe. Die methodische Vorgehensweise der Erarbeitung des Umweltberichts richtet sich nach den durch das BauGB in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und §§ 2a und 4c gesetzlich definierten Vorgaben zu den Inhalten und Arbeitsschritten. Der Umweltbericht enthält eine systematische Zusammenstellung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB. Die Umweltfolgenabschätzung wird vergleichend für die Fälle „Bestand"', „Nullvariante"' und „Planung" vorgenommen.

Der vorliegende Umweltbericht basiert auf dem vorliegenden städtebaulichen Konzept. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde um Äußerung zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gebeten. Diese wurde im weiteren Verfahren ggf. den neuen Erkenntnissen angepasst.

8.1.2. Ziele des Umweltschutzes

Ziel des Umweltschutzes ist die Wahrung der Umwelt in ihrer Gesamtheit sowie der Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Wasser und Boden zur Sicherung der natürlichen Lebensgrundlagen des Menschen, der Fauna und der Flora, Fläche, Landschaft, Kultur und Sachgüter. Dabei sind die Schutzgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen. Zudem sind die kulturellen Merkmale sowie die Sachgüter im Auswirkungsbereich der Planung zu bewahren. Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden dabei die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und technischen Anleitungen herangezogen.

8.1.3. Untersuchungsgebiet

Das Plangebiet liegt im Wegberger Ortsteil Arsbeck. Das Plangebiet liegt ca. 6 km westlich des Stadtzentrums von Wegberg. Westlich, in ca. 3 km Entfernung des Plangebietes, liegt die deutsch-niederländische Grenze. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Arsbeck, Flur 17 und 18 die Flurstücke 9, 10, 12, 13, 14, 32, 33, 34, 44, 62, 76, 77, 124, 152, 239 und 246. Das Plangebiet ist in Summe ca. 40.400 m² groß, was ca. 4,0 ha entspricht.

Hinsichtlich der Topografie fällt das Gelände im Plangebiet von ca. 81,30 m ü. NHN auf ca. 78,11 m ü. NHN ab. Von West nach Ost ist das Plangebiet insgesamt nur sehr gering bewegt. Das Plangebiet weißt hier Bestandhöhen zwischen ca. 80,04 m ü. NHN bzw. ca. 80,78 m ü. NHN auf.

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

8.1.4. Beschreibung des Vorhabens

Die Planung soll der Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Stärkung und Weiterentwicklung des Wegberger Ortsteils Arsbeck dienen und gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnbauflächen decken. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes III, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan sollen die Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg planungsrechtlich gesichert werden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dar. Der Bebauungsplan wird damit aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg entwickelt.

8.2. Umweltschutzziele aus Fachgesetzen, Fachplanungen sowie übergeordnete Planungen

Zur Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Umweltbelange werden die einschlägigen Gesetze, Rechtsverordnungen, Erlasse, Verwaltungsvorschriften und technischen Anleitungen herangezogen. Die für den Bebauungsplan maßgeblichen Umweltschutzziele aus Fachgesetzen werden nachfolgend aufgeführt.

8.2.1. Fachgesetze

Das BauGB legt in § 1 Abs. 6 Nr. 7 die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu berücksichtigenden Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landespflege fest. Die einzelnen Umweltschutzbelange werden unter den einzelnen Schutzgütern behandelt.

Des Weiteren wird in § 1a Abs. 2 BauGB der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden vorgeschrieben. Die Bodenschutzklausel enthält den Grundsatz, die Inanspruchnahme von Freiflächen zu verringern und der Nachverdichtung, dem Flächenrecycling sowie anderen Maßnahmen der Innenentwicklung den Vorrang zu geben.

Der Bebauungsplan bereitet Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Er setzt daher Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe fest. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können (§ 14 Abs. 1 BNatSchG).

Zweck des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) ist es, die natürlichen Bodenfunktionen, die Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu sichern. Das Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) enthält als Vorsorgegrundsatz den Schutz der Bodenfunktionen nach BBodSchG sowie den sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist das Immissionsschutzrecht zu beachten. Dazu gehört das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) mit seinen Verordnungen. Für die räumliche Planung gilt der Trennungsgrundsatz. Danach sind Flächen für bestimmte Nutzungen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Wohngebiete und schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) formuliert insbesondere die Genehmigungstatbestände für bestimmte Gewässerbenutzungen sowie die Grundsätze für die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung. Gemäß § 1 WHG sind die Gewässer als

Bestandteil des Naturhaushaltes, Lebensgrundlage des Menschen, Lebensraum für Tiere und Pflanzen sowie nutzbares Gut nachhaltig zu bewirtschaften.

Das Landeswassergesetz (LWG) formuliert in § 44 Abs. 2 Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten ist zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Entsprechende Regelungen können als Satzung beschlossen oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden.

8.2.2. Schutzgebiete

FFH-Gebiete

Innerhalb des Plangebietes liegen keine FFH-Gebiete nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vor. Etwa 150 m südlich befindet sich ein Ausläufer des FFH-Gebietes „Helpensteiner Bachtal-Rothenbach"' (DE-4803-303). Aufgrund der räumlichen Nähe zu diesem Schutzgebiet wird zusätzlich gem. Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des BNatSchG eine Vorprüfung der Verträglichkeit dieses Vorhabens mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes erarbeitet.

Vogelschutzgebiete

Im Plangebiet und seiner Umgebung sind keine Vogelschutzgebiete nach der Richtlinie 79/409/EWG der Europäischen Union ausgewiesen. Das nächste Vogelschutzgebiet (VSG Schwalm-Nette-Platte mit Grenzwald und Meinweg, DE-4603-401) befindet sich in ca. 2,8 km Entfernung nördlich des Plangebietes.

Naturschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Naturschutzgebiet (NSG) festgesetzt. Etwa 150 m südlich befindet sich ein Ausläufer des Naturschutzgebietes „Helpensteiner Bachtal, oberes Schaagbachtal und Petersholz" (HS-005).

Landschaftsschutzgebiete

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist kein Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Etwa 150 m südlich und ca. 100 m westlich des Plangebietes liegt das festgesetzte Landschaftsschutzgebiet „Schwalmplatte" (LSG-4802-0001).

Rekultivierungsflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Rekultivierungsflächen ausgewiesen.

Schutzwürdige Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine schutzwürdigen Biotope gemäß Biotopkataster des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV). Nach § 62 BNatSchG geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Etwa 150 m südlich befindet sich ein Teil eines geschützten Biotops (GB-4802-0061).

Verbundflächen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich keine festgesetzten Verbundflächen. Etwa 150 m südlich des Plangebietes liegt ein Ausläufer der festgesetzten Verbundfläche „Rothenbach- und Schaagbachtal" (VB-K-4802-004).

Naturpark

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des grenzüberschreitenden Naturparks Maas-Schwalm-Nette.

Wasserschutz

Das Plangebiet liegt in der Zone III a eines geplanten Wasserschutzgebiets, das bereits zur Trinkwassergewinnung genutzt wird.

8.2.3. Sonstige planerische Vorgaben

Landesentwicklungsplan

Im derzeit gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist die Stadt Wegberg als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet wird im Landesentwicklungsplan als „Siedlungsraum“ mit der Überlagerung „Gebiete für den Schutz des Wassers“ dargestellt.

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

> 6.1-1 Ziel Flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung
>
> „Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. […].“

> 6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"
>
> „Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. […].“

> 6.1-6 Grundsatz Vorrang der Innenentwicklung
>
> „Planungen und Maßnahmen der Innenentwicklung haben Vorrang vor der Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich. Die gezielte Erhaltung und Neuschaffung von Freiflächen im Innenbereich aus städtebaulichen Gründen ist hiervon unbenommen.“

> 6.1-7 Grundsatz energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung
>
> „Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen.
>
> Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Verletzbarkeit des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen - insbesondere Hitze und Starkregen - nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.“

Regionalplan

Im Regionalplan werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirks und raumbezogene Planungen und Maßnahmen konkretisiert. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003), weist für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ aus. In den ASB sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnahe Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen

sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

Darüber hinaus werden Bereiche für den „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt. Diese überlagernde Darstellung konkretisiert sich in dem geplanten Trinkwasserschutzgebiet Zone 3A Arsbeck. Eine rechtskräftige Verordnung besteht bisher nicht, gleichwohl werden die Trinkwasservorkommen durch die Kreiswasserwerk Heinsberg GmbH genutzt.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg vom 02.07.2008 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes „Wohnbaufläche (W)“ dar. Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan im südlichen Randbereich des Plangebietes die sonstige Darstellung „Ausgleichsmaßnahme“ dar. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt darüber hinaus auch die nördlich, westlich und östlich angrenzenden Flächen als „Wohnbaufläche“ dar. Die südlich angrenzenden Flächen werden als „Gemischte Baufläche“ dargestellt. Die vorliegende Planung entwickelt sich gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes.

Landschaftsplan

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

Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich zwischen „Wehrstraße“, „Heiderstraße“, „Kampstraße“ und „Bücher Straße“ beschloss der Rat der Stadt Wegberg im November 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" mit einer Größe von ca. 20 ha. Der Plan wurde am 11.02.1987 rechtskräftig. Die Realisierung dieses Bebauungsplanes musste jedoch wegen Abwasserproblemen, nicht lösbaren Eigentums- und Besitzverhältnissen ausgesetzt werden. Zwischenzeitlich änderten sich jedoch die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Darüber hinaus konnten die planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Probleme gelöst werden.

Im Jahr 2003 erstellte die Stadt Wegberg für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-4 Arsbeck-Nord zusätzlich einen Rahmenplan als Grundlage zur Aktualisierung der allgemeinen Planungsziele des Bebauungsplanes III 4 Arsbeck-Nord und dessen Umsetzung in Teilbebauungspläne. Die abschnittsweise Umsetzung des Bebauungsplanes III 4 Arsbeck-Nord gewährleistet, dass in überschaubaren Zeiträumen der stetig steigenden Nachfrage nach Wohnbauland im Bereich des Wohnsiedlungsbereiches „Arsbeck - Dalheim - Rödgen" entsprochen werden kann.

Der Rat der Stadt Wegberg hat den ersten Teilbebauungsplan mit Satzungsbeschluss vom 09.05.2006 beschlossen. Der zweite Teilbebauungsplan wurde vom Rat der Stadt Wegberg mit Satzungsbeschluss vom 11.06.2014 beschlossen. Die Bebauungspläne setzen die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich fort.

Für den 3. Teilbebauungsplan hat der Rat der Stadt Wegberg den Aufstellungsbeschluss für das Bebauungsplanverfahren am 26.02.2019 gefasst und die planerische und städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich eingeleitet. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll die Realisierung von Wohnbauflächen planungsrechtlich gesichert werden.

Ein Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes III, 4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan überlagert sich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes III,4B / 1. Änderung, Arsbeck - Auf dem Kamp 2. Teilbebauungsplan. Die 1. Änderung des Bebauungsplanverfahrens befindet sich gegenwärtig in Aufstellung.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes III, 4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan überlagert die Festsetzungen auf den Parzellen 12 und 246. Auf der Parzelle 12 setzt der benachbarte Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine GRZ von 0,4, eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern sowie ein Vollgeschoss fest. Die Traufhöhe wird auf 4,50 m und die Firsthöhe auf 8,50 m festgesetzt. Die Dachneigung wird zwischen 30°- 45° begrenzt. Nördlich auf der Parzelle 12 ist zudem eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzt. Auch im Süden auf der Parzelle 12 ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzt sowie eine Ausgleichsfläche für den 1. Teilabschnitt des Bebauungsplanes im Bereich Auf dem Kamp in Arsbeck.

Auf der Parzelle 246 setzt der benachbarte Bebauungsplan ein Allgemeines Wohngebiet (WA), eine GRZ von 0,4, eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern sowie Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (I-II) fest. Die Traufhöhe wird auf 4,50 m und die Firsthöhe auf 8,50 m begrenzt. Die Dachneigung wird zwischen 30°- 45° begrenzt. Nördlich auf der Parzelle 246 ist eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Not-, Rettungs- und Versorgungszufahrt festgesetzt.

Mit der Überlagerung werden die ursprünglich verfolgten planungsrechtlichen Ziele, die Sicherung von Wohnbauflächen, konkretisiert. Die Anpassung ist aufgrund der Veränderung der Lage der öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

8.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei der Durchführung der Planung

Die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser, Klima, Luft etc. und deren Wechselwirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und bewertet.

8.3.1. Schutzgut Mensch

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 c) BauGB sind umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt sowie gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnis zu berücksichtigen.

8.3.1.1. Bestandsbeschreibung

Nutzungen

Das Plangebiet selbst wird überwiegend landwirtschaftlich genutzt (Acker und Grünland). Im Plangebiet und dessen näheren Umfeld liegen allerdings keine landwirtschaftlichen Hofstellen. Kleinere Bereiche des Untersuchungsgebietes sind brach gefallen oder mit Gehölzen bestanden. Die südlich gelegene Parzelle 14 war mit Fichten bestanden. Im Januar 2020 wurde die Parzelle im Auftrag der SEWG gerodet. Auf den anderen Parzellen im Plangebiet sowie im Übergang zur Umgebung sind vereinzelt Gehölzstrukturen vorzufinden.

In Richtung Norden, Osten und Westen schließen bestehende Siedlungsbereiche an, die im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche (W)“ dargestellt sind. Südlich grenzt das Plangebiet an „Gemische Bauflächen (M)“ an. Die gemischten Bauflächen weisen neben hohen Wohnanteilen verschiedene Dienstleistungsbetriebe (u.a. Volksbank, Apotheke) auf, die im Bereich der „Kampstraße“ liegen. Nördlich bzw. westlich der bestehenden Wohnbebauung an der „Wehrstraße“ bzw. der „Bücher Straße“ schließen weitere landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Verkehr

Für die Bestandsaufnahme der aktuellen Verkehrsbelastungen auf den umliegenden Straßen im Bereich des Plangebietes wurden zum einen auf die Auswertung der städtischen Verkehrszählungen aus dem Jahr 2011 sowie auf die Daten (Verkehrszählung aus dem Jahr 2015) aus dem Verkehrsinformationsportal des Landes Nordrhein-Westfalen zurückgegriffen.

Die nachtstehende Tabelle zeigt die Verkehrsbelastungen auf den das Plangebiet umgebenden Straßen:

Straßenabschnitt	DTVw (Kfz / 24h)	LKW-Anteil in %
„Heiderstraße nördlich Kampstraße“	ca. 3.200	ca. 4,8 %
„Kampstraße“	ca. 1.300	ca. 5,3 %
Ortsumgehung (B 221)	ca. 5.300	ca. 5,0 %
„Heiderstraße (L 367)“	ca. 6.647	ca. 4,2 %
„Merbecker Straße (L 367)“	ca. 1.300	ca. 9,6 %
„Endstraße (L 367)“	ca. 6.647	ca. 4,2 %
„Roermonder Bahn (K 23) nördlich Heiderstraßestraße“	ca. 2.450	ca. 2,9 %

Tabelle 1: Verkehrsbelastungen im Umfeld des Plangebietes
Quelle: Stadt Wegberg, Verkehrsinformationsportal des Landes NRW

Für die „Bücherstraße“, „Heuchter Straße“ und die „Wehrstraße“ liegen keine aktuellen Verkehrsbelastungszahlen vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Verkehrsbelastungszahlen ähnlich der „Kampstraße“ sind (DTV von 1.300, LKW-Anteil 5,3 %).

Durch die Realisierung der Umgehungsstraße (B 221) ist die Verkehrsbelastung innerhalb der Ortslage Arsbeck zurückgegangen. Vor allem die „Heiderstraße“ ist als Ortsdurchgangsstraße um rund 5.000 Kfz/Tag entlastet worden (Stadt Wegberg 2011). Die Verkehrsbelastungszahlen zeigen auf, dass der Verkehr vor allem auf den klassifizierten Straßen (Bundes-, Landes- und Kreisstraße) abgewickelt wird, wodurch das untergeordnete Verkehrsnetz von Verkehr entlastet wird.

Lärm

Verkehrslärm

Die Stadt Wegberg liegt außerhalb von Ballungsräumen westlich der Stadt Mönchengladbach. Zu den Nachbargemeinden existieren weite Grün- und Waldflächen. Spezielle Aktionspläne und Lärmschutzprogramme wurden in der Stadt Wegberg bisher nicht aufgestellt. Jedoch wurde und wird dem Aspekt Lärmschutz bei allen Planungen von Verkehrswegen sowie in der Bauleitplanung innerhalb der geltenden Anforderungen Rechnung getragen. Laut interaktiver Lärmkarte NRW (Stand 2019) liegt das Plangebiet außerhalb der Reichweite von lärmimitierenden Hauptverkehrsstraßen.

Im Plangebiet und dessen Umfeld bestehen Vorbelastungen durch den Kfz-Verkehr auf der „Heiderstraße“ als Ortsdurchgangsstraße. Allerdings ist die Verkehrsbelastung durch Verlagerungen auf die Umgehungsstraße um rund 5.000 Kfz/Tag zurückgegangen (Stadt Wegberg 2011). Die nördlich, westlich bzw. südlich verlaufende „Wehrstraße“, „Bücher Straße“ und die „Kampstraße“ weist nur eine sehr geringe tägliche Belastung auf.

Aufgrund der geringen Kfz-Zahlen und der abschirmenden Wirkung der umgebenden Bebauung ist nicht von maßgeblichen Verkehrslärmimmissionen im Untersuchungsgebiet auszugehen.

Gewerbelärmquellen

Maßgebliche Gewerbelärmquellen liegen im Plangebiet nicht vor. Westlich des Plangebietes grenzt ein Gewerbebetrieb unmittelbar an das Plangebiet an.

In der „Bücherstraße 22“ ist 1987 eine Lagerhalle mit Bürotrakt für einen Dachdeckereibetrieb genehmigt worden. Der Betrieb ist inzwischen im Gewerbegebiet Wildenrath angesiedelt. Ein Nutzungsänderungsantrag liegt nicht vor. Mit Datum

vom 29.03.2019 wurde an dieser Adresse ein Gewerbe beim Ordnungsamt mit der Bezeichnung: „Handel mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugteilen" angemeldet. Eine Ortsbesichtigung im April 2019 hat ergeben, dass zumindest von außen keine Fahrzeuge erkennbar waren. Da nicht zu erkennen war, dass der genehmigte Rahmen überschritten wird, war hier seitens der Bauaufsichtsbehörde nichts zu veranlassen.

Feuerwehrwache

Nordöstlich des Plangebietes liegt in ca. 120 m Entfernung das Gebäude der freiwilligen Feuerwehr Arsbeck. Das Feuerwehrgerätehaus umfasst eine Fahrzeughalle mit drei Fahrzeugen sowie ein Verwaltungsgebäude. Es handelt sich im vorliegenden Fall nicht um eine 24-Stunden-Wache, sondern um einen Standort der freiwilligen Feuerwehr Arsbeck, so dass im Alarmfall die Angehörigen der Feuerwehr mit dem privaten Pkw erscheinen.

Geruch

Innerhalb des Plangebietes bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich derzeit keine geruchsemittierenden Betriebe.

Elektromagnetische Felder

Elektromagnetische Felder werden u.a. durch vorhandene Mobilfunksysteme und durch Starkstromleitungen, die im Erdreich verlegt sind, hervorgerufen. Außergewöhnliche Belastungen durch elektromagnetische Felder innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Erholung

Der Fußweg zwischen den Straßen „Auf dem Kamp“ und der „Kampstraße“ ist die einzige Erschließung, die allerdings nur gering frequentiert ist. Das Plangebiet besitzt daher nur eine eingeschränkte Eignung für die Naherholung.

Lufthygiene

Lufthygienische Vorbelastungen sind durch den Straßenverkehr auf der „Heiderstraße“ anzunehmen. Aufgrund der guten Austauschbedingungen und der geringen täglichen Verkehrszahlen sind Grenzwertüberschreitungen unwahrscheinlich (s. Tabelle 1). Auch im Bereich der Umgehungsstraße östlich der Ortslage Arsbeck werden die maßgeblichen Grenz- und Orientierungswerte nicht überschritten (Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-Westfalen, ohne Jahr).

Feinstaubbelastungen können durch den Straßenverkehr sowie temporär aufgrund der ackerbaulichen Nutzung eintreten. Grenzwertüberschreitungen sind auch hier nicht zu erwarten.

Seveso-III-Richtlinie (Störfallbetriebe)

Nach dem kartographischen Abbildungssystem KABAS des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) liegt das vorliegende Plangebiet außerhalb von „Achtungsabständen“ von Störfall-Betrieben. Daher führt der Bebauungsplan III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan der Stadt Wegberg nicht zu einem Konfliktpotential im Sinne der Seveso-III-Richtlinie.

Dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist Rechnung getragen.

8.3.1.2. Prognose

Durchführung der Planung

Nutzungen

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

Verkehr

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

Mit der Realisierung der Wohnbebauung werden neue Quell- und Zielverkehre erzeugt. Durch ein zweigeteiltes Erschließungssystem ergeben sich differenzierte Verkehrsflüsse. In dem Bereich des Plangebietes, der an die „Bücher Straße“ angebunden ist, sollen ca. 17 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern errichtet werden. Daraus ergeben sich in diesem Bereich folgende Quell- und Zielverkehre (s. Tabelle 2):

Nutzung	Einwohner je WE	Einwohner	Wege / Einwohner / d	Anteil des Besucherverkehrs	MIV-Anteil	Pkw-Besetzungsgrad	Anteil externe Fahrten	Gebietsbezogener Wirtschaftsverkehr	Pkw-Fahrten / Tag
17 WE Bewohnerverkehr	2,5	43	3,5		80 %	1,1	10 %		100
17 WE Besucherverkehr		43	2,0	5 %	75 %	1,3			3
Wirtschaftsverkehr		43						0,10	5
Summe									ca. 110

Tabelle 2: Schätzung Quell- und Zielverkehr im Bereich „Bücher Straße“
Quelle: BKI mbH

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

Durch das zweigeteilte Erschließungssystem wird ein Großteil des Verkehres über die „Wehrstraße“ abgewickelt. Mit der Realisierung der Wohnbebauung werden neue Quell- und Zielverkehre erzeugt. In dem Bereich des Plangebietes, der an die „Wehrstraße“ angebunden ist, sollen ca. 68 Wohneinheiten in Form von einer Hausgruppe, Einfamilienhäusern und vier Mehrfamilienhäusern errichtet werden. Daraus ergeben sich in diesem Bereich folgende Quell- und Zielverkehre (s. Tabelle 3):

Nutzung	Einwohner je WE	Einwohner	Wege / Einwohner / d	Anteil des Besucherverkehrs	MIV-Anteil	Pkw-Besetzungsgrad	Anteil externe Fahrten	Gebietsbezogener Wirtschaftsverkehr	Pkw-Fahrten / Tag
68 WE Bewohnerverkehr	2,5	170	3,5		80 %	1,1	10 %		390
68 WE Besucherverkehr		170	2,0	5 %	75 %	1,3			10
Wirtschaftsverkehr		170						0,10	17
Summe									Ca. 420

Tabelle 3: Schätzung Quell- und Zielverkehr im Bereich „Wehrstraße“ und „Auf dem Kamp“
Quelle: BKI mbH

Das Ergebnis zeigt in diesem Bereich auf, dass durch den östlichen Teil des Plangebietes ca. 420 Kfz-Fahrten pro Tag im Worst-Case-Fall verursacht werden und über die „Wehrstraße“ bzw. „Auf dem Kamp“ abgewickelt werden. Wie sich die Verkehre in Zukunft auf die beiden Zufahrtsstraßen verteilen werden kann derzeit nicht sicher abgeschätzt werden. Aber auch bei einer Abwicklung des gesamten Verkehrs über nur eine der beiden Zufahrtsstraßen ist von einer verträglichen Abwicklung auszugehen. In der Gesamtsumme ergibt sich aus der Verkehrsabschätzung für das Plangebiet ein Verkehrsaufkommen von ca. 550 Kfz-Fahrten pro Tag. Aufgrund der geringen Kfz-Zahlen auf den das Plangebiet umgebenden Straßen, ist von einer verträglichen Abwicklung des Mehrverkehrs auszugehen. Kapazität- und Leistungsfähigkeitsengpässe sind nicht zu befürchten.

Lärm

Verkehrslärm

Planerische Grundlage für die Prüfung erheblicher Belästigungen durch Geräuschimmissionen ist die DIN 18005. Gemäß Beiblatt I liegen für allgemeine Wohngebiete (WA) die Orientierungswerte von 55 dB(A) tags bzw. 45 dB(A) nachts zu Grunde.

Lärmbelastungen oberhalb dieser Orientierungswerte sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Dies resultiert aus den geringen Kfz-Zahlen und der abschirmenden Wirkung der umgebenden Bebauung. Auch für die umliegende, bestehende Bebauung sind keine erheblichen Auswirkungen in Form von Grenzwertüberschreitungen durch Verkehrslärm zu erwarten.

Gewerbelärmquellen

Bei der Realisierung des Vorhabens werden keine maßgeblichen Gewerbelärmquellen innerhalb des Plangebietes hervorgerufen, da mit der Planung Wohnbebauung realisiert werden soll.

Westlich grenzt ein Gewerbebetrieb unmittelbar an das Plangebiet an. Planerische Grundlage für die Prüfung erheblicher Belästigungen durch Geräuschimmissionen ist die TA Lärm. Für die ermittelte Art der baulichen Nutzung sind folgende Immissionsrichtwerte (IRW) nach Nr. 6.1 der TA Lärm zu berücksichtigen:

d) in allgemeinen Wohngebieten tags 55 dB(A) nachts 40 dB(A)

„Tags“ bezieht sich auf die Zeit von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und „nachts“ bezieht sich auf die Zeit von 22:00 Uhr bis 06:00 Uhr. Maßgeblich zur Beurteilung der Geräuschsituation zur Nachtzeit ist gemäß TA-Lärm die kritischste Nachtstunde.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die IRW am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten.

Lärmbelastungen durch den westlich des Plangebietes gelegenen Gewerbebetrieb oberhalb der Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Dies resultiert vor allem aus Nutzung des Gewerbebetriebes („Handel mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugteilen").

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

Geruch
Innerhalb des Plangebietes bzw. in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich derzeit keine geruchsemittierenden Betriebe.

Elektromagnetische Felder
Elektromagnetische Felder werden u.a. durch vorhandene Mobilfunksysteme und durch Starkstromleitungen, die im Erdreich verlegt sind, hervorgerufen. Außergewöhnliche Belastungen durch elektromagnetische Felder innerhalb des Plangebietes sind nicht bekannt.

Erholung
Der Fußweg zwischen den Straßen „Auf dem Kamp“ und der „Kampstraße“ ist die einzige Erschließung, die allerdings nur gering frequentiert ist. Das Plangebiet besitzt daher nur eine eingeschränkte Eignung für die Naherholung.

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

Seveso-III-Richtlinie (Störfallbetriebe)
Nach dem kartographischen Abbildungssystem KABAS des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV) liegt das vorliegende Plangebiet außerhalb von „Achtungsabständen“ von Störfall-Betrieben. Daher führt der Bebauungsplan III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan der Stadt Wegberg nicht zu einem Konfliktpotential im Sinne der Seveso-III-Richtlinie. Dem immissionsschutzrechtlichen Trennungsgrundsatz gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) ist Rechnung getragen.

Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung würde das Plangebiet weiterhin landwirtschaftlich genutzt. Es würden keine weiteren Möglichkeiten für die Ansiedlung eines neuen Wohngebietes geschaffen, so dass keine Mehrverkehre entstehen würden. Damit würden keine weiteren Emissionen ausgelöst.

8.3.1.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Nutzungen
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Verkehr
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Lärm
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Geruch
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Elektromagnetische Felder
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Erholung
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Lufthygiene
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Seveso-III-Richtlinie (Störfallbetriebe)
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3.2. Schutzgüter Tiere und Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Grundlage für die Berücksichtigung der Belange von Flora, Fauna und biologischer Vielfalt ergibt sich aus den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a des BauGB sowie aus den Vorgaben des BNatSchG und des LG NRW. Die Darstellungen von Landschaftsplänen o.ä. sind zu berücksichtigen.

8.3.2.1. Bestandsbeschreibung

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

Die Beeinträchtigung von artenschutzrechtlichen Belangen ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu beurteilen. Das Bundesnaturschutzgesetz sieht gemäß § 19 Abs. 3 eine Berücksichtigung von „streng geschützten Arten“ bei Eingriffen in Natur und Landschaft vor. Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung der Stufe I (ASP Stufe I) erarbeitet.

Pflanzen und Biotoptypen
Das Plangebiet hat eine Größe von etwa 4 ha, die sich zum Großteil aus extensiv genutzten Ackerflächen, in Form von Blühstreifen und Getreideuntersaaten, zusammensetzen. Vereinzelt kommen Birken innerhalb einer Ruderalflur inmitten des Plangebiets vor. Neben den offenen Ackerflächen bildet eine zwischenzeitlich gerodete Fichtenparzelle, in denen teilweise Specht- bzw. Baumhöhlen vorhanden waren, sowie daran angrenzend eine alte, überwiegend aus Apfelbäumen und vereinzelten Pflaumenbäumen bestehende Obstwiese, den zweitgrößten Anteil des Plangebietes. Dichte und zum

Teil hochgewachsene Gebüsche, größtenteils bestehend aus Brombeere und Holunder, sind randlich um die Fichtenparzelle zu finden. Parallel zur Obstwiese verläuft westlich ein ca. 25 bis 30 m breiter Grünlandstreifen. Im Süden des Plangebiets grenzen eutrophe Säume (größtenteils mit Brennnessel) mit anschließenden Siedlungsgärten sowie einzelnen Bäumen an. Im nördlichen Bereich befindet sich eine etwa 900 m² große Fläche mit weiteren, größtenteils abgestorbenen Fichten, ebenfalls mit einem Gehölzbestand aus Brombeere und Holunder umringt.

Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit
Innerhalb des Plangebietes liegen keine FFH-Gebiete nach der Richtlinie 92/43/EWG der Europäischen Union vor. Etwa 150 m südlich befindet sich ein Ausläufer des FFH-Gebietes „Helpensteiner Bachtal-Rothenbach"' (DE-4803-303). Aufgrund der räumlichen Nähe zu diesem Schutzgebiet wird zusätzlich gem. Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des BNatSchG eine Vorprüfung der Verträglichkeit dieses Vorhabens mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes erarbeitet.

Aufgrund der räumlichen Nähe zu diesem Schutzgebiet wird zusätzlich gem. Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des BNatSchG eine Vorprüfung der Verträglichkeit dieses Vorhabens mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes erarbeitet.

8.3.2.2. Prognose

<u>Durchführung der Planung</u>

Tiere
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan wurde durch das Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung im Juli 2019 eine Artenschutzprüfung 1 (ASP Stufe 1) durchgeführt, um im Vorfeld ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Die Artenschutzprüfung 1 kommt zu folgendem Ergebnis:

Die Vorprüfung ergibt, dass allgemein häufige europäisch geschützte und die planungsrelevanten Vogelarten Steinkauz, Bluthänfling, Feldsperling, Girlitz und Star sowie Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten potenziell im Plangebiet vorkommen können. Unter Beachtung der beschriebenen Maßnahmen (Bauzeitenfenster für die Baufeldfreimachung, vorgezogene Ausgleichsmaßnahme: Ersatz von Sommerquartieren für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten) kann der Eintritt von Verbotstatbeständen nach § 44 I BNatSchG bei Umsetzung des Planvorhabens für die Gruppe der allgemein häufigen europäischen Brutvogelarten sowie der Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten ausgeschlossen werden.

Für Steinkauz, Girlitz, Bluthänfling, Feldsperling und Star ist trotz der genannten Maßnahmen nicht auszuschließen, dass Zugriffsverbote des § 44 I BNatSchG ausgelöst werden. Es ist daher für Steinkauz, Girlitz, Bluthänfling, Feldsperling und Star eine vertiefende Art-für-Art-Analyse (ASP Stufe II) erforderlich, bei der zunächst zu ermitteln ist, ob die Arten tatsächlich im Plangebiet vorkommen und inwieweit sie ggf. von den Planungen betroffen sind. Weiterhin wäre in diesem Falle im Rahmen der vertiefenden Prüfung zu klären, wie der möglichen Betroffenheit und den daraus resultierenden Verbotstatbeständen nach § 44 I BNatSchG durch Vermeidungsmaßnahmen und mögliche vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen entgegengewirkt werden kann.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan wurde durch das Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung im August 2020 eine vertiefende Artenschutzprüfung 2 (ASP Stufe 2) durchgeführt. Dazu wurden zwischen Anfang März und Ende Mai 2020 insgesamt vier morgendliche und drei abendliche Erfassungstermine durchgeführt, um im Vorfeld ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Die Artenschutzprüfung 2 kommt zu folgendem Ergebnis:

Zur Berücksichtigung der Vorschriften zum besonderen Artschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde der Fachbeitrag zur vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) bezüglich der Avifauna durchgeführt. In diesem Rahmen war die Erfassung von Vögeln erforderlich. Es wurden Vorkommen von insgesamt acht planungsrelevanten Vogelarten nachgewiesen, darunter aber keine Art mit Brutvogelstatus.

Es wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Realisierung des Vorhabens eintreten können. Unter Beachtung eines Zeitfensters für die Baufeldräumung und bei Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Gruppe der Baumhöhlen bewohnenden Fledermäuse lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 I BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens ausschließen.

Pflanzen und Biotoptypen

Durch die Entwicklung eines Wohngebietes auf den Plangebietsflächen werden Flächenversiegelungen auf bisher unversiegelten Flächen in größerem Umfang ermöglicht, was mit dem Verlust von Grünstrukturen und der natürlichen Bodenfunktionen einhergeht. Im Vorfeld der Planung wurde die im südlichen Bereich des Plangebietes befindliche Fichtenparzelle bereits gerodet. Über die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes soll die Versiegelung daher auf das notwendige Maß reduziert werden, um auch in Zukunft eine Durchgrünung im Plangebiet, insbesondere in Form von privaten Gärten und Vorgartenbereichen sowie Straßenbegleitgrün, zu erreichen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch das Büro Raskin ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Stand 11.01.2021) erstellt. Unter Betrachtung des Ist-Zustandes sowie des Plan-Zustandes geht daraus folgende Eingriffsbilanzierung hervor:

Biotoptypen		Flächengröße (m²)	Biotopwert	Flächenwert
Planungsrechtlicher Ausgangszustand				
1.1	Versiegelte Fläche (bestehende Straße zuzüglich zulässiger Bebauung aus dem 2. Teil-BP)	4.480	0	0
1.4	Feld-, Waldwege, unversiegelt mit Vegetationsentwicklung	127	3	381
3.1	Acker intensiv, Wildkrautarten weitgehend fehlend (aktuell Ackerbrache wildkrautreich)	14.000	2	28.000
3.4	Intensivwiese, -weide, artenarm	4.623	3	13.869
3.9	Obstwiese älter als 30 Jahre	3.460	7	24.220
4.3	Zier- und Nutzgarten ohne Gehölze oder mit < 50 % heimischer Gehölze (aktueller Bestand zzgl. Gartenfläche des 2. Teil-BP)	2.860	2	5.720
5.1	Siedlungsbrache, Gehölzanteil < 50 %	745	4	2.980
6.1a	Wald mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen < 50 %, geringes bis mittleres Baumholz, überwiegend abgestorben (zwischenzeitlich gerodete Fichtenparzelle)	5.315	3	15.945
7.1/7.2	Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Baumarten-Anteilen < 50 %	934	5	4.670
7.2 und 7.2/3.9	Gehölzstreifen, Gebüsch mit lebensraumtypischen Gehölzen und Obstwiesenbrache	1.949	5	9.745
3.8k	Kompensationsfläche Obst aus 1. Teil-BP	1.350	7	9.450

7.2k	Kompensationsfläche Gehölze aus 1. Teil-BP	481	6	2.886
7.4	Einzelbaum lebensraumtypisch	24	5	120
Gesamtflächenwert A des Ausgangszustandes				**117.986**
Planzustand 3. Änderung				
1.1	versiegelte Flächen (Gebäude, Straßen Stellplätze etc.) *entspricht der Gesamtfläche aus WA 1-11 x GRZ 0,4 zuzüglich zulässiger Überschreitung auf 0,6 und der Straßenverkehrsflächen sowie des bereits versiegelten Radweges- abzüglich der festgesetzten 20 Straßenbäume und der zu begrünenden Dachflächen in WA11, s.u.*	25.550	0	0
1.2	Festgesetzte Straßenbäume (20x25)	500	0,5	250
1.3	Teilversiegelungen *neu anzulegende Fuß- und Radwege*	279	1	279
4.1	Extensive Dachbegrünung (Gebäude WA11)	402	0,5	201
3.8	Obstwiese (Öffentliche Grünfläche Nord)	541	6	3.246
4.3/4.5	Zier- und Nutzugarten tendenziell strukturarm/ Intensivrasen, Staudenrabatten, Bodendecker *entspricht den verbleibenden, nicht zu versiegelnden Flächen aus WA 1 – 11 ausgenommen der festgesetzten Pflanzfläche für die Hecke sowie der festgesetzten Gehölzanpflanzungen in den Privatgärten (s.u.) und kleine Grünfläche Süd am Fußweg*	12.013	2	24.026
7.2/7.4	Gartenbäume und Hecken lebensraumtypischer Arten (Formschnitt) aus WA1-WA11 (worst-case-Annahme Hecke mit Formschnitt)	1.062	4	4.248
Gesamtflächenwert B des Plan-Zustandes				**32.251**
Gesamtbilanz B-A				**-85.735**

Tabelle 4: Eingriffsbilanzierung Geltungsbereich
Quelle: Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Stand 11.02.2021, raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR

Aus der Bilanzierung geht hervor, dass durch die Umsetzung der Planung unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan bereits festgesetzten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen ein Defizit von 85.735 Wertpunkten zu erwarten ist.

Vorprüfung zur FFH-Verträglichkeit

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan wurde durch das Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung im August 2019 aufgrund der räumlichen Nähe zu dem etwa 150 m südlich des Plangebietes befindenden Ausläufer des FFH-Gebietes „Helpensteiner Bachtal-Rothenbach"' (DE-4803-303) gem. Art. 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie bzw. § 34 des BNatSchG eine Vorprüfung der Verträglichkeit (Screening) dieses Vorhabens mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes erarbeitet. Die FFH-Vorprüfung kommt zu folgendem Ergebnis:

Eine Prüfung der relevanten Wirkfaktoren liefert das Ergebnis, dass die Möglichkeit erheblicher Auswirkungen und Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet „Helpensteiner Bachtal-Rothenbach" oder deren maßgebliche Bestandteile ausgeschlossen sind und keine der genannten Arten oder Lebensraumtypen negativ beeinflusst werden. Vorsorglich werden Maßnahmen zur Minderung potenzieller stofflicher Einwirkung auf das FFH-Gebiet genannt.

Die Planung des Vorhabens ist mit den habitatschutzrechtlichen Vorgaben vereinbar und eine vertiefte FFH-Verträglichkeitsprüfung nicht erforderlich.

Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Böden weiterhin extensiv landwirtschaftlich genutzt, so dass das Landschaftsbild weiter agrartypisch geprägt wäre. Es würden keine weiteren Möglichkeiten für die Ansiedlung von Wohnbauflächen geschaffen, so dass die potentiellen Lebensräume der vorkommenden Arten und Pflanzen erhalten bleiben können. Damit würden keine weiteren Emissionen ausgelöst. Auch zusätzliche Lärmemissionen durch die Wohnbebauung würden unterbleiben.

8.3.2.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Bauzeitenfenster für die Baufeldfreimachung

Durch ein Bauzeitenfenster für die Baufeldfreimachung und die damit einhergehende Gehölzentnahme lässt sich ausschließen, dass Einzelindividuen (insbesondere Nestlinge) der europäischen Brutvogelarten und der Baumhöhlen bewohnenden Fledermausarten während der Bauarbeiten zu Schaden kommen.

Hierzu ist die Baufeldräumung vorsorglich außerhalb der Brutperiode der Vögel und der Aktivitätsperiode der Fledermausarten durchzuführen. Es ergibt sich ein Zeitfenster zwischen Oktober und Ende Februar, unter dessen Beachtung die Wahrscheinlichkeit des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände durch das Vernichten von Vogelbruten oder Fledermäusen bei der Baufeldräumung sicher ausgeschlossen wird.

Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Fledermausflachkästen

Für den Verlust potenzieller Sommerquartiere (Baumhöhlen) in der Fichtenparzelle für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten, sind Fledermauskästen an geeigneten Bereichen im Umfeld zu installieren (Worst-Case-Annahme). Diese sind nach Möglichkeit an Bäumen anzubringen, da die wegfallenden potenziellen Quartiere in gleicher Struktur auszugleichen sind, beispielsweise an Bäumen nördlich oder südlich des Plangebietes.

In der ASP I und ASP II wird der Einsatz von zehn Flachkästen, vorzugsweise mindestens zwei verschiedene Typen (vgl. MKULNV 2013) empfohlen. Als Sommerquartier kommen z.B. die Fledermaus-Universalhöhle 1FFH und der Fledermausflachkasten 1FF der Firma Schwegler oder Produkte vergleichbarer Bauweise in Frage. Alternativ kann auch die Fledermaushöhle 2F der Firma Schwegler oder die Fledermaushöhle 12 oder 14 mm Einflug FLH12/FLH14 der Firma Hasselfeldt verwendet werden. Diese müssen jedoch gewartet (von Kot gereinigt) werden. Bei der Auswahl der Hangstellen ist auf die Möglichkeit eines freien und ungehinderten Anfluges zu achten (Freiheit von hineinragenden Ästen). Die Fledermauskästen sollten in Anlehnung an die Vorgaben des LANUV (2019a) in unterschiedlichen Höhen (mindestens 3 - 4 m) mit unterschiedlicher Exposition befestigt werden. Nach LANUV (2019a) sollte die Ausbringung der Kästen in Gruppen zu je zehn Stück erfolgen. Da die möglichen gehölzbestandenen Parzellen jedoch recht klein sind, können auch fünf Kästen im Norden und fünf Kästen im Süden angebracht werden.

Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Beleuchtung

Zum Schutz brütender, ruhender oder durchziehender Vogelarten und jagender Fledermausarten im Plangebiet und den umliegenden Grünstrukturen soll die Beleuchtung innerhalb des zukünftigen Wohngebiets auf den öffentlichen und privaten Flächen auf das notwendige Minimum reduziert werden. Die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen

Lampentypen und Leuchtmittel im öffentlichen Raum ist anzustreben. Die Beleuchtung von Straßen, Wegen und Gebäuden sollte von oben herab erfolgen und somit möglichst wenig in die umgebenden Gehölzbestände oder in den Himmel abstrahlen.

Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH)

Um stoffliche Einwirkungen auf das FFH-Gebiet „Helpensteiner Bachtal-Rothenbach“ zu vermeiden, sind folgende vorsorgliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu treffen:

- Staubemissionen während der Bauphase sind sowohl durch Maßnahmen nach dem Stand der Technik zur Staubbegrenzung bei den eingesetzten Maschinen und Arbeitsprozessen als auch durch organisatorische Maßnahmen bei Betriebsabläufen so weit als möglich zu begrenzen (z.B. Befeuchten von Baustraßen in Trockenperioden),
- Flächen zum Lagern von Materialien oder Flächen der Baustelleneinrichtung sind im Siedlungsbereich, nicht auf den freien Flächen westlich zum FFH-Gebiet hin, einzurichten.

Auch nichtstoffliche Einwirkungen sind auf das nötigste Maß zu begrenzen.

Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Maßnahmen und Flächen zum externen Ausgleich

Die externe Kompensation des im Landschaftspflegerischen Fachbeitrag ermittelten ökologischen Defizits von 85.735 Wertpunkten erfolgt durch die folgenden Maßnahmen:

• Waldumbau auf den Flächen Gemarkung Wildenrath, Flur 10, Parzellen 16, 19 und 21 auf einer Fläche von insgesamt 0,8 ha.	16.014 Punkte
• Ankauf von Punkten des städtischen Ökokontos für die Maßnahme „Umwandlung in Wiesenfläche“ auf der Fläche Gemarkung Wegberg, Flur 46, Parzelle 131.	19.385 Punkte
• Ankauf von Punkten der Stadtentwicklungsgesellschaft Wegberg für die Maßnahme „Umwandlung Ackerfläche in Brache mit Verbuschung“ auf der Fläche Gemarkung Arsbeck, Flur 46, Parzelle 39 mit einer Größe von 6.037 m².	24.148 Punkte
• Anpflanzung von Wald auf der Fläche Gemarkung Wildenrath, Flur 6, Parzelle 294 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg.	26.188 Punkte

Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen (vgl. Punkt C Nummer 8).

Weitere Maßnahmen

Um die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt zu verringern, werden über den Bebauungsplan weitere Maßnahmen getroffen. Dazu zählen:

- Festsetzung einer GRZ von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung bis 0,6,

- Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Gehölzpflanzungen,
- Festsetzung eines Pflanzgebotes im WA 11,
- Festsetzung der mindestens extensiven Dachbegrünung im WA 11,
- Pflanzgebote auf privaten Grundstücken im WA 1 - WA 10,
- Sicherung und Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit mindestens sieben Obst- oder Nussbäumen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, um Versiegelung zu verringern.

Mit den aufgeführten Maßnahmen können Grünstrukturen im Plangebiet geschaffen werden, um neue Lebensräume und Quartiere für Tier- und Pflanzenarten zu schaffen.

8.3.3. Schutzgut Boden

Böden sind ein bedeutender Bestandteil des Naturhaushaltes. Mit seinen natürlichen Funktionen ist der Boden Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen und übt als zentrales Umweltmedium vielfältige Funktionen im Ökosystem aus. Deshalb kommt dem Schutz des Bodens in seiner Funktion als Lebensgrundlage für künftige Generationen eine besondere Bedeutung zu (vorsorgender Bodenschutz).

Bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist die Gemeinde verpflichtet, gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung sowie die Belange des Bodens zu berücksichtigen. Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) zielt in § 1 darauf ab, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Der Schutz von Böden und Bodenfunktionen (§ 2 Abs. 1 und 2 BBodSchG) wird somit durch das Bundes-Bodenschutzgesetz gesetzlich geregelt. Gem. § 4 Abs. 1 BBodSchG hat jeder, der auf den Boden einwirkt, sich so zu verhalten, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden.

8.3.3.1. Bestandsbeschreibung

Schutzwürdige Böden

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

Die Schutzwürdigkeit des Bodens wird mit „nicht bewertet“ angegeben. Die Bodenartgruppe des Oberbodens ist als sandig-schluffig ausgebildet. Die Wasserversorgung von Kulturpflanzen wird mit einer mittleren nutzbaren Feldkapazität ohne Grundwasser- und Stauwassereinfluss beschrieben. Die Versickerungseignung des Bodentyps Braunerde wird als bedingt geeignet beschrieben. Die gesättigte Wasserleitfähigkeit dieses Bodentyps ist hoch, gleichzeitig ist die Gesamtfilterwirkung als gering beschrieben, so dass die Schutzfunktion für das Grundwasser als mittel zu bezeichnen ist.

Baugrund

Im Zuge der Entwicklung des östlich angrenzenden Wohngebietes (Bebauungsplan III-4B, Arsbeck - Auf dem Kamp 2. Teilbebauungsplan) wurde im Jahr 2004 ein geotechnischer Bericht über die Boden- und Wasserverhältnisse erarbeitet. Aufgrund der Tatsache, dass keine Nutzungsänderung des Bodens stattgefunden hat, können die Ergebnisse als aussagekräftig bewertet und für das Bebauungsplanverfahren III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan herangezogen werden.

Das Plangebiet bewegt sich um rund 80 m ü. NHN. Bei den vorhandenen Böden im Plangebiet handelt es sich im Wesentlichen um bedingt naturnahe, fruchtbare Böden. Der gewachsene Untergrund wird aus einem rund 12 m dicken Schichtpaket eiszeitlicher „Terrassenablagerungen“ aus Sand und Kies gebildet. Die „Terrassenablagerungen“ reichen bis dicht unter Gelände.

Das Schichtpaket besteht insgesamt aus drei Schichten:

Schicht 1 – Ackerboden

Die natürliche, gewachsene Baugrundoberseite besteht aus einer 0,4 m dicken Ackerbodenschicht, die infolge der landwirtschaftlichen Vornutzung (Pflügen) künstlich umgelagert und zum Teil in die unterlagernde Bodenschicht eingearbeitet wurde, so dass eine klare Schichtunterseite nicht mehr ausgeprägt ist.

Diese Schicht muss im Bereich der geplanten Erschließungsmaßnahmen als humoser Oberboden flächig abgehoben werden. Aufgrund des großen humosen Anteils mit seinem entsprechenden Wasserbindevermögen kann in dieser Schicht nicht gezielt versickert werden.

Schicht 2 – lehmige Deckschicht

In Teilbereichen des Plangebietes folgt nach dem Ackerboden eine lehmige Deckschicht. Aufgrund der schluffigen und stark schluffigen Nebenanteile in dem Kies-Sand-Gemisch ist der Boden nur schwach bis schwer durchlässig, weil aufgrund des engen Bodenporenraums einer Versickerung große Kapillar- und Reibungskräfte entgegenwirken.

Diese Schicht ist daher aus wasserrechtlichen und technischen Gründen für eine gezielte Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich ungeeignet und müsste von Versickerungsanlagen durchstoßen werden.

Schicht 3 – Terrassensande

Diese Schicht besteht aus dicht bis sehr dicht gelagerten, nicht-bindigen Korngemischen aus kiesig-mittelsandigen Grobsanden, grob- und mittelsandigen Kiesen. In diesem grundsätzlich durchlässigen Boden sind örtlich dünne, nur zentimeterdicke Schluff-Zwischenlagen eingeschaltet, die nach Niederschlägen zeitweise zu Stau- und Schichtenwasserbildungen führen können.

Fazit

Eine betriebssichere gezielte Versickerung von nicht verunreinigtem Niederschlagswasser ist in der Schicht 3 aufgrund der Bodendurchlässigkeiten technisch zulässig und möglich und aufgrund des nachgewiesenen Grundwasserflurabstandes diesbezüglich auch wasserrechtlich genehmigungsfähig.

Das Niederschlagswasser kann im Bebauungsplangebiet sowohl über Muldenversickerungen (idealerweise in Bereichen, in denen die „lehmige“ Deckschicht nicht oder nur in geringen Dicken vorhanden ist) als auch in Rigolen, mit denen diese Schicht 2 durchstoßen werden muss, versickert werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse kann jedoch keine uneingeschränkte Empfehlung zur Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich gegeben werden. Dies ist, je nach Tiefe und Beschaffenheit der Bodenschichten auf dem Einzelgrundstück, nur unter erheblichem Aufwand zu erreichen und stellt für den Bauherrn/-in bei ungünstigen Bodenverhältnissen eine nicht unerhebliche finanzielle Mehrbelastung dar.

Altlastverdachtsflächen
Im Altlastenkataster des Kreises Heinsberg liegen keine Eintragungen über altlastenverdächtige Flächen und / oder eine schädliche Bodenveränderung vor.

Kampfmittel
Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben).

8.3.3.2. Prognose

Durchführung der Planung

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

Durch die Festsetzung des Bebauungsplanes gehen die natürlichen Bodenfunktionen anlagen- und baubedingt verloren. Durch die Erhöhung des Versiegelungsgrades reduzieren sich die natürlichen Bodenfunktionen wie Habitatfunktionen für Pflanzen und Tiere sowie Versickerungs-, Filter- und Pufferfunktionen auf den bisherigen Freiflächen. Insgesamt ist bei der Umsetzung der Planung von erheblichen lokalen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

Außerhalb der Überbauung können in der Bauphase Bodenschäden durch Befahren mit schweren Maschinen oder Bodenverunreinigungen durch Leckagen etc. entstehen.

Altlastverdachtsflächen
Auswirkungen der Planung durch bestehende Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind auszuschließen.

Kampfmittel
Da im Plangebiet ein konkreter Verdacht (Laufgraben) vorliegt, wurde eine Untersuchung im Plangebiet durchgeführt. Der Laufgraben wird im südlichen Bereich des Plangebietes vermutet, er konnte jedoch im Rahmen der erfolgten Untersuchung durch den Kampfmittelräumdienst nicht näher geprüft werden. Bei der Untersuchung des Plangebietes konnten keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln gefunden werden. Es konnte nur eine Teilfläche des Plangebietes von 33.323 m² geräumt werden, daher können Kampfmittelfunde während der Baumaßnahmen nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung entfällt die zusätzliche Versiegelung durch die Realisierung des Vorhabens. Die landwirtschaftlichen Böden im Plangebiet blieben in ihrer derzeitigen Ausprägung mit den dazugehörigen Auswirkungen auf die Umwelt erhalten. Bei verbleibender landwirtschaftlicher Nutzung würde weiterhin eine Beeinträchtigung der natürlichen Grundlagen in den Bereichen Bodenfunktion, Bodenqualität und Grundwasserqualität durch die Verwendung von Düngemitteln erfolgen.

8.3.3.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Schutzwürdige Böden, Baugrund

Festsetzung einer GRZ

Insgesamt führt die geplante Maßnahme zu einem Eingriff in den Boden. Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden Maßnahmen getroffen, die mögliche Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vermindern. Dazu zählt beispielsweise die Festsetzung einer Grundfläche (GRZ) von 0,4. Die festgesetzte GRZ darf durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden. Mindestens 40 % der Grundstücksflächen müssen so als Vegetationsflächen hergestellt werden.

Hinweis zum Umgang mit Mutterboden und Bodenaushub

Als weitere Maßnahme werden zum Schutz des Bodens innerhalb des Bebauungsplanes zwei Hinweise aufgeführt, die während der Baumaßnahme zu beachten sind. Dieser bezieht sich auf den Umgang und die Lagerung von Mutterboden. Um den Boden vor dem Eintrag mit bodengefährdenden Stoffen zu schützen, wird zudem auf die gesetzlichen Vorgaben zum Umgang, zur Lagerung, zur Verarbeitung und ordnungsgemäßen Entsorgung hingewiesen.

Weitere Maßnahmen

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

- Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen durch Gehölzpflanzungen,
- Festsetzung eines Pflanzgebotes im WA 11,
- Festsetzung der mindestens extensiven Dachbegrünung im WA 11,
- Pflanzgebote auf privaten Grundstücken im WA 1 - WA 10,
- Sicherung und Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche mit mindestens sieben Obst- oder Nussbäumen,
- Verwendung wasserdurchlässiger Materialien, um Versiegelung zu verringern.

Altlastverdachtsflächen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Kampfmittel

Im Rahmen der baulichen Erschließung des Plangebietes wurde eine Untersuchung auf Kampfmittel durchgeführt. Es konnten keine konkreten Hinweise auf Kampfmittel gefunden werden, eine vollständige Räumung der Plangebietsflächen war jedoch nicht möglich. Daher können Funde während der Bauphase nicht vollständig ausgeschlossen werden. In den Bebauungsplan ist ein entsprechender Hinweis zum Thema Kampfmittel aufgenommen worden.

8.3.4. Schutzgut Fläche

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahmen von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.

8.3.4.1. Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet besteht größtenteils aus landwirtschaftlicher Nutzfläche. Das Plangebiet, welches der Wohnnutzung zugeführt werden soll, ist ca. 4,0 ha groß. Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg sind die Flächen bereits als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Durch die bestehende Darstellung im Flächennutzungsplan und durch die Aufstellung

eines Bebauungsplanes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen der Wohnnutzung zuzuführen.

8.3.4.2. Prognose

Durchführung der Planung

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

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

Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung entfällt die zusätzliche Versiegelung durch die Realisierung des Vorhabens.

8.3.4.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3.5. Schutzgut Wasser

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 a BauGB ist Wasser ein Schutzgut, ebenso sind nach § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB Abwasser und Trinkwasser Belange, die in der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind. Das Wasserhaushaltsgesetz regelt als Rahmengesetz neben den Bewirtschaftungsgrundsätzen für Gewässer und dem allgemeinen Besorgnisgrundsatz für die Benutzung von Gewässern insbesondere die Genehmigungstatbestände für bestimmte Gewässerbenutzungen sowie die Rahmenbedingungen für die ordnungsgemäße Abwasserbehandlung. Maßgebend für die Bauleitplanung ist das Landeswassergesetz, das Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser formuliert. Nach § 44 Abs. 1 Landeswassergesetz NRW ist Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Entsprechende Regelungen können als Satzung beschlossen oder durch Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen werden. Weitergehende Anforderungen an die Niederschlagswasserbeseitigung regelt der Trennerlass (RdErl. d. Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz - IV-9 031 001 2104 - vom 26.5.2004) des Landes Nordrhein-Westfalen.

8.3.5.1. Bestandsbeschreibung

Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Oberflächengewässer. Rund 150 m südlich des Geltungsbereichs verläuft der Krebsbach, ein 750 m langer Zufluss des Helpensteiner Bachs. Das nächstgelegene Stillgewässer befindet sich in rund 500 m Entfernung im Heuchter Bruch unmittelbar neben dem Verlauf des Krebsbaches.

Grundwasser

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb eines Gebietes mit ergiebigen Grundwasservorkommen. Die Grundwasserflurabstände liegen bei rund 9 bis über 15 m unter Flur (Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH 2004), das Grundwasser fließt in westlicher Richtung dem Rurtal zu.

Das Untersuchungsgebiet liegt innerhalb der Zone III A eines geplanten Wasserschutzgebietes. Die bereits zur Trinkwassergewinnung genutzten Brunnen in Wegberg-Rödgen liegen in Fließrichtung in etwa 800 m Entfernung.

Hochwasser
Der Geltungsbereich liegt außerhalb von festgesetzten Überschwemmungsgebieten und außerhalb von Risikogebieten, die ab einem Hochwasserereignis HQhäufig / HQ100 / HQextrem überschwemmt werden können.

8.3.5.2. Prognose

<u>Durchführung der Planung</u>

Oberflächengewässer
Auswirkungen der Planung auf Oberflächengewässer sind auszuschließen.

Grundwasser
Durch die Bebauung und Versiegelung wird das Flächenpotential zur Grundwasserneubildung im Plangebiet grundsätzlich reduziert.

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

Der Untersuchungsbereich liegt in der Zone III A eines geplanten Wasserschutzgebietes, das bereits zur Trinkwassergewinnung genutzt wird. In der Regel ist eine Wohnbebauung in der Zone III mit den Zielen der Wassergewinnung zu vereinbaren, so dass grundsätzlich keine Konflikte erwartet werden. Das Risiko von Schadstoffeinträgen in das Grundwasser wird insbesondere baubedingt durch mögliche Einträge während der Bautätigkeit erhöht. Ein besonderes Augenmerk ist daher auf grundwasserbezogene Vorsorge- und Schutzmaßnahmen in der Bauphase zu richten.

Hochwasser
Auswirkungen der Planung in Bezug auf das Thema Hochwasser sind auszuschließen.

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

Das Landeswassergesetz NW formuliert in § 44 Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten ist demnach zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Für die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen kommen überwiegend Muldenversickerungen oder sonstige Versickerungsmethoden in Frage. Die örtliche Bautiefen der Versickerungsanlagen müssen den örtlich unterschiedlichen „Lehm“-Dicken, die von den Versickerungsanlagen (Rigolen mit entsprechender Tiefe und Mulden mit ggf. Bodenaustausch unter den Muldensohlen) angepasst werden (s. Kap. 8.3.3).

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

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

Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung entfällt die zusätzliche Versiegelung durch die Realisierung von Wohnbauflächen und der Verkehrsflächen. Es würde kein zusätzliches belastetes Niederschlagswasser sowie Abwasser anfallen. Auch wird das Flächenpotential zur Grundwasserneubildung im Plangebiet nicht reduziert.

8.3.5.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Die geotechnische Untersuchung des Geltungsbereichs kommt zu dem Ergebnis, dass eine Versickerung des auf den privaten Flächen anfallenden Niederschlagswassers in Teilbereichen nur mit erheblichem Aufwand erreicht werden kann. Aufgrund dieser ungleichen Bodenverhältnisse im Plangebiet kann keine uneingeschränkte Versickerungsempfehlung gegeben werden und es wird daher auf eine grundstücksbezogene Prüfung der Versickerungsfähigkeit im Bebauungsplan hingewiesen. Im Zuge der Baugenehmigung kann dies endgültig geklärt werden.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3.6. Schutzgüter Luft und Klima / Energie

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) und h) BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Auswirkungen auf das Klima und die Luft zu berücksichtigen. Übergeordnetes Ziel ist es, klimaökologische Ausgleichsräume und Luftleitbahnen zu erhalten, klimatische Belüftungsräume aufzuwerten, lufthygienische Belastungen zu reduzieren und das Entstehen lufthygienisch problematischer Situationen zu vermeiden.

8.3.6.1. Bestandsbeschreibung

Klima

Großklimatisch ist das Untersuchungsgebiet dem atlantisch beeinflussten Klimabereich des Niederrheinischen Tieflandes zuzuordnen. Dazu zählen mäßig warme, niederschlagsreiche Sommer und mäßig milde Winter. Die durchschnittliche Jahrestemperatur liegt bei 10,3°C. Der mittlere Jahresniederschlag im Umfeld von Wegberg liegt zwischen 750 und 800 mm. Die vorherrschende Windrichtung ist Südwest.

Lokalklimatisch zeichnet sich das Plangebiet durch unterschiedliche Klimatope aus. Dominiert wird das Plangebiet durch das Klimatop „Freilandklima“. Die Fichtenparzelle zeichnete sich durch das „Waldklima“ aus. Vereinzelt sind zudem das Klimatop „Klima innerstädtischer Grünflächen“ sowie das das Klimatop „Stadtrandklima“ vorhanden (s. LANUV Klimaatlas NRW). Die thermische Belastung der Grünflächen wird mit einer Physiologischen Äquivalenten Temperatur (PET) von > 35 bis 41°C angegeben. Auch die das Plangebiet umgebenden Siedlungsflächen weisen diese thermische Belastung auf. Die Grünflächen im Plangebiet weisen eine geringe thermische Ausgleichsfunktion für die Umgebung auf. Die umgebende Wohnbebauung wird mit einer „günstigen thermischen Situation“ bewertet. Die Grünflächen bilden im Plangebiet einen Kaltluftvolumenstrom aus, der von mittlerer bis geringer Stärke ist. Die Kaltluft fließt hier in nordöstliche Richtung von Arsbeck (s. LANUV FIS Klimaanpassung).

Lufthygiene
Im weiteren Umkreis des Vorhabens bestehen keine bedeutenden industriellen oder gewerblichen Emissionsquellen. Westlich des Plangebietes liegt ein Gewerbebetrieb. Von diesem gehen jedoch keine lufthygienischen Belastungen aus, die zu möglichen Grenzwertüberschreitungen beitragen. Im näheren Umfeld des Untersuchungsgebietes liegen auch keine landwirtschaftlichen Hofstellen.

Lufthygienische Vorbelastungen sind durch den Straßenverkehr auf der „Heiderstraße“ anzunehmen. Aufgrund der guten Austauschbedingungen und der geringen täglichen Verkehrszahlen sind Grenzwertüberschreitungen nicht zu erwarten (s. Kap. 8.3.1). Auch im Bereich der Umgehungsstraße, östlich der Ortslage Arsbeck, werden die maßgeblichen Grenz- und Orientierungswerte nicht überschritten.

Feinstaubbelastungen können durch den Straßenverkehr sowie temporär aufgrund der ackerbaulichen Nutzung eintreten. Grenzwertüberschreitungen sind auch hier nicht zu erwarten.

8.3.6.2. Prognose

Durchführung der Planung

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

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

Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung entfallen die kleinräumigen Änderungen der mikroklimatischen Verhältnisse. Die Luftqualität in ihrer derzeitigen Ausprägung bleibt erhalten.

8.3.6.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

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

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

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

Lufthygiene
Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3.7. Schutzgut Landschaft

Die Grundlage für die Berücksichtigung der Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ergibt sich aus den Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a Abs. 2 und 3 des BauGB sowie aus den Vorgaben des BNatSchG und des LG NW.

8.3.7.1. Bestandsbeschreibung

Charakteristische Merkmale des Naturraums „Schwalm-Ebene“ sind die Fließgewässer und Auen in den Tälern sowie die Mischwälder und landwirtschaftlichen Flächen auf der Hauptterrasse.

Der Geltungsbereich selbst ist geprägt durch die Blockinnenbereichslage innerhalb der umgebenden Wohnbebauung entlang der umgebenden Straßen. Jenseits der umgebenden Bebauung schließt sich vor allem landwirtschaftliche Nutzung an. Westlich des Plangebietes befinden sich geschlossene Waldbereiche. Sichtbeziehungen von außerhalb in das Untersuchungsgebiet sind aufgrund der das Plangebiet umgebenden Bebauung nur schwer möglich.

Die landwirtschaftliche Nutzung des Untersuchungsgebietes bedingt eine landschaftliche Strukturarmut. Lediglich die ehemals südlich im Plangebiet gelegene Fichtenparzelle und die randlichen Gehölzbestände hatten eine gliedernde und belebende Wirkung. Die Qualität des Landschaftsbildes innerhalb des Geltungsbereichs ist insgesamt gering.

8.3.7.2. Prognose

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

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

Nichtdurchführung der Planung
Bei Nichtdurchführung der Planung bleibt das Landschaftsbild in seiner heutigen Ausprägung erhalten. Das Landschaftsbild wäre weiter durch landwirtschaftliche Nutzflächen geprägt.

8.3.7.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Innerhalb des Bebauungsplangebietes werden Maßnahmen getroffen, die mögliche Auswirkungen auf das Landschaftsbild vermindern. Dazu zählt beispielsweise die Festsetzung einer Grundfläche (GRZ) von 0,4. Die festgesetzte GRZ darf durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden. Mindestens 40 % der Grundstücksflächen müssen so als Vegetationsflächen hergestellt werden.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3.8. Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Gemäß Denkmalschutzgesetz NRW sind Denkmäler zu schützen, zu pflegen, sinnvoll zu nutzen und wissenschaftlich zu erforschen. Bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen sind die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Ziel des Denkmalschutzes ist die Erhaltung und Nutzung der Denkmäler und Denkmalbereiche sowie eine angemessene Gestaltung ihrer Umgebung. Wer in oder auf einem Grundstück ein Bodendenkmal entdeckt, hat dies der Stadt oder dem Landschaftsverband unverzüglich anzuzeigen.

8.3.8.1. Bestandsbeschreibung

Baudenkmäler

Baudenkmäler sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Bodendenkmäler

Über das Vorkommen von Bodendenkmälern und / oder archäologischen Funden ist nichts bekannt.

8.3.8.2. Prognose

Durchführung der Planung

Es sind keine negativen Auswirkungen der Planung auf Kultur- und Sachgüter zu erwarten.

Sollten wider Erwarten archäologische Bodenfunde oder sonstige Befunde auftreten, ist gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW die Untere Denkmalbehörde oder das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren.

Nichtdurchführung der Planung

Der Bereich des Plangebietes wird weiterhin durch Ackerbau und Erosion beeinträchtigt, hierdurch können potentielle Vorkommen von Bodendenkmälern beeinträchtigt werden.

8.3.8.3. Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

Vorsorglich wird im Bebauungsplan ein Hinweis aufgenommen, wie im Falle von Funden oder Hinweisen auf Bodendenkmäler während der Bautätigkeiten die zuständige Behörde gem. §§ 15, 16 DSchG (Denkmalschutzgesetz) einzuschalten ist.

Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3.9. Wechselwirkungen der einzelnen Schutzgüter

Zwischen den einzelnen Schutzgütern bestehen vielseitige Wechselwirkungen. Die besondere Auseinandersetzung mit Wechselwirkungen ist nur dann erforderlich, wenn Sie bei Betrachtung der einzelnen Schutzgüter und Umweltaspekte von entsprechender Bedeutung ist. Die im Kapitel Umweltbelange behandelte schutzgutbezogene Betrachtung der einzelnen Umweltaspekte berücksichtigt bereits die möglichen Wechselwirkungen und die sich daraus ergebenden Umweltauswirkungen. Von einer weitergehenden Betrachtung kann daher Abstand genommen werden.

8.3.10. Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase

Mit der Durchführung der Baumaßnahmen oder im weiteren Betrieb können Wirkfaktoren auftreten, die sowohl Mensch als auch Tier betreffen können.

8.3.10.1. Baubedingte Wirkungen

Flächenbeanspruchung

Durch baubedingte Flächenbeanspruchungen, z.B. Nutzungen als Baustreifen, Bau-, Lager- oder Rangierflächen kann es zu Zerstörungen oder Beeinträchtigungen von Nutzungs- und Lebensräumen über die anlagebedingt (durch die Bebauung) beanspruchten Flächen hinaus kommen. Diese Nutzungen bzw. Eingriffe sind zeitlich auf die Bauphase und räumlich auf die Baustellenbereiche beschränkt. Grundsätzlich ist eine Wiederherstellung betroffener Strukturen nach Beendigung der Baumaßnahmen möglich.

Stoffeinträge

Die Bautätigkeit ist mit Erdbewegungen verbunden. In bestimmten Fällen kann es in diesem Zusammenhang zu Veränderungen von Nutzungs- und Lebensräumen im Umfeld der Baustellen durch Einträge von Schadstoffen kommen (Ruderalisierung).

Baubedingte akustische und optische Störwirkungen

Die Bautätigkeit ist mit Maschinenbetrieb und daraus resultierenden Lärmemissionen verbunden, weiterhin mit visuellen Störwirkungen auf Nutzungs- und Lebensräume im Umfeld der Baustelle, durch Fahrzeuge und Maschinen sowie die Anwesenheit von Baupersonal. Diese Wirkungen sind zeitlich auf die Bauphase beschränkt. Bei der Bewertung der Beeinträchtigungen sind die vorhandenen Vorbelastungen (hier v.a. durch die direkt angrenzenden Verkehrswege sowie die östlich und nordöstlich liegenden Gewerbegebiete sowie ferner durch die landwirtschaftliche Nutzung) zu berücksichtigen.

Erschütterungen

Mit der Bewegung von Boden und der geplanten Neubebauung sind auch Erschütterungen verbunden. Diese könnten temporäre Auswirkungen auf Mensch und Tier haben.

Unmittelbare Gefährdung

Unmittelbare Gefährdungen durch baubedingte Wirkungen können bei Einhaltung der vorhandenen Gesetze und Richtlinien ausgeschlossen werden.

8.3.10.2. Anlage- und betriebsbedingte Wirkungen

Flächeninanspruchnahme / Lebensraumverlust

Anlagebedingte Flächenbeanspruchungen sind generell mit einem dauerhaften Verlust von Vegetationsflächen bzw. -strukturen mit ihren Lebensraumfunktionen für Mensch und Tier verbunden.

Im vorliegenden Fall kommt es zu anlagebedingten Flächeninanspruchnahmen von landwirtschaftlicher Fläche (u.a. Ackerland, Grünland). Entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen verlaufen zudem Säume, die ebenfalls von der Flächeninanspruchnahme betroffen sind. Es ist von einem überwiegenden Verlust der Vegetationsflächen im Plangebiet auszugehen, auch wenn mit dem Vorhaben ein begrüntes Wohnbaugebiet realisiert wird.

Anlage- und betriebsbedingte akustische und optische Störwirkungen

Derzeit sind die akustischen und optischen Störwirkungen, die durch die Nutzung und Bewirtschaftung der Flächen des Geltungsbereiches entstehen, als gering anzusehen, auch wenn die Nutzung durch landwirtschaftliche Maschinen zu berücksichtigen ist. Die wesentlichen Störwirkungen gehen von den umliegenden Straßen aus, wenngleich diese aufgrund deren Verkehrsbelastung nicht erheblich sind. Auch die Wirkungen der bereits vorhandenen umliegenden Bebauung sind zu betrachten. Trotz dieser vorhandenen Störwirkungen muss davon ausgegangen werden, dass durch die Realisierung des Vorhabens, hier die Entwicklung von Wohnbauflächen, die akustischen und optischen Wirkungen voraussichtlich gesteigert werden. Diese Zunahme von Störwirkungen ist vor allem innerhalb des Geltungsbereiches abzu-

sehen, auch in den angrenzenden Bebauungsstrukturen ist eine Zunahme von akustischen und optischen Störwirkungen nicht auszuschließen.

Zu einer wesentlichen Steigerung der optischen Störwirkungen könnte der betriebsbedingte Einsatz von künstlichem Licht führen. Je nach Art, Intensität, Dauer und Lichtspektrum könnte die Beleuchtung von Wohngebäuden und Verkehrswegen zu Anlockwirkungen auf Wirbellose, Amphibien und Vogelarten führen sowie zu einem Meideverhalten bei Fledermäusen. Dadurch sind wiederum Störungen vorstellbar, die sich in Irritationen und Fehlorientierungen, der Aufgabe von Teillebensräumen bis hin zur unmittelbaren Gefährdung äußern können.

Auswirkungen auf Lebensraumvernetzung und -verbund

Beeinträchtigung von Vernetzungs- und Verbundbeziehungen treten z.B. auf, wenn funktionale Zusammenhänge von Lebensräumen gestört werden (z.B. Trennung von Brut- und Nahrungsräumen einer Tierart, Verlust wichtiger Teilhabitate, z.B. Nahrungsräume), wenn Tierwanderwege unterbrochen oder miteinander in Kontakt stehende Teilpopulationen durch ein Vorhaben voneinander getrennt werden (Barriereeffekte). Dies kann z.B. Fledermausarten betreffen, etwa wenn Eingriffe in Leitstrukturen für Flüge zwischen Quartieren und Nahrungsgebieten erfolgen oder auch Amphibien, wenn Teilhabitate (z.B. Landlebensräume im Umfeld von Gewässern) oder Wanderkorridore durch Barrieren unterbrochen werden.

Im vorliegenden Fall ist keine Zerschneidungswirkung für Fledermausarten anzunehmen. Für nicht flugfähige Arten könnte die Bebauung der aktuell barrierefreien Flächen zu einer erheblichen Barrierewirkung führen, allerdings nur, wenn diese Arten den Vorhabenbereich auf der Wanderung zwischen Teilhabitaten kreuzen müssten.

Unmittelbare Gefährdung von Individuen

Eine unmittelbare Gefährdung von Individuen geschützter Arten könnte auch betriebsbedingt eintreten, etwa im Zusammenhang mit der verstärkten Frequentierung von Zuwegungen durch Kfz. Mögliche Betroffenheiten könnten diesbezüglich für Arten mit bodengebundener Lebensweise (z.B. Amphibien, Reptilien) entstehen. Für flugfähige Arten wie Vögel und Fledermäuse besteht in der Regel bei geringen Fahrgeschwindigkeiten (unter 50 km/h) kein nennenswertes Konfliktpotential.

Als weitere mögliche Wirkung ist eine potentielle Gefährdung von Vogelarten anzusehen, die durch Kollisionen von Individuen mit großflächigen Glaselementen an Gebäuden entstehen können. Das Risiko des Vogelschlags, der für die Tiere oft tödlich endet, wird vor allem hervorgerufen, wenn Scheiben „durchfliegbar“ wirken oder sich Gehölzbestände darin spiegeln. Die unmittelbare Gefährdung durch Vogelschlag kann aber ggf. durch entsprechende Maßnahmen vermieden bzw. erheblich gemindert werden.

8.3.11. Emissionen

Angaben über Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen können im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht gemacht werden, da es sich hier um einen Angebotsplan handelt, der Wohnbebauung vorbereitet. Diese sind in der Betriebsphase jedoch wohngebietstypisch und gehen nicht erheblich über das ortsübliche Maß hinaus.

8.3.12. Abfall

Angaben über Art und Menge der erzeugten Abfälle, beziehungsweise ihrer Beseitigung und Verwertung, können im Rahmen dieses Bebauungsplanes nicht gemacht werden, da es sich hier um einen Angebotsplan handelt, der Wohnbebauung vorbereitet. Der anfallende Abfall ist ordnungsgemäß zu entsorgen.

8.3.13. Risiken

Risiken (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen) für die menschliche Gesundheit, für die Umwelt und / oder für das kulturelle Erbe können im Rahmen dieses Bebauungsplanes ausgeschlossen werden, wenn bei der Realisierung und dem anschließenden Betrieb der zukünftigen Nutzungen die einschlägigen Gesetze, Normen, Verordnungen und Richtlinien eingehalten werden.

Da es sich um einen Angebotsplan für die Realisierung von Wohnbebauung handelt, können keine Aussagen zu einer möglichen Kumulierung mit den Auswirkungen auf Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen, der Auswirkungen der zukünftigen Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels gemacht werden. Ebenso können keine Aussagen auf die direkten und die etwaigen indirekten, sekundären, kumulativen, grenzüberschreitenden, kurzfristigen, mittelfristigen und langfristigen, ständigen und vorübergehenden sowie positiven und negativen Auswirkungen der zukünftigen Vorhaben beschrieben werden.

8.3.14. Erneuerbare Energien

Die Energieeffizienz wird bei Neubauten durch Einhaltung der entsprechenden rechtlichen Vorschriften sichergestellt. Eine Nutzung erneuerbarer Energien ist auf privater Basis möglich.

8.4. Entwicklungsprognose des Umweltzustandes

8.4.1. Bei der Durchführung der Planung

Mit der Durchführung der Planung werden die bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen im Plangebiet in Anspruch genommen und einer Wohnnutzung zugeführt. Mit der Realisierung der Planung soll dem Bedarf nach Wohnbauflächen in Wegberg Rechnung getragen und über die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich gesichert werden. Die städtebaulichen Ziele des Bebauungsplanes lassen sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg zeigt im Plangebiet „Wohnbauflächen“ auf.

Mit dem Bebauungsplan soll die Erschließung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfes erreicht werden. Die Realisierung trägt zur Sicherung und Weiterentwicklung des Wegberger Ortsteils Arsbeck bei. Gleichzeitig können mit der Planung Synergieeffekte erzeugt werden, da auf bereits vorhandene Infrastruktur (u.a. Straßennetz im Umfeld, Nahversorger) zurückgegriffen werden kann. Für eine geordnete städtebauliche Entwicklung soll der Bebauungsplan aufgestellt und ein begrüntes Wohngebiet planungsrechtlich gesichert werden.

Die Planung führt insgesamt zu einer Erhöhung der Verkehrsbelastung für die umliegenden überörtlichen Straßen. Das überörtliche Straßennetz ist ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Durch die Realisierung der Planung werden keine unzumutbaren Lärm-, Luft-, Schadstoff und Geruchsimmissionen auf die benachbarten schutzwürdigen Bauflächen erzeugt. Gleichzeitig wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Naturhaushalt erzeugt. Es wird in bestehende Freiflächen eingegriffen, die gegenwärtig größtenteils landwirtschaftlich genutzt werden.

Mit der Erarbeitung eines landschaftspflegerischen Fachbeitrages wurde eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erarbeitet und der Bedarf des ökologischen Ausgleichs aufgezeigt. Bei der Realisierung des Vorhabens wird ein ökologisches Defizit von 85.735 Punkten erreicht. Der erforderliche Ausgleich kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Daher ist ein externer Ausgleich erforderlich. Der externe Ausgleich erfolgt auf den folgenden Flächen:

• Waldumbau auf den Flächen Gemarkung Wildenrath, Flur 10, Parzellen 16, 19 und 21 auf einer Fläche von insgesamt 0,8 ha.	16.014 Punkte
• Ankauf von Punkten des städtischen Ökokontos für die Maßnahme „Umwandlung in Wiesenfläche“ auf der Fläche Gemarkung Wegberg, Flur 46, Parzelle 131.	19.385 Punkte
• Ankauf von Punkten der Stadtentwicklungsgesellschaft Wegberg für die Maßnahme „Umwandlung Ackerfläche in Brache mit Verbuschung“ auf der Fläche Gemarkung Arsbeck, Flur 46, Parzelle 39 mit einer Größe von 6.037 m².	24.148 Punkte
• Anpflanzung von Wald auf der Fläche Gemarkung Wildenrath, Flur 6, Parzelle 294 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg.	26.188 Punkte

Eine vertiefende ASP II wurde zwischen März und Juli 2020 durchgeführt, um im Vorfeld ein Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen und artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Unter Beachtung eines Zeitfensters für die Baufeldräumung und bei Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Gruppe der Baumhöhlen bewohnenden Fledermäuse lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 I BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens ausschließen.

8.4.2. Nullvariante

Bei Prüfung der sogenannten "Nullvariante" sind die umweltbezogenen Auswirkungen bei Unterbleiben der Planung abzuschätzen, d. h. bei dieser Variante würde auf die Bereitstellung neuer Wohnbauflächen im Wegberger Ortsteil Arsbeck verzichtet werden. Bei einer Nichtdurchführung der Planung würden die Flächen des Plangebietes weiterhin einer in Teilen freien, naturbelassenen Vegetation bzw. der bisherigen landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen. Die zuvor beschriebenen Eingriffe in die Umwelt (u.a. Inanspruchnahme von Böden und Freiflächen, Veränderung Landschaftsbild, Zunahme der Lärm- und Verkehrsbelastung) würden unterbleiben.

Gleichzeitig würde dem Vorteil, dass bestehende Infrastruktur im Umfeld des Plangebietes genutzt werden kann, nicht entsprochen. Dazu zählen beispielsweise das umliegende Straßennetz oder soziale und kulturelle Einrichtungen im Wegberger Ortsteil Arsbeck. Potentielle Synergieeffekte würden dadurch nicht erzeugt. Gleichzeitig würde ohne die Realisierung des Vorhabens der Bedarf nach Wohnbauflächen nicht gedeckt. Auch würde den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg nicht entsprochen.

Die Stadt Wegberg, und hierbei insbesondere der Ortsteil Arsbeck, soll laut Flächennutzungsplan dem Bedarf entsprechend entwickelt werden, um genügend Wohnbauflächen zu generieren und jungen Familien in Wegberg bzw. alternativen Wohnformen (Eigentums- und Mietwohnungen, Bungalows) Ansiedlungspotential zu bieten. Ohne die Umsetzung des Bebauungsplanes ist dieses Ziel in Arsbeck im Bereich des Plangebietes nicht möglich.

8.4.3. Alternativprüfung / wesentliche Gründe für die getroffene Wahl

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

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

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

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

8.5. Grundlagen

Als Grundlage der Beschreibung der Umweltbelange dienen die gesetzlichen Vorgaben der §§ 2 und 2a BauGB. Die Beschreibung der Umweltbelange wird in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet. Im Rahmen der Bearbeitung wurden außerdem folgende Fachgutachten erstellt, deren Ergebnisse im Bericht zu den Umweltbelangen mit berücksichtigt wurden:

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

8.6. Monitoring

Nachteilige erhebliche Umweltauswirkungen, die unvorhergesehen erst nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes bekannt werden und die deshalb nicht Gegenstand der Umweltprüfung und der Abwägung sein konnten, können, da die Stadt Wegberg derzeit kein eigenständiges Umweltüberwachungs- und Beobachtungssystem betreibt, nicht permanent überwacht und erfasst werden. Die Stadt Wegberg ist in diesem Zusammenhang auf Informationen der Fachbehörden bzw. der Bürger/-innen über nachteilige Umweltauswirkungen angewiesen.

8.7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Schutzgut Mensch

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

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

Mit der Realisierung der Wohnbebauung werden neue Quell- und Zielverkehre erzeugt. Durch ein zweigeteiltes Erschließungssystem ergeben sich differenzierte Verkehrsflüsse. In dem Bereich des Plangebietes, der an die „Bücher Straße“ angebunden ist, sollen ca. 17 Wohneinheiten in Form von Einfamilienhäusern errichtet werden. Das Ergebnis zeigt auf, dass durch den westlichen Teil des Plangebietes ca. 110 Kfz-Fahrten pro Tag im Worst-Case-Fall verursacht und über die „Bücher Straße“ abgewickelt werden. Aufgrund der geringen Kfz-Zahlen auf den das Plangebiet umgebenden Straßen, ist von einer verträglichen Abwicklung des Mehrverkehrs auszugehen. Kapazität- und Leistungsfähigkeitsengpässe sind nicht zu befürchten.

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

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

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

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

Gebäude der freiwilligen Feuerwehr erzeugen Bestandsgebäude eine abschirmende Wirkung für die umgebende Bebauung.

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

Schutzgut Tiere, Pflanzen und ökologische Vielfalt

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

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

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

Schutzgut Boden

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

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

Auswirkungen der Planung durch bestehende Altlasten und Altlastenverdachtsflächen sind auszuschließen. Da im Plangebiet ein konkreter Verdacht (Laufgraben) vorlag, war eine Untersuchung des Plangebietes erforderlich. Der Laufgraben wird im südlichen Bereich des Plangebietes vermutet, eine Überprüfung war im Rahmen der durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst durchgeführten Untersuchung nicht möglich. Im Rahmen der Untersuchungen konnten im Plangebiet keine Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern oder Kampfmitteln gefunden werden. Es konnte jedoch nur eine Teilfläche von 33.323 m² geräumt werden, daher ist nicht vollständig auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

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

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

Schutzgut Fläche

Durch die Realisierung des Vorhabens soll ein neues Wohngebiet im Wegberger Ortsteil Arsbeck entwickelt werden. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan wird innerhalb des Plangebietes Fläche in Anspruch genommen, die bisher landwirtschaftlich genutzt worden ist. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg wird das Plangebiet als „Wohnbaufläche“ dargestellt. Dass das Plangebiet einer Wohnnutzung zugeführt wird, lässt sich damit aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickeln. Gleichzeitig wird mit der Inanspruchnahme einer Fläche im Innenbereich, der Außenbereich vor Bebauung geschützt. Mit der Nachverdichtung wird der landesplanerischen Vorgabe „Innen- vor Außenbereich“ entsprochen.
Resultierend aus der Neuausweisung von Flächen zur Bebauung bereitet der Bebauungsplan eine Erstbebauung bzw. -versiegelung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen vor, wodurch dem Freiraum eine Fläche von max. rd. 4,0 ha entzogen wird.

Schutzgut Wasser

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

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

Das Landeswassergesetz NW formuliert in § 44 Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten ist demnach zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Für die Versickerung des anfallenden unverschmutzten Niederschlagswasser der privaten Grundstücksflächen kommen überwiegend Muldenversickerungen oder sonstige Versickerungsmethoden in Frage. Die örtliche Bautiefen der Versickerungsanlagen müssen den örtlich unterschiedlichen „Lehm“-Dicken, die von den Versickerungsanlagen (Rigolen mit entsprechender Tiefe und Mulden mit ggf. Bodenaustausch unter den Muldensohlen) angepasst werden (s. Kap. 8.3.3).

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

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

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

Schutzgut Luft und Klima / Energie

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

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

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

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

Schutzgut Landschaft

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

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

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

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

9. Wesentliche Inhalte aus den Beteiligungsverfahren

In den beiden Beteiligungen der Öffentlichkeit wurden im Wesentlichen die folgenden Aspekte angesprochen:

Mehrfamilienhäuser

Sowohl der Rahmenplan für Arsbeck „Auf dem Kamp“ aus dem Jahr 2003 als auch der Gestaltungsplan zum Aufstellungsbeschluss des vorliegenden Bebauungsplanes sahen ausschließlich Einfamilienhausbebauung in Einzelhäusern vor. Davon abweichend wurde in das Gestaltungskonzept zur frühzeitigen Beteiligung erstmals ein Bereich für Mehrfamilienhäuser eingearbeitet, in dem insgesamt 4 Häuser mit jeweils 6 Wohneinheiten realisiert werden können (später WA 11). Dazu gehört eine oberirdische Stellplatzanlage mit 35 Stellplätzen, die alternativ auch durch Tiefgaragen ersetzt oder ergänzt werden kann. Zum Offenlagebeschluss wurde zusätzlich ein Baufenster statt mit Einzelhäusern mit eingeschossigen Reihenhäusern festgesetzt (WA1).
Die Mehrzahl der Einwendungen bemängelt diesen Wechsel der städtebaulichen Zielsetzung als eine Art Vertrauensbruch gegenüber den früheren Aussagen. Dabei wird sowohl die Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern als solche kritisiert und der entsprechende Bedarf in Frage gestellt. Auch wird die Verortung der Mehrfamilienhäuser kritisiert, sowohl aus nachbarschützenden Aspekten heraus als auch aus verkehrlichen Gründen.

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

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

Quartier	Wohneinheiten			Gesamt
	ohne spezielle Zweckbindung	Seniorenwohnungen	kinderreiche Haushalte	
Innenring				
Innenstadt	177	113	0	290
Beeck	Z	0	0	42
Beecker Wald	39	0	3	42
Außenring				
Arsbeck	9	0	0	9
Bissen bei Wegberg	15	0	3	18
Wildenrath	4	0	4	8
Stadt gesamt	286	113	10	409

Tabelle 5: Angebot Wohnungen in Wegberger Ortsteilen, Vorlage WBUV, 19.11.2019

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

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

Verkehrstechnische Auswirkung der Mehrfamilienhausbebauung

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

Heiderstraße könnte laut RAST-06 in der Spitzenstunde einschließlich des Linienbusverkehrs mit bis zu 1.000 Fz. belastet werden.

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

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

Heinsberger Wohnungsmarktstudie 2019

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

10. Plandaten

Die Plandaten beziehen sich auf den Bebauungsplan (Stand Entwurf, Februar 2021).

Nutzung	**Größe in m² (ca.)**
Plangebiet	**40.348 m²**
davon Flächen für Allgemeine Wohngebiete (WA 1 - WA 11)	32.528 m²
davon überbaubare Grundstücksfläche	14.141 m²
davon Pflanzgebot (PG)	174 m²
davon öffentliche Verkehrsfläche	7.215 m²
Straßenverkehrsfläche	6.830 m²
Fuß- und Radwege 1-3	385 m²
davon öffentliche Grünfläche	605 m²

Tabelle 6: Eingriffsbilanzierung Geltungsbereich

Stadt Wegberg
Bebauungsplan III-4C,
Arsbeck - Auf dem Kamp 3. Teilbebauungsplan
Textliche Festsetzungen

Satzungsbeschluss, 27.08.2021

A) Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. §§ 1 und 4 BauNVO)

1.1 Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO fest. Das Allgemeine Wohngebiet (WA) gliedert sich in die Teilflächen WA 1 - WA 11.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO sind

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

im gesamten Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die nach § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen

nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Maximale Gebäudehöhe

Es gelten folgende Definitionen für die Höhe baulicher Anlagen:

Die Gebäudehöhe (GH) ist der oberste Abschluss der Oberkante des Gebäudes. Bezugshöhe der maximalen Gebäudehöhe (GH) ist Normalhöhennull (NHN).

Die maximale Firsthöhe (FH) ist die maximale Höhe der Schnittlinie der Dachflächen. Bezugshöhe der maximalen Firsthöhe (FH) ist Normalhöhennull (NHN).

Die maximale Traufhöhe (TH) ist der Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Bezugshöhe der maximalen Traufhöhe (TH) ist Normalhöhennull (NHN).

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

- Anlagen der solaren Energiegewinnung bis max. 0,50 m,
- extensive Gründächer bis max. 0,50 m,
- äußere Umwehrungen (Brüstungen, Geländer o.ä.) von Dachterrassen, Balkonen und Loggien bis max. 1,10 m,
- Wärmetauscher, Klima- und Lüftungsanlagen bis max. 1,50 m,
- Aufzugmaschinenhäuser und Treppenhäuser bei Mehrfamilienhäusern bis max. 2,00 m.

Die zuvor genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken.

2.2 Grundflächenzahl

Im WA 1 - WA 11 darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen höchstens 0,6 betragen.

Im WA 11 sind bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 Abs. 4 BauGB die Grundflächen von vollversenkten Tiefgaragen nicht mitzurechnen.

3. Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Im WA 1 - WA 10 ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig (siehe auch 9.4).

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

4.1 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Im WA 1 ist maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig.

Im WA 2 - WA 10 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

Im WA 11 sind maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs.1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 21a, 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

Im WA 1 - WA 11 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) bis zu einer Größe von jeweils 7,5 m² Grundfläche, 2,5 m Firsthöhe und insgesamt 30 m³ auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Im WA 1 - WA 11 sind Nebenanlagen für Kleintierhaltung unzulässig.

5.2 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 2 BauNVO)

Im WA 1 - WA 11 sind Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 2 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ausnahmsweise zulässig.

5.3 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Im WA 1 - WA 11 sind Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den mit „Ga“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Vor Garagen ist ein Stauraum von mindestens 5,0 m nachzuweisen.

Im WA 1 - WA 11 sind oberirdische Stellplätze ausschließlich innerhalb der Baugrenzen und in den mit „St“ gekennzeichneten Flächen zulässig. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtsbereichen zu Garagen zulässig.

Im WA 11 sind unterirdische Stellplätze (Tiefgaragen) innerhalb und außerhalb der Baugrenzen mit den dazugehörigen Zu- und Abfahrten sowie Nebenanlagen zulässig.

6. Anschluss von Grundstücken an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 u. Nr. 26 BauGB)

6.1 Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen

Im WA 1 - WA 11 sind geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. durch den/die Eigentümer/-in zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzungen, Beleuchtungsmasten, Strom- u. Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden.

7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB; § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sämtliche festgesetzten Pflanzmaßnahmen sind spätestens innerhalb der 1. Pflanzperiode (Zeitraum von Oktober bis März) nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen auf dem betroffenen Grundstück herzustellen.

7.1 Begrünung Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum des Plangebietes sind insgesamt mindestens 20 Bäume 1. Ordnung gemäß der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.2 Pflanzgebot (PG)

Im WA 11 sind innerhalb der mit „PG“ gekennzeichneten Fläche Heckenpflanzungen entsprechend der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes mit mindestens drei Pflanzen pro laufenden Meter zu pflanzen. Die Heckenpflanzungen sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.3 Dachbegrünung

Im WA 11 sind Flachdächer (FD) bis max. 5° Dachneigung unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. C) Hinweise). Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

7.4 Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Im WA 1 - 10 ist zu pflanzen:

- bis 400 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 2. Ordnung,
- ab 400 m² bis 600 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 1. Ordnung,
- über 600 m² Grundstücksfläche je weiterer 100 m² ein Gehölz 2. Ordnung.

Es können alternativ gepflanzt werden:

- zwei Gehölze 2. Ordnung statt einem Gehölz 1. Ordnung,
- ein Kulturbaum statt einem Gehölz 2. Ordnung,

- 30 m² Schnitthecke 3. Ordnung statt einem Gehölz 2. Ordnung.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigefügten Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.5 Maßnahmenfläche M1:

Innerhalb der Maßnahmenfläche M1 ist die Anpflanzung und Pflege von mindestens 7 Obst- / Nussbäumen nach Pflanzliste „Kulturbäume“ dieses Bebauungsplanes, Hochstamm 3xv StU 14-16 cm mit Pfahlanbindung, Pflanzabstände je nach Art 7-10 m, durchzuführen. Die Kulturbäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

7.6 Flächen in wasserdurchlässiger Bauweise

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Rad- und Fußweg 1 und 2 sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Es können z.B. offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Sand / Kies verwendet werden.

Im WA 11 sind die oberirdischen Stellplätze und deren Zufahrten in der mit „St“ gekennzeichneten Fläche in wasserdurchlässiger Bauweise zu befestigen. Es können z.B. offenfugiges Pflaster, Drain-Pflaster, Schotterrasen, wassergebundene Decke, Sand / Kies verwendet werden.

8. Festsetzung mit bedingender Wirkung (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

8.1 Spielplatznutzung

Innerhalb des WA 7 wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zunächst eine „Grünfläche mit Spielplatz“ festgesetzt. Als Folgenutzung wird WA 7 festgesetzt. Die Festsetzungen des WA 7 im Bebauungsplan gelten erst, nachdem der Rat der Stadt Wegberg beschlossen hat, die Nutzung „Grünfläche mit Spielplatz“ aufzugeben.

B) Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 89 BauO NRW

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 89 BauO NRW)

9.1 Dachformen und Dachneigungen

Im WA 1 wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW festgesetzt, dass bei der Hausgruppe ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 30° zulässig sind.

Im WA 1 sind Garagen und Carports von dieser Festsetzung ausgenommen.

Im WA 2 - WA 10 wird gemäß § 89 Abs. 1 BauO NRW festgesetzt, dass bei den Einfamilienhäusern ausschließlich Satteldächer mit Dachneigungen zwischen 30° und 45° zulässig sind.

Im WA 2 - WA 10 sind Garagen und Carports von diesen Festsetzungen ausgenommen.

Im WA 11 sind bei den Mehrfamilienhäusern ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung bis maximal 5° zulässig.

Im WA 11 müssen oberste Nichtvollgeschosse mit Flachdach (FD) gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückspringen. Dies gilt für sämtliche Außenwände der obersten Nichtvollgeschosse. Eine Unterbrechung des Zurückweichens durch einen untergeordneten Gebäudeteil (z. B. Fahrstuhlanlage und/oder Treppenanlage) ist zulässig.

9.2 Einfriedung / Begrünung Baugrundstücke

Im WA 1 - WA 11 sind die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche einzugrünen.

9.3 Vorgärten

Im WA 1 - WA 11 sind die Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und angrenzender vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche), mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten, zu begrünen.

9.4 Wintergärten und Terrassen

Im WA 1 - WA 11 sind Wintergärten und Terrasseneinhausungen ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o. ä.) zulässig.

C) Hinweise

1. Archäologie / Bodendenkmalpflege

Soweit bei Bauarbeiten archäologische Funde und Befunde auftreten, sind diese, gemäß den §§ 15 und 16 des Gesetzes für Denkmalpflege im Lande NRW, unverzüglich der Stadt Wegberg als Unteren Denkmalbehörde oder dem LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, zu melden. Befunde und Fundstelle sind zunächst unverändert zu belassen. Die Weisungen des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.

2. Umgang mit Mutterboden

Gemäß § 202 BauGB ist Mutterboden in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Nähere Ausführungen zum Vorgehen hinsichtlich des Bodenabtrags und der Oberbodenlagerung enthält DIN 18915.

3. Umgang mit Bodenaushub

Bei Baumaßnahmen ist die obere Bodenschicht gemäß den einschlägigen Fachnormen getrennt vom Unterboden abzutragen. Darunter liegende Schichten unterschiedlicher Ausgangssubstrate sind entsprechend der Schichten zu trennen und zu lagern. Zu Beginn der Baumaßnahmen sind Bereiche für die Materialhaltung und Oberbodenzwischenlagerung zur Minimierung der Flächenbeeinträchtigung abzugrenzen.

4. Kampfmittel

Im Plangebiet liegt ein konkreter Verdacht auf eine ehemalige Militäreinrichtung (Laufgraben) vor. Konkrete Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln liegen darüber hinaus nicht vor. Eine vollständige Räumung der gesamten Flächen vor Baubeginn wurde nicht durchgeführt, daher kann nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind.

Sofern bei Bauarbeiten im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes Kampfmittel (Bombenblindgänger, Munition o. ä.) aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Ordnungsbehörde oder eine Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

5. Erdbebenzone

Es wird auf die Bewertung der Erdbebengefährdung hingewiesen, die bei Planung und Bemessung üblicher Hochbauten gemäß den Technischen Baubestimmungen des Landes NRW mit DIN 4149:2005-04 „Bauten in deutschen Erdbebengebieten“ zu berücksichtigen ist.

Die Erdbebengefährdung wird in DIN 4149:2005 durch die Zuordnung zu Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen eingestuft, die anhand der Karte der Erdbebenzonen und geologischen Untergrundklassen der Bundesrepublik Deutschland 1: 350 000, Bundesland Nordrhein-Westfalen (Geologischer Dienst NRW 2006) bestimmt werden. In den Technischen Baubestimmungen des Landes Nordrhein-Westfalen wird auf die Verwendung dieser Kartengrundlage explizit hingewiesen.

Das hier relevante Planungsgebiet ist folgender Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse zuzuordnen:

- Stadt Wegberg, Gemarkung Wegberg: 2 / T

Bemerkung: DIN 4149:2005 wurde durch den Regelsetzer zurückgezogen und durch die Teile 1, 1/NA und 5 des Eurocode 8 (DIN EN 1998) ersetzt. Dieses Regelwerk ist jedoch bislang bauaufsichtlich nicht eingeführt. Anwendungsteile, die nicht durch DIN 4149 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründungen, Stützbauwerke und geotechnische Aspekte“.

Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweils entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird ausdrücklich hingewiesen.

Zur Planung und Bemessung spezieller Bauwerkstypen müssen die Hinweise zur Berücksichtigung der Erdbebengefährdung der jeweils gültigen Regelwerke beachtet werden. Hier wird oft auf die Einstufung nach DIN 4149:2005 zurückgegriffen.

6. Artenschutz

Bauzeitenfenster

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

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme: Ersatz von Sommerquartieren für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten

Für Baumhöhlen bewohnende Fledermausarten sind als Ausgleich für den Verlust potenzieller Sommerquartiere (Baumhöhlen) Fledermauskästen an geeigneten Bereichen im Umfeld zu installieren (Worst-Case-Annahme). Diese sind nach Möglichkeit an Bäumen anzubringen, da die wegfallenden potenziellen Quartiere in gleicher Struktur auszugleichen sind, beispielsweise an Bäumen nördlich oder südlich des Plangebietes.

Der Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe I, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR) empfiehlt den Einsatz von 10 Flachkästen, vorzugsweise mindestens 2 verschiedene Typen (vgl.

MKULNV 2013). Als Sommerquartier kommen z.B. die Fledermaus-Universalhöhle 1FFH und der Fledermausflachkasten 1FF der Firma SCHWEGLER oder Produkte vergleichbarer Bauweise in Frage.

Alternativ können auch die Fledermaushöhle 2F der Firma SCHWEGLER oder die Fledermaushöhle 12 oder 14 mm Einflug FLH12/FLH14 der Firma HASSELFELDT verwendet werden. Diese müssen jedoch gewartet (von Kot gereinigt) werden. Bei der Auswahl der Hangstellen ist auf die Möglichkeit eines freien und ungehinderten Anfluges zu achten (Freiheit von hineinragenden Ästen). Die Fledermauskästen sollten in Anlehnung an die Vorgaben des LANUV (2019a) in unterschiedlichen Höhen (mindestens 3 - 4 m) mit unterschiedlicher Exposition befestigt werden. Nach LANUV (2019a) sollte die Ausbringung der Kästen in Gruppen zu je 10 Stück erfolgen. Da die möglichen gehölzbestandenen Parzellen jedoch recht klein sind, können auch 5 Kästen im Norden und 5 Kästen im Süden angebracht werden.

Beleuchtung

Eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung innerhalb des zukünftigen Wohngebiets ist zu vermeiden (auf den öffentlich und privaten Flächen), um brütende, durchziehende oder ruhende Vogelarten und jagende Fledermausarten möglichst wenig zu stören. Die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Lampentypen und Leuchtmittel im öffentlichen Raum ist anzustreben. Die Beleuchtung von Straßen, Wegen und Gebäuden sollte von oben herab erfolgen und somit möglichst wenig in die umgebenden Gehölzbestände oder in den Himmel abstrahlen.

Vermeidung von Vogelkollisionen

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

7. Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH-Gebiete)

Etwa 150 m südlich befindet sich ein Ausläufer des FFH-Gebietes „Helpensteiner Bachtal-Rothenbach“ (DE-4803-303).

Um stoffliche Einwirkungen auf das FFH-Gebiet „Helpensteiner Bachtal-Rothenbach“ zu vermeiden, sind folgende vorsorgliche Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen zu treffen:

- Staubemissionen während der Bauphase sind sowohl durch Maßnahmen nach dem Stand der Technik zur Staubbegrenzung bei den eingesetzten Maschinen und Arbeitsprozessen als auch durch organisatorische Maßnahmen bei Betriebsabläufen so weit als möglich zu begrenzen (z.B. Befeuchten von Baustraßen in Trockenperioden),
- Flächen zum Lagern von Materialien oder Flächen der Baustelleneinrichtung sind im Siedlungsbereich, nicht auf den freien Flächen westlich zum FFH-Gebiet hin, einzurichten.

Auch nichtstoffliche Einwirkungen sind auf das nötigste Maß zu begrenzen.

8. Flächen und Maßnahmen zum externen Ausgleich

Die externe Kompensation des ökologischen Defizits von 85.735 Wertpunkten erfolgt durch die folgenden Maßnahmen:

- Waldumbau auf den Flächen Gemarkung Wildenrath, Flur 10, Parzellen 16, 19 und 21 auf einer Fläche von insgesamt 0,8 ha. — 16.014 Punkte

- Ankauf von Punkten des städtischen Ökokontos für die Maßnahme „Umwandlung in Wiesenfläche“ auf der Fläche — 19.385 Punkte

Gemarkung Wegberg, Flur 46, Parzelle 131.

- Ankauf von Punkten der Stadtentwicklungsgesellschaft Wegberg für die Maßnahme „Umwandlung Ackerfläche in Brache mit Verbuschung“ auf der Fläche Gemarkung Arsbeck, Flur 46, Parzelle 39 mit einer Größe von 6.037 m².	24.148 Punkte
- Anpflanzung von Wald auf der Fläche Gemarkung Wildenrath, Flur 6, Parzelle 294 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg.	26.188 Punkte

9. Umgang mit Regenwasser

Innerhalb des Plangebietes wurden uneinheitliche Bodenverhältnisse ermittelt, so dass keine einheitliche Versickerungsempfehlung für anfallendes Niederschlagswasser gegeben werden kann. Eine betriebssichere Versickerung ist nur im Einzelfall nach einer entsprechenden grundstücksbezogenen Überprüfung der örtlichen Bodenschichtung möglich (s. Geotechnischer Bericht / Prof. Dr.-Ing. H. Dieler + Partner GmbH vom 19.01.2004).

Zu beachten sind das Arbeitsblatt DWA-A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) und das Merkblatt DWA-M 153 (Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Für die Einleitung von Niederschlagswässern von Dachflächen sowie sonstigen befestigten Flächen über eine Versickerungsanlage in den Untergrund / in ein Oberflächengewässer ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erteilt die Untere Wasserbehörde.

10. Bergbau

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ritzrode 2“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba A“ im Eigentum der Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen.

Der räumliche Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes ist von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Eine Zunahme der Beeinflussung und ein Wiederanstieg nach Beendigung der Maßnahmen sind nicht auszuschließen. Hierdurch hervorgerufene Bodenbewegungen können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sind bei Planungen und Vorhaben zu berücksichtigen.

11. Geräuschimmissionen

Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat im Plangebiet unter Beachtung des „Leitfadens für Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.

12. Einbau von RCL-Material

Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere

Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu, können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice - Schlagwortindex - Recyclingbaustoffe (RCL) abgerufen werden. Auskünfte hierzu erteilt die Untere Wasserbehörde.

13. Geothermie

Sollte die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden beabsichtigt sein, ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Auskünfte hierzu erteilt die Untere Wasserbehörde.

14. Aufbau von Vegetationsflächen für Dächer

Der Vegetationsaufbau und die verwendeten Materialien und Substrate für die Dachbepflanzung der Festsetzung Nr. 7.3 sind gemäß der von der Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e. V. erlassenen "Richtlinie für die Planung, Ausführung und Pflege von Dachbegrünungen", Ausgabe 2018, auszuführen.

15. Schonung des vorhandenen Gehölzbestandes während der Bauphase

Während der Bauphase ist der Gehölzbestand (Buche) inklusive seines Traufbereichs, der in der Südostecke vom Flurstück 69, Flur 18, Gemarkung Arsbeck aus in das Plangebiet hineinragt, auch zum Schutz des Wurzelbereichs mit einer Auszäunung („Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ gemäß DIN 18.920) zu versehen.

16. Pflanzungen auf privaten Grundstücken und Grenzabstände

Bei Anpflanzungen auf den privaten Grundstücken ist ein ausreichender Abstand zur Bebauung einzuhalten, um den Anpflanzungen eine ausreichende Entwicklungsmöglichkeit einzuräumen. Bei der Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und Hecken ist das Nachbarrechtsgesetz (NachbG NRW) zu berücksichtigen.

17. DIN-Vorschriften

Die der Planung zu Grunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse, VDI -Richtlinien, DIN -Vorschriften und Richtlinien anderer Art) werden zur Einsicht im Rathaus der Stadt Wegberg, Rathausplatz 25, während der Öffnungszeiten bereitgehalten.

D) Pflanzliste

Gehölze 1. Ordnung (Großbäume)

Fagus sylvatica	Rotbuche
Quercus robur	Stiel-Eiche
Tilia cordata	Winterlinde
Fraxinus excelsior	Esche
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn

oder Hochstämme der Kulturbäume
Süßkirsche und Walnuss

Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe)

Carpinus betulus	Hainbuche
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feld-Ahorn
Sorbus aria	Mehlbeere

oder Hochstämme der Kulturbäume
Birne, Apfel und Pflaume

Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher)

Corylus avellana	Hasel
Crataegus monogyna	Weißdorn
Rosa canina	Hundsrose
Prunus spinosa	Schlehe
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Cornus mas	Kornelkirsche
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster (Hinweis: giftig)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (Hinweis: giftig)

oder Viertelstämme der Kulturbäume

Kulturbäume

Malus domestica	Kulturapfel
Pyrus communis	Kulturbirne
Punus domestica	Kultur-Pflaume
Juglans regia	Walnuss

(Obstsorten s. Sortenempfehlung des Landschaftsplans
III/6 Schwalmplatte und der Naturschutzstation Haus Wildenrath)

Pflanzqualität Gehölze (Mindestqualität)
Kulturbäume, sonstige Hochstämme mind. 3xv, m. B. 14-16 cm
Sträucher mind. 1xv, o.B. 60-100 cm
Sonstige Gehölze: Heister 2xv, Höhe mind. 100 cm

Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan

- **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020**
- **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	NEW Netz GmbH vom 18.05.2020	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
2	Kreiswasserwerk Heinsberg vom 18.05.2020	Grundsätzlich keine Bedenken. Es wird darum gebeten, aus Gründen der Versorgungssicherheit und der notwendigen Löschwasserbereitstellung sicherzustellen, dass die fußläufigen Verbindungen zwischen der Planstraße E und den Planstraßen B und D so ausgelegt sind, dass die Verlegung und Unterhaltung einer Wasserleitung möglich sind.	 Die Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den Planstraßen sind so angelegt, dass Wasserleitungen innerhalb der Fläche verlegt werden können. Damit ist eine Versorgungssicherheit und eine Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserbereitstellung gewährleistet.	Der Rat nimmt Kenntnis. Der Rat nimmt Kenntnis.
3	Schwalmverband vom 19.05.2020	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
4	EBV GmbH vom 20.05.2020	Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Berechtsame auf Steinkohle. Zum Bebauungsplan werden keine Bedenken erhoben. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
5	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 25.05.2020	Durch Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6	Erftverband vom 25.05.2020	Leitungen, Messstellen und Anlagen des Erftverbandes sind derzeit nicht betroffen. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan im Bereich des geplanten Wasserschutzgebietes 3A der Wassergewinnung Arsbeck der Kreiswasserwerke Heinsberg GmbH liegt. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes bestehen hier keine Bedenken.	In der Begründung und im Umweltbericht wird dokumentiert, dass das Plangebiet im geplanten Wasserschutzgebiet 3A liegt.	Dem Hinweis wurde gefolgt und entsprechend in den Planentwurfsunterlagen dokumentiert.
7	Deutsche Telekom vom 29.05.2020	Keine Bedenken gegen die Planung.	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
8	LVR - Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland vom 04.06.2020	Auf Basis der derzeitigen Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Zu beachten ist dabei jedoch, dass Untersuchungen zum Ist-Bestand an Bodendenkmälern in dieser Fläche nicht durchgeführt wurden. Von daher ist diesbezüglich nur eine Prognose möglich. Es wird auf die Bestimmungen der §§ 15, 16 DSchG NRW (Melde- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern) hingewiesen. Es wird darum gebeten, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen: Bei Bodenbewegungen auftretende archäologische Funde und Befunde sind der Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder dem LVR – Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstraße 45, 52385 Nideggen, Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02424/9039-199, unverzüglich zu melden. Bo-	Der Bebauungsplan enthält unter C) Hinweise Nr. 1 einen Hinweis zum Thema Archäologie / Bodendenkmalpflege. Die Belange des LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind damit berücksichtigt.	Der Anregung wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis (Nr. 1) in den Planentwurf aufgenommen.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		dendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.		
9	Geologischer Dienst NRW vom 02.06.2020	<u>Schutzgut Wasser:</u> Die oberflächennah anstehenden Lösslehme sind nicht ausreichend durchlässig und daher nicht geeignet für eine auf Dauer funktionsfähige Niederschlagswasserbeseitigung durch Versickerung. Insofern Versickerungsanlagen realisiert werden sollen, sind diese durch Bodenaustausch hydraulisch an die unterlagernden versickerungsfähigen Kiessande der Hauptterrasse anzuschließen. Dazu sind z.B. kombinierte Mulden- / Rigolen-Systeme geeignet. Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Schutzzone 3A des (geplanten) Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Arsbeck ist von einer Versickerung mittels Sickerschächten abzusehen. <u>Schutzgut Boden:</u> Der humose, 40 cm mächtige Oberboden sollte zum Schutz des Bodengefüges abgehoben werden und nicht abgeschoben, wie in verschiedenen Textpassagen und dem Bodengutachten ausgeführt wird. Abschieben von Bodensubstrat führt zu deren Gefügeverdichtungen. Dies ist nach § 202 BauGB zu vermeiden.	Im Umweltbericht zum Bebauungsplanverfahren ist eine Versickerung über Mulden- / Rigolen-Systeme dokumentiert. Aufgrund der unterschiedlichen Bodenverhältnisse kann jedoch keine uneingeschränkte Empfehlung zur Versickerung von Niederschlagswasser im Geltungsbereich gegeben werden. Diese ist einzelgrundstücksbezogen zu prüfen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung und im Umweltbericht redaktionell angepasst.	Der Anregung wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis zum Thema Geologie (Nr. 9) in den Planentwurf aufgenommen. Der Anregung zum Thema Boden wurde gefolgt und entsprechend in die Planunterlagen aufgenommen.
10	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 04.06.2020	Luftbilder aus den Jahren 1939- 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Insbeson-	Nach der frühzeitigen Beteiligung wurde eine Untersuchung der Plangebietsflächen durchgeführt. . Da im Rahmen der Untersuchung nur eine Teilfläche von 33.323 m² geräumt werden konnte, konnte der	Der Anregung hinsichtlich möglicher Kampfmittel wurde

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		dere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Es wird empfohlen, eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im ausgewiesenen Bereich durchzuführen sowie des konkreten Verdachtes. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Es wird in diesem Fall auf das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite der Bezirksregierung Düsseldorf hingewiesen.	vermutete Laufgraben nicht überprüft werden. Weitere konkrete Hinweise auf die Existenz von Bombenblindgängern bzw. Kampfmitteln haben sich nicht ergeben. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher wird ein Hinweis zum Thema Kampfmittel in den Bebauungsplan aufgenommen.	gefolgt und ein entsprechender Hinweis (Nr. 4) in den Planentwurf aufgenommen.
11	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung 6 Bergbau und Energie vom 15.06.2020	Der Planbereich liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Ritzrode 2“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG, Abt. Liegenschaften und Umsiedlung in 50416 Köln, sowie über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Sophia Jacoba A“ im Eigentum der Vivawest GmbH, Nordsternplatz 1 in 45899 Gelsenkirchen. Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus, in dem nach derzeitigem Kenntnisstand durch einen Anstieg des Grubenwassers Hebungen an der Tagesoberfläche zu erwarten sind. Diese	Ein Hinweis zum Thema Bergbau wird in den Bebauungsplan aufgenommen. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die EBV GmbH am Bauleitplanverfahren beteiligt und hat eine Stellungnahme eingereicht: „Der Geltungsbereich liegt innerhalb der Berechtsame auf Steinkohle. Zum Bebauungsplan werden keine	Der Anregung zum Thema Bergbau wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis (Nr. 10) in den Planentwurf aufgenommen. Der Anregung hinsichtlich möglicher Bodenbewegungen wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis (Nr.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Bodenbewegungen können, insbesondere bei bestimmten geologischen Situationen wie Unstetigkeiten, zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Dies sollte bei Planungen und Vorhaben berücksichtigt werden. Inwieweit der vorliegende Planbereich hiervon betroffen ist, kann nicht beurteilt werden. Es wird empfohlen, hierzu eine Auskunft bei der EBV GmbH einzuholen.	Bedenken erhoben. Eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Nr. 2 BauGB ist nicht erforderlich“ (s. Stellungnahme Nr. 5). Weitere Maßnahmen sind hierzu nicht erforderlich.	10) in den Planentwurf aufgenommen.
		Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass der Planungsbereich von durch Sümpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sümpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Bodenbewegungen sind daher möglich. Es wird empfohlen, zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen, eine Anfrage an die RWE Power AG und an den Erftverband zu schicken.	Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde die RWE Power AG am Bauleitplanverfahren beteiligt und hat keine Stellungnahme eingereicht. Auch der Erftverband wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung am Bauleitplanverfahren beteiligt. Bedenken gegen das Vorhaben wurden nicht geäußert (s. Stellungnahme Nr. 6). Ein Hinweis zum Thema Sümpfungsmaßnahmen wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	Der Anregung hinsichtlich möglicher Grundwasserabsenkungen wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis (Nr. 10) in den Planentwurf aufgenommen.
12	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Heinsberg / Viersen vom 16.06.2020	Bedenken wegen der baulichen Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen werden aufgrund der eingeschlossenen Lage und der agrarstrukturell ungeordneten Bedeutung der landwirtschaftlich genutzten Flächen im Umfang von ca. 0,4 und 1,7 ha zurückgestellt.	Kenntnisnahme	Der Anregung wurde gefolgt und entsprechend in den Planentwurfsunterlagen dokumentiert.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Da noch keine Angaben zum (externen) Kompensationsbedarf gemacht wurden, wird vorsorglich angeregt, zu dessen Deckung keine landwirtschaftlichen Flächen in Anspruch zu nehmen. Es wird außerdem auf § 15 BNatschG verwiesen. Alternativ bieten sich ökologische Aufwertungen vorhandener Strukturen, Entsiegelungsmaßnahmen, die Inanspruchnahme von Ökokonten oder Ersatzgeldzahlungen an; nachrangig kämen produktionsintegrierte Kompensationsmaßnamen in Betracht, z. B. aus dem Angebot der Stiftung Rheinische Kulturlandschaft.	Im weiteren Verfahren wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet (s. Raskin Februar 2021). Darin wird ein ökologisches Defizit von 85.735 Wertpunkten ermittelt, das durch die folgenden externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird: - Waldumbau auf den Flächen Gemarkung Wildenrath, Flur 10, Parzellen 16, 19 und 21 auf einer Fläche von insgesamt 0,8 ha. - Ankauf von Punkten des städtischen Ökokontos für die Maßnahme „Umwandlung in Wiesenfläche“ auf der Fläche Gemarkung Wegberg, Flur 46, Parzelle 131. - Ankauf von Punkten der Stadtentwicklungsgesellschaft Wegberg für die Maßnahme „Umwandlung Ackerfläche in Brache mit Verbuschung“ auf der Fläche Gemarkung Arsbeck, Flur 46, Parzelle 39 mit einer Größe von 6.037 m². - Anpflanzung von Wald auf der Fläche Gemarkung Wildenrath, Flur 6, Parzelle 294 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg. Der Ausgleich wir demnach knapp zur Hälfte durch die Aufwertung von Waldflächen umgesetzt, die andere Hälfte wird wie vorgeschlagen durch die Inanspruchnahme von Ökokonten kompensiert. Weitere	

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			landwirtschaftliche Flächen werden nicht in Anspruch genommen.	
13	Kreis Heinsberg, Amt für Bauen und Wohnen, Brandschutzdienststelle vom 08.03.2019	<u>Gesundheitsamt:</u> Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
		<u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
		<u>Untere Immissionsschutzbehörde:</u> Es wird darum gebeten, folgenden Hinweis in die textlichen Festsetzungen aufzunehmen:		
		Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat im Plangebiet unter Beachtung des „Leitfadens für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten“ der Bund / Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz - LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.	Der Hinweis zum Thema Immissionsschutz wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	Der Anregung zum Thema Immissionen wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis (Nr. 11) in den Planentwurf aufgenommen.
		<u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Keine grundsätzlichen Bedenken. Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Plangebietes werden begrüßt.	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Eine abschließende Stellungnahme zum Artenschutz kann erst nach Vorlage der Artenschutzprüfung Stufe II erfolgen. Das Vorkommen eines Brutpaares des Steinkauzes ist im südöstlichen Teil der Ortslage Arsbeck aus dem Jahr 2004 belegt.	Zur Berücksichtigung der Vorschriften zum besonderen Artschutz nach dem Bundesnaturschutzgesetz wurde der Fachbeitrag zur vertiefenden Artenschutzprüfung (ASP Stufe II) bezüglich der Avifauna durchgeführt (s. Raskin August 2020). In diesem Rahmen war die Erfassung von Vögeln erforderlich. Es wurden Vorkommen von insgesamt 8	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			planungsrelevanten Vogelarten nachgewiesen, darunter aber keine Art mit Brutvogelstatus. Es wurde geprüft, ob artenschutzrechtliche Verbotstatbestände bei Realisierung des Vorhabens eintreten können. Unter Beachtung eines Zeitfensters für die Baufeldräumung und bei Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Gruppe der Baumhöhlen bewohnenden Fledermäuse lassen sich artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 I BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens ausschließen. Die ASP II wird der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Bauleitplanverfahren zur Verfügung gestellt.	
		Im weiteren Verfahren ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) zu erstellen, der den Eingriff bilanziert, bewertet sowie geeignete Kompensationsmaßnahme benennt. Es gilt zu beachten, dass im südlichen Bereich des Plangebietes auf den Parzellen 12, 13 und 44 bereits eine Kompensationsfläche der Stadt Wegberg mit einer Größe von rund 1.800 m² existiert. Diese ist, da sie überplant wird, an geeigneter Stelle neu anzulegen. Dabei ist auch der Zeitfaktor zu berücksichtigen, da die Kompensationsmaßnahme bereits seit mehreren Jahren besteht und somit weiter entwickelt ist, als eine	Im weiteren Verfahren wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet (s. Raskin Februar 2021). Darin wird ein ökologisches Defizit von 85.735 Wertpunkten ermittelt, das durch die folgenden externen Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen wird: - Waldumbau auf den Flächen Gemarkung Wildenrath, Flur 10, Parzellen 16, 19 und 21 auf einer Fläche von insgesamt 0,8 ha. - Ankauf von Punkten des städtischen Ökokontos für die Maßnahme „Umwandlung in Wiesenfläche“ auf der Fläche Gemarkung Wegberg, Flur 46, Parzelle 131.	Der Anregung wurde im Hinblick auf den landschaftspflegerischen Begleitplan sowie die Kompensationsmaßnahmen teilweise gefolgt.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		neu angelegte Fläche. Die neue Maßnahme ist daher entsprechend größer zu planen.	- Ankauf von Punkten der Stadtentwicklungsgesellschaft Wegberg für die Maßnahme „Umwandlung Ackerfläche in Brache mit Verbuschung“ auf der Fläche Gemarkung Arsbeck, Flur 46, Parzelle 39 mit einer Größe von 6.037 m². - Anpflanzung von Wald auf der Fläche Gemarkung Wildenrath, Flur 6, Parzelle 294 in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg. Bei der Ermittlung des ökologischen Defizits wurde die im südlichen Bereich des Plangebietes befindliche Kompensationsfläche des 1. Teilbebauungsplanes berücksichtigt und entsprechend mit einem Biotopwert von 6 bzw. 7 Biotopwertpunkten bewertet. Der Ersatz erfolgt zusammen mit dem restlichen Ausgleich über die oben benannten Maßnahmen. Die Ausgleichsmaßnahmen wurden in die Hinweise der textlichen Festsetzungen aufgenommen.	
		<u>Untere Wasserbehörde:</u> Es wird darum gebeten, nachfolgende Hinweise in den Bebauungsplan aufzunehmen: *Niederschlagswasser* Ziffer 4.4 der Begründung zum Bebauungsplan geht auf die Versickerung von Niederschlags-	Der Hinweis zum Thema Niederschlagswasser wird in die Begründung und in den Umweltbericht aufgenommen.	Der Anregung wurde hinsichtlich des Niederschlags-

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		wasser ein. Neben den hydrogeologischen Voraussetzungen sind auch die folgenden Grenzabstände von Versickerungsanlagen zu beachten: - zur Grundstücksgrenze > 2,0 m - zu unterkellerten Gebäuden ohne wasserdichte Ausbildung > 6,0 m Dies kann je nach Grundstücksgröße und - zuschnitt gerade bei kleinparzelligen Grundstücksflächen auch ein Versagungsgrund für eine wasserrechtliche Erlaubnis sein.		wassers gefolgt und entsprechend in den Planentwurfsunterlagen berücksichtigt.
		Einbau von RCL Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Wegearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde - eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu, können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice - Schlagwortindex - Recyclingbaustoffe [RCL] abgerufen werden. Auskünfte hierzu erhalten Sie beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde, Tel.-Nr. 02452/13-6145.	Der Hinweis zum Thema RCL wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	Der Anregung hinsichtlich Einbau von RCL wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis (Nr. 12) in den Planentwurf aufgenommen.
		Geothermie Für die Errichtung von Wärmepumpenanlagen bzw. Erdwärmesonden ist beim Landrat des Kreises Heinsberg - Untere Wasserbehörde –	Der Hinweis zum Thema Geothermie wird in den Bebauungsplan aufgenommen.	Der Anregung zur Geothermie wurde gefolgt und ein entsprechender Hinweis (Nr.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Die Antragsunterlagen und ein Merkblatt dazu. können auf der Homepage der Kreisverwaltung über den Bereich Bürgerservice > Schlagwortindex > Erdwärme abgerufen werden. Weitere Auskünfte hierzu erhalten Sie bei der Unteren Wasserbehörde unter der Tel.-Nr. 02452/13-6119. <u>Brandschutzdienststelle</u> Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen zu Hydrantenabständen, zur Löschwasserversorgung, zur Erreichbarkeit von Feuerlöschgeräten, Rettungsgeräten, Rettungsfahrzeugen, zu Feuerwehrbewegungsflächen, zum zweiten Rettungsweg zu erfüllen sind.	Die Stellungnahme betrifft die Genehmigungs- und Ausführungsplanung. Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.	13) in den Planentwurf aufgenommen. Der Rat nimmt Kenntnis.
14	Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein Westfalen vom 22.06.2020	Gegen die vorstehende Planung, bestehen aus forstbehördlicher Sicht einige Bedenken. Von der Planung ist eine Nadelholzfläche in einer Größe von 4.789 m² betroffen. Gem. Bundeswaldgesetz § 2 ist Wald im Sinne des Gesetzes jede mit Forstpflanzen bestockte Grundfläche. Forstpflanzen sind alle zur Waldbildung fähigen Laub-und Nadelbaumarten. Aufgrund des geringen Waldanteils der Stadt Wegberg ist die Fläche zu erhalten.	Mit der Realisierung der Planung wird eine bestehende Nadelholzfläche (Parzelle 14) in einer Größe von 4.789 m², die gem. Bundeswaldgesetz § 2 Wald ist, in Anspruch genommen, um diese einer Wohnnutzung zuzuführen. Im derzeitig rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg ist die Parzelle bereits als Wohnbaufläche dargestellt. Durch die Inanspruchnahme der Fichtenparzelle Nr. 14 wird das städtebauliche Ziel verfolgt, das Plangebiet als Wohngebiet zu entwickeln. Mit der innerstädtischen Nachverdichtung wird der Vorgabe des	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Für eine geplante Inanspruchnahme ist durch die Wertigkeit ein erheblicher Flächenausgleich im Verhältnis von 1:2 bis 1:3 notwendig. Für die weitere Vorgehensweise wird darum gebeten, Planungen und Maßnahmen an der Nadelholzfläche mit dem Revierleiter Herrn Gingter, Tel. 02432-4695 oder 0171 -5870564, abzusprechen.	Gesetzgebers „Innen- vor Außenbereich“ entsprochen. Aufgrund des Bedarfs an Wohnbauflächen kann die Fichtenparzelle nicht erhalten bleiben. Für die geplante Inanspruchnahme der Fichtenparzelle ist ein Waldausgleich erforderlich. In der weiteren Abstimmung zwischen dem Landesbetrieb Wald und Holz sowie der Stadt Wegberg wird die Aufforstung einer Fläche im Verhältnis 1:1 zur bereits gefällten und überplanten Fichtenparzelle Nr. 14 vereinbart. Die Stadt Wegberg hat hierzu mit der Regionalvertretung des Landesbetriebes Wald und Holz, Regionalforstamt Wassenberg, nachfolgendes abgestimmt: Die drei nachfolgenden Flächen werden als Ausgleichsmaßnahme durch die Stadt Wegberg mit klimastabilen Laubbäumen aufgeforstet (u.a. Eiche und Esskastanie). 1. Wildenrath, Flur 10, Parzelle 16 (0,3332 ha), 2. Wildenrath, Flur 10, Parzelle 19 (0,3200 ha), 3. Wildenrath, Flur 10, Parzelle 21 (0,1475 ha) Die Umsetzung erfolgt durch den Landesbetrieb Wald und Holz. Mit der Maßnahme zum Waldausgleich werden auch Ökopunkte generiert. Die erzeugten Ökopunkte können multifunktional zum erforderlich Aus-	

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			gleich aus dem Ergebnis der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung angerechnet werden. Die erreichten Ökopunkte aus der Waldausgleichsmaßnahme werden in der Begründung sowie im Bebauungsplan als Hinweis dokumentiert.	
15	Landschaftsverband Rheinland, Amt für Liegenschaften vom 22.06.2020	Keine Bedenken Vom Amt für Denkmalpflege im Rheinland und vom Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind Stellungnahmen gesondert einzuholen.	Kenntnisnahme Das Amt für Denkmalpflege im Rheinland und das Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland sind im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung am Verfahren beteiligt worden. Vom Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland wurde eine Stellungnahme eingereicht (s. Stellungnahme Nr. 8). Vom Amt für Denkmalpflege im Rheinland wurde keine Stellungnahme abgegeben.	Der Rat nimmt Kenntnis. Der Rat nimmt Kenntnis.
16	NABU Kreisverband Heinsberg vom 22.06.2020 bzw. 23.06.2020 (gleichlautende Stellungnahme)	Es wird bestätigt, dass es sinnvoll ist, bereits mit dem FNP genehmigte Flächen für den Wohnungsbau vorrangig zu erschließen. Das bedeutet aber nicht, dass aus allen zu bebauenden Flächen das Maximale an Wohneinheiten und überbauten Flächen herausgeholt werden muss, auch wenn das evtl. der Stadtkasse (inkl. SEWG) zugutekommt. Die Zahl der geplanten Wohneinheiten ist in kurzer Zeit von 18 (Gestaltungsplan 2018) auf 84 (aktuelle Fassung) gestiegen. Es stell sich im Übrigen die generelle Frage, wie viele Menschen in Wegberg wohnen sollen und was mit dem Wohnraum geschieht, wenn die Bevölkerung in wenigen Jahren wieder sinkt. Vermutlich werden auch die laufende Pandemie und ggf. weitere Infektionswellen und	2013 hat der Gesetzgeber durch die Ergänzung des § 1 Abs. 5 BauGB den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung als bundesweiten politischen Willen gesetzlich verankert. Das Land Nordrhein-Westfalen hat diesen Grundsatz unter Punkt 6.1-6 in den Landesentwicklungsplan NRW aufgenommen. Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg vom 02.07.2008 stellt für den räumlichen Geltungsbereich des Plangebietes „Wohnbaufläche (W)“ dar. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Krankheiten zu einem geringeren Bedarf an neuem, großem und teurem Wohnraum führen.	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes ist es, das Plangebiet einer Wohnnutzung zuzuführen, um dem gestiegenen Bedarf an Wohnbauflächen Rechnung zu tragen. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Ein- und Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 331 Einfamilienhäusern und von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Im November 2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Baugebieten geprüft werden soll. In Folge dessen wurde der Gestaltungsplan, der dem Bebauungsplan zugrunde liegt, angepasst. Die Anzahl der Wohneinheiten wurde von 68 und nicht von 18 auf 84 Wohneinheiten erhöht. Eine gezielt herbeigeführte Gewinnmaximierung durch die SEWG ist nicht zu erkennen. Die Fläche wird anhand des ermittelten Bedarfs ausgewogen städtebaulich entwickelt. Die zukünftige gesamtstädtische Entwicklung der Stadt Wegberg kann auf der Ebene dieses Bebauungsplanes nicht geklärt werden, sondern ist Aufgabe der Flächennutzungsplanung.	

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Anmerkungen zur Begründung: <u>zu 5.1 Mindestanforderung:</u> Es ist zu begrüßen, dass die Wohlfahrtswirkung extensiver Gründächer erkannt und detailliert beschrieben wird. Auf eine freiwillige Basis bei den Bauherren allein zu setzen, ist nicht zielführend, da davon auszugehen ist, dass keine Umsetzung stattfinden wird. Hier sind genaue Vorgaben wünschenswert. Zumindest bei Carport und Garagendächern, bei gewerblich genutzten Gebäuden sowie Mehrfamilienhäusern mit Flachdächern sollten extensive Gründächer verbindlich vorgeschrieben werden. Damit würde auch den Erfordernissen des § 1a Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) Rechnung getragen.	Im Rahmen der Fortschreibung des Bebauungsplanes wird im WA 11 planungsrechtlich gesichert, dass die zukünftigen Mehrfamilienhäuser mindestens extensiv zu begrünen sind. Mit der verbindlichen Festsetzung von extensiven Gründächern wird den Erfordernissen des § 1a Abs. 5 BauGB entsprochen. Bei Carports- und Garagendächern wird auf eine verbindliche Festsetzung von Gründächern verzichtet. Der Bebauungsplan schließt diese grundsätzlich nicht aus, wodurch der/die zukünftige Bauherr/-in auf freiwilliger Basis eine Begrünung von Carports- und Garagendächern realisieren kann. Gewerblich genutzte Gebäude mit Flachdach können nur im WA 11 realisiert werden, hier sind extensive Dachbegrünungen vorgeschrieben.	Der Anregung zum Thema Dachbegrünung wurde in Teilen gefolgt und entsprechende Vorgaben in die Planentwurfsunterlagen übernommen.
		<u>zu 5.4 Umgang mit Freiflächen</u> Der geplante Umfang von 900 m² öffentlicher Grünfläche (inklusive Baumscheiben) ist bei einer Gesamtgröße des Baugebietes von 4,03 ha bei weitem nicht ausreichend, um eine Durchgrünung im öffentlichen Raum zu erzielen.	Ob 900 m² vorgesehene öffentliche Grünfläche (inkl. Baumscheiben) nicht ausreichend sind, ist eine subjektive Meinung. Um die Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen 20 Bäume zu pflanzen sind. Ergänzend wird im nördlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit mindestens sieben Obst- oder Nussbäumen bepflanzt und entwickelt werden soll. Im gesamten Plangebiet wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte	Der Anregung zum Thema Freiflächen wurde in Teilen gefolgt und entsprechende Regelungen in die Entwurfsunterlagen aufgenommen.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			GRZ darf durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden. Mindestens 40 % der Grundstücksflächen müssen so als Vegetationsflächen hergestellt werden. Mit der Festsetzung wird eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Ergänzend wird festgesetzt, dass die privaten Vorgärten bis auf erforderliche Zufahrten und Zuwegungen zu begrünen sind. Im WA 11 wird zudem ein Pflanzgebot festgesetzt, mit dem eine Heckenpflanzung etabliert werden soll. Zusätzlich wird im WA 11 eine extensive Dachbegrünung für die Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Im WA 1 - WA 10 sind je Grundstück Baumpflanzungen vorgesehen. Sämtliche zuvor benannte Maßnahmen tragen zur Durchgrünung des Plangebietes bei.	
		<u>zu 6.7 Öffentliche Grünflächen</u> Auf öffentlichen Grünflächen sollten ausschließlich und nicht ,,vorrangig" heimische Pflanzenarten verwendet werden, soweit möglich wären Saat- und Pflanzgut mit regionaler Herkunft einzusetzen.	Die zuvor bestehende textliche Festsetzung wurde im Bebauungsplan dahingehend konkretisiert, dass in der öffentlichen Grünfläche eine Fläche mit Obst- und Nussbäumen entwickelt werden soll.	Der Anregung zum Thema öffentliche Grünflächen wurde in Teilen gefolgt und entsprechende Regelungen in die Entwurfsunterlagen aufgenommen.
		<u>zu 6.8 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft</u> Die Festsetzung den ,,Straßenraum mit mindestens 15 Bäumen zu begrünen" ist hinsichtlich ihrer Anzahl in einem über 4 ha großen Baugebiet nicht ,,zur Minimierung des landschaftsökologischen sowie ästhetischen Eingriffs" sowie zur	Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wurde die Anzahl der im öffentlichen Straßenraum vorgesehenen Bäume auf 20 1. Ordnung gemäß Pflanzliste dieses Bebauungsplanes erhöht.	Der Anregung zum Thema Klima wurde in Teilen gefolgt und entsprechende Regelungen in die Entwurfsunterlagen aufgenommen

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		angestrebten ,,klimatischen Verbesserung" geeignet. Diese lediglich als pauschale Anforderung und als Richtzahl festzulegen, wird daher auch abgelehnt. Mindestens die doppelte Anzahl von hochstämmigen, mittel- bis großkronigen, standortheimischen Laubbäumen sollten in ausreichend großen begrünten Pflanzflächen (Baumscheiben) mit einer Größe von mindestens 8 m² pro Baum festgesetzt werden. Bei einem geringen Platzangebot können anstatt offener, begrünter Baumscheiben vereinzelt unterirdische Baumquartiere mit mindestens 12 m² Baumsubstrat nach dem jeweiligen Stand der Technik hergestellt werden. Es fehlt in der vorliegenden Begründung in Bezug auf die Baumpflanzungen im Straßenraum auch die Festsetzung, dass die Bäume neben der Pflanzung auch dauerhaft zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen sind.	Die Baumpflanzungen tragen zur Minimierung des landschaftsökologischen sowie -ästhetischen Eingriffs und zur klimatischen Verbesserung im Bebauungsgebiet bei. Die Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Festsetzungen erfolgen als pauschale Anforderungen. Die Anzahl der Straßenbäume im Bereich der Planstraßen wird als Richtzahl festgelegt. Die Standorte und die technische Ausführung können erst in Abhängigkeit von Grundstückszufahrten und weiteren Bedingungen im Rahmen der kommenden Straßendetailplanung konkretisiert werden.	
		Die öffentlichen Verkehrsflächen im WA 11 gegenüber den privaten, bestehenden Gärten lediglich mit Hecken abzuschirmen ist unterdimensioniert und nicht ausreichend, um Staub-, Abgas- und Geräuschimmissionen abzufedern. Eine mindestens 3 Meter tiefe, ungeschnittene, anderthalbreihige Wildstrauchhecke aus einheimischen Gehölzen (Hartriegel, Liguster, Pfaffenhütchen, Wildrosen, Feldahorn, etc.) ist hier angezeigt. Sie passt zudem besser in den ländlichen Raum und ist darüber hinaus pflegeleicht.	Im WA 11 sind keine öffentlichen Verkehrsflächen festgesetzt. Die Zufahrt zu möglichen oberirdischen Stellplätzen erfolgt als private Zufahrt. Das Pflanzgebot wird entlang der benachbarten Grundstücke in einer durchgehenden Breite von 1,50 m festgesetzt. Auch eine 1,50 m Hecke kann Staub-, Abgas- und Geräuschimmissionen mindern.	Der Anregung zum Thema Verkehrsflächen wurde nicht gefolgt.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		zu 6.9 Festsetzung mit bedingender Wirkung Anstelle des geplanten Spielplatzes im WA 7 eine optionale Wohnbebauung nach Ratsbeschluss der Stadt Wegberg zuzulassen, ist nicht nachvollziehbar und aufgrund der Dichte und Größe des geplanten Baugebietes abzulehnen. Sollte eine Annahme des Kinderspielplatzes nicht stattfinden, sollte die Grünfläche zumindest als Grünanger mit Bänken und Obstbäumen (Obstanger) gestaltet werden.	Das WA 7 wird gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB als Grünfläche mit Spielplatz festgesetzt. Als Folgenutzung wird WA 7 festgesetzt. Das WA 7 ist unzulässig, bis die Grünfläche mit Spielplatz durch Ratsbeschluss der Stadt Wegberg aufgegeben wird. Diese Festsetzung wird getroffen, um zunächst eine ca. 1.500 m² große Spielfläche / öffentliche Grünfläche für junge Familien und Kinder zu sichern. Diese soll im ersten Entwicklungsschritt als Spielplatzfläche genutzt werden. In einem zweiten Entwicklungsschritt soll diese Fläche einer Wohnnutzung zugeführt werden, sobald im Wohnquartier kein Bedarf mehr für die Spielplatzfläche ist. Im Bebauungsplan wird diese Fläche als separates allgemeines Wohngebiet (WA 7) festgesetzt und mit der bedingenden textlichen Festsetzung versehen, dass eine Bebauung hier erst zulässig, wenn der Rat der Stadt Wegberg über einen Ratsbeschluss den Spielplatz aufgegeben und diesen einer Wohnnutzung zugeführt hat. Eine jetzige Festsetzung als öffentliche Grünfläche in der Planzeichnung würde ein späteres Änderungsverfahren des Bebauungsplanes erforderlich machen.	Der Anregung zum Thema Spielplatz wurde nicht gefolgt.
		zu 6.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen Für WA 11 sollten bei den Flachdächern zusätzlich extensive Gründächer festgesetzt werden (siehe 5.1). Die massive Versiegelung durch die geplanten Parkflächen in diesem Bereich kann	Der Bebauungsplan wurde dahingehende fortgeschrieben, dass im WA 11 bei den vorgesehenen Mehrfamilienhäusern eine extensive Dachbegrü-	Der Anregung wurde in Teilen gefolgt und entsprechende Regelungen in die

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		durch Gründächer zumindest kleinklimatisch abgemildert werden.	nung zu realisieren ist. Mit der Festsetzung von extensiven Gründächern wird der Aufheizung der Dachflächen in den Sommermonaten entgegengewirkt. Zusätzlich bildet ein Gründach in der Heizperiode eine zusätzliche Isolationsschicht. Der Energie- und Wärmebedarf der Gebäude verringert sich und der schnelle Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherfähigkeit der Substratschicht gemindert, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt. Zudem haben staubbindende und kaltluftbildende Eigenschaften der Dachbegrünung positive Einflüsse auf das Mikroklima. Des Weiteren bietet die Dachbegrünung Flora und Fauna einen weiteren Lebensraum innerhalb der Bauflächen.	Entwurfsunterlagen aufgenommen.
		Die Vorschriften für WA 1 - WA 11 zu einem ,,durchgrünten Erscheinungsbild" sollten unbedingt erweitert und präzisiert werden. Die Auflage Vorgärten zu begrünen und ,,Einfriedungen zur Straßenseite hin entsprechend zu bepflanzen" reicht nicht aus. Der Verunstaltung der Wohngebiete, vor allem der ursprünglich ländlich geprägten, mit ,,Schotter-Vorgärten" und hohen Einfriedungen aus verzinkten Gittern mit Plastik- Geflecht, die sich in den vergangenen Jahren quartiermäßig durchgesetzt hat und weiter fortschreitet, muss behördlicherseits aus klimatischen, naturschutzfachlichen und ästhetischen Gründen unterbunden werden (vgl. u.a. § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe a BauGB, Vorgaben der klimagerechten Siedlungsentwicklung	Im Bebauungsplan wird eine Festsetzung getroffen, die Schottervorgärten unterbindet. Dazu sind im WA 1 - WA 11 die Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und angrenzender vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche), mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten, zu begrünen. Mit der Festsetzung wird eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht und ein Beitrag zum Mikroklima geleistet. Zum Thema Einfriedungen wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im WA 1 - WA 11 sind die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen mindestens auf der Seite der Verkehrsfläche mit Sträuchern gemäß der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes einzugrünen sind. Mit der Festsetzung wird	Der Anregung zum Thema Vorgartengestaltung wurde in Teilen gefolgt und entsprechende Regelungen in die Entwurfsunterlagen aufgenommen

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, vgl. Beispiele dazu aus anderen Kommunen im Kreis Heinsberg). Hierfür ist sind klare Festsetzungen und Gebote, wie sie schließlich auch im baulichen Bereich getroffen werden, erforderlich: - das Einbringen von Kies und Schotter in Vorgärten ist zu unterlassen, - Vorgärten sind abwechslungsreich vorrangig mit Laubgehölzen und Stauden zu begrünen (Ausschluss u.a. von immergrünen Lorbeerkirschen), - Zäune entlang der Grundstücksgrenzen sind bis maximal 1,20 m Höhe zulässig und straßenseitig zu begrünen (Ausschluss von immergrünen Lorbeerkirschen); die Verwendung von Plastik-Flecht-Zäunen ist nicht gestattet; auf durchgehende Mauersockel ist zu verzichten (unüberwindbar für viele Kleintiere)	eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht und ein Beitrag zum Mikroklima geleistet.	
		Auf den privaten Grundstücksflächen sollte festgesetzt werden, dass pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche ein hochstämmiger Laubbaum (1. bis 2. Ordnung) oder hochstämmiger Obstbaum und 2 bis 3 Sträucher gemäß Pflanzliste gepflanzt werden und dauerhaft zu erhalten sind.	Im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens wurde eine Festsetzung aufgenommen, mit der zusätzlich eine Begrünung der privaten Grundstücksflächen erreicht werden soll. Je nach Grundstücksgröße sind entsprechende Pflanzmaßnahmen durchzuführen. Mit der Festsetzung wird eine Durchgrünung des Plangebietes erreicht und ein Beitrag zum Mikroklima geleistet.	Der Anregung hinsichtlich Pflanzgeboten wurde gefolgt und entsprechende Regelungen in die Entwurfsunterlagen aufgenommen.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<u>Anmerkungen zur ASP I</u> Nicht erfasst bzw. nicht erkennbar beschrieben, ist im Fachbeitrag die von alten Hainbuchen komplett umgebene Fläche (Fl.-Nr. 44) direkt angrenzend an die südliche Fichtenparzelle.	Der Hinweis zum Thema Hainbuchenbestand wird in der vertiefenden Artenschutzprüfung (Stufe 2) aufgenommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Der Nadelwald war zum Zeitpunkt der Geländebegehung durch den NABU am 16.06.20 bereits vollständig gerodet, sodass die zitierten Specht- bzw. Baumhöhlen weder quantifiziert noch auf ihre Nutzung und Qualität als Brut- und Aufenthaltsquartiere überprüft werden konnten. Mit Buntspecht, Grünspecht weiteren Vogel- und mehreren Fledermausarten wie dem Braunen Langohr wurden zahlreiche Höhlenbewohner nachgewiesen.	Ein Fachbeitrag zur Artenschutzvorprüfung (ASP Stufe I) wurde im Vorfeld erstellt. Für Steinkauz, Girlitz, Bluthänfling, Feldsperling und Star konnte trotz konzipierter Vermeidungsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden, dass Zugriffsverbote des § 44 I BNatSchG tangiert werden könnten. Für diese Vogelarten war eine vertiefende Art-für-Art-Analyse erforderlich, bei der zunächst zu ermitteln ist, ob die Arten tatsächlich im Plangebiet vorkommen und inwieweit sie ggf. von den Planungen betroffen sind. Im Januar 2020 wurde die bestehende Fichtenparzelle dem Plangebiet außerhalb der Brut- und Fortpflanzungszeit zur Sicherung des Artenschutzes entnommen. Die vertiefende Artenschutzprüfung (ASP Stufe 2) ergab, dass keine der Arten oder weiterer planungsrelevanter Vogelarten ihre Fortpflanzungs- und Ruhestätte im Plangebiet haben. Unter Beachtung eines Zeitfensters für die Baufeldräumung und bei Umsetzung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für die Gruppe der Baumhöhlen bewohnenden Fledermäuse lassen sich artenschutzrechtliche	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Konflikte nach § 44 I BNatSchG bei Realisierung des Vorhabens ausschließen.	
		Bei der im Fachbeitrag genannten ,,Obstwiese" handelt es sich um eine alte Streuobstwiese nach § 42 Gesetzlich geschützte Biotope LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz NRW). Diesem Lebensraumtyp kommt wegen seines Arten- und Individuenreichtums generell eine erhebliche Bedeutung für den Naturhaushalt und Artenschutz zu (hier u.a. die seltene Klappergrasmücke und der planungsrelevante Bluthänfling sowie nahrungssuchende junge Grün- und Buntspechte). Unter den vereinzelt stehenden Obst- und Nussbäumen findet sich eine strukturreiche, extensiv genutzte Wiese (Krautschicht mit Magerkeitszeigern, unterschiedliche Vegetationshöhen, blütenreiche Säume), die zahlreichen Arten der Wirbellosen Lebensraum bietet. In Verbindung mit dem angrenzenden (inzwischen gerodeten) Fichtenwald und dem angeführten Hainbuchen-Gehölz als Brut- und Nahrungshabitat ist hier ein hochwertiger Lebensraum-Komplex zu finden. Charakteristisch und wertbestimmend sind für einen Großteil des Planungsgebietes die Kammerung und damit hohe Strukturvielfalt des Geländes sowie die weitgehend extensive Nutzung, die ein gutes Nahrungsangebot an Insekten und Kleinsäugern für Sing-, Greif- und Eulenvögel sowie Fledermäuse bietet.	Streuobstwiesen sind bereits im Katalog der gesetzlich geschützten Biotope gem. § 42 Nr. 5 LNatSchG NRW enthalten. Der gesetzliche Schutz tritt jedoch erst bei weiterer registrierter Abnahme der Bestände in Nordrhein-Westfalen in Kraft und gilt auch dann nur für Bäume, die sich in mehr als 50 m Entfernung von Wohnhäusern befinden. Im landschaftspflegerischen Fachbeitrag wird die bestehende Streuobstwiese entsprechend ihrer Wertigkeit berücksichtigt. Zur teilweisen Kompensation der bestehenden Vegetationsstrukturen wird im nördlichen Teil des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche gesichert, die als gestaltete Grünfläche mit Kulturbäumen entwickelt werden soll. Ergänzend wird festgesetzt, dass zur Sicherung der Durchgrünung des Plangebietes innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen 20 Bäume zu pflanzen sind. Im gesamten Plangebiet wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden. Mindestens 40 % der Grundstücksflächen müssen so als Vegetationsflächen hergestellt werden und dienen als potentieller Lebensraum für Tiere und Pflanzen. Ergänzend wird festgesetzt, dass die privaten Vorgärten bis auf erforderliche Zufahrten und Zuwegungen zu begrünen sind. Im WA	Die Anregung zum Thema Steuobstwiese wurde zur Kenntnis genommen und entsprechende Regelungen in die Entwurfsunterlagen aufgenommen.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Wie dargestellt, ist das Gebiet noch relativ strukturreich. Ein für Siedlungsgebiete in Wegberg hohes Arteninventar war daher zu erwarten. Zur Unterstützung dieser Aussage hat der NABU Mitte Juni eine einfache Erfassung von Vögeln und Fledermäusen durchgeführt. Es wird darum gebeten, dass die Artenvielfalt Beachtung und Berücksichtigung bei der Gestaltung des B-Planes und den Ausgleichsmaßnahmen findet. Diese müssen lokal durchgeführt werden. Das Wäldchen im Süden und die Obstwiesen sollten erhalten werden.	11 wird zudem ein Pflanzgebot festgesetzt, mit dem eine Heckenpflanzung etabliert werden soll. Zusätzlich wird im WA 11 eine extensive Dachbegrünung für die Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Im WA 1 - WA 10 sind je Grundstück Baumpflanzungen vorgesehen. Sämtliche zuvor benannte Maßnahmen tragen zur Durchgrünung des Plangebietes bei und schaffen neue Grünstrukturen für die Pflanzen- und Tierwelt.	Der Anregung zum Erhalt des Wäldchens und der Obstwiesen wird nicht gefolgt.
			Die bestehenden Vegetationsstrukturen können im Rahmen der anvisierten städtebaulichen Innenverdichtung zur Deckelung der Nachfrage nach Wohnraum nicht erhalten bleiben. Mit den zuvor genannten Maßnahmen wird teilweise eine Kompensation im Plangebiet erreicht.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Inanspruchnahme der bestehenden Vegetationsstrukturen zurück.
		<u>Weitere Punkte</u> Die öffentlichen Grünflächen (inklusive Baumscheiben) betragen nach der Planung vom 23.04.20 lediglich 900 m², wovon laut Text noch bis zu 30 % versiegelt werden können. Das Planungsgebiet hat laut dieser Version 4,03 ha.	Wie bereits beschrieben, wurde die zuvor bestehende textliche Festsetzung im Bebauungsplan dahingehend konkretisiert, dass in der öffentlichen Grünfläche eine Fläche mit Obst- und Nussbäumen entwickelt werden soll. Eine 30 %-Versiegelung ist nicht mehr zulässig.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Eine Ausgleichsfläche aus dem Bebauungsplan III-48 wird beim vorliegenden B-Plan in Anspruch genommen und überbaut.	Die bestehenden Ausgleichsflächen wurden entsprechend ihrer Wertigkeit innerhalb der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung innerhalb des landschaftspflegerischen Fachbeitrages berücksichtigt.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<u>Klimaschutz</u> Die Klimakrise ist nachweislich bereits in vollem Gange. Auch die Stadt Wegberg wird davon getroffen (Stichworte Hitzesommer, Starkregenereignisse, Stürme, Absterben der Fichten u.a. Gehölze, vgl. die Rodung der Fichtenparzelle im Gebiet und die abgestorbenen Fichten im Norden des Plangebietes). Entsprechend müssen auch die Stadt Wegberg und ihre Einwohner und Betriebe ihren Beitrag dazu leisten, die Folgen der Klimakrise zu mildern, und alles tun, um eine Verschärfung der Krise zu vermeiden. Die Berichte des IPCC lassen daran leider keinen Zweifel. Jegliche Verzögerungen führen zum einen dazu, dass künftig noch schneller und umfassender umgesteuert werden muss, zum anderen zu stärkeren klimatischen Effekten (gefolgt von sozialen Effekten). Als einfachster und wichtigster Schritt muss dafür gesorgt werden, dass unsere Emissionen an Treibhausgasen (i.W. Kohlendioxid, Methan und Lachgas) nicht weiter steigen. Daher muss die Stadt Wegberg zumindest in den Bereichen, die sie als Kommune lenken kann (Wohnen und Bauen, Verkehr, teilweise Infrastruktur), entsprechende Maßnahmen ergreifen und Vorgaben machen, etwa in Bebauungsplänen und anderen Satzungen.	Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine städtebauliche Entwicklung, die über den Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg dargestellt wird. Entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes soll ein Wohnbaugebiet im Innenbereich entwickelt werden. Der Außenbereich wird vor Inanspruchnahme geschützt. Innerhalb des Bebauungsplanes werden diverse Maßnahmen getroffen, die dazu beitragen sollen, die Folgen des Klimawandels zu mindern. Um die Durchgrünung des Plangebietes zu sichern, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen 20 Bäume zu pflanzen sind. Ergänzend wird im nördlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die mit mindestens sieben Obst- oder Nussbäumen bepflanzt und entwickelt werden soll. Die Maßnahmen tragen einen Teil zur Regulierung des Mikroklimas bei. Auch können Schadstoffe gebunden werden. Im gesamten Plangebiet wird im Bebauungsplan eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ darf durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden. Mindestens 40 % der Grundstücksflächen müssen so als Vegetationsflächen hergestellt werden. Mit der Festsetzung wird eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet. Ergänzend wird festgesetzt, dass die privaten Vorgärten bis auf er-	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			forderliche Zufahrten und Zuwegungen zu begrünen sind. Im WA 11 wird zudem ein Pflanzgebot festgesetzt, mit dem eine Heckenpflanzung etabliert werden soll. Zusätzlich wird im WA 11 eine extensive Dachbegrünung für die Mehrfamilienhäuser festgesetzt. Im WA 1 - WA 10 sind je Grundstück Baumpflanzungen vorgesehen. Sämtliche zuvor benannte Maßnahmen tragen zur Durchgrünung des Plangebietes bei und sind Maßnahmen zur Verminderung der Auswirkungen des Klimawandels.	
		Wenn Menschen in Wegberg bauen, sind es meist Pendler, die aus Mönchengladbach und aus den Großstädten der Rheinschiene nach Wegberg ziehen und künftig weitere Strecken zu ihrer Arbeit fahren müssen. Außerdem bleiben die alten Wohnungen und Häuser i.d.R. bestehen. Im Gebiet wird außer einem verfallenen Schuppen keine Gebäude zurückgebaut. Daher müssen die neuen Wohnungen und Häuser und das Pendeln zur Arbeitsstelle möglichst klimaneutral erfolgen.	Wer die neuen Häuser bezieht und wie die Anwohner/-innen zur Arbeit gelangen, kann über den Bebauungsplan ebenso wenig gesteuert werden, wie die Zurücklegung klimaneutraler Wege.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Außerdem muss oder sollte es zumindest möglich sein, dass auch weniger wohlhabende Menschen sich ein schönes Heim in Wegberg leisten können. Das setzt voraus, dass man einfach, klein und günstig auf kleinen Grundstücken bauen kann. Von 2012-2017 waren Wohnhäuser (frei stehende Einfamilienhäuser) in Wegberg auf Kreisniveau mit am Teuersten (Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg April 2019). Gerade Senioren würde gerne mehr als heute in kleineren Wohnungen als heute wohnen: kleiner	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Festsetzungen im WA 1 so gesteuert, dass hier eine Bungalowbauweise als Reihenhausbebauung errichtet werden kann. Mit der Realisierung von Bungalows können alternative Wohnformen auf kleinen Grundstücken für vor allem die ältere Generation angeboten werden. Im WA 11 werden zudem Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich gesichert. Der älteren Generation wird hier eine alternative Wohnform in Form von Miet- bzw. Eigentumswohnungen angeboten.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		als 100 m², noch stärker ist der Unterschied bei < 60 m² großen Wohnungen (Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg April 2017).		
		Die derzeitige Niedrigzinsphase verleitet darüber hinaus viele Menschen dazu, neu zu bauen. De facto sind die Baupreise in den letzten Jahren aber überproportional gestiegen (nach einer Auswertung der Volksbank Mönchengladbach über 6 % p.a. In Wegberg und im Kreis Heinsberg, über 20 % in drei Jahren. Sollten die Bauzinsen bis zum Ende der Zinsbindungsfrist stark gestiegen sein, dürften viele dieser Bauherren gezwungen sein, ihr Eigenheim zu verkaufen und das vermutlich mit Verlust. Aufgrund der auch in Wegberg mittel- bis langfristig sinkenden Bevölkerung könnte der Verkauf von Häusern in Zukunft auch wegen eines dann herrschenden hohen Überangebots sehr verlustreich sein.	Die jeweilige Entscheidung ein Eigenheim zu kaufen, ist die individuelle Entscheidung des / der Käufers/-in und ist kein Regelungsinhalt des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Es wird darum gebeten, dass der Rat der Stadt Wegberg seiner sozialen Verantwortung gerecht wird und neben klimaneutralen auch sozial verträgliche Wohnmöglichkeiten zu schaffen.	Mit dem Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan werden unterschiedliche Wohnformen und -möglichkeiten planungsrechtlich gesichert. Der Bebauungsplan sichert die Bereitstellung von Wohnbauflächen in Form von Einzelhäusern, Bungalows und Eigentums- und Mietwohnungen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		<u>Forderung des NABU für das geplante Wohngebiet:</u> Mindestens 40 % des Warmwasser- und Heizbedarfs der Gebäude müssen durch regenerative Energien gewonnen werden. Dies ist bun-	Dass mindestens 40 % des Warmwasser- und Heizbedarfs der Gebäude durch regenerative Energien gewonnen werden müssen, lässt sich über den	Der Anregung hinsichtlich der regenerativen Energien wird nicht gefolgt.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		desweit und in NRW noch kein Standard. In Baden-Württemberg ist aber bereits seit Januar 2010 vorgeschrieben, dass bei einem Heizanlagentausch in bestehenden Wohngebäuden 10 % des Wärmebedarfs mit erneuerbaren Energie erzeugt werden müssen. Für ein 150 m² großes Haus werden 6 m² Solarkollektoren als ausreichend angesehen (Kopatz 2016, S. 121), inzwischen wurde der Anteil auf 15 % erhöht (Kopatz 2016, S. 122). 2018 wurden bereits 66,6 % der bundesweit neu errichteten Wohngebäude mit erneuerbaren Energien beheizt (SolarServer 2019a), 2018 wurden am häufigsten Wärmepumpen eingesetzt. Der Einsatz von Photovoltaik zur Warmwasserbereitung und als Unterstützung der Raumheizung ist ebenfalls möglich. Da hier im Baugebiet große Gebäude geplant werden (laut Katalog Viebrockhaus 101 m² bis über 280 m² Wohnfläche), wird der Energieverbrauch der Häuser auch relativ groß sein (entscheidend ist der Gesamtverbrauch, nicht der Verbrauch pro Quadratmeter Wohnfläche oder Bewohner). In WA 2 und WA 3 ist auch nur ein Vollgeschoss zugelassen, so dass die Außenhülle im Vergleich zur Nutzfläche relativ groß ist. Mindestens 1/3 des zu erwartenden Stromverbrauchs (ohne Elektromobilität) muss durch re-	Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich steuern. Eine entsprechende autarke Strom-und Wärmeversorgung könnte vor allem für Projekte in Kooperation mit Bauträgern/-innen erreicht werden. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist für individuelles Bauen privater Bauherren/-innen vorgesehen. Für das individuelle Bauen ist der Aufbau autarker Versorgungsnetze aus verschiedenen Gründen kaum durchsetzbar. Zum einen ist der Energiebedarf ohne Kenntnis der genauen Bauvorhaben schlecht möglich, da nicht bekannt ist, welchen energetischen Standard die Bewohner/-innen realisieren werden (Beispiel: Passivhaus oder EnEV-Standard?). Zudem müssen im Bebauungsplan getroffene Festsetzungen städtebaulich begründet und rechtlich dauerhaft durchsetzbar sein. Die energetischen Anforderungen der bundesweit einheitlichen Gesetzgebung (EnEV etc.) berücksichtigen neben dem Stand der Technik und energiepolitischen Rahmenbedingungen vor allem auch die Kosten entsprechender Anforderungen und sind insofern bereits Ergebnis einer Abwägung von Belangen der Energieeinsparung und Wirtschaftlichkeit. Für individuelles Bauen sind entsprechende Festsetzungen, die über die Anforderungen der EnEV hinausgehen daher auch im Vergleich zu anderen Standorten nicht durchsetzbar, was nicht bedeutet,	

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		generative Energien (hier nur möglich: Photovoltaik) gewonnen werden (zur Möglichkeit dieser Forderung in der Bauleitplanung siehe SolarServer 2019b). Da PV-Anlagen heute gewinnbringend arbeiten, steht dem Grundsatz der Wirtschaftlichkeit nichts entgegen. Im Vergleich zu den Kosten von Grundstücken und Häusern ist der Preis einer PV-Anlage gering, über die KtW und ggf. weitere Förderer gibt es günstige Kredite und etwa bei Stromspeichern auch Tilgungszuschüsse. In beiden vorgenannten Punkten ist alternativ die Beteiligung an Nachbarschafts- oder Quartieranlagen möglich.	dass entsprechende Lösungen nicht als „Insellösungen“ innerhalb eines entsprechenden Gebietes zulässig wären. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ermöglicht über seine Festsetzungen die Anlage zur Gewinnung regenerativer Energien. Für die üblicherweise durch Bauträger/-innen zu realisierenden Mehrfamilienwohnhäuser und Reihenhäuser in Form von Bungalows können entsprechende Ansätze direkt mit den betreffenden Vorhabenträgern/-innen vereinbart werden und bedürfen keiner Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes.	
		Es sollen in Wegberg nicht nur Grundstücke vermarktet werden, die 300-800 m² groß sind (etwa Auf dem Kamp in Arsbeck), sondern auch kleinere Grundstücke. Es sollten auch Grundstücke von 100-300 m², vermarktet werden. Bei Flächen > 500 m² sollten neben Doppelhäusern auch Reihenhäuser möglich sein. Bei 800 m² sind problemlos 4 Reihenhäuser und zwei Garagen möglich. Reihenhäuser kommen mit viel weniger Fläche aus und es sind bereits (ein bis) zwei Außenwände durch die Nachbargebäude gedämmt.	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens werden die Festsetzungen im WA 1 so gesteuert, dass hier eine Bungalowbauweise als Reihenhausbebauung errichtet werden kann. Mit der Realisierung von Bungalows können alternative Wohnformen auf kleinen Grundstücken für vor allem die ältere Generation angeboten werden. Weitere Reihenhausbebauungen und Doppelhäuser sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Es sollte möglich sein, auf kleinen Grundstücken kleine Häuser zu bauen. Selbst wenn der Energieverbrauch je m² Wohnfläche u.U. etwas größer ist, ist er wegen der geringeren Größe des	Eine Überschreitung der gesetzlich vorgegebenen Obergrenze der GRZ von 0,4 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) ist nicht vorgesehen. Zwar kann diese gemäß § 17	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Gebäudes i.d.R. kleiner. Und es zählen bei Emissionen immer die absoluten Werte, nicht relative, flächenbezogene. Dafür muss bei sehr kleinen Grundstücken evtl. eine höhere Grundflächenzahl als 0,4 möglich sein, am besten bis hin zu etwa 0,6. In den Bebauungsplan sollten öffentliche Grünflächen ausgewiesen werden, die dauerhaftoffen gehalten werden, so dass die Versiegelung insgesamt unter 40 % bleibt.	Abs. 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten werden, jedoch soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Im Bebauungsplan werden, wie zuvor bereits ausführlich beschrieben, diverse Maßnahmen zur Begrünung des Plangebietes getroffen. Dazu zählt die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, welche als Obst- oder Nussbaumfläche entwickelt werden soll. Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 (GRZ 1) mit einer zulässigen Überschreitung bis 0,6 (GRZ 2) wird den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der zulässigen Versiegelung entsprochen.	
		Zuwegungen und Zufahrten müssen wasserdurchlässig sein.	Wie der/die zukünftige Bauherr/-in die Zufahrten und Zuwegungen gestaltet, obliegt dem individuellen Bauen. Um die Versiegelung zu minimieren, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Rad- und Fußwege 1 und 2 sowie die oberirdischen Stellplätze und deren Zufahrten im WA 11 in wasserdurchlässiger Bauweise gestaltet werden müssen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Vorgärten sind zu bepflanzen. Schotterflächen tragen zur Erhitzung und zum Verlust der Produktivität von Flächen bei (Stichwort Insektensterben). Sie sind daher zu vermeiden. Auch wenn der Bebauungsplan vorgibt, dass "die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke flächendeckend mit einer standortgerechten Gras-/ Kräutereinsaat anzulegen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten sind" (6.1), sollten Schotter- und Pflasterflächen noch einmal explizit ausgeschlossen werden oder ihr Anteil an	Wie zuvor bereits erläutert, wird innerhalb des Bebauungsplanes eine gestalterische Festsetzung getroffen, mit der die Gestaltung von Vorgärten planungsrechtlich gesteuert wird. Im WA 1 - WA 11 sind die Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und angrenzender vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche), mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten, zu begrünen. Mit der Festsetzung wird eine Begrünung des Plangebietes erreicht. Gleichzeitig wird ein Beitrag zur Erhaltung der Insektenvielfalt geleistet.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		den Vorgärten begrenzt werden (s. dazu Beispiele aus Heinsberg, Geilenkirchen, Selfkant) Schotter- und Pflasterwüsten, wie sie etwa am Nopperweg im Westen von Merbeck erst in den letzten Jahren entstanden sind, dürfen nicht mehr entstehen. Dort sind die "Vorgärten" zu nahezu 100 % gepflastert oder geschottert (zzgl. jeweils 1-2 Garagenzufahrten und Terrassen).		
		Ggf. sollte die Stadt Wegberg nicht nur für versiegelte Flächen eine Sonderabgabe erheben (wie die bestehende Niederschlagsgebühr), sondern auch für geschotterte Flächen. Alternativ könnten geschotterte und versiegelte Flächen evtl. auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet werden.	Für die Erhebung einer Sonderabgabe für versiegelte Flächen besteht keine rechtliche Grundlage. Innerhalb des Plangebietes wird eine GRZ von 0,4 mit einer zulässigen Überschreitung bis 0,6 festgesetzt. Mit der Festsetzung werden die bestehenden Obergrenzen gemäß § 17 BauNVO eingehalten.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Es wird darauf hingewiesen, dass Schotter- und Pflasterflächen wegen der stets aufkommenden unerwünschten Wildkräuter keineswegs arbeitsarm sind. Außerdem gehen wird nach Beobachtungen davon ausgegangen, dass die Flächen vielfach mit unerlaubten Pflanzenschutzmitteln vegetationsfrei gehalten werden. Anregungen für schöne Gartenflächen gibt es u.a. an der Gierenstraße, im Flachsmuseum, in Rickelrath (Kleine Farm) und zunehmen auf städtischen Flächen.	Die Hinweise und Anregungen werden zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		In jedem Wohnhaus ist die Einrichtung einer Ladestelle mit zwei Ladepunkten für E-Autos vorzusehen (Mindestabsicherung 32 A). Je fünf Wohneinheiten sind mindestens zwei öffentliche Ladesäulen mit mindestens 22 kW Leistung zu bauen. Bei der Zuleitung der öffentlichen Ladesäulen sind Leistungen von mindestens 2x50 kW vorzusehen.	Die verbindliche Festsetzung von technischen Maßnahmen wie Ladesäulen für Pkw ist nach § 9 BauGB in einem Bebauungsplan nicht festsetzbar. Zudem hält die Stadt Wegberg eine derartige Auflage nicht für zielführend, da trotz des positiven Trends im Bereich der E-Mobilität immer noch ein überwiegender Großteil der Pkw ohne Elektroantrieb betrieben wird und sich die Aufstellung entsprechender Ladesäulen im Zweifel für den / die Bauherren/-in als unwirtschaftlich darstellen würde. Nichtdestotrotz kann der / die Bauherr/-in auf freiwilliger Basis Ladeinfrastruktur auf dem eigenen Grundstück realisieren.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Festsetzung von Ladeinfrastruktur für die E-Mobilität zurück.
		<u>Weitere Anregungen</u> Vor der Planung neuer Baugebiete ist festzulegen, wie groß Wegberg werden soll. Ist es sinnvoll, ständig neue Pendler anzulocken? Die Klimabilanz für Wegberg wird damit immer schlechter. Dies sollte durch eine Bürgerbefragung entschieden werden.	Mit der Fläche wird ein Baugebiet entwickelt, dass im Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg als Wohnbaufläche dargestellt ist. Entsprechend wird der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Auch in diversen Rahmenplänen wurde die Fläche dahingehend bewertet, um diese einer Bebauung zuzuführen. Mit der Entwicklung der Fläche soll der zunehmende Bedarf an Wohnbauflächen in Wegberg, zuletzt dokumentiert durch die Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg, gedeckt werden. Eine gesamtstädtische Betrachtung zur Größe Wegbergs kann über den Flächennutzungsplan erfolgen.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Es wird angeregt, verstärkt alten Gebäudebestand umzunutzen oder aufzuteilen, statt ständig neu zu bauen. Ggf. können Wohnungen zwischen Menschen aus verschiedenen Generationen mit sehr unterschiedlichem Platzbedarf getauscht werden, so dass Senioren in ihrem Wohngebiet und ihrem sozialen Umfeld bleiben können. Die Wohnungsmarktstudie des Kreises (Kreis Heinsberg 2019) zeigt deutlich den Wunsch älterer Mitbürger nach kleineren Wohnungen (< 100 m², Wohnfläche).	Mit der Entwicklung des Neubaugebietes soll auf die heutigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung reagiert werden. Heutige Standards können oftmals nur über einen Neubau realisiert werden. Die Neubebauung entwickelt sich parallel zur Bestandsentwicklung. Leerstehende Objekte können durch Private gekauft und erneuert werden. Ob diese Objekte jedoch ertüchtigt werden, obliegt in vielen Fällen dem Markt. Wie zuvor beschrieben, ergibt sich der Bedarf aus der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019. Hier wird ein Bedarf an ca. 240 Mietwohnungen und 60 Eigentumswohnungen ermittelt. Dieses Angebot soll über den Bebauungsplan gesichert werden.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Es sollten vor 2021 möglichst keine weiteren Baugenehmigungen erteilt werden. Ab 2021 (für öffentliche Gebäude ab 2019) gelten strengere Anforderungen an Neubauten, so sie den Niedrigstenergiestandard erfüllen müssen und damit nahezu den Standard eines Nullenergiehauses besitzen (Kopatz 2016, S. 117l8).	Für die bewusste Nichterteilung bzw. Zurückstellung einer Baugenehmigung gibt es keine rechtliche Grundlage, falls im Bauantrag keine Mängel zu erkennen sind. Sind in einem Bauantrag keine Mängel zu erkennen, so ist eine Baugenehmigung zu erteilen. Die Baugenehmigung nicht zu erteilen, um neue gesetzliche Vorgaben ab 2021 abzuwarten, ist nicht zulässig.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Aussetzung von Baugenehmigungen zurück.
		Die Bauherren sollten dazu angehalten werden, mit Keller zu bauen. Das ist kurzfristig zwar teurer, andererseits aber flächensparender, da Vorrats- und Technikräume in den Keller verlegt werden können.	Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan entwickelt. Die Festsetzung einer Vorgabe mit Kellerbau wird nicht festgesetzt. Die Entscheidung obliegt der individuellen Entscheidung des / der Bauherren/-in.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Die Wohnfläche je Mensch sollte in den nächsten Jahren wieder gesenkt werden. Damit sinken neben dem Flächenbedarf der Energieverbrauch und der Rohstoffeinsatz (Baumaterial,	Wieviel Wohnfläche der Mensch benötigt, kann über einen Angebotsbebauungsplan nicht gesteuert werde und obliegt letztlich der individuellen Kau-	Der Anregung hinsichtlich Wohnfläche je Mensch wurde in Teilen gefolgt und entsprechende Regelungen

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellung-nahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Innenausstattung). Der Rat der Stadt Wegberg muss hier die Richtung vorgeben, auch wenn das bei vielen Menschen zunächst vielleicht nicht gut ankommen wird.	fentscheidung. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sichert im WA 1 eine Bungalowbauweise und im WA 11 die Errichtung von Miet- bzw. Eigentumswohnungen. Mit diesem Angebot werden auch weniger flächenintensive Wohnformen angeboten.	in die Entwurfsunterlagen aufgenommen.

Stellungnahme(n) (Stand: 08.06.2020)

Stadtverwaltung Wegberg
08. Juni 2020
Planen-Bauen-Wohnen

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

Kontakt:	**Name:** [redacted] Adresse: [redacted] 41844 Wegberg E-Mail: [redacted] Telefon: [redacted]
Bürger ID:	13984
Stellungnahme:	Erstellt am: 07.06.2020 Sehr geehrte Herren Stever und Schroeders, Ich finde es wirklich bemerkenswert, das in Ihrem Bebauungsplanentwurf Rad- und Fußwege vorgesehen sind. Es werden auf kurze Wege zum Ortskern hingewiesen. Ich habe 2,5 Jahre mit den Herren [redacted] und [redacted] der SEWG bis zum Bürgermeister kommuniziert damit der vorgesehene, vom Rat der Stadt 2014 bewilligte Bebauungsplan den Rad-und Fußweg des 2. Bauabschnitts endlich realisiert werde, ohne Erfolg. Stattdessen wurde genau in dem geplantem Wegeverlauf einem Nachbar die Patenschaft von ca. 170 qm Land überlassen, der diese Fläche mit einem lächelnden Auge als Gartenvergrößerung umgestaltet hat und nutzt, denn der hat sich gegen den geplanten Weg erfolgreicher wehren können. Diese Maßnahme verstehe ich nicht und bin sehr enttäuscht das Vorgaben, die im Rat beschlossen wurden, von der Stadt Wegberg nicht umgesetzt werden. Abschließend möchte ich nochmals betonen wie wichtig die Anbindungen an den Ortskern mit Fuß-und Radwegen sind, es wird generell zu wenig an die Fußgaenger gedacht. Anhänge: -

[redacted]
41844 Wegberg
Tel: [redacted]

Wegberg, den 11.06.2020

Stadtverwaltung Wegberg
15. Juni 2020
Anl. 3e1 €

Stadt Wegberg
Stadtplanung
Herrn [redacted]
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren III-4C-Arsbeck-Auf dem Kamp; III. Teilbebauungsplan;
hier: Stellungnahme

Sehr geehrter Herr [redacted]

Sie hatten uns vor einiger Zeit in einem persönlichen Gespräch nähere Informationen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf und zu dem im Internet veröffentlichten Gestaltungsplan gegeben. Hierzu möchten wir uns nun wie folgt äußern:

Wir haben das Grundstück "[redacted] mit dem aufstehenden Haus aus dem Jahre 1984 im September 1991 gekauft. Damals erteilte uns die Verwaltung in einem persönlichen Gespräch die Auskunft, dass es einen Bplan aus dem Jahre 1987 gebe, der auf den Wiesen- und Ackerflächen hinter unserem Haus eine Wohnbebauung auf Grundstücken von ca. 600 - 800 qm Größe vorsehe. Diese werde aber noch viele Jahre lang nicht umgesetzt werden können, weil es Probleme mit dem Abwasser gebe und zunächst eine neue Kläranlage gebaut werden müsse. Außerdem seien diverse Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen auch nicht bereit, Gelände zu Bauzwecken zu verkaufen.

Es sei eine von der (unbeplanten?) Wehrstraße aus in das Plangebiet hineinführende Straße links neben dem Haus Wehrstr. 23 [redacted] vorgesehen.
(Das heutige Haus Wehrstr. 21 (Eigentümer: [redacted]) war damals noch nicht gebaut; lt. Verwaltung sollte **direkt** neben unserem Grundstück ein **Baugrundstück** entstehen **und erst auf dessen rechter Seite - eben neben Haus Nr. 23 -** eine neue Straße gebaut werden.

Insbesondere die Lage des Grundstücks Nr. 19 und die Auskünfte der Verwaltung haben seinerzeit zu unserer Kaufentscheidung geführt; hatten wir doch zuvor in Viersen innerhalb einer engen Bebauung eine Mietwohnung gehabt und erlebt, wie wenig dort die Einhaltung einer Mindest-Privatsphäre möglich und wie konfliktträchtig ein derart enges Wohnumfeld ist.

Die Stadt Wegberg erstellte dann 2003 eine **Rahmenplanung** für den Bereich des alten Bebauungsplanes. Danach sollten nur freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser mit großen Gärten gebaut werden. Immer noch sah dieser Rahmenplan eine Planstraße zwischen den Häusern Nr. 21 und 23 vor und nicht etwa direkt neben uns.

Die jetzigen Festsetzungen entsprechen u.E. also schon in diesem Punkt nicht der Rahmenplanung und bringen für uns auch erhebliche Nachteile mit sich:

1.
Nach dem jetzt vorliegenden Planentwurf wird zwischen unserem Grundstück und dem Grundstück der Frau Peters an der Besenbinderstraße nach Süden ein Allgemeines Wohngebiet **(WA 1)** festgesetzt, auf dem innerhalb der geplanten Baugrenze - also nur 3 m hinter unserem Gartenzaun - zwei Einfamilienhäuser mit **höchstens** einem Vollgeschoss und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 45 % und einer absoluten Höhe von 9,50 m gebaut werden dürfen. Dabei dürfen jeweils 40 % (bis zu teilweise 60 % bei Wintergärten, Terrassen etc.) der Grundstücksfläche überbaut werden.

Jedes Gespräch in unserem Garten/auf der Terrasse wird künftig - wenn es in normaler "Zimmerlautstärke" geführt wird - in den Zimmern des auf unserer Seite liegenden Nachbarhauses zu verstehen sein.

Eine visuelle Privatsphäre ist ebenfalls nicht mehr vorhanden - kann doch der Nachbar künftig aus seinen Fenstern in wohl rd. 7 m Höhe direkt auf uns herab schauen.

Der bepflanzte Teil unseres Gartens und unsere Hecke zum Süden hin werden künftig im Schatten des geplanten Nachbarhauses liegen, wenn der Bauherr die geplante zulässige Höhe ausschöpft. Wie zerstörerisch ein dauerhafter Schattenwurf auf Grünpflanzen wirkt, ist Ihnen sicher hinreichend bekannt?

Deshalb **beantragen wir,** im WA 1 lediglich eine **typische Bungalowbauweise ohne ausgebaute Dachgeschosse mit einer wesentlich geringeren absoluten Gebäudehöhe zuzulassen**, die es uns dank der bereits vorhandenen Hecke erspart, bei der eigenen Garten- oder Terrassennutzung geradezu auf dem "Präsentierteller" zu sitzen.

Auch wären wir für eine Festsetzung dankbar, nach der die Garage auf die zu unserem Grundstück weisende Seite des geplanten Hauses gesetzt werden müsste, weil der dadurch entstehende größere Abstand zum Haus und zur dortigen Garten-/Terrassenanlage auch akustisch wenigstens eine gewisse Privatsphäre wieder herstellt.

2.
Im **WA 11 ist eine Mehrfamilienhaus-Bebauung** geplant (wenn wir richtig verstanden haben, sind es 4 Gebäude mit jew. 6 Wohnungen, die Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5 °haben, bei einer absoluten Gebäudehöhe von jew. 11,00 m und zwei Vollgeschossen, wobei oberste Nichtvollgeschosse gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückspringen müssen).

Auch dies entspricht nicht dem Rahmenplan und die Gebäude fügen sich in die vorhandene Bebauung in der Umgebung auch nicht ein.
Nirgendwo dort leben Menschen derart eng beieinander. Daraus folgende Konflikte (Lärm, Gerüche, Verkehr, etc., etc.) zwischen den Mietern/Eigentümern der Wohnungen und den

Bewohnern der benachbarten Bebauung sind nach der allgemeinen Lebenserfahrung nahezu vorprogrammiert.

Die große Anzahl der (oberirdischen) privaten und öffentlichen Stellplätze und die zulässige private Tiefgarage deuten auf ein beachtliches Verkehrsaufkommen hin, das sich künftig nicht nur **direkt** neben unserem Gartenzaun abspielen wird, sondern auch neben dem der Eheleute Willen, neben dem Grundstück der Frau Peters und vor den kleinen Vorgärten der beiden Häuser, die hinter unserem Grundstück erst noch entstehen sollen.
Und schließlich spielt sich dieser Verkehr auch im direkten Umfeld der (demnächst von **alten** Leuten bewohnten?) Wohnungen ab!

Ihre eigenen Planer gehen in der "Begründung zur frühzeitigen Beteiligung" auf S. 33 bei einer Berechnungsgrundlage von **68 Wohneinheiten**, die zur Wehrstraße hin angebunden werden sollen, von sage und schreibe **420 PKW-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) pro Tag aus.**

Wenn wir diese Menge auf etwa 16 Stunden des wachen Tages übertragen, so können Sie sich sicher vorstellen, dass unsere derzeit ruhige Wohnlage, die wir durch unsere Kaufentscheidung 1991 sicherstellen wollten, durch eine derartige Anzahl von Fahrzeugbewegungen schwer beeinträchtigt wird. Ganz abgesehen davon, dass allen Betroffenen durch das Bremsen, Halten und Anfahren tagtäglich auch unerwünschte Lärm- und Abgasimissionen entstehen.

Weil sich die dichte Bebauung der umliegenden Flächen und besonders das "zubetonierte" WE 11 durch Sonneneinstrahlung stark "aufladen" wird, kann in den ja künftig immer noch wärmer werdenden Sommern u.E. auch **nicht mehr genügend Kaltluft** in unserer direkten Umgebung - und auch nicht innerhalb der geplanten Bebauung - entstehen. Das bebaute Gebiet wird sich "aufheizen"; eine Luftzirkulation, die in den Abend- und Nachtstunden angenehmere Temperaturen herbeiführt, ist mangels ausreichender natürlicher Freiflächen u.E. nicht mehr vorhanden.

Da mag ja noch so sehr eine "Siedlungssturktur mit Durchgrünung" vorgesehen sein; eine einzige öffentliche Grünfläche von 605 m², eine mit Pflanzgebot ausgewiesene Fläche von 174 m² und die verbleibenden nicht überbauten Vegetationsflächen auf den privaten Baugrundstücken können bei einem derart "verschachtelten" Plangebiet von mehr als 40.000 m² eine **Luftzirkulation** mit ausreichender **Kühlungsfunktion** u.E. nicht herbeiführen.

Aus den o.g. Gründen beantragen wir, von der Mehrfamilienhausbebauung Abstand zu nehmen, wodurch auch deutlich weniger befestigte Parkflächen benötigt würden und erheblich weniger Ziel- und Quellverkehr entstünde. Die Flächen sollten entsprechend der Rahmenplanung wieder für Einfamilien- und max. Doppelhäuser mit Sattel- oder Flachdächern und einer GRZ von 0,4 vorgesehen werden, die eine absolute Höhe von 9,50 m nicht überschreiten dürfen.

3.
Durch die Versiegelung der Flächen im geplanten Baugebiet wird künftig deutlich weniger Niederschlagswasser vom Boden aufgenommen werden können. Da das Gelände - soweit wir wissen - auch Gefälle zur Wehrstraße hin hat, würden nicht aufgenommene Niederschläge in unsere Richtung hin abfließen. Bereits jetzt sammelt sich bei größeren Niederschlägen das Wasser auf der Wehrstraße vor unserem Haus und vor der Nr. 21 [redacted] und fließt erheblich langsamer ab, als in der übrigen Wehrstraße.

Insoweit bitten wir, sicherzustellen, dass die zu schaffenden Kanäle und Senken sowohl das Wasser von den privaten Grundstücken als auch von den öffentlichen Flächen in ausreichendem Maße so ableiten, dass Schaden von unseren Grundstücken und Häusern abgewendet wird (so liegt z.B. die Einmündung der Planstraße genau gegenüber der Tiefgarage der [redacted] Von der Kanalisation nicht gefasstes Oberflächenwasser aus dem Baugebiet könnte sich hier - am tiefsten Punkt der Wehrstraße - sammeln und auf/in unsere Grundstücke fließen).

4.
Uns ist nicht klar, ob sich die **Duldungspflichten hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen** auch auf unser Grundstück bzw. auf das der Eheleute Willen beziehen. Beide liegen nicht im Plangebiet, sondern grenzen direkt daran an.
Zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes sehen Sie **öffentliche Verkehrsflächen mit einer Straßenbreite von 7,50 m vor**, wobei für deren Herstellung "von den Eigentümern" geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. **zu dulden** sind.

Ferner ist zu dulden, dass Rückstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzung, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen **in angrenzende Grundstücke** hineinragen können. Auch die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen **Arbeiten** sind zu dulden (vgl. S. 21 der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung i.d.F. vom 23.04.2020).

Wir gehen derzeit davon aus, dass alle hier genannten Duldungspflichten nur die Grundstückseigentümer treffen, deren Grundstücke im Plangebiet liegen. Sollte das aber anders sein und entsprechende Duldungspflichten auch **uns als Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks** [redacted] treffen sollen, so sind wir hierzu nicht bereit.
Insoweit bitten wir um entsprechende - rechtsverbindliche - Auskunft.

Zum Schluss bedanken wir uns ganz ausdrücklich für die freundliche Aufnahme in Ihrem Hause am 19.05.2020 und die Erläuterungen zum vorliegenden Planentwurf. Sie waren sehr hilfreich, um die Planungen besser zu verstehen.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

[redacted]
[redacted] 41844 Wegberg
Tel: [redacted]

Bürger 3

Stadtverwaltung Wegberg
19. Juni 2020
304 Anl. €

Stadt Wegberg
Stadtplanung
Herrn Schröders
Rathausplatz 25
41844 Wegberg

Wegberg, den 16.06.2020

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung für das Bebauungsplanverfahren III-4C-Arsbeck-Auf dem Kamp; III. Teilbebauungsplan;
hier: Stellungnahme

Sehr geehrter Herr Schröders,

Sie hatten uns am 19.05.2020 in einem persönlichen Gespräch nähere Informationen zum vorliegenden Bebauungsplanentwurf und zu dem auf Ihrer Website veröffentlichten Gestaltungsplan gegeben. Hierzu möchten wir uns nun wie folgt äußern:

Wir haben das Grundstück [redacted] im Jahre 2006 gekauft. Damals erteilte uns ein Herr [redacted] von der Verwaltung im Vorfeld des Vertragsabschlusses die Auskunft, dass auf den Feldern und Wiesen südlich unseres Hauses bei Inkrafttreten des beabsichtigten Bebauungsplanes freistehende Einfamilienhäuser - im Einzelfall auch einmal ein Doppelhaus - gebaut werden dürften.
Zwischen unserem Grundstück [redacted] und dem Grundstück [redacted] werde eine neue Straße als Zufahrt zum Baugebiet angelegt werden.

Da die Stadt Wegberg 2003 für den nördlichen Teil von Arsbeck eine **Rahmenplanung** erstellt hatte, die diese Auskünfte bestätigte, haben wir der Verwaltung vertraut und uns wegen der günstigen Lage des Grundstücks entschlossen, es zu kaufen.

Die jetzigen Festsetzungen entsprechen aber weder den Aussagen des Herrn [redacted] noch der Rahmenplanung des Rates. Sie bringen vielmehr für uns erhebliche Nachteile mit sich. Denn die südlich unseres Hauses geplante Bebauung im WE 11 fügt sich in die vorhandene an der Wehrstraße, an der Bücherstraße und in die im WE 2 und 7 geplante nicht ein und nimmt auch keine Rücksicht auf die Belange der in den jeweils benachbarten Häusern lebenden Bewohner:

1.
Im **WA 11 ist jetzt plötzlich und unerwartet eine Mehrfamilienhaus-Bebauung** geplant (wenn wir richtig verstanden haben, sind es 4 Gebäude mit jew. 6 Wohnungen, die Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° haben, bei einer absoluten Gebäudehöhe von jew. 11,00 m und zwei Vollgeschossen, wobei oberste Nichtvollgeschosse gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückspringen müssen).

An keiner Stelle in Arsbeck leben Menschen derart eng beieinander. In der Regel folgen aus einem so engen Miteinander großen Problem (Lärm, Gerüche, Verkehr, etc., etc.) zwischen den Mietern/Eigentümern der Wohnungen und den Bewohnern der benachbarten Bebauung. Diese würden vermieden, wenn alle so viel Abstand zueinander hätten, dass ein Mindestmaß an Privatsphäre gewahrt werden könnte.

Es muss doch möglich sein, **Vertrauen** in langfristige Planungen des Rates und des Bauausschusses zu haben. **Diese** Entwicklung kommt hingegen völlig überraschend und weicht von allen Zusagen ab, die uns und den angrenzenden Bewohnern je gemacht worden sind.

2.
Die große Anzahl der (oberirdischen) privaten und öffentlichen Stellplätze und die zulässige private Tiefgarage bedeuten ein beachtliches **Verkehrsaufkommen**, das sich künftig nicht nur **direkt** neben unserem Gartenzaun und wenige Meter von unserer Terrasse entfernt abspielen soll, sondern auch unmittelbar neben dem Außen-Aufenthaltsbereich der Eheleute [redacted] neben der Terrasse des Einfamilienhaus der [redacted] am Ende der Besenbinderstraße und vor den kurzen Vorgärten der beiden Häuser, die lt. Gestaltungsplan zwischen den Grundstücken [redacted] und [redacted] entstehen dürfen. Und schließlich würde sich dieser Verkehr auch im direkten Umfeld der (demnächst von **alten** Leuten bewohnten?) Wohnungen abspielen. Das kann doch nicht gewollt sein!

Ihre Planer gehen in der "Begründung zur frühzeitigen Beteiligung" auf S. 33 bei einer Berechnungsgrundlage von **68 Wohneinheiten**, die zur Wehrstraße hin angebunden werden sollen, von immerhin **420 PKW-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) pro Tag aus.**

Wenn wir diese Menge auf die 16 Stunden des wachen Tages übertragen, werden wir und alle Anlieger im Bereich der Einmündung zur Wehrstraße durch die Lärm- und Abgasbelästigung (Bremsen, Halten und Anfahren von derartig vielen Fahrzeugen) auch gesundheitlich stark beeinträchtigt.

Aus den o.g. Gründen beantragen wir, von der **Mehrfamilienhausbebauung** in Gänze Abstand zu nehmen. Dadurch würden deutlich weniger befestigte Parkflächen benötigt und es entstünde auch viel weniger Verkehr. Die Flächen sollten entsprechend der Rahmenplanung wieder für Einfamilien- und max. Doppelhäuser mit Sattel- oder Flachdächern und einer GRZ von 0,4 vorgesehen werden, die eine absolute Höhe von 9,50 m nicht überschreiten dürfen.

3.
Weil sich die dichte Bebauung der umliegenden Flächen und besonders das "zubetonierte" WE 11 durch Sonneneinstrahlung stark "aufladen" werden, kann wegen der zunehmenden Klimaerwärmung u.E. auch **nicht mehr genügend Kaltluft** entstehen. Das Gebiet wird sich "aufheizen"; eine **Luftzirkulation**, die in den Abend- und Nachtstunden angenehmere Temperaturen herbeiführen könnte, ist **mangels ausreichender natürlicher Freiflächen** u.E. nicht mehr vorhanden.

Auch wenn eine "Siedlungssturktur mit Durchgrünung" vorgesehen ist, so reicht eine einzige öffentliche Grünfläche von nur 605 m², eine mit Pflanzgebot ausgewiesene Fläche von 174 m² und die verbleibenden nicht überbauten Vegetationsflächen auf den privaten Baugrundstücken nicht aus, um bei einem derart "verschachtelten" Plangebiet von mehr als 40.000 m² eine **Luftzirkulation** mit ausreichender **Kühlungsfunktion** herbeizuführen.
Wir beantragen daher, zu der ursprünglichen **großzügigen Grünflächenplanung** zurückzukehren und sowohl die Spielplatzfläche als auch die übrigen Grünflächen deutlich auszuweiten und durch die Ansiedlung von geeignetem Straßenbegleitgrün für einen angemessenen Kaltluft- und CO^2-Austausch zu sorgen.

4.
Durch die Versiegelung großer Flächen im geplanten Baugebiet und die teilweise schwierigen Bodenverhältnisse (Lößschichten) wird künftig deutlich weniger Niederschlagswasser im Boden versickern können.

Da das Gelände - soweit wir wissen - auch Gefälle zur Wehrstraße hin hat, würden die von den Freiflächen und den Kanälen nicht aufgenommenen Niederschläge in unsere Richtung abfließen. Bereits jetzt sammelt sich bei größeren Niederschlagsmengen das Wasser vor

unserem Haus, dem der Eheleute [redacted] und im Bereich der geplanten Straßeneinmündung. Es fließt hier auch erheblich langsamer ab, als in der übrigen Wehrstraße.

Insoweit bitten wir, sicherzustellen, dass im Baugebiet sowohl das **Wasser von den privaten Grundstücken als auch von den öffentlichen Straßen- und Grünflächen in ausreichendem Maße so abgeleitet wird, dass Schaden von unseren Grundstücken und Häusern vermieden werden.**

Die Einmündung der Planstraße liegt z.B. genau gegenüber der Tiefgarage der Frau [redacted] Bei stärkeren Regenfällen könnte sich - so fürchten wir - hier am tiefsten Punkt der Wehrstraße das von der Kanalisation nicht gefasste Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser aus dem Baugebiet sammeln und auf/in unsere Grundstücke fließen).

5.
Uns ist nicht klar, ob sich die von Ihnen unter Punkt A) 6.1 der "Textlichen Festsetzungen zum Vorentwurf" dargestellten **Duldungspflichten** bei der **Herstellung der öffentlichen Verkehrsflächen** auch auf unser Grundstück bzw. auf das der [redacted] beziehen sollen. Unsere Grundstücke liegen nicht im Plangebiet, sondern grenzen direkt daran an.
Zur Sicherung der Erschließung sehen Sie **öffentliche Verkehrsflächen mit einer Straßenbreite von 7,50 m vor**, wobei für deren Herstellung "von den Eigentümern" geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnränder etc. **zu dulden** sind.

Ferner ist zu dulden, dass Rückstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzung, Beleuchtungsmasten, Strom- und Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen **in angrenzende Grundstücke** hineinragen können. Auch die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen **Arbeiten** sind zu dulden (vgl. S. 21 der Begründung zur frühzeitigen Beteiligung i.d.F. vom 23.04.2020).

Wir gehen derzeit davon aus, dass alle hier genannten Duldungspflichten nur diejenigen Grundstückseigentümer treffen, deren Grundstücke im Plangebiet liegen. Sollte das aber anders sein und entsprechende Duldungspflichten auch **uns als Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks** [redacted] treffen sollen, so sind wir hierzu nicht bereit.
Insoweit bitten wir um entsprechende - rechtsverbindliche - Auskunft.

Zum Schluss bedanken wir uns sehr für Ihre informativen Erläuterungen zum vorliegenden Planentwurf. Sie waren sehr hilfreich für uns.

Mit freundlichen Grüßen

[redacted] [redacted]

Bürger 4

Initiative KEIN BLOCKBAU IM BAUGEBIET III.4C

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.

V. Der Wegfall der Grünfläche (Nr. 14 im alten Plan) ist ebenso zu überprüfen! aus ökologischen, klimatischen und sozialen Aspekten.

Datum: 19.06.2020

Name und Vorname: [redacted]

Adresse: Bücher Str. [redacted]

Tel. /Email (optional): Unterschrift:

KEIN-BLOCKBAU@gmx.de

Stadtverwaltung Wegberg
22. Juni 2020
Planen-Bauen-Wohnen

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

Kontakt:	**Name:** Adresse: 844 Wegberg E-Mail: Telefon:
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 344 Wegberg. Mit freundlichen Grüßen, Anhänge: 2020.06.21._JJK_Einspruch inkl. Anlagen A-F.pdf (bb_14099_2020_06_21__jjk_einspruch_inkl__anlagen_a-f.pdf)

Anwohnergemeinschaft [redacted] • 41844 Wegberg

Eigentümergemeinschaft [redacted] 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 BauBG[1] 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 auslagepflichtigen[2] 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) BauBG[3]

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 Jacobs, Jütten und Khan 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 [redacted] 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) BauBG[4] 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 [redacted] 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:

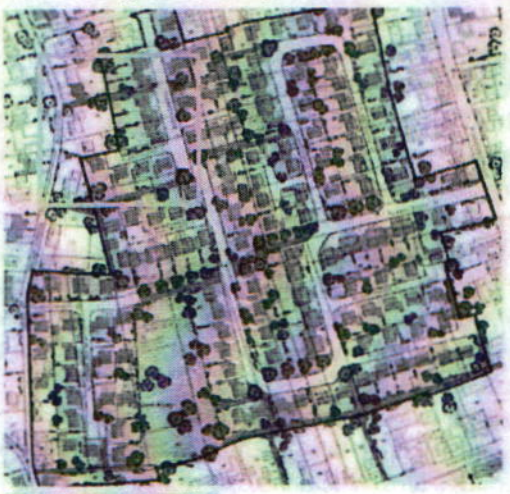


Abbildung 5: Rahmenplan Arsbeck-Nord

[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 ([redacted]) 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 abzubrechen, deren Flurstücke 39 und 40 rahmenplanwidrig von der Planung III.4C auszuschließen und darüber hinaus die diesbezüglichen Koordinierungs- und Einigungsbemühungen der [redacted] 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 städtebauliche 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
   a. 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;
   b. 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 (Familien [redacted] und [redacted], 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 Jacobs, Jütten 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 (vorgeblichen) 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 [redacted] unrichtige und irreführende Informationen übermittelt, denn sie haben behauptet, dass die Stadt Wegberg in dem Fall, dass ihre Gremien den Planvorschlag der [redacted] 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 [redacted] 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 [redacted] 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 Ausschutzsitzung am 19.05.2020 über die Beschwerde der [redacted] 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 [redacted] 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 veröffentlichen Beschwerdeschreiben fehlen sämtliche zugehörige Anlagen (Vorlage - VO/0093/20), worin insbesondere die von [redacted] 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 [redacted], 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 Mehrfamilienblöcke[5];

[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 Jacobs, Jütten und Khan 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 wiederrum 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

[redacted]

BÜRGERINFORMATIONSSYSTEM

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

Sitzung:	Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Rates der Stadt Wegberg		
TOP:	Ö 9.1.2		
Gremium:	Rat der Stadt Wegberg	**Beschlussart:**	ungeändert beschlossen
Datum:	Di, 26.02.2019	**Status:**	öffentlich/nichtöffentlich
Zeit:	18:30 - 19:26	**Anlass:**	planmäßige Sitzung
Raum:	Sitzungssaal		
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

Wortprotokoll
Abstimmungsergebnis
Beschluss

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.

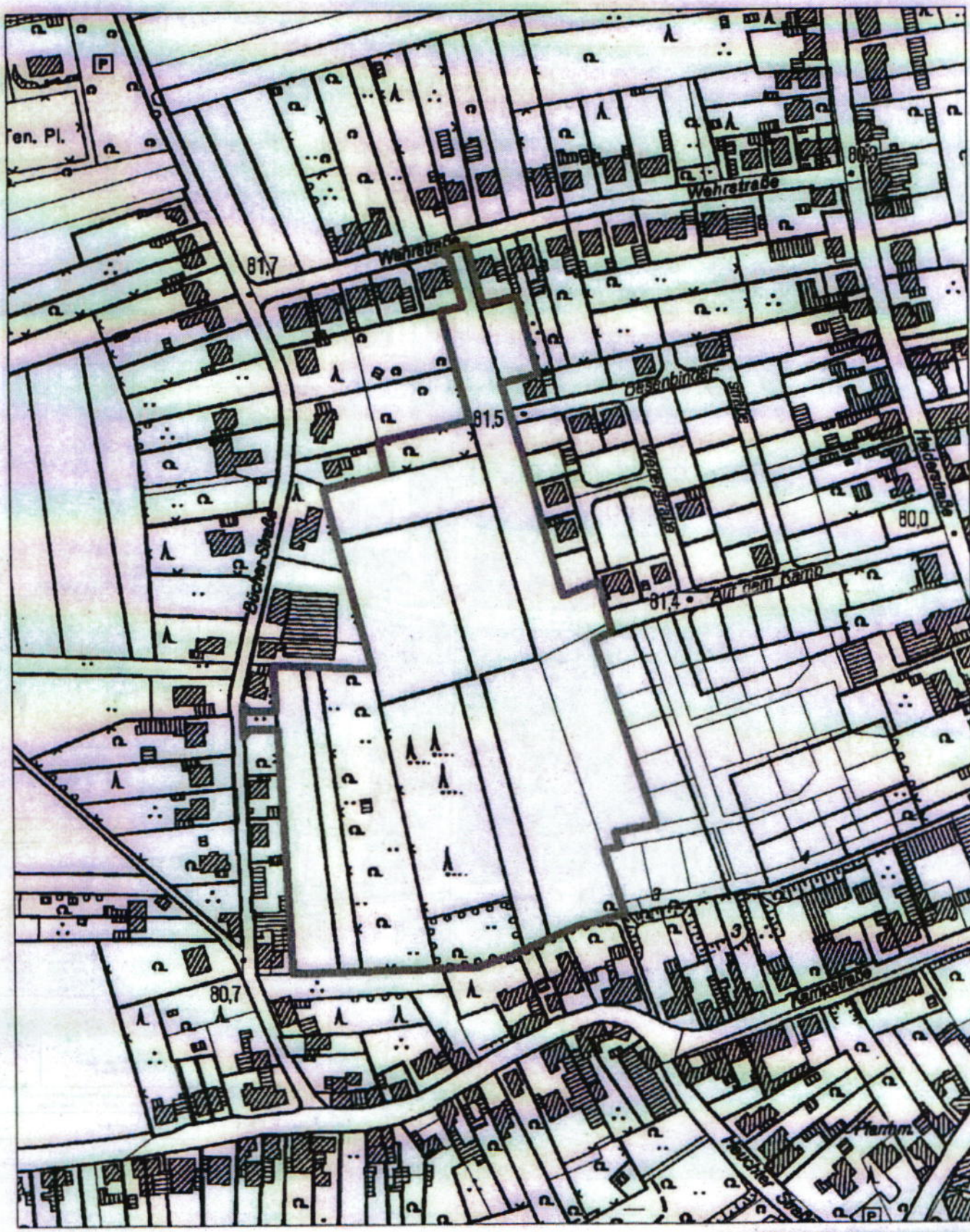
Wegberg, den 18.03.2019

Der Bürgermeister

(Michael Stock)

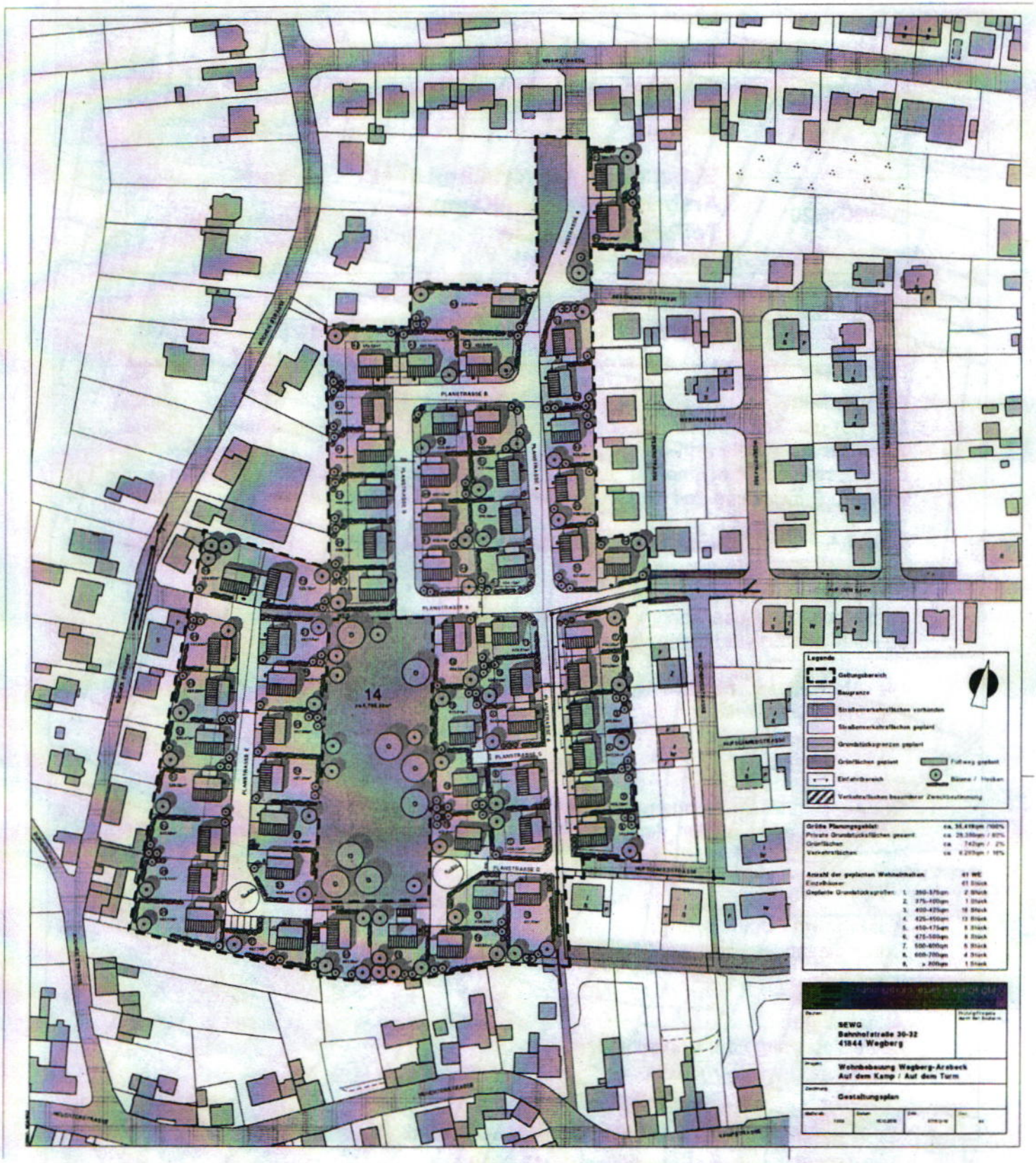
Mühlenstadt
Wegberg

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
Grundstücksgrenzen geplant
Grünflächen geplant
Fußweg geplant
Einfahrtsbereich
Bäume / Hecken
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
Größe Planungsgebiet: ca. 35.419qm /100%
Private Grundstücksflächen gesamt: ca. 28.380qm / 80%
Grünflächen: ca. 742qm / 2%
Verkehrsflächen: ca. 6.293qm / 18%
Anzahl der geplanten Wohneinheiten: 61 WE
Einzelhäuser: 61 Stück
Geplante Grundstücksgrößen:
1. 350-375qm 2 Stück
2. 375-400qm 1 Stück
3. 400-425qm 18 Stück
4. 425-450qm 13 Stück
5. 450-475qm 8 Stück
6. 475-500qm 8 Stück
7. 500-600qm 6 Stück
8. 600-700qm 4 Stück
9. > 800qm 1 Stück
SEWG
Bahnhofstraße 30-32
41844 Wegberg
Wohnbebauung Wegberg-Arsbeck
Auf dem Kamp / Auf dem Turm
Gestaltungsplan
14

Mühlenstadt Wegberg

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 09.01.2020	Genehmigungsvermerk Datum: 13.01.2020
Tagesordnungspunkt **1.9**	Bezeichnung der Vorlage: **Bebauungsplanverfahren III-4C Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan - Verfahrensstand**		Bürgermeister: Gez. Stock
Vorlage-Nr: VO/0008/20			

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		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Schroeders	FB 301	
Gez. Heilwagen	FB 301	
Gez. Thies	Techn. Beig.	

Vorlage - VO/0008/20

Betreff: Bebauungsplanverfahren III-4C Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan - Verfahrensstand
Status: öffentlich
Verfasser: Schroeders, Friedel
Federführend: Planen, Bauen, Wohnen
Vorlage-Art: Entscheidungsvorlage
Bearbeiter/-in: Schroeders, Friedel

Vorlage
Vorlage-Sammeldokument
Beschlüsse
Sachverhalt
Beschlussvorschlag
Finanzielle Auswirkungen
Anlage/n

Beratungsfolge:

Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV)			Entscheidung
28.01.2020	TO	Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe	geändert beschlossen

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

Mühlenstadt Wegberg

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 09.01.2020	Genehmigungsvermerk Datum: 13.01.2020
Tagesordnungspunkt **1.9**	Bezeichnung der Vorlage: **Bebauungsplanverfahren III-4C Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan - Verfahrensstand**		Bürgermeister: Gez. Stock
Vorlage-Nr: VO/0008/20			

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.

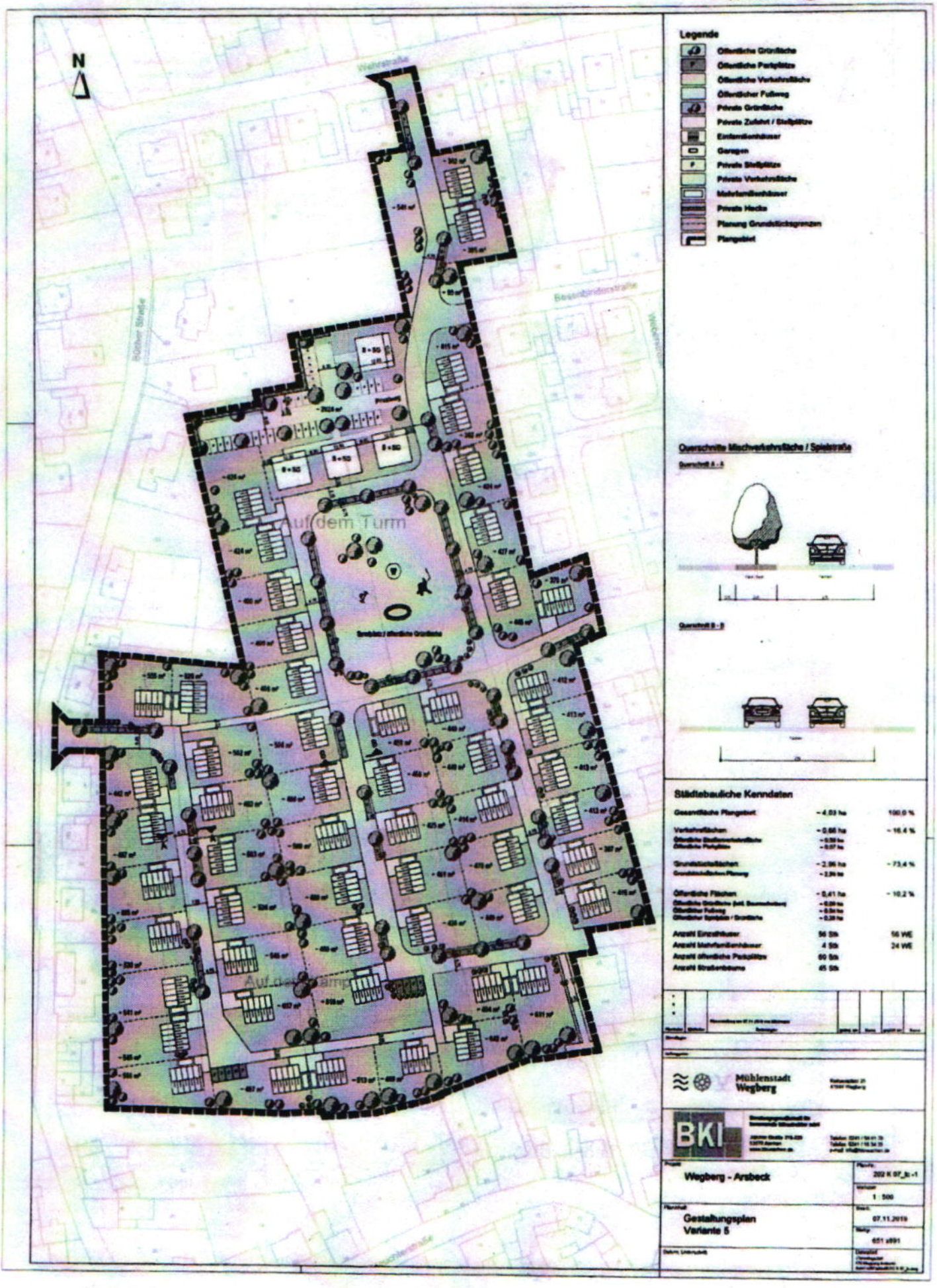
Kosten und Finanzierung:
Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:
Keine Vorschläge der Verwaltung.

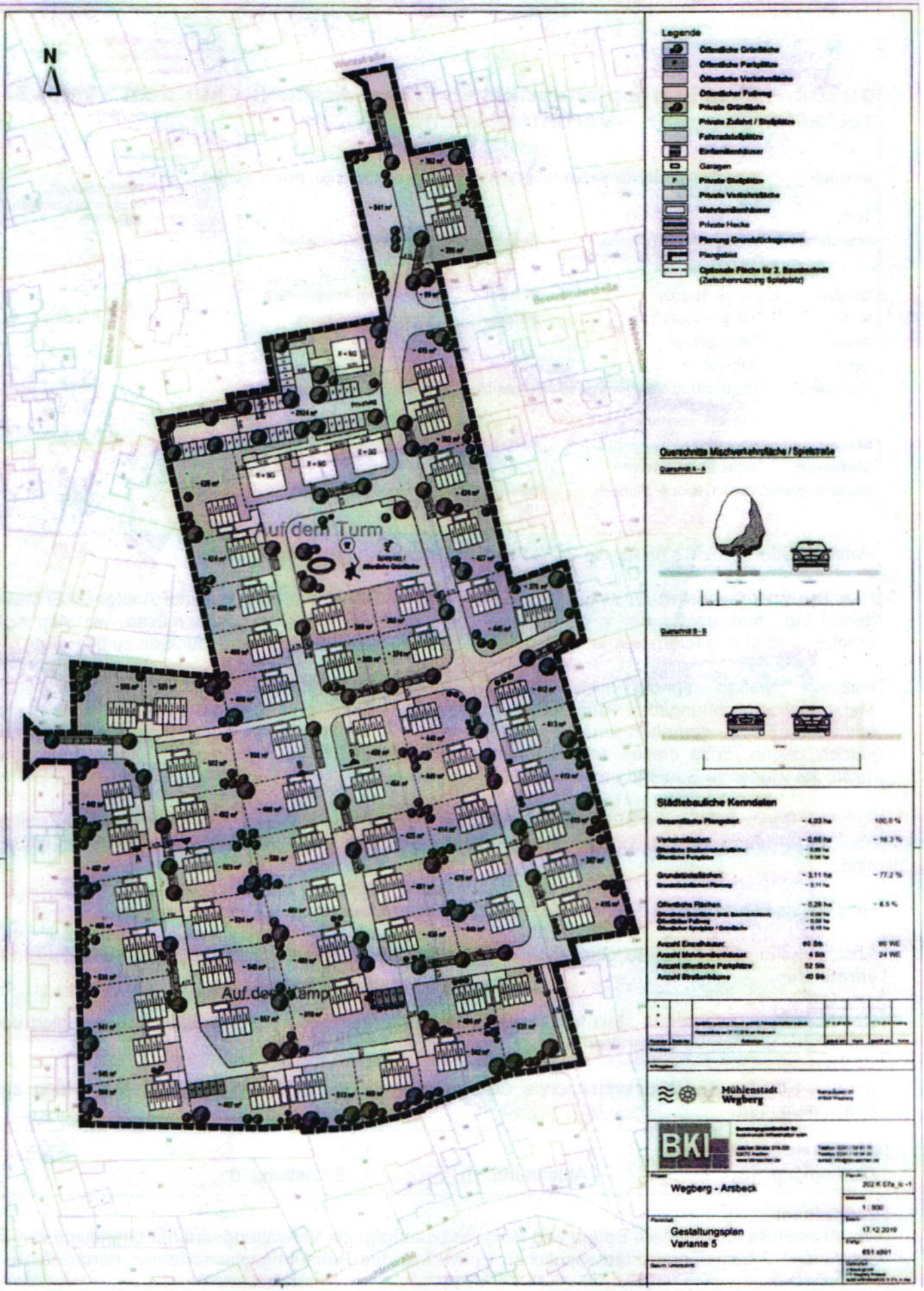
Anlage/n:
1. Städtebaulicher Entwurf vom 07.11.2019
2. Städtebaulicher Entwurf vom 17.12.2019

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Schroeders	FB 301	
Gez. Heilwagen	FB 301	
Gez. Thies	Techn. Beig.	

ANLAGE 1


N
Legende
Öffentliche Grünfläche
Öffentliche Parkplätze
Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentlicher Fußweg
Private Grünfläche
Private Zufahrt / Stellplätze
Einfamilienhäuser
Garagen
Private Stellplätze
Private Verkehrsfläche
Mehrfamilienhäuser
Private Hecke
Planung Grundstücksgrenzen
Plangebiet
Querschnitte Mischverkehrsfläche / Spielstraße
Querschnitt A - A
Querschnitt B - B
Städtebauliche Kenndaten
Gesamtfläche Plangebiet ~ 4,03 ha 100,0 %
Verkehrsflächen ~ 0,66 ha ~ 16,4 %
Öffentliche Grünflächen ~ 0,41 ha ~ 10,2 %
Grundstücksflächen ~ 2,96 ha ~ 73,4 %
Anzahl Einzelhäuser 56 Stk 56 WE
Anzahl Mehrfamilienhäuser 4 Stk 24 WE
Anzahl öffentliche Parkplätze 60 Stk
Anzahl Straßenbäume 45 Stk
Mühlenstadt Wegberg
BKI
Wegberg - Arsbeck
202 K 07_Bl.-1
1 : 500
Gestaltungsplan Variante 5
07.11.2019
651 s891

ANLAGE 2


N
Auf dem Turm
Auf dem Kamp
Legende
Öffentliche Grünfläche
Öffentliche Parkplätze
Öffentliche Verkehrsfläche
Öffentlicher Fußweg
Private Grünfläche
Private Zufahrt / Stellplätze
Fahrradabstellplätze
Einfamilienhäuser
Garagen
Private Stellplätze
Private Verkehrsfläche
Mehrfamilienhäuser
Private Hecke
Planung Grundstücksgrenzen
Plangebiet
Optionale Fläche für 2. Bauabschnitt
(Zwischennutzung Spielplatz)
Querschnitte Mischverkehrsfläche / Spielstraße
Querschnitt A - A
Querschnitt B - B
Städtebauliche Kenndaten
Gesamtfläche Plangebiet ~ 4,03 ha 100,0 %
Verkehrsflächen: ~ 0,66 ha ~ 16,3 %
Öffentliche Stellplatzanlage/Buchten ~ 0,05 ha
Öffentliche Parkplätze ~ 0,06 ha
Grundstücksflächen: ~ 3,11 ha ~ 77,2 %
Grundstücksflächen Planung ~ 3,11 ha
Öffentliche Flächen ~ 0,26 ha ~ 6,5 %
Öffentliche Grünflächen (inkl. Spielplatzfläche) ~ 0,09 ha
Öffentlicher Fußweg ~ 0,04 ha
Öffentlicher Spielplatz / Grünfläche ~ 0,13 ha
Anzahl Einzelhäuser 60 Stk 60 WE
Anzahl Mehrfamilienhäuser 4 Stk 24 WE
Anzahl öffentliche Parkplätze 52 Stk
Anzahl Straßenbäume 40 Stk
Mühlenstadt Wegberg
BKI
Wegberg - Arsbeck
202 K 07a_k -1
1 : 500
Gestaltungsplan
Variante 5
17.12.2010
651 s0v1

BÜRGERINFORMATIONSSYSTEM

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

Sitzung:	Öffentliche/nichtöffentliche Sitzung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe		
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

Wortprotokoll
Abstimmungsergebnis
Beschluss

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

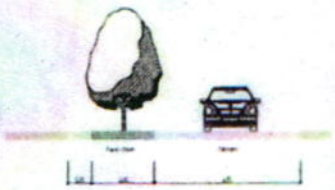
ANLAGE 1

Legende

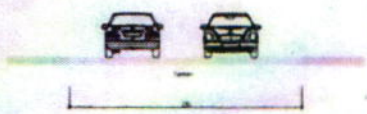
- Öffentliche Grünfläche
- Öffentliche Parkplätze
- Öffentliche Verkehrsfläche
- Öffentlicher Fußweg
- Private Grünfläche
- Private Zufahrt / Stellplätze
- Einfamilienhäuser
- Garagen
- Private Stellplätze
- Private Verkehrsfläche
- Mehrfamilienhäuser
- Private Hecke
- Planung Grundstücksgrenzen
- Plangebiet

Querschnitte Mischverkehrsfläche / Spielstraße

Querschnitt A - A



Querschnitt B - B



Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche Plangebiet	~ 4,03 ha	100,0 %
Verkehrsflächen	~ 0,66 ha	~ 16,4 %
Öffentliche Stellenverkehrsfläche	~ 0,59 ha	
Öffentliche Parkplätze	~ 0,07 ha	
Grundstücksflächen	~ 2,96 ha	~ 73,4 %
Grundstücksflächen Planung	~ 2,96 ha	
Öffentliche Flächen	~ 0,41 ha	~ 10,2 %
Öffentliche Grünfläche (inkl. Baumscheiben)	~ 0,29 ha	
Öffentlicher Fußweg	~ 0,04 ha	
Öffentlicher Spielplatz / Grünfläche	~ 0,28 ha	
Anzahl Einzelhäuser	56 Stk	56 WE
Anzahl Mehrfamilienhäuser	4 Stk	24 WE
Anzahl öffentliche Parkplätze	60 Stk	
Anzahl Straßenbäume	45 Stk	

Mühlenstadt Wegberg

BKI

Projekt: Wegberg - Arsbeck

Planinhalt: Gestaltungsplan Variante 5

Plan-Nr.: 202 K 07_lk -1

Maßstab: 1 : 500

Datum: 07.11.2018

Bearb.: 651 x891

ANLAGE 2

Legende

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

Querschnitte Mischverkehrsfläche / Spielstraße

Querschnitt A - A

Querschnitt B - B

Städtebauliche Kenndaten

Gesamtfläche Plangebiet	~ 4,03 ha	100,0 %
Verkehrsflächen	~ 0,66 ha	~ 16,3 %
Grundstücksflächen	~ 3,11 ha	~ 77,2 %
Öffentliche Flächen	~ 0,26 ha	~ 6,5 %
Anzahl Einzelhäuser	60 Stk.	60 WE
Anzahl Mehrfamilienhäuser	4 Stk.	24 WE
Anzahl öffentliche Parkplätze	52 Stk.	
Anzahl Straßenbäume	40 Stk.	

Mühlenstadt Wegberg

BKI

Wegberg - Arsbeck

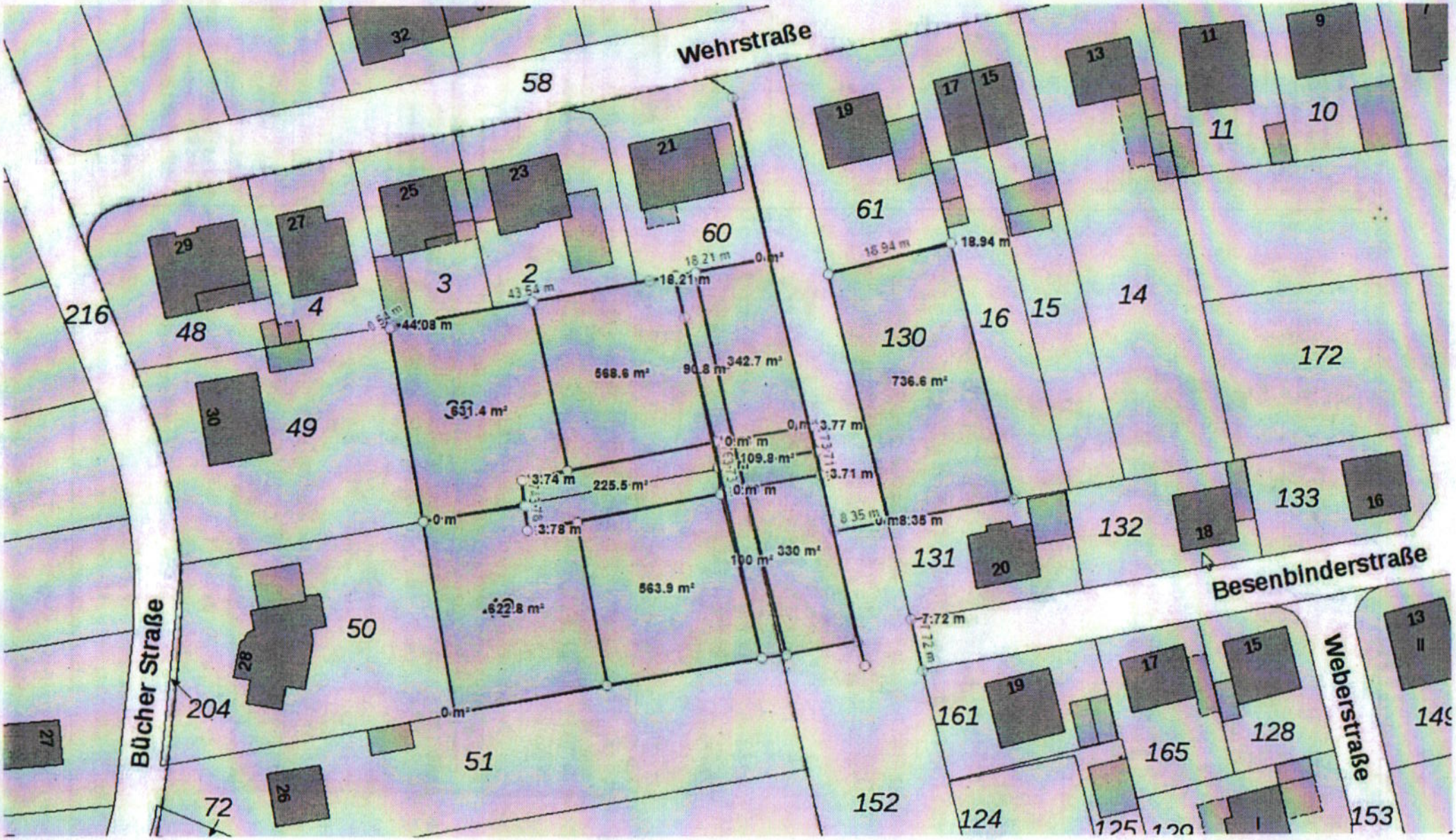
202 K 07a_N -1

1 : 500

Gestaltungsplan Variante 5

17.12.2018

691 s901



Wehrstraße
Besenbinderstraße
Weberstraße
Bücher Straße
58
32
21
23
25
27
29
4
3
2
60
61
19
17
15
13
11
9
10
11
14
15
16
130
172
216
48
49
30
50
28
204
51
72
26
27
131
132
133
16
18
20
161
165
128
149
152
124
153
568.6 m²
342.7 m²
736.6 m²
631.4 m²
109.8 m²
225.5 m²
563.9 m²
330 m²
18.21 m
18.94 m
43.54 m
44.08 m
3.74 m
3.78 m
3.77 m
3.71 m
8.35 m
7.72 m

GMX TopMail

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

Von: [redacted]
An: [redacted]
CC: [redacted]@stadt.wegberg.de, [redacted]
Datum: 26.11.2019 13:15:35

Stadt Wegberg
Stadtplanung
Herrn [redacted]

Sehr geehrter Herr [redacted],

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 handele 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 [redacted] **Anlage E**), der aus unserer Sicht für alle Beteiligten *objektiv* vorteilhaft und umsetzbar ist – sowohl wirtschaftlich, als auch inhaltlich.

Diesen konkreten Vorschlag hatte Herr [redacted] Ihnen, Herr [redacted] (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 [redacted] 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 wähnen 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 [redacted] 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 substanziell erheblicher Planänderungsvorschlag des Bürgermeisters zum Bauprojekt nachträglich vom Rat der Stadt Wegberg „legitimiert" werden, während dagegen unser (geringfügiger) Planänderungsvorschlag ignoriert wird?

Sehr geehrter Herr [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 [redacted] und Herrn [redacted] als jeweilige Vorsitzende der Ausschüsse für Stadtentwicklung und -Planung, sowie für Bauen, Umwelt und Vergaben des Rats der Stadt Wegberg hier mit in Kopie.

Bitte teilen Sie uns Ihre Verfügbarkeiten mit.

Mit freundlichen Grüßen

[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 ([redacted]) oder per E-Mail ([redacted]) 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_Jacobs-Jütten-Khan.png
- Anlage E_eMails.pdf

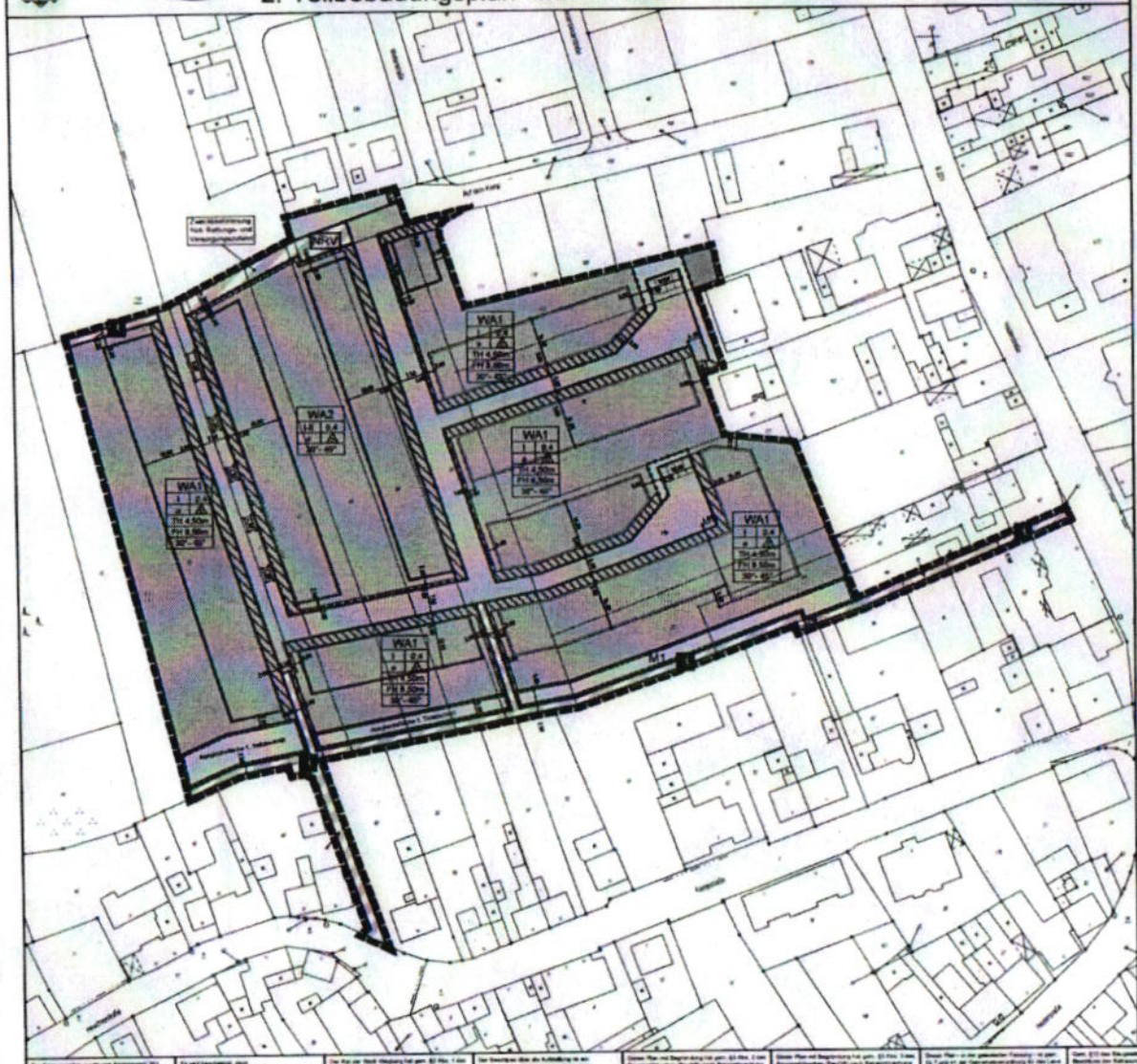
Stadt Wegberg

Bebauungsplan III - 4 Arsbeck - Auf dem Kamp

M. 1 : 500

Stadt Wegberg

Bebauungsplan III-4B, Arsbeck - Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan M.: 1 : 500



Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 1 Abs. 1 BauNVO, § 1 BauNVO)

1.1 Allgemeine Wohngebiet WA 1

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
- nicht störende Handwerksbetriebe,

Ausnahmsweise zulässig sind:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

1.2 Allgemeine Wohngebiet WA 2

Zulässig sind:
- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,

Unzulässig sind:
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

2.1 Höhe baulicher Anlagen

Bezugspunkt für Festsetzung der Höhe

Unterer Bezugspunkt der Traufhöhe ist die äußere Schnittkante der Außenwand mit der Dachhaut. Bei Pultdächern gilt die Traufhöhe der Schnittkante Dachhaut mit Dachfläche. Bei Flachdächern ist oberer Bezugspunkt für Traufhöhe obere Außenwand. Oberer Bezugspunkt für Firsthöhe ist der höchste Punkt der Dachkonstruktion. Bei geneigten Dächern ist der höchste Punkt der Dachhaut maßgebend. Ausnahmsweise können untergeordnete Bauteile die festgesetzte Höhe überschreiten.

Unzulässig sind: Traufhöhe und Firsthöhe sind die oberen Bezugspunkte für die Höhe baulicher Anlagen.

Ausgenommen sind Schornsteine, Lüftungsanlagen, Antennen und technische Anlagen, die aus technischen Gründen eine größere Höhe erfordern.

3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

3.1 Überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

In allen Baugebieten ist die überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung von untergeordneten Baugliedern durch Vorsprünge und Terrassen bis zu max. 1,5 m ist zulässig (siehe auch Nr. 5.4.).

3.2 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In abweichender Bauweise (ab) sind offene Bauweise in der Form von Einzelhäusern festgesetzt.

3.3 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

In abweichender Bauweise (ab) sind offene Bauweise in der Form von Einzelhäusern festgesetzt.

4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Zulässig sind maximal 2 Wohnungen je Wohngebäude.

5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und §§ 12, 14, 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Flächen für Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

In den allgemeinen Wohngebieten sind Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO wie z.B. Gartenhäuser, Gerätehäuser und Kellereinbauten nur bis zu einer Größe von 15 cbm umbauter Raum (UR) im Plattform und 30 m² auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Ausnahmsweise für überschreitung wird in den allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 ausgeschlossen.

5.2 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 4 BauNVO)

Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baufelder.

Tiefe der Garagen, Carportvorplatz sind Garagentor und öffentlicher Verkehrsfläche (gemessen senkrechter Straßenbegrenzungslinien) ist ein Abstand von mind. 5,50 m einzuhalten.

6. Anlagen zum Schutz gegen die Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24, 25 a u. 25 BauGB)

Durch geeignete Maßnahmen (z.B. Schallschutzfenster, Lüftungsanlagen) sind die Aufenthaltsräume in Wohnungen, die durch Verkehrslärm der Straßen Auf dem Kamp, Arsbeck, Am Bahnhof, Am Kirchplatz, Kirchstraße (Fußgängerzone) und der Bahnlinie Mönchengladbach-Rheydt-Dalheim verursacht werden, so auszuführen, dass die Anforderungen der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" eingehalten werden.

7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die Anpflanzungen sind mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzunehmen. Es sind mindestens 50 % der Pflanzen in folgender Artenauswahl zu verwenden. Die verwendeten Arten sind mindestens 50 % der Pflanzen in folgender Artenauswahl zu verwenden. Die verwendeten Arten sind mindestens 50 % der Pflanzen in folgender Artenauswahl zu verwenden.

8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8.1 Begrünung Grundstücksflächen

Die öffentlichen Grünflächen sind mit Pflanzgebot und Anpflanzen von Sträuchern und Bäumen gemäß Pflanzliste gemäß Anlage zu der textlichen Festsetzungen zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten.

9. Sonstige Festsetzungen

9.1 Sonstige Festsetzungen (§ 1 Abs. 4 BauGB, § 1, 4c, § 9 Abs. 5 BauGB)

Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB NRW ist festgesetzt: Auf geneigte Dächer ist eine Neigung von mindestens 45° bis maximal 47° zu wählen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der festgesetzten Baufelder.

Hinweise

1. Hochwasser

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen maschinellen Erdbewegen wie Baumaschinen, Planierraupen, Verkaufsstätten etc. sind eine Schutzmaßnahmen empfohlen. Hierbei ist die Gemeinde als Baugenehmigungsbehörde, die Feuerschutzdienstgegebenenfalls als Hochwasserschutz (Deichschutz) zu informieren.

Bei Aufbauen und Gebäudeteilen ganz Hochwasser während der Erbe Baustellen und Bau Gebäudegebäuden die darüber unter abzusichern und die Hochwassergefahr Hochwasser zu vermeiden.

2. Bodenfunde / Bodendenkmäler

Der Planungsort befindet sich in Erdbebenzone 2 mit der Untergrundklasse T (T = Gebiete starker Bodenunterschied, Auftreten von Lockergesteinsschicht zwischen Gebieten mit mäßigen (Erdbeben) und weichen Festgesteinsschichten.)

Das Planungsort ist von dem Zuständigkeitsbereich des Bodendenkmalpflegers betroffen. Bodendenkmalbestimmungen betroffen. Eine Zustimmung der Bezirksregierung Düsseldorf als Bodendenkmalbehörde ist erforderlich. Sowohl die Lage der Bodendenkmäler in Planungsort ist nicht bekannt, kann trotzdem nicht ausgeschlossen werden. Ferner ist nach Genehmigung der baugesetzlichen Bodendenkmalbestimmungen ist Bodendenkmalbestimmung ist zu erwarten. Sowohl die Zeit der Bodendenkmalbestimmungen ist auch bei einem späteren Bodenaustausch, eine Bodenart möglich Bodenbearbeitungen möglich. Dies ist bei der Erteilung der Baugenehmigung zu berücksichtigen.

3. Umgang mit Regenwasser

Innerhalb des Planungsgebiets werden unterschiedliche Bodenverhältnisse angetroffen, die einen hohen unterschiedlichen Versickerungsmöglichkeiten für anfallendes Niederschlagswasser ermöglichen. Die Versickerungsmöglichkeiten sind im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen. Die Versickerung ist nur in Gebieten mit einer ausreichenden Durchlässigkeit des Bodens zulässig. Die Versickerungsanlagen sind gemäß den Vorgaben des Arbeitsblatt ATV-130 (Bau und Betreuung von Anlagen zur Versickerung von nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswasser) und des Arbeitsblatt ATV-DVWK-A 138 (Bau/Betriebsgenehmigung zum Umgang mit Regenwasser) in der jeweils aktuell gültigen Fassung.

Für die Erteilung von Wasserrechtsgenehmigungen von Sammelkanäle sowie sonstigen befindlichen Flächen sind einer Versickerung von Niederschlagswasser ist eine Genehmigung erforderlich. Es sind Lagepläne des Einlass Haltung / Lohnes Wasserbehörde – einer wasserrechtlichen Erlaubnis zu beantragen. Antragsunterlagen sind gemäß den Vorgaben des Merkblattes zum Antrag auf Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis zur Versickerung von Niederschlagswasser (Stand: 01.01.2012) zu erstellen.

4. Radon

Das natürliche Radongas ist überall möglich zu erhalten. Bei allen Gebäudeneubauten sind die Kellerräume (Oberboden und der natürlichen) gemäß abzudichten vorhanden, eine Radonkonzentration im Gebäude ausgeführt und bei zu diesem Zeitpunkt gültigem zu treffen. Hierbei sind die Vorgaben der DIN 18015 und DIN 18311 zu berücksichtigen.

5. Eingriffsvermeidung und –verminderung

Während der Baupflicht sind die nachteiligen Auswirkungen größer durch Bodenverdichtungen entsprechend der DIN 18300 in einem angemessen großen Bereich (Einzelmaßnahmen > 1,5 m) zu schützen. Zum Schutz vor mechanischen Schäden sind die betroffenen Bäume während der Baupflicht mit einem mindestens 2,50 m hohen Bauzaun zu umgeben. Eine Aufschüttung oder Abtragung von Material im Wurzelbereich ist zu unterlassen. Ebenso eine Verdichtung oder die Lagerung von Baustoffen.

Beschädigung entstandener Fehlstellen auf die Wiederherstellung, die unter Verwendung standortgerechter Arten und Kulturstufen zum Vorgabe durch unter Baubedingungen entgegenzuwirken.

Anlage Pflanzliste:

Bäume 1. Ordnung		Bäume 2. Ordnung	
Fagus sylvatica	Rotbuche	Acer campestre	Feldahorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Carpinus betulus	Hainbuche
Quercus robur	Stieleiche	Malus communis	Wildapfel
Tilia cordata	Winterlinde	Prunus avium	Vogelkirsche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde	Pyrus pyraster	Wildbirne
		Sorbus aucuparia	Eberesche

Sträucher		Heckenpflanzen	
Cornus mas	Kornelkirsche	Berberis vulgaris	Berberitze
Corylus avellana	Haselnuss	Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn	Cornus mas	Kornelkirsche
Ilex aquifolium	Stechpalme	Fagus sylvatica	Rotbuche
Prunus spinosa	Schlehe	Ligustrum vulgare	Liguster
Rosa canina	Hundsrose		
Salix caprea	Salweide		

Kletter- und Rankgehölze			
Clematis vitalba	Waldrebe	Hedera helix	Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelieber	Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Parthenocissus inserta	Wilder Wein		

RECHTSGRUNDLAGEN FÜR DIE AUFSTELLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23.01.1990, (BGBl. I S. 132), (Baunutzungsverordnung – BauNVO), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (BGBl. I S. 58), (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzVO), in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

Bekanntmachung für das Land Nordrhein-Westfalen in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 21.06.2005 (GV. NRW. S. 609).

Bekanntmachung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung – BauO NRW) vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) SGV. NRW. 2, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Änderung der Landesbauordnung vom 21. März 2013 (GV. NRW. S. 142).

Die angegebenen Rechtsvorschriften gelten in der jeweils zum Inkrafttreten dieses gültigen Fassungen.

Zeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung

WA/MI Allgemeine Wohngebiete

Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl

I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

I-II Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

TH 4,50m Höhe baulicher Anlagen (Traufhöhe) als Höchstmaß in m

FH 8,50m Höhe baulicher Anlagen (Firsthöhe) als Höchstmaß in m

ON 30° - 45° zulässige Dachneigung

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen

o Offene Bauweise

nur Einzelhäuser zulässig

nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Baugrenze

Verkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen

Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Zweckbestimmung: Rad- und Fußweg

Zweckbestimmung: Müll-, Wertgangs- und Versorgungsschächte

Einbahnstraße

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Grünflächen

öffentliche Grünflächen

private Grünflächen

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Abgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

von Eintragungen freizuhaltende Flächen

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets

Auszug aus der dt. Grundkarte M.: 1 : 5.000

Aufgestellt:
Fachbereich Planen - Bauen - Wohnen

Stand: 10.12.2013 Entwurf

Stellungnahme(n) (Stand: 22.06.2020)

Stadtverwaltung Wegberg
22. Juni 2020
Planen-Bauen-Wohnen

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

Kontakt:	**Name:** [redacted] Adresse: [redacted] 1844 Wegberg E-Mail: [redacted]
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 Begleitschreiben. Mit freundlichen Grüßen, [redacted] Anhänge: Begleitschreiben - KeinBlockbau 20200621.pdf (bb_14098_begleitschreiben_-_keinblockbau_20200621.pdf)

Initiative KEIN BLOCKBAU IM BAUGEBIET III.4C

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!

[redacted]

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 ?

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 Personen[1]) 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 Personen[2]) um rd. 2.850 Personen wachsen soll.

Bevölkerungsentwicklung im Raum Wegberg

Ein solches Wachstum[3] 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.

[redacted]

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 Post[5] 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

[redacted]

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.

4

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!

[redacted]

Es dürfte unstreitig, jedenfalls nicht ernsthaft zu bezweifeln sein, dass die Mietwohnungen künftig schon strukturbedingt eine höhere Fluktuation[6] 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

[redacted]

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 haben[7].

[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).

[redacted]

Eine andere denkbare Ursache für eine vorgebliche, annähende 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.

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 einzureichen[8], oder sie einzuscannen und uns **bis zum 20.06.2020** per Email an [redacted] *de* zu übersenden.

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

Stellungnahme(n) (Stand: 22.06.2020)

Stadtverwaltung Wegberg
22. Juni 2020
Planen-Bauen-Wohnen

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

Kontakt:	**Name:** [redacted] Adresse: [redacted] 41844 Wegberg E-Mail: [redacted]
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: Büchel Straße [redacted]

Tel. /Email (optional): [redacted]

KEIN-BLOCKBAU@gmx.de

Stadtverwaltung Wegberg
22. Juni 2020
Planen-Bauen-Wohnen

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

Kontakt:	**Name:** [redacted] Adress[redacted]berg E-Mail [redacted]
Bürger ID:	14089
Stellungnahme:	Erstellt am: 20.06.2020 Hier mit reiche ich [redacted] meine Beschwerde gegen den oben genannten Bebauungsplan ein. Beim verkauf meines Grundstückes an die SEWG legte man mir einen Bebauungsplan vor den ich ihnen als Anhang beifüge. Bei nachfrage was genau dort gebaut werden sollte sagte mir [redacted] Geschäftsführer der SEWG ,das das komplette Baugebiet mit Einfamilienhäuser bebaut wird, wäre mir auch nur der geringste Zweifel an der zusage [redacted] aufgekommen das dort größer und vor allem höher gebaut werden soll, wäre niemals der verkauf an die SEWG zustande gekommen! Ich fühle mich sehr getäuscht und bin zutiefst endtäuscht darüber das eine zusage ,auch nur mündlich, eines Geschäftsführers der Stadt Wegberg heute keinen Wert mehr hat. Als Anhang der mir vorgelegte Bebauungsplan Mit freundlichen Grüßen [redacted] Anhänge: Bebauungsplan.pdf (bb_14089_bebauungsplan.pdf)

WEHRSTRASSE
PLANSTRASSE A
BESENBINDERSTRASSE
BÜCHER STRASSE
PLANSTRASSE B
WEBERSTRASSE
PLANSTRASSE C
AUF DEM KAMP
HUFSCHMIEDSTRASSE
14
Legende
Geltungsbereich
Baugrenze
Straßenverkehrsflächen vorhanden
Straßenverkehrsflächen geplant
Grundstücksgrenzen geplant

Bürger 9

Stadtverwaltung Wegberg
23. Juni 2020
Planen-Bauen-Wohnen

Von: [redacted]
An: [redacted]@stadt.wegberg.de>
Datum: 22.06.2020 16:39
Betreff: Bebauungsplan Arsbeck "Auf dem Kamp"
Anlagen: Bebauung Asbeck "auf dem Kamp".docx; Part.002

Sehr geehrter Herr [redacted]
vielen Dank noch einmal für Ihre aufklärenden und beratenden Worte. Ich sende Ihnen im Anhang ein Word Dokument, das mein Anliegen versucht noch einmal deutlich darzustellen.

41844

Wegberg Arsbeck

den 22.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herrn,

als Anliegerin des neuen Bauabschnittes „Auf dem Kamp" in Arsbeck möchte ich mich mit meinem Anliegen an Sie wenden.

Das Grundstück meiner Familie mit der Bezeichnung Flur 18 Grundstücksnummer grenzt gartenseitig an den neuen Bebauungsabschnitt. In der jetzigen Situation befindet sich ein nicht offizieller, aber seit mehr als 50 Jahren allgemein genutzter Weg entlang meines Grundstücks. Dieser Weg stellt für mich im Alltag einen notwendigen Zugang zu meinem Grundstück dar. Das liegt in der Tatsache begründet, dass ich zwar Anwohnerin der Heuchterstraße (Hausnummer , bin, aber mein Gebäude in der Hinterlage des Gebäudes Hausnummer egt. Der einzige Zugang von der Heuchterstraße zu meinem Grundstück befindet sich im Gebäude Hausnummer Dieser Zugang ist durch seine Begrenztheit ungeeignet zu Anlieferungen aller Art. Vor dem Haus Nummer besteht zudem kaum Park – und Haltemöglichkeit. Daher nutze ich seit 20 Jahren regelmäßig die Möglichkeit des hinteren Zuganges.
Bei der Erläuterung der aktuellen Bebauungpläne durch wurde deutlich, das dieser Weg nun wahrscheinlich entfallen wird. Ich fürchte sehr, dass mir damit die Möglichkeit genommen werden wird, mein Grundstück auch von der Gartenseite her zu erreichen.
Daher bitte ich Sie, mein Anliegen in den weiteren Überlegungen mit einzubeziehen.

Mit freundlichen

Stadtverwaltung Wegberg
23. Juni 2020
Planen-Bauen-Wohnen

Stellungnahme(n) (Stand: 23.06.2020)

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

Kontakt:	**Name:** [redacted] Adresse: [redacted], 41844 Wegberg E-Mail: [redacted]
Bürger ID:	14108
Stellungnahme:	Erstellt am: 22.06.2020 Beschwerde 1. Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020 weicht a. sowohl von dem ursprünglichen Gestaltungsplan 26.02.2019; b. als auch von den Grundzügen der Planung für die bereits vorangegangen 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 Wohneinheit 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 erkennbar und nachgewiesen ist. 2. Insbesondere die planerische Erforderlichkeit der im Wohnabschnitt WA11 geplantengeplanten und konzentrierten Bebauung mit 4 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinu, mit mehr als 30 Stellplätzen und Tiefgaragen ist weder erkennbar, noch nachgewiesen. 3. Die verkehrstechnische Auswirkung der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA1 auf die Wehrstraße und die Besenbinder Straße sind durch die Planung unzureichend erfasst. 4. 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. Beschwerde 1. Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020 weicht a. sowohl von dem ursprünglichen Gestaltungsplan 26.02.2019; b. als auch von den Grundzügen der Planung für die bereits vorangegangen 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 Wohneinheit 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 erkennbar und nachgewiesen ist. 2. Insbesondere die planerische Erforderlichkeit der im Wohnabschnitt WA11 geplantengeplanten und konzentrierten Bebauung mit 4 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinu, mit mehr als 30 Stellplätzen und Tiefgaragen ist weder erkennbar, noch nachgewiesen. 3. Die verkehrstechnische Auswirkung der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA1 auf die Wehrstraße und die Besenbinder Straße sind durch die Planung unzureichend erfasst. 4. 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. Zudem geht ein gutes Stück Lebensqualität durch die Bebauung direkt hinten an unserem Grundstück verloren, weil Grünflächen entfernt werden und durch die Bebauung eventuell die Bewohner des Hauses über den Zaun in unseren Garten schauen können, was die Privatsphäre stark einschränken würde. Anhänge: -

Stellungnahme(n) (Stand: 22.06.2020)

Stadtverwaltung Wegberg
22. Juni 2020
Planen-Bauen-Wohnen

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

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]

Initiative KEIN BLOCKBAU IM BAUGEBIET III.4C

Beschwerde

gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW: [redacted]

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, [redacted]
   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: [redacted]

Adresse: [redacted], 41844 Wegberg

Tel. /Email (optional): [redacted]

KEIN-BLOCKBAU@gmx.de

Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan

- **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 18.05.2020 bis einschließlich 22.06.2020**
- **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Bürger 1 vom 07.06.2020	Es ist bemerkenswert, dass im Bebauungsplanentwurf Rad- und Fußwege vorgesehen sind. Es wird auf kurze Wege zum Ortskern hingewiesen.		
		Der Einwender weist auf den bis heute nicht realisierten Radweg des benachbarten Bebauungsplanes hin (Bebauungsplan III-4B, Arsbeck - Auf dem Kamp). Stattdessen wurde genau in dem geplanten Wegeverlauf einem Nachbar die Patenschaft von ca. 170 m² Land überlassen, der diese Fläche mit einem lächelnden Auge als Gartenvergrößerung umgestaltet hat und nutzt, denn dieser hat sich gegen den geplanten Weg erfolgreich wehren können. Diese Maßnahme wird vom Einwender nicht verstanden. Der Einwender ist über den Rat der Stadt Wegberg und über die fehlende Umsetzung sehr enttäuscht.	Der nicht umgesetzte Radweg aus dem benachbarten Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Abschließend wird nochmals betont, wie wichtig die Anbindungen an den Ortskern mit Fuß-und Radwegen sind, es wird generell zu wenig an die Fußgänger gedacht.	Um die Anbindung an den Ortskern und zwischen den einzelnen Bauabschnitten zu sichern, werden Fuß- und Radwegeverbindungen über den Bebauungsplan gesichert.	Der Rat nimmt Kenntnis.
2	Bürger 2 vom 11.06.2020	Der Einwender hat das Grundstück „Wehrstraße 19“ mit dem aufstehenden Haus aus dem Jahre 1984 im September 1991 gekauft. Damals erteilte	Wie vom Einwender richtig beschrieben, beschloss der Rat der Stadt Wegberg für den Bereich zwischen „Wehrstraße“, „Heiderstraße“,	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		ihm die Verwaltung in einem persönlichen Gespräch die Auskunft, dass es einen B-Plan aus dem Jahre 1987 gebe, der auf den Wiesen- und Ackerflächen hinter seinem Haus eine Wohnbebauung auf Grundstücken von ca. 600 - 800 m² Größe vorsehe. Diese werde aber noch viele Jahre lang nicht umgesetzt werden können, weil es Probleme mit dem Abwasser gebe und zunächst eine neue Kläranlage gebaut werden müsse. Außerdem seien diverse Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen auch nicht bereit, Gelände zu Bauzwecken zu verkaufen. Es sei eine von der (unbeplanten?) „Wehrstraße“ aus in das Plangebiet hineinführende Straße links neben dem Haus „Wehrstraße 23 (Malerbetrieb Adams)“ vorgesehen. Das heutige Haus „Wehrstraße 21“ war damals noch nicht gebaut; lt. Verwaltung sollte direkt neben dem Grundstück des Eigentümers ein Baugrundstück entstehen und erst auf rechter Seite - eben neben Haus Nr.23 - eine neue Straße gebaut werden. Insbesondere die Lage des Grundstücks Nr. 19 und die Auskünfte der Verwaltung haben seinerzeit zu der Kaufentscheidung des Einwenders geführt. Der Einwender hatte zuvor in Viersen innerhalb einer engen Bebauung eine Mietwohnung gehabt und erlebt, wie wenig dort die Einhaltung einer Mindest-Privatsphäre möglich und wie konfliktträchtig ein derart enges Wohnumfeld ist.	„Kampstraße“ und „Bücherstraße“ im November 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ mit einer Größe von ca. 20 ha. Der Plan wurde am 11.02.1987 rechtskräftig. Die Realisierung dieses Bebauungsplanes musste jedoch wegen Abwasserproblemen, nicht lösbaren Eigentums- und Besitzverhältnissen u. a. ausgesetzt werden. Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Die Stadt Wegberg erstellte dann 2003 eine Rahmenplanung für den Bereich des alten Bebauungsplanes. Danach sollten nur freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser mit großen Gärten gebaut werden. Immer noch sah dieser Rahmenplan eine Planstraße zwischen den Häusern Nr. 21 und 23 vor und nicht etwa direkt neben dem Einwender.	Der Rahmenplan sah Einzel- und Doppelhausbebauung sowie eine Anbindung im Bereich der „Wehrstraße“ auf Höhe des heutigen Grundstückes Nr. 21 vor, welches damals noch nicht bebaut war. Durch einen fehlenden Bebauungsplan, der diese Erschließung planungsrechtlich sichert, konnte das heutige Grundstück „Wehrstraße Nr. 21“ bebaut werden und genießt heute Bestandsschutz.	Der Rat nimmt Kenntnis.
			Mit der Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes soll die Anbindung an die „Wehrstraße“ nun zwischen Grundstück Nr. 19 und Grundstück Nr. 21 erfolgen. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Anbindung erfolgt über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche.	Der Rat nimmt Kenntnis.
			Bebauungspläne dienen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, nicht aber der Wahrung von privaten Vermögensinteressen. Zudem kann niemand darauf vertrauen, dass die Umgebung des eigenen Grundstücks auf alle Zeiten unverändert bleibt. Veränderungen im Umfeld,	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			die nur den Wert, nicht aber die Nutzung des Grundstücks berühren, sind demgegenüber grundsätzlich hinzunehmen.	
		Die jetzigen Festsetzungen entsprechen schon in diesem Punkt nicht der Rahmenplanung und bringen für den Einwender auch erhebliche Nachteile mit sich: 1. Nach dem jetzt vorliegenden Planentwurf wird zwischen dem Grundstück des Einwenders und dem Grundstück der Anwohnerin an der „Besenbinderstraße“ nach Süden ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt, auf dem innerhalb der geplanten Baugrenze - also nur 3 m hinter dem Gartenzaun des Einwenders - zwei Einfamilienhäuser mit höchstens einem Vollgeschoss und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 45 % und einer absoluten Höhe von 9,50 m gebaut werden dürfen. Dabei dürfen jeweils 40 % (bis zu teilweise 60 % bei Wintergärten, Terrassen etc.) der Grundstücksfläche überbaut werden.	Der Einwender gibt die Festsetzungen des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan korrekt wieder.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Jedes Gespräch im Garten / auf der Terrasse des Einwenders wird künftig - wenn es in normaler „Zimmerlautstärke“ geführt wird - in den Zimmern des auf Seite des Einwenders liegenden Nachbarhauses zu verstehen sein.	Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gespräche in normaler „Zimmerlautstärke“ sind als Wohnfolgeeffekt nicht zu befürchten. Zudem kann der Einwender die Gespräche von den Nachbarn genauso wahrnehmen.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der erheblichen Beeinträchtigung der Privatsphäre zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Eine visuelle Privatsphäre ist ebenfalls nicht mehr vorhanden - kann doch der Nachbar künftig aus seinen Fenstern in wohl rd. 7 m Höhe direkt auf den Einwender schauen.	Dass Nachbarn sich gegenseitig in Fenster gucken können, lässt sich in einem Wohngebiet nicht vermeiden. Auch kann bspw. der Einwender in andere Häuser auf der „Wehrstraße“ gucken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dadurch nicht zu befürchten. Mit der Einhaltung von erforderlichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung NRW wird den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausreichend Rechnung getragen.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der erheblichen Beeinträchtigung der Privatsphäre zurück.
		Der bepflanzte Teil des Gartens und der Hecke zum Süden hin werden künftig im Schatten des geplanten Nachbarhauses liegen, wenn der Bauherr die geplante zulässige Höhe ausschöpft. Wie zerstörerisch ein dauerhafter Schattenwurf auf Grünpflanzen wirkt, ist hinreichend bekannt	Dass ein Garten geringfügig verschattet wird, ist einem Wohngebiet nicht zu verhindern. Ein Grundstückseigentümer könnte eine 2,0 m hohe Einfriedung (bspw. Zaun) genehmigungsfrei nach Landesbauordnung NRW errichten. Auch durch eine solche Einfriedung könnten geringfügige Beeinträchtigungen entstehen. Durch die Einhaltung von erforderlichen Abstandsflächen ist künftig eine Besonnung im notwendigen Maße gegeben.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verschattung des Gartens zurück.
		Deshalb beantragt der Einwender, im WA 1 lediglich eine typische Bungalowbauweise ohne ausgebaute Dachgeschosse mit einer wesentlich geringeren absoluten Gebäudehöhe zuzulassen, die	Im WA 1 wurde die festgesetzte Traufhöhe um 1,0 m und die festgesetzte Firsthöhe um 3,0 m reduziert.	Der Anregung wurde gefolgt und entsprechende Festsetzungen in den Planentwurf aufgenommen.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		es dem Einwender dank der bereits vorhandenen Hecke erspart, bei der eigenen Garten oder Terrassennutzung geradezu auf dem "Präsentierteller" zu sitzen.	Auch wurde die zulässige Dachneigung auf 20° bis 30° festgesetzt. Durch die Festsetzung wird im WA 1 grundsätzlich eine Bungalowbebauung planungsrechtlich ermöglicht. Dazu wird eine Hausgruppe und keine Einzelhausbebauung festgesetzt. Im Rahmen der Bauausführung können bis zu vier Bungalows in Reihe realisiert werden.	
		Auch wäre der Einwender für eine Festsetzung dankbar, nach der die Garage auf die zu seinem Grundstück weisende Seite des geplanten Hauses gesetzt werden müsste, weil der dadurch entstehende größere Abstand zum Haus und zur dortigen Garten-/ Terrassenanlage auch akustisch wenigstens eine gewisse Privatsphäre wieder herstellt.	Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, hier Baugrenzen, sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind. Wo der zukünftige Bauherr seine Garage realisiert, lässt sich über den Bebauungsplan nicht verbindlich steuern. Die beiden seitlichen Bauabstände in einer Breite von jeweils 3,0 m werden als Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Damit wird dem späteren Eigentümer eine Errichtung auf der Seite hin zum Grundstück des Einwenders ermöglicht, eine Verpflichtung ergibt sich daraus jedoch nicht. Alternativ kann die Garage an beliebiger Stelle innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Der Bauherr kann hier sein Grundstück individuell steuern unter	Der Anregung wurde gefolgt und entsprechende Möglichkeiten zur Errichtung der Garage im WA 1 in den Planentwurf aufgenommen.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplanes.	
		2. Im WA 11 ist eine Mehrfamilienhaus-Bebauung geplant (wenn der Einwender richtig verstanden hat, sind es 4 Gebäude mit jeweils 6 Wohnungen, die Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° haben, bei einer absoluten Gebäudehöhe von jeweils 11,00 m und zwei Vollgeschossen, wobei oberste Nichtvollgeschosse gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückspringen müssen).	Der Einwender gibt die Festsetzungen des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan im Bereich größtenteils korrekt wieder. Die Anzahl der Gebäude wird über den Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt. Die Lage der Gebäude wird durch Baugrenzen bestimmt.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Auch dies entspricht nicht dem Rahmenplan und die Gebäude fügen sich in die vorhandene Bebauung in der Umgebung auch nicht ein.	Wie vom Einwender richtig beschrieben, stellt der Rahmenplan aus 2003 keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet dar, sondern ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung. Zwischenzeitlich änderten sich jedoch die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wodurch auch erarbeitete Rahmenpläne modifiziert werden können. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellung-nahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im November 2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Baugebieten geprüft werden soll. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet werden mit zwei Vollgeschossen und einem zurückspringendem Nichtvollgeschoss festgesetzt. Die Mehrfamilienhäuser fügen sich in die umgebenden Strukturen ein. Der Bebauungsplan sieht im WA 11 eine höhere Verdichtung als im übrigen Plangebiet vor. Durch entsprechende großzügige Abstände zur bestehenden Nachbarbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Nirgendwo leben Menschen derart eng beieinander. Daraus folgende Konflikte (Lärm, Gerüche, Verkehr, etc.) zwischen den Mietern / Eigentümern der Wohnungen und den Bewohnern der benachbarten Bebauung sind nach der allgemeinen Lebenserfahrung nahezu vorprogrammiert.	Die umliegenden Straßen sind ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Durch das neue Wohngebiet entsteht eine Zunahme an Verkehrslärm. Grenzwertüberschreitungen hinsichtlich einer erheblichen lärmtechnischen und lufthygienischen Belastung sind nicht zu erwarten. Auch erhebliche beeinträchtigende Gerüche sind nicht zu erwarten. Potentielle Konflikte zwischen Mietern / Eigentümern und den Bewohnern einer benachbarten Bebauung können im Zusammenleben entstehen. Diese können bspw. auch innerhalb der Bestandsbebauung entstehen. Diese lassen sich über einen Bebauungsplan nicht verhindern.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich möglicher zwischenmenschlicher Konflikte zurück.
		Die große Anzahl der (oberirdischen) privaten und öffentlichen Stellplätze und die zulässige private Tiefgarage deuten auf ein beachtliches Verkehrsaufkommen hin, das sich künftig nicht nur direkt neben dem Gartenzaun des Einwenders abspielen wird, sondern auch neben dem anderer Anwohner und vor den kleinen Vorgärten der beiden Häuser, die hinter dem Grundstück des Einwenders erst noch entstehen sollen. Und schließlich spielt sich dieser Verkehr auch im direkten Umfeld	Mit dem Gestaltungsplan werden beispielhaft die Anzahl der öffentlichen Parkplätze und deren Verortung dargestellt. Je nach späteren Grundstückszuschnitten kann sich die spätere genaue Position verschieben. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze ist für ein Wohngebiet angemessen. Die öffentlichen Parkplätze tragen zur Geschwindig-	Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Verkehrsaufkommen zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		der (demnächst von alten Leuten bewohnten?) Wohnungen ab!	keitsreduzierung und damit zur Verringerung der Lärmbelastung bei. Im Bebauungsplan wird die Anzahl der öffentlichen Parkplätze nicht verbindlich festgesetzt. Im WA 11 des Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Fläche festgesetzt, in der private Stellplätze zur Abwicklung des ruhenden Verkehres außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Ebenfalls ist im WA 11 eine Tiefgarage zulässig. Im Gestaltungsplan wird mit einem Stellplatzbedarf von 1,5 pro Wohneinheit gerechnet. Bei der späteren baulichen Umsetzung wären entweder eine Tiefgarage oder oberirdische Stellplätze erforderlich, um den Bedarf zu decken. Der Bebauungsplan lässt beide Optionen als Angebotsbebauungsplan zu. Tiefgarage und oberirdische private Stellplätze in Kombination sind jedoch nicht erforderlich. Hinsichtlich der zukünftigen Verkehrslärmbelastung ist eine Erhöhung der bisherigen Lärmbelastung zu erwarten, erhebliche Mehrbelastungen durch Grenzwertüberschreitungen sind weder im Bereich der „Wehrstraße“ noch im Bereich der	Der Rat nimmt Kenntnis Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Lärm zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Wohnbebauung im Plangebiet zu befürchten. Erhebliche Beeinträchtigungen für Jung und Alt sind daher nicht zu erwarten.	
		Die Planer gehen in der „Begründung zur frühzeitigen Beteiligung“ auf S. 33 bei einer Berechnungsgrundlage von 68 Wohneinheiten, die zur „Wehrstraße“ hin angebunden werden sollen, von sage und schreibe 420 PKW-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) pro Tag aus. Wird diese Menge auf etwa 16 Stunden des wachen Tages übertragen, so kann man sich sicher vorstellen, dass die derzeitige ruhige Wohnlage, die durch die Kaufentscheidung 1991 sichergestellt wurde, durch eine derartige Anzahl von Fahrzeugbewegungen schwer beeinträchtigt wird. Ganz abgesehen davon, dass allen Betroffenen durch das Bremsen, Halten und Anfahren tagtäglich auch unerwünschte Lärm und Abgasimmissionen entstehen.	Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringer ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp (Teilbebauungsplan) und dem Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp (2. Teil-BP) sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Hinsichtlich der zukünftigen Lärmbelastung und der lufthygienischen Belastung ist, wie zuvor bereits beschrieben, von einer Erhöhung der Belastung auszugehen. Diese ist jedoch nicht erheblich. Es ist davon auszugehen, dass Grenzwerte nicht überschritten werden. Dazu trägt die	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Verkehrs zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			spätere Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche bei, die als Wohnstraße gestaltet werden soll. Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße“ und die „Bücher Straße“ gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen.	
			Bebauungspläne dienen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, nicht aber der Wahrung von privaten Vermögensinteressen. Zudem kann niemand darauf vertrauen, dass die Umgebung des eigenen Grundstücks auf alle Zeiten unverändert bleibt. Veränderungen im Umfeld, die nur den Wert, nicht aber die Nutzung des Grundstücks berühren, sind demgegenüber grundsätzlich hinzunehmen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Wertminderung von Grundstücken zurück.
		Weil sich die dichte Bebauung der umliegenden Flächen und besonders das „zubetonierte“ WE 11 durch Sonneneinstrahlung stark „aufladen“ wird, kann in den ja künftig immer noch wärmer werdenden Sommern nach Erkenntnis des Einwenders auch nicht mehr genügend Kaltluft in seiner direkten Umgebung - und auch nicht innerhalb der geplanten Bebauung - entstehen. Das bebaute Gebiet wird sich "aufheizen", eine Luftzirkulation,	In der Klimaanalyse des LANUV sind die Flächen des Plangebietes im Bestand tagsüber als Grünflächen klassifiziert, die einer starken thermischen Belastung ausgesetzt sind (>35°C bis 41°C). Auch die umliegende, bestehende Bebauung weist diese thermische Belastung auf. Bei der nächtlichen Betrachtung weißt das Plangebiet einen geringen bzw.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		die in den Abend- und Nachtstunden angenehmere Temperaturen herbeiführt, ist mangels ausreichender natürlicher Freiflächen nach Erkenntnis des Einwenders nicht mehr vorhanden.	mittleren Kaltluftvolumenstrom auf. Die Bebauung an der „Wehrstraße“ unterliegt keiner nächtlichen Überwärmung (< 17°C). Der Kaltluftvolumenstrom verläuft innerhalb Arsbecks in nordöstliche Richtung. Arsbeck profitiert von den Ortsteil umgebenden Grün- und Freiflächen.	
		Da mag ja noch so sehr eine „Siedlungsstruktur mit Durchgrünung“ vorgesehen sein; eine einzige öffentliche Grünfläche von 605 m², eine mit Pflanzgebot ausgewiesene Fläche von 174 m² und die verbleibenden nicht überbauten Vegetationsflächen auf den privaten Baugrundstücken können bei einem derart "verschachtelten" Plangebiet von mehr als 40.000 m² eine Luftzirkulation mit ausreichender Kühlungsfunktion nach Erkenntnis des Einwenders nicht herbeiführen.	Mit der Realisierung der Bebauung kommt es zu einem kleinflächigen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und lokal-klimatischen Veränderungen in Richtung siedlungsklimatischer Verhältnisse, wenngleich sich die thermische Belastung des Plangebietes und der umliegenden Bebauung makroklimatisch nicht verändern wird. Da die umgebenden Ackerflächen Arsbecks die klimatische Ausgleichsfunktion weiterhin übernehmen, die bisher vom Kaltlufteinzug profitierenden Siedlungsbereiche keinen Lastraum darstellen und die Planung eine Siedlungsstruktur mit Durchgrünung vorsieht, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima entstehen. Vom WA 11 sind daher keine erheblichen klimatischen Einflüsse zu erwarten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass die Mehrfamilienhäuser mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Zudem wird eine gestaltete öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, ein Heckenpflanzgebot im WA 11 festgesetzt. Auch wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Straßenraum von 15 auf 20 erhöht. Zudem wird eine Festsetzung getroffen, dass der/die zukünftige Grundstückseigentümer/-in auf dem Grundstück ein Baum pflanzen muss. Durch die Einhaltung der GRZ-Obergrenze nach BauNVO wird planungsrechtlich gesichert, dass 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt sein müssen. Auch wird festgesetzt, dass die Vorgärten mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen begrünt sein müssen. Durch die Festsetzung wird ein begrüntes Quartier erreicht. Die Maßnahmen helfen die Folgen des Klimawandels abzumindern. Auch nehmen die Maßnahmen eine Kaltluftentstehungsfunktion im Plangebiet und für die Umgebung ein.	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Aus den o.g. Gründen beantragt der Einwender, von der Mehrfamilienhausbebauung Abstand zu nehmen, wodurch auch deutlich weniger befestigte Parkflächen benötigt würden und erheblich weniger Ziel- und Quellverkehr entstünde. Die Flächen sollten entsprechend der Rahmenplanung wieder für Einfamilien- und max. Doppelhäuser mit Sattel- oder Flachdächern und einer GRZ von 0,4 vorgesehen werden, die eine absolute Höhe von 9,50 m nicht überschreiten dürfen.	Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. Entsprechend sollen Mehrfamilienhäuser im Plangebiet umgesetzt werden. Durch die Mehrfamilienhausbebauung entstehen im Mittel geringfügig zusätzliche Verkehre als bei einer Einzelhausbebauung. Die umliegenden Straßen sind jedoch ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Mehrfamilienhausbebauung zurück.
		3. Durch die Versiegelung der Flächen im geplanten Baugebiet wird künftig deutlich weniger Niederschlagswasser vom Boden aufgenommen werden können. Da das Gelände - soweit der Einwender weiß - auch Gefälle zur „Wehrstraße“ hin hat, würden nicht aufgenommene Niederschläge in Richtung des Einwenders hin abfließen. Bereits jetzt sammelt sich bei größeren Niederschlägen das Wasser auf der „Wehrstraße“ vor dem Haus des Einwenders und vor der Nr. 21 und fließt erheblich langsamer ab, als in der übrigen „Wehrstraße“. Insoweit bittet der Einwender sicherzustellen, dass die zu schaffenden Kanäle und Senken sowohl das Wasser von den privaten Grundstücken als auch von den öffentlichen Flächen in ausreichendem Maße so ableiten, dass Schäden von den zu-	Dass durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens weniger Niederschlagswasser aufgenommen werden kann, wird vom Einwender richtig beschrieben. Der Boden innerhalb des Plangebietes eignet sich jedoch nicht flächendeckend für eine Versickerung. Das anfallende Niederschlagwasser soll nach dem derzeitigen Stand der Planung über einen Mischwasserkanal in Richtung „Heuchterstraße“ abfließen. Der Kanal ist entsprechend dimensioniert, um das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und das der öffentlichen Verkehrsfläche abzulei-	Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich Niederschlagswasser zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		vor genannten Grundstücken und Häusern abgewendet wird (so liegt z.B. die Einmündung der Planstraße genau gegenüber der Tiefgarage „Wehrstraße 26“. Von der Kanalisation nicht gefasstes Oberflächenwasser aus dem Baugebiet könnte sich hier - am tiefsten Punkt der „Wehrstraße“ - sammeln und auf / in die Grundstücke fließen).	ten. Schäden an privaten Grundstücken sind nicht zu befürchten. Der Abfluss von Niederschlagswasser auf der „Wehrstraße“ kann über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht beeinflusst werden.	
		4. Der Einwender geht derzeit davon aus, dass die festgesetzten Duldungspflichten nur die Grundstückseigentümer treffen, deren Grundstücke im Plangebiet liegen. Sollte das aber anders sein und entsprechende Duldungspflichten auch Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks „Wehrstraße 19“ treffen sollen, so ist der Einwender hierzu nicht bereit. Insoweit bittet der Einwender um entsprechende - rechtsverbindliche - Auskunft.	Wie im Bebauungsplan formuliert, betrifft die Duldungspflicht für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche die Wohngebiete WA 1 bis WA 11.	Der Rat nimmt Kenntnis.
3	Bürger 3 vom 16.06.2020	Der Einwender hat das Grundstück „Wehrstraße 21“ im Jahre 2006 gekauft. Damals erteilte dem Einwender die Verwaltung im Vorfeld des Vertragsabschlusses die Auskunft, dass auf den Feldern und Wiesen südlich seines Hauses bei Inkrafttreten des beabsichtigten Bebauungsplanes freistehende Einfamilienhäuser - im Einzelfall auch einmal ein Doppelhaus - gebaut werden dürften. Zwischen dem Grundstück „Wehrstraße 21" und dem Grundstück „Wehrstraße 19“ werde eine neue Straße als Zufahrt zum Baugebiet angelegt werden.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser wurde er-	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Da die Stadt Wegberg 2003 für den nördlichen Teil von Arsbeck eine Rahmenplanung erstellt hatte, die diese Auskünfte bestätigte, hat der Einwender der Verwaltung vertraut und sich wegen der günstigen Lage des Grundstücks entschlossen, es zu kaufen.	stellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Der Rahmenplan sah eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor.	
		Die jetzigen Festsetzungen entsprechen aber weder den Aussagen der Verwaltung noch der Rahmenplanung des Rates. Sie bringen vielmehr für den Einwender erhebliche Nachteile mit sich. Denn die südlich seines Hauses geplante Bebauung im WE 11 fügt sich in die vorhandene an der „Wehrstraße“, an der „Bücherstraße“ und in die im WE 2 und WE 7 geplante Bebauung nicht ein und nimmt auch keine Rücksicht auf die Belange der in den jeweils benachbarten Häusern lebenden Bewohner:	Wie vom Einwender richtig beschrieben, stellt der Rahmenplan aus 2003 keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet dar, sondern ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung. Zwischenzeitlich änderten sich jedoch die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wodurch auch erarbeitete Rahmenpläne modifiziert werden können. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Mehrfamilienhausbebauung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs).Im November 2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Baugebieten geprüft werden soll.	
		1. Im WA 11 ist jetzt plötzlich und unerwartet eine Mehrfamilienhaus-Bebauung geplant (wenn der Einwender richtig verstanden hat, sind es 4 Gebäude mit jeweils 6 Wohnungen, die Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° haben, bei einer absoluten Gebäudehöhe von jeweils 11,00 m und zwei Vollgeschossen, wobei oberste Nichtvollgeschosse gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückspringen müssen).	Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet werden mit zwei Vollgeschossen und einem zurückspringendem Nichtvollgeschoss festgesetzt. Die Mehrfamilienhäuser fügen sich durch die textlichen Festsetzungen in die umgebenden Strukturen ein. Durch entsprechende großzügige Abstände zur bestehenden Nachbarbebauung und ein festgesetztes Pflanzgebot im WA 11 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht im WA 11 eine höhere Verdichtung als im übrigen Plangebiet vor, gleichwohl müssen	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			auch die festgesetzten Obergrenzen zur GRZ eingehalten werden.	
		An keiner Stelle in Arsbeck leben Menschen derart eng beieinander. In der Regel folgen aus einem so engen Miteinander große Probleme Lärm, Gerüche, Verkehr, etc.) zwischen den Mietern / Eigentümern der Wohnungen und den Bewohnern der benachbarten Bebauung. Diese würden vermieden, wenn alle so viel Abstand zueinander hätten, dass ein Mindestmaß an Privatsphäre gewahrt werden könnte.	Die umliegenden Straßen sind ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Durch das neue Wohngebiet entsteht eine Zunahme an Verkehrslärm. Grenzwertüberschreitungen hinsichtlich einer erheblichen lärmtechnischen und lufthygienischen Belastung sind nicht zu erwarten. Auch erhebliche beeinträchtigende Gerüche sind nicht zu erwarten. Potentielle Konflikte zwischen Mietern / Eigentümern und den Bewohnern einer benachbarten Bebauung können im Zusammenleben entstehen. Diese können bspw. auch innerhalb der Bestandsbebauung entstehen. Diese lassen sich über einen Bebauungsplan nicht verhindern.	Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich möglicher zwischenmenschlicher Konflikte zurück.
		Es muss doch möglich sein, Vertrauen in langfristige Planungen des Rates und des Bauausschusses zu haben. Diese Entwicklung kommt hingegen völlig überraschend und weicht von allen Zusagen ab, die dem Einwender und den angrenzenden Bewohnern je gemacht worden sind.	Dass sich planerische Ziele in einem Zeitraum von fast 15 Jahren ändern und die Stadt Wegberg auf aktuelle Wohnbedarfe und Entwicklungen reagieren muss, ist erforderlich, um sich weiterhin als ein attraktiver Wohnstandort zu etablieren und zu profilieren.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		2. Die große Anzahl der (oberirdischen) privaten und öffentlichen Stellplätze und die zulässige private Tiefgarage bedeuten ein beachtliches Verkehrsaufkommen, das sich künftig nicht nur direkt neben dem Gartenzaun des Einwenders und wenige Meter von seiner Terrasse entfernt abspielen soll, sondern auch unmittelbar neben dem Außen-Aufenthaltsbereich der Bewohner der „Wehrstraße 19“, neben der Terrasse des Einfamilienhaus am Ende der „Besenbinderstraße“ und vor den kurzen Vorgärten der beiden Häuser, die laut Gestattungsplan zwischen den Grundstücken „Wehrstraße 19“ und „Besenbinderstraße“ entstehen dürfen. Und schließlich würde sich dieser Verkehr auch im direkten Umfeld der (demnächst von alten Leuten bewohnten?) Wohnungen abspielen. Das kann doch nicht gewollt sein!	Im WA 11 des Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Fläche festgesetzt, in der private Stellplätze zur Abwicklung des ruhenden Verkehres außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Ebenfalls ist im WA 11 eine Tiefgarage zulässig. Im Gestaltungsplan wird mit einem Stellplatzbedarf von 1,5 pro Wohneinheit gerechnet. Bei der späteren baulichen Umsetzung wären entweder eine Tiefgarage oder oberirdische Stellplätze erforderlich, um den Bedarf zu decken. Der Bebauungsplan lässt beide Optionen als Angebotsbebauungsplan zu. Tiefgarage und oberirdische private Stellplätze in Kombination sind jedoch nicht erforderlich. Hinsichtlich der zukünftigen Verkehrslärmbelastung ist eine Erhöhung der bisherigen Lärmbelastung zu erwarten, erhebliche Mehrbelastungen durch Grenzwertüberschreitungen sind weder im Bereich der „Wehrstraße“ noch im Bereich der Wohnbebauung im Plangebiet zu befürchten. Erhebliche Beeinträchtigungen für Jung und Alt sind daher nicht zu erwarten. Auch werden Aufenthaltsflächen, bspw. Terrassen	Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Verkehrsaufkommen zurück. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Lärm zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			und Gärten nicht erheblich durch Verkehrslärm beeinträchtigt.	
		Die Planer gehen in der „Begründung zur frühzeitigen Beteiligung“ auf S. 33 bei einer Berechnungsgrundlage von 68 Wohneinheiten, die zur „Wehrstraße“ hin angebunden werden sollen, von immerhin 420 PKW-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) pro Tag aus. Wenn diese Menge auf die 16 Stunden des wachen Tages übertragen wird, werden der Einwender und alte Anlieger im Bereich der Einmündung zur „Wehrstraße“ durch die Lärm- und Abgasbelästigung (Bremsen, Halten und Anfahren von derartig vielen Fahrzeugen) auch gesundheitlich stark beeinträchtigt.	Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringfügiger ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp (Teilbebauungsplan) und dem Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp (2. Teil-BP) sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Hinsichtlich der zukünftigen Lärmbelastung und der lufthygienischen Belastung ist, wie zuvor bereits beschrieben, von einer Erhöhung der Belastung auszugehen. Diese ist jedoch nicht erheblich. Es ist davon auszugehen, dass Grenzwerte nicht überschritten werden. Dazu trägt die spätere Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche bei, die als Wohnstraße gestaltet werden soll.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Verkehr zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße“ und die „Bücher Straße“ gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen.	
		Aus den Gründen beantragt der Einwender, von der Mehrfamilienhausbebauung in Gänze Abstand zu nehmen. Dadurch würden deutlich weniger befestigte Parkflächen benötigt und es entstünde auch viel weniger Verkehr. Die Flächen sollten entsprechend der Rahmenplanung wieder für Einfamilien- und max. Doppelhäuser mit Sattel- oder Flachdächern und einer GRZ von 0,4 vorgesehen werden, die eine absolute Höhe von 9,50 m nicht überschreiten dürfen.	Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. Entsprechend sollen Mehrfamilienhäuser im Plangebiet umgesetzt werden. Durch die Mehrfamilienhausbebauung entstehen im Mittel geringfügig zusätzliche Verkehre als bei einer Einzelhausbebauung. Die umliegenden Straßen sind jedoch ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Mehrfamilienhausbebauung zurück.
		3. Weil sich die dichte Bebauung der umliegenden Flächen und besonders das „zubetonierte“ WE 11 durch Sonneneinstrahlung stark „aufladen“ werden, kann wegen der zunehmenden Klimaerwärmung nach Erkenntnis des Einwenders auch nicht mehr genügend Kaltluft entstehen. Das Gebiet wird sich „aufheizen“; eine Luftzirkulation, die in den Abend- und Nachtstunden angenehmere Temperaturen herbeiführen könnte, ist mangels ausreichender natürlicher Freiflächen nach Erkenntnis des Einwenders nicht mehr vorhanden.	In der Klimaanalyse des LANUV sind die Flächen des Plangebietes im Bestand tagsüber als Grünflächen klassifiziert, die einer starken thermischen Belastung ausgesetzt sind (>35°C bis 41°C). Auch die umliegende, bestehende Bebauung weist diese thermische Belastung auf. Bei der nächtlichen Betrachtung weißt das Plangebiet einen geringen bzw. mittleren Kaltluftvolumenstrom auf.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Auch wenn eine „Siedlungsstruktur mit Durchgrünung“ vorgesehen ist, so reicht eine einzige öffentliche Grünfläche von nur 605 m², eine mit Pflanzgebot ausgewiesene Fläche von 174 m² und die verbleibenden nicht überbauten Vegetationsflächen auf den privaten Baugrundstücken nicht aus, um bei einem derart "verschachtelten" Plangebiet von mehr als 40.000 m² eine Luftzirkulation mit ausreichender Kühlungsfunktion herbeizuführen. Der Einwender beantragt daher, zu der ursprünglichen großzügigen Grünflächenplanung zurückzukehren und sowohl die Spielplatzfläche als auch die übrigen Grünflächen deutlich auszuweiten und durch die Ansiedlung von geeignetem Straßenbegleitgrün für einen angemessenen Kaltluft- und CO2-Austausch zu sorgen.	Die Bebauung an der „Wehrstraße“ unterliegt keiner nächtlichen Überwärmung (< 17°C). Der Kaltluftvolumenstrom verläuft innerhalb des Ortsteils Arsbeck in nordöstliche Richtung. Arsbeck profitiert von den Ortsteil umgebenden Grün- und Freiflächen. Mit der Realisierung der Bebauung kommt es zu einem kleinflächigen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und lokal-klimatischen Veränderungen in Richtung siedlungsklimatischer Verhältnisse, wenngleich sich die thermische Belastung des Plangebietes und der umliegenden Bebauung makroklimatisch nicht verändern wird. Da die umgebenden Ackerflächen Arsbecks die klimatische Ausgleichsfunktion weiterhin übernehmen, die bisher vom Kaltlufteinzug profitierenden Siedlungsbereiche keinen Lastraum darstellen und die Planung eine Siedlungsstruktur mit Durchgrünung vorsieht, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima entstehen. Vom WA 11 sind daher keine erheblichen klimatischen Einflüsse zu erwarten.	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass die Mehrfamilienhäuser mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Zudem wird eine gestaltete öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, ein Heckenpflanzgebot im WA 11 festgesetzt. Auch wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Straßenraum von 15 auf 20 erhöht. Zudem wird eine Festsetzung getroffen, dass der/die zukünftige Grundstückseigentümer/-in auf dem Grundstück ein Baum pflanzen muss. Durch die Einhaltung der GRZ-Obergrenze nach BauNVO wird planungsrechtlich gesichert, dass 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt sein müssen. Auch wird festgesetzt, dass die Vorgärten mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen begrünt sein müssen. Durch die Festsetzung wird ein begrüntes Quartier erreicht. Die Maßnahmen helfen die Folgen des Klimawandels abzumindern. Auch nehmen die Maßnahmen eine Kaltluftentstehungsfunktion im Plangebiet und für die Umgebung ein.	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		4. Durch die Versiegelung großer Flächen im geplanten Baugebiet und die teilweise schwierigen Bodenverhältnisse (Lößschichten) wird künftig deutlich weniger Niederschlagswasser im Boden versickern können. Da das Gelände - nach Erkenntnis des Einwenders - auch Gefälle zur „Wehrstraße“ hin hat, würden die von den Freiflächen und den Kanälen nicht aufgenommenen Niederschläge in Richtung des Einwenders abfließen. Bereits jetzt sammelt sich bei größeren Niederschlagsmengen das Wasser vor dem Haus des Einwenders („Wehrstraße 21“), dem der Anwohner „Wehrstraße 19“ und im Bereich der geplanten Straßeneinmündung. Es fließt hier auch erheblich langsamer ab, als in der übrigen „Wehrstraße“. Insoweit bittet der Einwender sicherzustellen, dass im Baugebiet sowohl das Wasser von den privaten Grundstücken als auch von den öffentlichen Straßen- und Grünflächen in ausreichendem Maße so abgeleitet wird, dass Schäden von den genannten Grundstücken und Häusern vermieden werden. Die Einmündung der Planstraße liegt z.B. genau gegenüber der Tiefgarage „Wehrstraße 26“. Bei stärkeren Regenfällen könnte sich - so fürchtet der Einwender - hier am tiefsten Punkt der „Wehrstraße“ das von der Kanalisation nicht gefasste Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser aus dem	Dass durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens weniger Niederschlagswasser aufgenommen werden kann, wird vom Einwender richtig beschrieben. Der Boden innerhalb des Plangebietes eignet sich jedoch nicht flächendeckend für eine Versickerung. Das anfallende Niederschlagwasser soll nach dem derzeitigen Stand der Planung über einen Mischwasserkanal in Richtung „Heuchterstraße“ abfließen. Der Kanal ist entsprechend dimensioniert, um das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und das der öffentlichen Verkehrsfläche abzuleiten. Schäden an privaten Grundstücken sind nicht zu befürchten. Der Abfluss von Niederschlagswasser auf der „Wehrstraße“ kann über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht beeinflusst werden.	Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich Niederschlagswasser zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Baugebiet sammeln und auf / in die Grundstücke fließen. 5. Der Einwender geht derzeit davon aus, dass die festgesetzten Duldungspflichten nur die Grundstückseigentümer treffen, deren Grundstücke im Plangebiet liegen. Sollte das aber anders sein und entsprechende Duldungspflichten auch Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks „Wehrstraße 19“ treffen sollen, so ist der Einwender hierzu nicht bereit. Insoweit bittet der Einwender um entsprechende - rechtsverbindliche - Auskunft.	Wie im Bebauungsplan formuliert, betrifft die Duldungspflicht für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche die Wohngebiete WA 1 bis WA 11.	Der Rat nimmt Kenntnis.
4	Bürger 4 vom 19.06.2020	Der Einwender erläutert seine Beschwerde „Kein Blockbau bei uns“ gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW. Als Betroffener reicht der Einwender eine Beschwerde gegen den am 28.01.2020 vom Rat Stadt Wegberg als Durchführungsbeschluss erlassenen und am 20.04.2020 bekannt gemachten Bebauungsplan III.4C „Auf dem Kamp - Arsbeck“ ein. <u>Begründung:</u> I. Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht a. sowohl von dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 26.02.2019;	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		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 BauGB) und ohne dass hierfür jeweils eine planerische Erforderlichkeit (§ 1 (3) S.1 BauGB) 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.	Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnun-	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellung-nahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			gen aufgezeigt (vgl. Wohnungs-marktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwingli-chen Wohnangeboten in Mehrfamili-enhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbei-tete Rahmenplan aus 2003 modifi-ziert und der Gestaltungsplan fortge-schrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbe-bauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entspre-chend des Bedarfs und des politi-schen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilien-häuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnun-gen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbe-schluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 -	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten.	
		III. Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die „Wehrstraße“ und die „Besenbinderstraße“ sind durch die Planung unzureichend erfasst.	Die „Wehrstraße“ dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße“ angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße“ über die Straße „Auf dem Kamp“, in Richtung Heiderstraße“ bewegen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.
		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) BauGB), ist durch die vorliegende Planung verletzt.	Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt.	
		V. Der Wegfall der Grünfläche (Parzelle Nr. 14) ist ebenso zu überprüfen, aus ökologischen, klimatischen und sozialen Aspekten	Dass das Plangebiet für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen ist, kann der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg aus 2008 entnommen werden. Mit der Realisierung eines Wohnbaugebietes, das über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird, werden die bestehenden Grünstrukturen (auch Parzelle 14) in Anspruch genommen. Zur Minderung des Eingriffes werden im Bebauungsplan diverse Festsetzungen getroffen, dazu zählen u.a. die Festsetzung einer gestalteten öffentlichen Grünfläche, die verpflichtende extensive Dachbegrünung sowie eine Heckenpflanzung im WA 11, die Pflanzung von 20 Straßenbäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verpflichtung der zukünftigen Eigentümer/-innen Grünstrukturen auf dem eigenen Grundstück zu schaffen (bspw. Baumpflanzung). Mit den Festsetzungen wird ein begrüntes Wohngebiet geschaffen. Für den Eingriff in	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Inanspruchnahme von Grünflächen zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Natur und Landschaft ist zudem ein ökologischer Ausgleich zu leisten. Diese Maßnahmen haben positive Effekte gegenüber dem Klimawandel.	
5	Bürger 5 vom 21.06.2020	Beschwerde bzw. Einspruch gegen: I - den Aufstellungsbeschluss der Stadt Wegberg (Rat) zum Bebauungsplan vom 26.02.2019 - bekannt gemacht am 18.03.2019 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 III - den Durchführungsbeschluss der Stadt Wegberg (Rat) zum Bebauungsplan vom 28.01.2020 - öffentlich bekannt gemacht am 20.04.2020 IV - die Gestaltungsplanentwürfe der Fa. BKI GmbH vom 07.11.2019 und 17.12.2019 - Beschlossen am 28.01.2020 - Öffentlich bekannt gemacht am 20.04.2020 Wesentliche Gründe: 1) Fehlen bzw. Mangel einer Begründung gem. § 2a BauGB der Ziele, der Zwecke, der wesentlichen	Für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens muss ein städtebauli-	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Begründung inkl. Umweltbericht zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Auswirkungen und eines Umweltberichts (als gesondertem Begründungsteil und einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) S.1 BauGB als zwingendem Bestandteil eines Bebauungsplans nach § 2a S. 2 Nr.2 BauGB und § 2a S.3 BauGB 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 lll.4C, sondern bereits um den Entwurf eines Bauleitplans zum ersten Bebauungsplan lll.4C. Denn flankierend zu und in Verbindung mit dem Aufstellungsbeschluss wurde bereits der konkretisierte Gestaltungsplanentwurf vom 15.10.2018 auf den Internetseiten der Stadt Wegberg und der SEWG veröffentlicht, welcher der Öffentlichkeit, aber auch den Mitgliedern des Rates 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 lll.4A (2006) und lll.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 Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet angestrebt und eine solche auch nicht bereits gedanklich antizipiert haben.	ches Erfordernis vorliegen. Als verbindlicher Bauleitplan enthält der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp (3. Teilbebauungsplan) „die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung" und ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickeln. Dies geschieht durch Konkretisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung. Im Fall des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan aufgestellt, um das Plangebiet gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg als Wohngebiet zu entwickeln. Ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB leitet ein Bebauungsplanverfahren formell ein. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wurde vom Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) am 12.02.2019 empfohlen und vom Rat der Stadt Wegberg 26.02.2020 beschlossen. Am 18.03.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Aufstellungsbeschlusses zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellung-nahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			bekannt gemacht. Ein Aufstellungs-beschluss schafft noch kein Bau-recht. Begleitend zum Bebauungsplanver-fahren wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet, der die mögliche, jedoch nicht verbindliche Bebauung auf-zeigt. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Die verbindliche Bebauung wird über den Bebau-ungsplan geschaffen. Dass die SEWG und die Stadt Wegberg ein städtebauliches Konzept veröffentli-chen, ist legitim und ebenso, dass dieses städtebauliche Konzept sich ändern kann. Wie vom Einwender richtig beschrie-ben, stellt der Rahmenplan aus 2018 keine Mehrfamilienhäuser im Plan-gebiet dar, sondern ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung. Zwischenzeitlich änderten sich je-doch die allgemeinen Wohnbedürf-nisse der Bevölkerung, wodurch auch erarbeitete Rahmenpläne mo-difiziert werden können. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Krei-ses Heinsberg aus April 2019 wurde	Der Rat weist die Stellungnahme hin-sichtlich des Gestaltungsplanes zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im November 2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Baugebieten geprüft werden soll. Entsprechend soll im Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan die Errichtung von Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich ermöglicht werden. Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt, d.h. es ist gemäß § 2a BauGB eine Begründung beizufügen, der die Ziele, Zwecke und we-	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Begründung inkl. Umweltbericht zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			sentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes darstellt. Teil der Begründung ist auch ein Umweltbericht. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB beschreibt und bewertet im Regelverfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen das Ergebnis der Umweltprüfung bezüglich der Umweltbelange. Im Falle des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wurde vor der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowohl eine Begründung als auch ein Umweltbericht erarbeitet.	
		b. Soweit sich der Aufstellungsbeschluss hingegen nicht auf den flankierend veröffentlichten Gestattungsplan 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) BauGB (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 lll.4c nicht bereits mit	Der derzeitige Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan entspricht in seiner heutigen Abgrenzung der Abgrenzung des beschlossenen Geltungsbereiches zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 26.02.2020. Der Gestaltungsplan aus 2018 zeigt eine beispielhafte Bebauung auf. Eine Verbindlichkeit wird erst durch den Satzungsbeschluss des Rates	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Abgrenzung des Geltungsbereiches zurück. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Gestaltungsplanes zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		dem Ratsbeschluss vom 25.02.2019, 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 BauGB durch die nachträgliche Ersetzung des am 26.02.2019	der Stadt Wegberg und der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung erreicht. Wie zuvor bereits beschrieben, sind Begründung inkl. Umweltbericht Bestandteil der Unterlagen, die in einem Regelverfahren zu einem Bebauungsplan erarbeitet werden müssen. Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind der Vorentwurf zur Begründung inkl. Umweltbericht in das Verfahren eingestellt worden. Ein formeller Mangel liegt nicht vor, da der Aufstellungsbeschluss das Bauleitplanverfahren formell einleitet. Eine unmittelbare Rechtskraft besteht durch einen Aufstellungsbeschluss nicht. Die Öffentlichkeit wurde vom 18.05.2020 - 22.06.2020 frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Teil der	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Begründung inkl. Umweltbericht zurück. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Öffentlichkeitsbeteiligung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		beschlossenen ursprünglichen Gestaltungsplanentwurfs vom 15.10.2018 mit den nachträglichen Gestaltungsplanentwürfen vom 07.11.2019 bzw. vom 17.12.2019.	Unterlagen zum Verfahren war auch der Gestaltungsplan, der Mehrfamilienhäuser vorsah.	
		3) Fehlen bzw. Unersichtlichkeit einer hinreichenden Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB 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).	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 18.05.2020 - 22.06.2020 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Im Zuge der zweistufigen Beteiligung hat die Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage erneut die Möglichkeit, sich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Behördenbeteiligung zurück.
		4) Verspätete und damit unzureichende öffentliche Auslegung infolge des Fehlens einer auslagepflichtigen Begründung inklusive Umweltbericht gem. §§ 10 (3) S.1, 10a BauGB. Die vom 18.05.2020 bis 22.05.2020 öffentlich ausgelegte Begründung inklusive Umweltbericht hätte bereits im Zuge der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.02.2019 am 18.03.2019 veröffentlicht werden müssen.	Im Zuge der zweistufigen Beteiligung wird der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage erneut die Möglichkeit gegeben, sich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Ebenso werden im Rahmen der Offenlage die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Teil der Unterlagen ist u.a. die Begründung inkl. Umweltbericht.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Öffentlichkeitsbeteiligung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		5) Vereitelung einer vollständigen und gerechten Abwägung durch den Rat gem. §§ 2 (3), 1 (7) BauGB	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden gemäß § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung erforderlich sind, ermittelt und bewertet. Im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Wegberg.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Abwägung zurück.
		a. infolge unzureichender Begründung und Bekanntmachung des Bebauungsplans und Vereitelung eines wirksamen Satzungsbeschlusses durch den Rat gem. § 10 (1) BauGB;	Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan befindet sich noch im Verfahren. Ein Satzungsbeschluss zum Verfahren wurde bisher nicht gefasst.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich eines Satzungsbeschlusses zurück.
		b. infolge obstruktiver Vorenthaltung, und / oder Verschleierung und / oder Ignoranz des formulierten, der SEWG und der Stadt Wegberg am 09.07.2019 unterbreiteten, sowie der Stadtplanung 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.	Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Flurstücke 39 und 40 zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut. § 1 Abs. 3 BauGB regelt zudem, dass die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen zu haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet sein. Der Wunsch eines Eigentümers, seine Flächen doch in den Planbereich einbezogen zu sehen, ist kein Belang, den die Gemeinde bei der Planaufstellung und Bestimmung des Planumrisses berücksichtigen muss.	
		6) Vorliegen einer Negativplanung i. S. d. § 1 (3) BauGB durch Irreführung der Öffentlichkeit mittels einer vorgeschobenen Bauleitplanung und Gestal-	Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		tungsplanung 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 Stellplätzen, deren Einplanung nicht originär dem (in der Öffentlichkeit kolportierten) 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 betroffenen Familien 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.	städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB ist die sog. „Negativplanung“. Eine solche ist regelmäßig dann gegeben, wenn eine Regelung in einem Bebauungsplan nur wegen der negativen (ausschließenden) Wirkung getroffen wird. Eine Negativplanung liegt immer dann vor, wenn die Gemeinde durch die Bauleitplanung versucht, völlig andere Ziele zu verfolgen oder andere Vorhaben verhindern will, ohne dass diese Verhinderung aus planerischen Gründen erfolgt. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich „Wohnbauflächen“ dar. Die in den Jahren entwickelten Rahmen- und Gestaltungspläne zeigen eine beispielhafte städtebauliche Nutzung auf. Die Rechtsverbindlichkeit der städtebaulichen Gestaltung	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		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) BauGB liegt auch insoweit vor, als die Stadt Wegberg die im separierten Eigentum der Eigentümergemeinschaft befindlichen und an das Baugebiet lll.4C unmittelbar angrenzenden Flurstücke 39 und 40 im nördlichen Bereich des Baugebietes lll.4C weder in der ursprünglichen Planung vom 26.03.2019, noch in die modifizierte Planung vom 28.01.2020 einbezogen und die Einbeziehung in die Planung sogar vereitelt hat. 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 lll.4 zusammenhängend dargestellt: Hier ist eindeutig zu erkennen, dass auch die Flurstücke 39 und 40 Bestandteile des ursprünglichen Bebauungsplanes lll.4 sind! Zudem verläuft im Rahmenplan auch die Ausfallstraße des Plangebietes lll.4C zur „Wehrstraße“ noch geradlinig, und nicht abgeschrägt, wie sie in der Planung lll.4C erscheint. In der Tat hatte die SEWG im Vorfeld der Planung lll.4C auch versucht, die die Flurstücke	und Nutzung entsteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind im WA 11 Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019 dokumentiert den Bedarf an Wohnungen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird der entsprechende Bedarf als städtebauliches Ziel dokumentiert. Mit der Planung soll daher der Bedarf an Mietwohnungen gedeckt und nicht die Öffentlichkeit, wie vom Einwender behauptet, mit einer vorgeschobenen Bauleitplanung und Gestaltungsplanung getäuscht werden. Mit der Bebauung von Mehrfamilienhäusern soll keine städtebauliche Verhinderung anderer Grundstücke betrieben werden. Erkennbar ist dies, da der Bebauungsplan östlich der Flurstücke 39 und 40 eine öffentliche Grünfläche und keine Bebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässt. Mit der Fest-	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		39 und 40 repräsentierenden Grundstücke von den Eigentümern 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 abzubrechen, deren Flurstücke 39 und 40 rahmenplanwidrig von der Planung III.4C auszuschließen und darüber hinaus die diesbezüglichen Koordinierungs- und Einigungsbemühungen der Eigentümergemeinschaft seit dem 09.07.2020 unter Vorwänden zu ignorieren. Offensichtlich scheint dies 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. Insbe-	setzung einer öffentlichen Grünfläche besteht zukünftig die Möglichkeit, die Flurstücke 39 und 40 zu entwickeln. Die weitere Bebauung dieser Grundstücke ist wie auch deren Erwerb, wie vom Einwender richtig beschrieben, spekulativ. Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut. § 1 Abs. 3 BauGB regelt zudem, dass die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen zu haben, sobald und soweit es für die städtebauliche	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		sondere dann nicht, wenn, wie vorliegend, die Eigentümer der Flurstücke 39 und 40 ein Interesse an einer - eigenen - Entwicklung der Grundstücke in Übereinstimmung mit den städtebauliche 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 BauGB 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.	Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet sein. Der Wunsch eines Eigentümers, seine Flächen doch in den Planbereich einbezogen zu sehen, ist kein Belang, den die Gemeinde bei der Planaufstellung und Bestimmung des Planumrisses berücksichtigen muss. Dass sich städtebauliche Rahmenpläne mit der Zeit anpassen, ist wie zuvor bereits beschrieben, durchaus möglich. Auch die Änderung von Erschließungsachsen in einem Rahmenplan ist eine durchaus übliche städtebauliche Praxis. Die verbindliche Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Bebauungsplan. Das WA 11 soll an diesem Bereich realisiert werden, um keine Verkehre durch das komplette Wohnquartier zu führen. Mit dem Standort der Mehrfamilienhäuser soll dem Ziel entsprochen werden, Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			überörtliche Verkehrsnetz abzuleiten. Eine gezielte wirtschaftliche Entwertung, wie vom Einwender vermutet, liegt nicht vor. Mit der Mehrfamilienhausbebauung soll nicht, wie vom Einwender vermutet, ein späterer günstiger Zugriff auf die Flurstücke 39 und 40 vorbereitet werden.	
		8) Vorliegen einer reinen Gefälligkeitsplanung i. S. d. § 1(3) BauGB 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) BauGB motiviert ist, sondern diese dem (tatsächlichen) privaten Interesse der SEWG dient an	Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist ferner nicht gegeben, wenn die Gemeinde sich nicht von städtebaulichen Motiven im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB leiten lässt, sondern die Planung ausschließlich im privaten Interesse einzelner Personen erfolgt (reine Gefälligkeitsplanung). Eine solche Gefälligkeitsplanung ist nicht zu erkennen. Mit der Entwicklung des Plangebietes wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg entsprochen. Das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Gefälligkeitsplanung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			6 BauGB. Die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich aus den Grundsätzen der Bauleitplanung ableiten.	
		a. 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;	Dass die SEWG und die Stadt Wegberg mit einem Stadtquartiersentwicklung Gewinne erzielen wollen, steht außer Frage. Dies erfordert schon eine nachhaltige Entwicklung.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer gezielten Ertragsmaximierung zurück.
		b. einer Ertragsmaximierung der Investoren, Baufirmen, Bauträger und sonstigen Unternehmen, die von einer möglichst intensiven Verdichtung des Baugebietes III 4C wirtschaftlich profitieren;	Dass die SEWG durch das Angebot von Mehrfamilienhäusern eine Gewinnmaximierung anstrebt und zeitgleich angrenzende Grundstücke wertmindernd erwerben will, ist kein Ziel des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan. Ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren, lässt sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird zudem als Angebotsbebauungsplan entwickelt. Ob ein späterer Investor auch wirklich alle vier	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			im Gestaltungsplan dargestellten Mehrfamilienhäuser umsetzt, lässt sich über den Rechtsplan nicht verbindlich steuern.	
		c. einer erkennbaren Obstruktion der SEWG, der Stadtplanung, dem Planungsausschuss, sowie dem Rat der Stadt Wegberg bereits bekannt gemachten Absicht der Anwohner des Baugebietes, die jeweiligen an das Baugebiet angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 39, 40) einer späteren, nicht wertmindernden eigenen Bebauung zuzuführen.	Die Flurstücke 39 und 40 können zu einem späteren Zeitpunkt städtebaulich entwickelt werden, wie zuvor schon beschrieben, ist östlich der Flurstücke 39 und 40 dazu eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die eine zukünftige Bebauung ermöglichen würde.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Flurstücke 39 und 40 zurück.
		9) Die Antagonismen und die Umsetzung der jeweils vorliegenden Negativplanung und Gefälligkeitsplanung erfolgen unter anderem:		
		a. mittels einer Attraktivitäts- und Wertminderung der Grundstücke 39 und 40 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 Grundstückteil (Flurstücke 74, 76, 77) unter Verletzung von § 1 (6) Ziff. 9 BauGB;	Dass es sich bei der Planung nicht um eine Negativplanung und Gefälligkeitsplanung handelt, wurde zuvor bereits beschrieben. Auch werden die Mehrfamilienhäuser nicht bewusst an dieser Stelle entwickelt, um eine vermeintliche Wertminderung der Flurstücke 39 und 40 herbeizuführen. Die Mehrfamilienhäuser werden entwickelt, um den ermittelten	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Bedarf in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg zu decken. Für die Abwicklung des ruhenden Verkehres sind je nach späterer Umsetzung Stellplätze oder eine Tiefgarage erforderlich. Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze sind nicht beide Anlage notwendig. Die Parzelle 74 ist kein Bestandteil des Bebauungsplanes.	
		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" textliche Festsetzungen veröffentlicht wurden und diese eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen auf höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen haben.	Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan trifft für das WE 1 die Festsetzung, dass im WA 1 maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Damit soll eine Bebauung mit Bungalows ermöglicht werden. Im WA 2 - WA 10 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch soll die Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht werden. Im WA 11 sind maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im WA 11 sind bis zu 6 Wohnungen je Wohngebäude möglich, um eine Ausnutzung für die Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich zu sichern. Ob	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Anzahl von Wohnungen zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			diese in vollem Umfang ausgenutzt werden, obliegt dem späteren Investor. Wie vom Einwender richtig beschrieben, weichen die textlichen Festsetzungen hier von den benachbarten Bebauungsplänen des 1. und 2 Bauabschnittes des Gebietes „Auf dem Kamp“ ab. In diesen beiden Bauabschnitten wurden jedoch keine Mehrfamilienhäuser realisiert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Anzahl der Wohnungen im WA 11 frühzeitig kommuniziert. Von einer Unterschlagung kann also keine Rede sein.	
		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 lll.4C die tatsächlichen Trauf-, First-, und Gebäudehöhen der Gebäude auf der Grundlage des 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:	Die Festsetzungen von Gebäude-, First- und Traufhöhen sind im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht in der Bauleitplanung der gängigen Festsetzungspraxis. Alternativ könnten im Bebauungsplan auch absolute Höhen über Straßenniveau festgesetzt werden, dazu werden jedoch eine verbindliche Straßenplanung und die Festsetzung einer Gradiente benötigt. Da	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Abstandsflächen zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		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.	diese nicht vorliegt, werden die Gebäudehöhen über NHN festgesetzt. Eine bewusste Verschleierung von Gebäudehöhen kann nicht festgestellt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan werden beispielhafte absolute Gebäudehöhen angegeben. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ausschließlich ein Baufeld für das geplante Mehrfamilienhaus planungsrechtlich gesichert. Das Baufeld weißt einen seitlichen Abstand von 3,0 m auf. Die Abstandsflächen sind Bestandteil des späteren Baugenehmigungsverfahrens. Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen zur Parzelle 40 werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Der Gestaltungsplan zeigt eine beispielhafte Bebauung. Eine Eigenentwicklung der Parzelle 40 wird durch die geplante Mehrfamilienhausbebauung nicht beeinträchtigt.	
		d. mittels einer willkürlichen Erhöhung der Baukosten der insbesondere und auffälliger Weise auf gezielt diesem Grundstücksteil (Flurstücke 74, 76, 77) durch die obstruktive Bauplanung entfallenden	Von einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten auf den Parzellen 76 und 77 kann keine Rede sein. Das Flurstück 74 ist kein	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Baukosten (insb. der Hoch- und Tiefbaukosten für die besonderen Gebäude-, Straßen- und Stellplatzeinheiten in diesem Bereich); e. mittels der durch willkürliche Planung und willkürliche Baukostenerhöhung gleichermaßen willkürlich erhöhten künftigen Erschließungsbeiträge der Anwohner des Baugebietes 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 BauGB i. V. m. §§ 34, 35 BauGB a. Gem. § 30 (1) BauGB 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 zu-	Bestandteil der Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan. Für die Erschließung des Baugebietes werden die zukünftigen Anlieger beteiligt. Dass die Stadt Wegberg bewusst die Baukosten für das WA 11 erhöht, um die Parzellen 39 und 40 in ihrem Wert zu mindern, um diese dann zu Niedrigstpreisen zu kaufen, ist völlig haltlos. Von einem bewussten wirtschaftlichen Nutzen kann also keine Rede sein. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan trifft sowohl Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen. Auch werden die überbaubaren Grundstücksflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung festgesetzt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Erschließungskosten zurück. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Zulässigkeit künftiger Vorhabens nach § 30 Abs. 1 BauGB zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		lässig, 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) BauGB widerspricht. Gem. § 30 (3) BauGB richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens III.4C in solchen Fällen nach § 34 oder § 35 BauGB. Gem. § 34 (1) S.1 BauGB 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) 5.2 BauGB 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 BauGB kann vorliegend von III4C nicht abgewichen werden, denn 1) ist vorliegende	Der Bebauungsplan lässt sich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan bezeichnen. Die vom Einwender unterstellte Verschleierung des Maßes der baulichen Nutzung kann nicht festgestellt werden, da sowohl die maximalen Gebäude-, First- und Traufhöhen bestimmend über NHN festgesetzt werden. Wenn ein Grundstück im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Absatz 1 BauGB liegt, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ausschließlich danach, ob sich das Vorhaben mit den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans vereinbaren lässt. § 30 Abs. 1 BauGB ist dabei als negative Formulierung zu verstehen („nicht widerspricht“). Das heißt, dass die Zulässigkeit eines Vorhabens auch dann schon zu bejahen ist, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen. Die Vorhaben müssen indes nicht positiv festgesetzt sein. Die Genehmigung der zukünftigen Bebauung (u.a. Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser) ist demnach nicht	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		keine der Voraussetzungen des § 34 (3a) 2iff.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 (vorgeblichen) öffentlichen Belangen vereinbar. Im Falle der Zulässigkeit einer solchen Abweichung müssten auch nicht lediglich einzelne, sondern alle Voraussetzungen des § 34 (3a) BauGB erfüllt sein. Weder das eine, noch das andere ist hier der Fall.	nach § 34 oder § 35 BauGB zu ermitteln, sondern nach § 30 Abs. 1 BauGB, da für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt (Nachweis erforderlicher Abstandsflächen erfolgt über das Baugenehmigungsverfahren). Zudem ist keine Überschreitung von Grenzwerten hinsichtlich Lärmbelastung zu befürchten. Auch wird das vorhandene Ortsbild durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.	
		b. Gemäß § 34 (4) Ziff. 3 BauGB 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 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	Wie zuvor bereits beschrieben, fast ein städtebauliches Konzept, ein Rahmenplan oder ein Gestaltungsplan kein Baurecht. Ein solches Konzept zeigt eine beispielhafte Bebauung auf. Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Rahmenplanung zurück. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bebauung 39 und 40 zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		der Stadt Wegberg den Planvorschlag des Einwenders zur Integration der Flurstücke 39 und 40 inhaltlich vorenthalten und mit einer Ablehnungsempfehlung beschieden hat. Gem. § 34 (4) S.2 BauGB können (bzw. konnten) beide Satzungen miteinander verbunden werden. Auch in diesem Zusammenhang haben die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Einwender unrichtige und irreführende Informationen übermittelt, denn sie haben behauptet, dass die Stadt Wegberg in dem Fall, dass ihre Gremien den Planvorschlag des Einwenders annähmen, die gesamte Planung des Baugebietes lll.4C erneuern und das gesamte Planverfahren wieder ganz von vorne beginnen müsse. Tatsächlich aber hätten die Satzungen lll.4C und 39 / 40 gem. § 34 (41 5.2 BauGB 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 BauGB nicht erfüllt bzw. nicht erfüllt hätte. 11) Die hier vorliegende Beschwerde, bzw. der Einspruch des Einwenders gegen den Bebauungsplan lll.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	Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Ob die Parzellen 39 und 40 nach der Entwicklung des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gemäß § 34 oder § 35 zu bewerten sind, lässt sich derzeit nicht verbindlich klären. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan lässt durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche östlich der Parzellen 39 und 40 die Möglichkeit offen, dass diese bspw. über einen eigenen Bebauungsplan städtebaulich entwickelt werden können. Dass die SEWG und die Stadtplanung dem Einwender bewusst Informationen vorenthalten haben oder irreführende Informationen weitergegeben haben, ist zurückzuweisen. Das Prozedere zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Baugesetzbuch(BauGB) bundeseinheitlich geregelt. Nach diesen Vorgaben wird auch das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan durchgeführt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Parzellen 39 und 40 zum Thema Außenbereich / Innenbereich zurück. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Informationsflusses zurück. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Beteiligung des Rates und zum Thema Beschwerde zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		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	Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 zunächst lediglich den Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck- Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan beschlossen. Zu diesem Zeitpunkt wurden erste Planüberlegungen entwickelt und in den Fachgremien diskutiert. Mit dem Beschluss des Rates wurde die Verwaltung zugleich beauftragt, für das festgelegte Plangebiet einen Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten. Durch die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass für das in Rede stehende Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Im weiteren Verfahren wurden Unterlagen erarbeitet. Hierzu gehören die eigentliche Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Bebauungsplanbegründung, einschließlich Umweltbericht sowie Fachgutachten. Mit diesen abgestimmten Unterlagen wird dann die so genannte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ge-	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		durch den Vorsitzenden des Planungsausschusses, der den Ausschussmitgliedern am 19.05.2020 empfahl, den Antrag, bzw. die Beschwerde des Einwenders 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 lll.4c! Diese Erläuterung indes enthält die am 10.06.2020 von der Stadt Wegberg im Auftrag des Bürgermeisters an den Einwender (bezeichnenderweise auch nur per E-Mail) übermittelte Nachricht über das Resultat der Ausschutzsitzung am 19.05.2020 über die Beschwerde des Einwenders nicht. Denn darin wird unrichtiger Weise insinuiert, dass der Planungsausschuss die Beschwerde des Einwenders 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	mäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung haben die Bürger die Möglichkeit, die Planunterlagen einzusehen und hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Parallel zu diesem Verfahrensschritt erfolgt auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die während dieser beiden Verfahrensschritte eingegangenen Stellungnahmen werden einer Abwägung unterzogen und führen ggf. zu einer Überarbeitung oder Ergänzung der Planunterlagen zum Bebauungsplan. Erst danach erfolgt die Ausarbeitung des eigentlichen Rechtsplanes mit den zugehörigen Unterlagen. Diese werden für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Auch hier können sich die Bürger wieder durch eine Stellungnahme in das Verfahren einbringen. Über die während des Verfahrens eingegangen Stellungnahmen wird dann der Rat der Stadt Wegberg	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		(nach seiner Auffassung) womöglich erst im Zeitraum der öffentlichen Auslegung vom 18.05.2020 bis 22.05.2020 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) BauGB möglichst frühzeitig über u.a. die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung lll.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 lll.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 lll.4C bewirken können. Indes sind dem, trotz vorsorglicher Warnung durch das Schreiben des Einwenders vom 13.05.2020, weder der Bürgermeister, noch der Vorsitzende, noch die Mitglieder des Planungsausschusses, noch der Rat der Stadt Wegberg nachgekommen.	entscheiden und schließlich den Bebauungsplan voraussichtlich als Satzung beschließen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan III-04C, 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. Ferner wurde durch eine Eigentümergemeinschaft eine zusätzliche Beschwerde 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 III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gegeben.	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		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 veröffentlichen Beschwerdeschreiben fehlen sämtliche zugehörige Anlagen, worin insbesondere die von JKK am 09.07.2019 unterbreitete Planungsalternative 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 vom12.03.2020 inkl. ihrer insgesamt 6 Anlagen 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.	Die eingegangenen Schreiben wurden als Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gewertet und dem Abwägungsvorgang unterzogen. Eine Beratung und Entscheidung über die Inhalte erfolgt dann richtigerweise im Zuge des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan. Wie zuvor bereits beschrieben, ändern sich Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im Rahmen der Wohnungsmarkstudie des Kreises Heinsberg wurde nachgewiesen, dass Wohnungen in Wegberg gefragt sind. Mit der Integration von Mehrfamilienhäusern in den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bauabschnitte „Auf dem Kamp I und II“ zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			auf diese Nachfrage maßvoll reagiert.	
		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 Einwender, wie sie in den vorangegangenen Bauabschnitten „Auf dem Kamp I. und II.“, jeweils beachtet worden ist;	Die Abstandsflächen sind Bestandteil des späteren Baugenehmigungsverfahrens. Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Der Gestaltungsplan zeigt eine beispielhafte Bebauung. Sollten gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächen im Rahmen einer Prüfung nicht eingehalten werden können, muss der Bauherr im Rahmen des Bauantrages entsprechende Anpassungen vornehmen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich unzureichender Abstandsflächen zurück.
		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;	Wie zuvor bereits beschrieben, ändern sich Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im Rahmen der Wohnungsmarkstudie des Kreises Heinsberg wurde nachgewiesen, dass Wohnungen in Wegberg gefragt sind. Mit der Integration von Mehrfamilienhäusern in den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird auf diese Nachfrage maßvoll reagiert. Um diese planungsrechtlich zu ermöglichen, müssen entsprechende	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wohneinheiten zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Festsetzungen zu den Wohneinheiten getroffen werden.	
		d. Mittelfristige Wertminderung der übrigen benachbarten Grundstücke und Einfamilienhäuser und unverhältnismäßiger Eingriff in die soziale Stabilität der Sozialstruktur des Wohngebietes (§ 1 (6) 2iff.3 BauGB) durch potenzielle Brennpunkterzeugung im Bereich und im Umfeld der geplanten 4 Mehrfamilienblöcke;	Dass durch Mehrfamilienhäuser eine potentielle Brennpunkterzeugung entsteht, ist völlig deplatziert. Wohnraum steht jeder Bevölkerungsschicht zu. Die Mehrfamilienhäuser sollen nicht bewusst an dieser Stelle entwickelt werden, um eine vermeintliche Wertminderung der Flurstücke 39 und 40 herbeizuführen. Die Mehrfamilienhäuser werden entwickelt, um den ermittelten Bedarf in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg zu decken. Eine Garantie darauf, dass sich das Umfeld eines Grundstückes nicht verändert, gibt es nicht.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer potentiellen Brennpunkterzeugung zurück. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Wertminderung benachbarter Grundstücke zurück.
		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 Einwendern der SEWG (am 09.07.2019) und der Stadt Wegberg (am 09.07.2019) der Stadtplanung (am 26.11.2019) und dem Fachausschuss (am	Das Flächen im Rahmen eines Bebauungsplanes parzelliert werden und das ein Plangebiet örtlich vermessen wird, ist nichts Ungewöhnliches. Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Parzellierung, eines örtlichen Aufmaßes und einer Integration der Parzellen 39 und 40 zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		25.11.2019) unterbreiteten Antrages und Angebotes auf Parzellierung und Umplanung von Grundstücken im Bereich der Flurstücke 39, 40 und 152;	zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut.	
		f. Selektive und atypische Bekanntgabe und Verschleierung planungsrelevanter Informationen mit dem möglichen Zwischenziel, die bisherige Planung in den (opportunen) Status des vereinfachten Verfahrens überzuleiten;	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wurden keine atypischen Bekanntgaben oder Verschleierungen durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren hält sich an die gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Auch sollte die Planung nicht in ein vereinfachtes Verfahren übergeleitet werden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Parzellierung, eines örtlichen Aufmaßes und einer Integration der Parzellen 39 und 40 zurück.
		g. Kolportage angeblicher aberwitziger Kostensteigerungen im Bereich der Tiefbaukosten, Hochbaukosten und Erschließungskosten für das Baugebiet;	Von erheblichen Kostensteigerungen für Tiefbau, Hochbau und Erschließung kann keine Rede sein. Dass sich Baukosten durch einen höheren	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich erhöhter Kosten für Tiefbau, Hochbau und Erschließung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Baupreisindex erhöhten, obliegt dem Markt.	
		h. Auffällige zeitliche und sachliche Koinzidenz zwischen dem Antrag / Angebot der Einwender an die Stadt Wegberg und der Änderung von Zielen und Motiven, sowie Beschlüssen im Zusammenhang mit der Planung im Bauabschnitt III-4c.	Dass sich Ziele in einem Bebauungsplanverfahren ändern können, ist nichts Ungewöhnliches. Im Zuge der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg wurde auf die Nachfrage nach Wohnungen reagiert. Hier der Stadt Wegberg ein bewusst herbeigeführtes und schädliches Handeln gegenüber dem Einwender zu unterstellen, ist haltlos. Die Parzellen 39 und 40 standen für eine städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich eines bewusst herbeigeführten schädlichen Handelns gegenüber den Einwendern zurück.
		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 sind 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.	Der Ortsteil Arsbeck ist neben dem Ortsteil Wegberg der einzige Ortsteil Wegbergs, der eine Infrastruktur aufweist, in der Geschäfte des täglichen und mittelfristigen Bedarfes vorhanden sind (bspw. Supermarkt, Banken, Friseure). Ebenso sind im Ortsteil Arsbeck Wohnfolgeeinrichtungen wie Arztpraxen, eine Apotheke, eine Kita und eine Grundschule vorhanden. Ob die zukünftigen Anwohner/-innen des Plangebietes das vorhandene Angebot als ausreichend bewerten oder ggfls. weitere Wege zu	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Infrastruktur im Ortsteil Arsbeck zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Kindergärten und Schulen in Anspruch nehmen, wird durch die individuelle Kaufentscheidung entschieden. Ein Angebot ist in Arsbeck auf jeden Fall vorhanden.	
		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.	Die Stadt Wegberg ist bemüht, die vorhandene Infrastruktur stetig zu ertüchtigen. Das Volumen der Ertüchtigung und die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen sind natürlich immer auch abhängig von dem Haushalt einer Kommune. So wird auch in den Schulstandort Arsbeck investiert. Dass die Planung gegen das Schulgesetz NRW verstößt, kann nicht abgeleitet werden. Ertüchtigungen von vorhandenem Baubestand können über einen Bebauungsplan nicht verbindlich gesichert werden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Schulinfrastruktur im Ortsteil Arsbeck zurück.
		k. Der (längst überfällige) Kindergarten in Arsbeck dient lediglich zum Schließen der bereits vorhandenen Mangelversorgung. Die hohe Anzahl an neuen Bürgern und Kindern würde wiederrum nicht durch den neuen KiTa 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.	Im Ortsteil Arsbeck ist eine Wohnfolgeeinrichtung wie eine Kita vorhanden. Ob die zukünftigen Anwohner/-innen des Plangebietes das vorhandene Angebot als ausreichend bewerten oder ggfls. weitere Wege zu Kindergärten in Anspruch nehmen,	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Versorgung an Kitaplätzen im Ortsteil Arsbeck zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			wird durch die individuelle Kaufentscheidung entschieden. Ein Angebot ist in Arsbeck auf jeden Fall vorhanden und wird durch den im Bau befindlichen Kindergarten an der Helpensteinstraße noch verbessert. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ermöglicht bspw. auch planungsrechtlich die Zulässigkeit einer Kindertagesstätte.	
		I. 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.	In der Klimaanalyse des LANUV sind die Flächen des Plangebietes im Bestand tagsüber als Grünflächen klassifiziert, die einer starken thermischen Belastung ausgesetzt sind (>35°C bis 41°C). Auch die umliegende, bestehende Bebauung weist diese thermische Belastung auf. Bei der nächtlichen Betrachtung weißt das Plangebiet einen geringen bzw. mittleren Kaltluftvolumenstrom auf. Die Bebauung an der „Wehrstraße“ unterliegt keiner nächtlichen Überwärmung (< 17°C). Der Kaltluftvolumenstrom verläuft innerhalb Arsbecks in nordöstliche Richtung. Arsbeck profitiert von den Ortsteil umgebenden Grün- und Freiflächen. Mit der Realisierung der Bebauung kommt es zu einem kleinflächigen	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und lokal-klimatischen Veränderungen in Richtung siedlungsklimatischer Verhältnisse, wenngleich sich die thermische Belastung des Plangebietes und der umliegenden Bebauung makroklimatisch nicht verändern wird. Da die umgebenden Ackerflächen Arsbecks die klimatische Ausgleichsfunktion weiterhin übernehmen, die bisher vom Kaltlufteinzug profitierenden Siedlungsbereiche keinen Lastraum darstellen und die Planung eine Siedlungsstruktur mit Durchgrünung vorsieht, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima entstehen. Vom WA 11 sind daher keine erheblichen klimatischen Einflüsse zu erwarten. Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass die Mehrfamilienhäuser mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Zudem wird eine gestaltete öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, ein Heckenpflanzgebot im WA 11 festgesetzt. Auch wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Straßenraum von 15 auf 20 erhöht. Zudem wird eine Festsetzung getroffen, dass	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			der/die zukünftige Grundstückseigentümer/-in auf dem Grundstück ein Baum pflanzen muss. Durch die Einhaltung der GRZ-Obergrenze nach BauNVO wird planungsrechtlich gesichert, dass 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt sein müssen. Auch wird festgesetzt, dass die Vorgärten mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen begrünt sein müssen. Durch die Festsetzung wird ein begrüntes Quartier erreicht. Die Maßnahmen helfen die Folgen des Klimawandels abzumindern. Auch nehmen die Maßnahmen eine Kaltluftentstehungsfunktion im Plangebiet und für die Umgebung ein. Ergänzend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im WA 11 sowie für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung keine Vollversieglung zulässig ist. Hier ist bspw. die Errichtung einer wassergebundenen Decke möglich. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass bspw. Niederschlagwasser im Boden versickern kann.	
		m. Die geplante hohe Verdichtung führt zur massiven Zunahme an Verkehrs- und Lärmbelastungen. Die	Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der von unter-	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Verkehrsaufkommens zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		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.	schiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringer ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp, Teilbebauungsplan) und dem Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Das umliegende Netz ist ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre verträglich abzuwickeln. Im Plangebiet wird eine Reduzierung der Geschwindigkeit durch Gliederung des öffentlichen Straßenraums mit Parkplätzen erreicht. Sind auf den Straßen außerhalb des Bebauungsplangebietes verkehrstechnische Maßnahmen erforderlich, so sind diese umzusetzen. Diese lassen sich jedoch nicht über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan verbindlich sichern.	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Hinsichtlich der zukünftigen Lärmbelastung und der lufthygienischen Belastung ist, wie zuvor bereits beschrieben, von einer Erhöhung der Belastung auszugehen. Diese ist jedoch nicht erheblich. Es ist davon auszugehen, dass Grenzwerte nicht überschritten werden. Dazu trägt die spätere Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche bei, die als Wohnstraße gestaltet werden soll. Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße“ und die „Bücher Straße“ gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Lärmbelastung zurück.
		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	Dass sich städtebauliche Ziele in einem Bebauungsplanverfahren ändern können, ist nichts Ungewöhnliches. Im Zuge der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg wurde auf die Nachfrage nach Wohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern reagiert. Umliegende Grundstückseigentümer/-innen haben keine Garantie, dass um ihr Grundstück herum keine städtebauliche Entwicklung mehr stattfindet.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich nicht mehr gültiger Zusagen der Stadt Wegberg zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Planungen in III.4A und III.4B aufgemacht wurde und worauf sich alle Anwohner des Baugebietes III.4 einstellen konnten / durften.	Zwecks der Integration der Mehrfamilienhäuser in das Plangebiet und deren Umgebung ist festzustellen, dass sich diese mit zwei Vollgeschossen und einem zurückspringendem Nichtvollgeschoss in die Umgebung einfügen. Beim Vergleich vom WA 11 und WA 3 bspw. ist zu sehen, dass sich die maximale Gebäudehöhe im WA 11 und die maximale Gebäudehöhe im WA 3 von jeweils 92,50 m ü. NHN nicht unterscheiden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Einbindung der Mehrfamilienhäuser in die Umgebung zurück.
		Der Einwender sieht einstweilen noch von ausführlicheren Erläuterungen einzelner der oben aufgeführten wesentlichen Gründe, wie von der Aufführung weiterer Gründe ab und behält sich 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“	Der Einwender erhält im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut die Möglichkeit, sich am Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Beteiligten Personen strafrechtliches Handeln vorzuwerfen ist völlig deplatziert.	Der Rat nimmt Kenntnis. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich möglicher strafrechtlicher Handlungen von beteiligten Personen zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		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.	Dass gewisse Themen im nicht-öffentlichen Teil von Sitzungen bearbeitet werden, ist normales Verwaltungshandeln.	Der Rat weist die Stellungnahme zum Thema nicht-öffentliche Sitzungen zurück.
		Der Einwender ist an solchen rechtlichen Auseinandersetzungen nicht originär interessiert. Der Einwender hat 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 hält. Das Interesse des Einwenders 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 die Grundstücke des Einwender und der betroffenen Anwohner unmittelbar oder mittelbar angrenzenden Teil des Baugebietes (Flurstücke 74, 76, 77, 152) und auf die Berücksichtigung und das Zustandekommen einer einvernehmlichen Einigung über den / das Antrag / Angebot an die Stadt Wegberg und ihre Organe, 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.	Dass sich städtebauliche Ziele in einem Bebauungsplanverfahren ändern können, ist nichts Ungewöhnliches. Im Zuge der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg wurde auf die Nachfrage nach Wohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern reagiert. Umliegende Grundstückseigentümer/-innen haben keine Garantie, dass um ihr Grundstück herum keine städtebauliche Entwicklung mehr stattfindet. Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3.	Der Rat weist die Stellungnahme zum Thema Mehrfamilienhausbebauung zurück. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Parzellen 39 und 40 zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut. Die Lage der Erschließungsachse ist alternativlos, da die im früheren Rahmenplan dargestellte Variante mittlerweile durch eine Bebauung an der „Wehrstraße“ verbaut ist.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Erschließungsachse zurück.
6	Bürger 6 vom 21.06.2020	Der Einwender erläutert den Flyer zur als Blockbau geplanten Mehrfamilienhausbebauung (MFH) im Neubaugebiet III.4C „Auf dem Kamp“. Das Hauptanliegen des Flyers war es, die Anwohner auf die Planung aufmerksam zu machen und diese 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 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	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnten sich die Bürger/-innen am Bauleitplanverfahren vom 18.05.2020 - 22.06.2020 beteiligen. Die Möglichkeit der Beteiligung wurde am 23.04.2020 öffentlich bekannt gemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in das Verfahren eingestellt. Eine unzureichende Beteiligung der Bürger/-innen ist nicht zu erkennen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		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 lll.4C! 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	Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs).Im November 2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Baugebieten geprüft werden soll. Mit der Integration von Mehrfamilienhäusern in den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird auf diese Nachfrage maßvoll reagiert. Wohnraum steht jeder Bevölkerungsschicht zu. Sollte sozialer Wohnraum benötigt werden, kann	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Wegberg hat aus dem gleichen vorgeblichen Beweggrund ein Interesse an der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum im Gebiet der Stadt Wegberg.	dieser bedarfsorientiert realisiert werden.	
		<u>Erheblich gestiegener Bedarf nach Wohnraum?</u> 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.	Wie zuvor bereits beschrieben, besteht der Bedarf in Wegberg nach Wohnungen. Dies wurde in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus dem Jahr 2019 dokumentiert. Die Studie dokumentiert einen Bedarf an ca. 300 Miet- und Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Wegbergs. Ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren, lässt sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären. Die Mehrfamilienhäuser sollen realisiert werden, da ein Bedarf an Wohnungen nachgewiesen wurde.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Ertragsmaximierung zurück.
		Zunächst kann man dazu festhalten, dass bereits die ohnehin geplanten 60 Wohneinheiten in den EFH und DHH im Baugebiet lll.4C einen solchen angeblich, „erheblich gestiegenen Bedarf“ überproportional abdecken würden. Denn alleine hierdurch würde bereits für rd. 200-300 Menschen zu-	Im Bebauungsplan werden diverse zukünftige Wohnformen angeboten. Dazu zählen das Einfamilienhaus, Bungalows im WA 1 und Mehrfamilienhäuser im WA 11. Im Bebauungsplan sollen bewusst unterschiedliche Wohnformen angeboten werden, um	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wohnformen zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		sätzlicher Wohnraum geschaffen werden, was gemessen an der Einwohnerzahl von Arsbeck (rd.2.500 Personen) 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 Personen) um rd. 2.850 Personen wachsen soll.	auf zukünftige Wohnbedarfe reagieren und um diese überhaupt anbieten zu können. Daher ist es ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teil-Bebauungsplan unterschiedliche Wohntypologien anzubieten. Es sollen nicht ausschließlich Einfamilienhäuser realisiert werden. Doppelhäuser werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Der Ortsteil Arsbeck weist, wie zuvor schon beschrieben, eine ausreichende Infrastruktur auf, um zusätzliche Anwohner/-innen aufzunehmen. Dass alle Ortsteile die gleiche Anzahl neuer Bewohner aufnehmen, steht hier nicht zur Diskussion.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verteilung von Anwohnern/-innen zurück.
		<u>Bevölkerungsentwicklung im Raum Wegberg</u> Ein solches Wachstum 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	Wie vom Einwender richtig beschrieben, sind die Bevölkerungszahlen in Wegberg in den letzten Jahren nahezu konstant geblieben. Der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019 geht von einem leichten Bevölkerungsplus von 1,6 % bis 2030 für die Stadt Wegberg aus. Gleichzeitig sind steigende Kaufpreisentwicklungen in Wegberg für	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		heranzieht, so reicht dieser Bedarf noch nicht einmal dazu aus, bereits die (sehr dichte) EFH- und DDH-Bebauung im Plangebiet III.4C zu rechtfertigen. 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“ des geplanten Neubaugebietes wirtschaftlich profitieren könnten. <u>Amazon & Co.</u> 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?	Wohnungen und Häuser zu verzeichnen. Um der Preisentwicklung bei Immobilien, der Nachfrage nach Wohnungen und Eigentum in Wegberg entgegen zu wirken, wird der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Gleichzeitig soll mit der Bebauung flächenschonend gebaut werden, was eine gesetzliche Vorgabe nach BauGB ist. Dass die städtebauliche Zielsetzung verwendet werden soll, um Gewinnmaximierungen zu erwirtschaften, ist zurückzuweisen. Dass der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan direkt mit der Ansiedlung von Unternehmen in Mönchengladbach zusammenhängt, ist nicht zu erkennen. Bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg aus 2008 waren die Flächen für eine Wohnraumentwicklung vorgesehen. Der Bedarf an Wohnungen in Wegberg resultiert vielmehr aus den Ergebnissen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019. Hier wird ein Bedarf an ca. 240 Mietwohnungen und 60 Eigentumswohnungen ermittelt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich Amazon & Co. zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		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 Post 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! <u>Was ist mit dem Leerstand?</u> Falls es der Stadt Wegberg gelingt, den Beweis für ein (einigermaßen) gleichmäßig auf alle Weg-	Ob ein/eine Mitarbeiter/-in eines Unternehmens in Mönchengladbach, Kaarst, Neuss oder Wegberg wohnt, ist ein Bestandteil der individuellen Lebensgestaltung. Diese lässt sich weder über Bebauungspläne in Mönchengladbach, Kaarst, Neuss oder Wegberg steuern. Dass die zukünftigen Bewohner/-innen Wegbergs gleichermaßen auf	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Leerstandes zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		berger 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.	alle Ortsteile Wegbergs verteilt werden soll, steht nicht zur Debatte, da dies nicht zielführend ist. Ein Großteil der Wegberger Ortsteile weißt nicht die erforderliche Infrastruktur für die Realisierung eines neuen Wohngebietes auf. Auch gibt es in vielen Wegberger Ortsteilen nicht die dafür erforderlichen Flächen. Mit der baulichen Realisierung des Plangebietes wird eine langfristige städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert, die über den Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg aufgezeigt und über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird. Mit der Entwicklung des Neubaugebietes soll auf die heutigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung reagiert werden. Heutige Standards können oftmals nur über einen Neubau realisiert werden. Die Neubebauung entwickelt sich parallel zur Bestandsentwicklung. Leerstehende Objekte können durch Private gekauft und erneuert werden. Ob diese Objekte jedoch ertüchtigt werden, obliegt in vielen Fällen dem Markt.	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		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 1) 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	Wie zuvor beschrieben, ergibt sich der Bedarf aus der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019. Hier wird ein Bedarf an ca. 240 Mietwohnungen und 60 Eigentumswohnungen ermittelt. Die Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) sind bewusst an einer Stelle im Plangebiet zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollen nicht durch das komplette Quartier geführt werden. Negative Folgeeffekte wie eine Stigmatisierung künftiger Bewohner/-innen sind nicht zu erkennen. Da grundsätzlich auch für jede Gesellschaftsschicht Wohnmöglichkeiten angeboten werden müssen. Da es sich beim Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann ein zukünftiger Investor auch gezielt Konzepte (bspw. Frauen-WGs, Seniorenwohnungen) steuern.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		nachweisbarer Bedarf vorhanden sein sollte - im gesamten Baugebiet abzustellen! Es dürfte unstreitig, jedenfalls nicht ernsthaft zu bezweifeln sein, dass die Mietwohnungen künftig schon strukturbedingt eine höhere Fluktuation 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, diese 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	Bauliche negative Folgeeffekte werden durch die Einhaltung von Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren verhindert. Das Mietwohnungen eine höhere Fluktuation als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aufweisen, ist der Nachfrage geschuldet. Diese lässt über einen Bebauungsplan nicht verbindlich regeln. Ein zukünftiger Investor könnte sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen realisieren. Welche sozialen Auswirkungen außer einem Angebot an Mietswohnungen entstehen, lässt sich über einen Bebauungsplan nicht abbilden. Wie zuvor bereits beschrieben, werden die Mehrfamilienhäuser bewusst zoniert, um die entstehenden Verkehre schnellstmöglich auf die örtlichen und überörtlichen Straßen zu führen. Eine gezielte wirtschaftliche Entwertung umliegender Grundstücke, wie vom Einwender vermutet, soll durch den Standort der Mehrfamilienhausbebauung nicht vorbereitet werden. Der Gestaltungsplan zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sieht eine ausgewogene städtebauliche	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		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! <u>Verkehrsbelastung im Bereich der „Wehrstraße“ und „Besenbinder Straße“</u> 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 be-	Entwicklung vor. Es werden Einfamilienhäuser, Bungalows und Mehrfamilienhäuser angeboten, um gezielt auf aktuelle und zukünftige Wohnbedürfnisse reagieren zu können. Die „Wehrstraße“ dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße“ angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße“ über die Straße „Auf dem Kamp“, in Richtung Heiderstraße“ bewegen. Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verkehrsbelastung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		fahrbar ist, könnte das insb. in den Hauptverkehrszeiten für die Verkehrsteilnehmer, insb. aber auch für die Anwohner problematisch werden.	Worst-Case-Ansatz, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringer ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp (Teilbebauungsplan) und dem Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp (2. Teil-BP) sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße“ und die „Bücher Straße“ gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen. Verkehrstechnische Probleme auf der „Wehrstraße“ sind nicht zu erwarten.	
		<u>Zur Wirtschaftlichkeit der Planung</u> 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 „not-	Die Bereitstellung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhausbebauung resultiert aus der Wohnungsmarkstudie des Kreises Heinsberg. Die vom Einwender vermutete Steigerung der Wirtschaftlichkeit der Planung durch die Einplanung von	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Planung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		wendig“ 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?	Mehrfamilienhäusern sowie durch die städtebauliche Verdichtung lässt sich nicht erkennen. Auch sollen mit der Planung nicht die Steigerung der allgemeinen Baukosten eingefangen werden. Die Planung erfolgt aus der Deckung des Bedarfs an Wohnungen in Form von Miet- und Eigentumswohnungen. Wie vom Einwender richtig beschrieben, soll der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Die Erschließungskosten eines Wohngebietes sind ein wesentlicher Faktor, den eine Stadt bei der Kalkulation für ein Wohnquartier berücksichtigen muss. Würde sich in der Kalkulation ein erhebliches wirtschaftliches Ungleichgewicht für die Stadt Wegberg abzeichnen, würde von einer städtebaulichen Entwicklung abgesehen werden. Dies ist hier nicht der Fall.	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		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 haben. Eine andere denkbare Ursache für eine vorgebliche, annähende Verdoppelung der geplanten Baukosten könnte natürlich auch darin bestehen, dass die Stadt Wegberg bei der Wahl der Ausstattung, der Materialien und / oder möglicherweise	Darüberhinausgehende Punkte zum Thema Auswahl der Bauunternehmer, Zins- und Geldmengenpolitik, Immobilienvertrieb können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich geklärt werden. Dass der Einwender eine Offenlage von Kalkulationen bei der Stadt Wegberg beantragt, ist kein Belang des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		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) hält sich der Einwender vor. <u>Beschwerde des Einwenders</u> Zusammengefasst bezieht sich die Stellungnahme 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	Wie zuvor bereits beschrieben, ist der Bedarf an Eigentums- und Mietwohnungen in der Stadt Wegberg aus der Wohnungsmarktstudie des	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		b. Ausnahme: Beweis / Nachweis der Erforderlichkeit der bisherigen MFH-Bebauung durch die Stadtplanung. In diesem Fall: 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).	Kreis Heinsberg aus 2019 ermittelt worden. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bedarf an ca. 300 Wohnungen nachgewiesen. Diesem Bedarf wird durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern entsprochen. Die Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) sind bewusst an einer Stelle im Plangebiet zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollen nicht durch das komplette Quartier geführt werden.	
7	Bürger 7 vom 21.06.2020	Der Einwender erläutert seine Beschwerde „Kein Blockbau bei uns“ gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW. Als Betroffener reicht der Einwender eine Beschwerde gegen den am 28.01.2020 vom Rat Stadt Wegberg als Durchführungsbeschluss erlassenen und am 20.04.2020 bekannt gemachten Bebauungsplan III.4C „Auf dem Kamp - Arsbeck“ ein. <u>Begründung:</u> I.		

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		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 lll.4A (III.4) und lll.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 BauGB) und ohne dass hierfür jeweils eine planerische Erforderlichkeit (§ 1 (3) S.1 BauGB) 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.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilien-	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			häusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstande zur Nachbarbebauung eingehalten.	
		III. Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die „Wehrstraße“ und die „Besenbinderstraße“ sind durch die Planung unzureichend erfasst.	Die „Wehrstraße“ dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße“ angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße“ über die Straße „Auf dem Kamp“, in Richtung Heiderstraße“ bewegen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.
		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	Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		(3), 1 (7) BauGB), ist durch die vorliegende Planung verletzt.	als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt.	
8	Bürger 8 vom 22.06.2020	Beim Verkauf des Grundstücks an die SEWG lag dem Einwender ein anderer Bebauungsplan vor (Gestaltungsplan Planungsbüro esser + krings gbr vom 15.10.2018). Bei Nachfrage was genau dort gebaut werden sollte, sagte die SEWG dem Einwender, dass das komplette Baugebiet mit Einfamilienhäuser bebaut wird. Wäre dem Einwender nur der geringste Zweifel an dieser Zusage gekommen, dass dort größer und vor allem höher gebaut werden soll, wäre der Verkauf an die SEWG niemals zustande gekommen. Der Einwender fühlt sich sehr getäuscht und zutiefst enttäuscht darüber, dass eine Zusage, wenn auch nur mündlich, eines Geschäftsführers der Stadt Wegberg heute keinen Wert mehr hat.	Durch die Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und durch die Ergebnisse und Erkenntnisse der Wohnungsmarkstudie des Kreises Heinsberg aus 2019 besteht städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilien-häusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs).	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Im Rahmen dessen wurden die erarbeiteten Rahmenpläne aus 2003 und 2018 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Gebäudehöhen der Mehrfamilienhäuser orientieren sich an der umliegenden Bebauung, ohne diese zu überragen.	
9	Bürger 9 vom 22.06.2020	Das Grundstück der Familie des Einwenders mit der Bezeichnung Flur 18 Grundstücksnummer 45 grenzt gartenseitig an den neuen Bebauungsabschnitt. In der jetzigen Situation befindet sich ein nicht offizieller, aber seit mehr als 50 Jahren allgemein genutzter Weg entlang des Grundstücks. Dieser Weg stellt für mich im Alltag einen notwendigen Zugang zu dem Grundstück dar. Das liegt in der Tatsache begründet, dass der Einwender zwar Anwohnerin der „Heuchterstraße“ (Hausnummer 32) ist, aber das Gebäude in der Hinterlage des Gebäudes Hausnummer 28-30 liegt. Der einzige Zugang von der „Heuchterstraße“ zu dem Grundstück befindet sich im Gebäude Hausnummer 28-30. Dieser Zugang ist durch seine Begrenztheit ungeeignet zu Anlieferungen aller Art.	Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sieht zur benachbarten Parzelle des Einwenders eine Gartennutzung vor. Die Einplanung eines Weges zur Erschließung der Parzelle 45 ist nicht geplant. Die vom Einwender beschriebene Erschließung des hinter liegenden Gebäudes ist weder grundbuchrechtlich (bspw. Wegerecht, Baulast) noch über die Festsetzung von Planungsrecht (bspw. mit Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche) gesichert, daher kann der Einwender die Nutzung	Der Rat weist die Stellungnahmen hinsichtlich der Zugänglichkeit des Grundstücks zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Vor dem Haus Nummer 28-30 besteht zudem kaum Park - und Haltemöglichkeit. Daher nutze der Einwender seit 20 Jahren regelmäßig die Möglichkeit des hinteren Zuganges. Bei der Erläuterung der aktuellen Bebauungspläne durch Herrn Stever wurde deutlich, dass dieser Weg nun wahrscheinlich entfallen wird. Der Einwender fürchte sehr, dass damit die Möglichkeit verloren geht, das Grundstück auch von der Gartenseite her zu erreichen. Daher wird darum gebeten, dass das Anliegen in den weiteren Überlegungen berücksichtigt wird.	und die Beibehaltung der Zuwegung nicht beanspruchen. Die vom Einwender angesprochene unzureichende Parksituation auf der „Heuchterstraße“ ist kein Belang des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.	Der Rat nimmt Kenntnis.
10	Bürger 10 vom 22.06.2020	1. 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 vorangegangen 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 Wohneinheit 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 BauGB und das dies erkennbar und nachgewiesen ist. 2. Insbesondere die planerische Erforderlichkeit der im Wohnabschnitt WA11 geplanten und konzentrierten Bebauung mit 4 Mehrfamilienhäusern mit jeweils 6 Wohneinheiten mit mehr als 30 Stellplätzen und Tiefgaragen ist weder erkennbar, noch nachgewiesen.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellung-nahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstande zur Nachbarbebauung eingehalten.	
		3. Die verkehrstechnische Auswirkung der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA11 auf die „Wehrstraße“ und die „Besenbinder Straße“ sind durch die Planung unzureichend erlasst.	Die „Wehrstraße“ dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße“ angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße“ über die Straße „Auf dem Kamp“, in Richtung Heiderstraße“ bewegen.	
		4. 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) BauGB), ist durch die vorliegende Planung verletzt.	Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.
		Zudem geht ein gutes Stück Lebensqualität durch die Bebauung direkt hinten am Grundstück des Einwenders verloren, weil Grünflächen entfernt werden und durch die Bebauung eventuell die Bewohner des Hauses über den Zaun in den Garten des Einwenders schauen können, was die Privatsphäre stark einschränken würde.	Dass das Plangebiet für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen ist, kann der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg aus 2008 entnommen werden. Mit der Realisierung eines Wohnbaugebietes, das über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird, werden die bestehenden Grünstrukturen in Anspruch genommen. Zur Minderung	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Inanspruchnahme von Grünflächen zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			des Eingriffes werden im Bebauungsplan diverse Festsetzungen getroffen, dazu zählen u.a. die Festsetzung einer gestalteten öffentlichen Grünfläche, die verpflichtende extensive Dachbegrünung sowie eine Heckenpflanzung im WA 11, die Pflanzung von 20 Straßenbäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verpflichtung der zukünftigen Eigentümer/-innen Grünstrukturen auf dem eigenen Grundstück zu schaffen (bspw. Baumpflanzung). Mit den Festsetzungen wird ein begrüntes Wohngebiet geschaffen. Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist zudem ein ökologischer Ausgleich zu leisten. Dass Nachbarn sich gegenseitig in den Garten gucken können, ist als Wohnfolgeeffekt hinzunehmen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist dadurch nicht zu befürchten. Beide Nachbarparteien haben zudem über die Landesbauordnung NRW die Möglichkeit, eine genehmigungsfreie Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,0 m zu errichten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Beeinträchtigung der Privatsphäre zurück.
11	Bürger 11 bis Bürger 36 gleichlautende Stellungnahmen vom 18.06.2020, bzw. 19.06.2020, bzw. 20.06.2020,	Der jeweilige Einwender erläutert seine Beschwerde „Kein Blockbau bei uns“ gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW.		

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	bzw. 21.06.2020, bzw. 22.06.2020	Als Betroffener reicht der jeweilige Einwender eine Beschwerde gegen den am 28.01.2020 vom Rat Stadt Wegberg als Durchführungsbeschluss erlassenen und am 20.04.2020 bekannt gemachten Bebauungsplan III.4C „Auf dem Kamp - Arsbeck“ ein. <u>Begründung:</u> 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 BauGB) und ohne dass hierfür jeweils eine planerische Erforderlichkeit (§ 1 (3) S.1 BauGB) erkennbar und nachgewiesen ist. II. Insbesondere die planerische Erforderlichkeit der im Wohnabschnitt WA 11 geplanten und konzentrierten Bebauung mit 4 Mehrfamilienhäusern	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		mit jeweils bis zu 6 Wohneinheiten, mit mehr als 30 Stellplätzen und Tiefgaragen ist weder erkennbar, noch nachgewiesen.	Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser	

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstande zur Nachbarbebauung eingehalten.	
		III. Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die „Wehrstraße“ und die „Besenbinderstraße“ sind durch die Planung unzureichend erfasst.	Die „Wehrstraße“ dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße“ angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße“ über die Straße „Auf	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung des Bürgers / der Stellungnahme	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			dem Kamp“, in Richtung Heiderstraße“ bewegen.	
		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) BauGB), ist durch die vorliegende Planung verletzt.	Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.

Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan

- **Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021**
- **Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen**

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Kreispolizeibehörde Heinsberg vom 15.03.2021	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
2	Deutsche Telekom Technik GmbH vom 15.03.2021	Keine Bedenken. Es wird darum gebeten, dass der Telekom der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens drei Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt wird, um den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes der Telekom sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger zu gewährleisten.	Kenntnisnahme Die Deutsche Telekom Technik GmbH wird frühzeitig vor Beginn der Ausführungs- und Tiefbauarbeiten im Plangebiet beteiligt.	Der Rat nimmt Kenntnis. Der Rat nimmt Kenntnis.
3	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 17.03.2021	Durch Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
4	Landesbetrieb Wald und Holz Nordrhein Westfalen vom 24.03.2021	Keine Bedenken. Im Verfahren geäußerte Bedenken wurden ausgeräumt.	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
5	NEW Netz GmbH vom 29.03.2021	Keine Bedenken.	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6	Landwirtschaftskammer Nordrhein-Westfalen, Kreisstelle Heinsberg vom 14.04.2021	Keine Bedenken. Im bisherigen Verfahren geäußerten Anregungen wurde gefolgt, neue Aspekte sind nicht erkennbar.	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
7	Erftverband vom 16.04.2021	Keine Bedenken. Leitungen, Messstellen und Anlagen des Erftverbandes sind derzeit durch die Maßnahme nicht betroffen.	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
8	Kreis Heinsberg vom 19.04.2021 und 26.04.2021 (nur Untere Wasserbehörde)	<u>Bodenschutz</u> Keine Bedenken. <u>Gesundheitsamt</u> Aus amtsärztlicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen das Bauvorhaben, sofern die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm und TA-Luft eingehalten werden und eine gesundheitliche Beeinträchtigung der umliegenden Bevölkerung auch durch Altlasten des Bodens nicht zu besorgen ist.	Kenntnisnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Aufgrund der guten Austauschbedingungen und der geringen täglichen Verkehrszahlen sind Überschreitungen der Richtwerte gemäß TA-Luft nicht zu erwarten. Sowohl im Plangebiet als auch in der näheren Umgebung befinden sich keine Gewerbe- oder Industrieanlagen und sind auch nicht geplant, die TA-Lärm ist daher nicht anzuwenden. Im vorliegenden Verfahren sind die Orientierungswerte der DIN 18005 zu berücksichtigen, auch hier ist aufgrund der geringen Verkehrszahlen nicht von Überschreitungen auszugehen. Altlasten sind nach derzeitigem Wissensstand im Plangebiet nicht vorhanden und auch nicht zu erwarten.	Der Rat nimmt Kenntnis. Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Der Grundwasserschutz muss gewährleistet sein.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Entsorgung des Schmutzwassers erfolgt im Mischwassersystem, das anfallende Niederschlagswasser wird versickert. Aufgrund der Tiefe des Grundwasserspiegels (zwischen 15 und 9 m unter Grund) sind Verunreinigungen durch die Versickerung ausgeschlossen. Der Grundwasserschutz ist damit ausreichend gesichert.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		<u>Untere Immissionsschutzbehörde</u> Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen das o. g. Vorhaben keine Bedenken, wenn der nachfolgende Hinweis übernommen wird: 1. Geräuschimmissionen Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, Kühl- und Lüftungsanlagen, Luft- und Wärmepumpen sowie Blockheizkraftwerken hat unter Beachtung des ‚Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten' der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz – LAI (www.lai-immissionsschutz.de) zu erfolgen.	Der Hinweis wurde bereits unter der Überschrift „Stationäre Geräte“ als Nr. 11 in die Hinweise aufgenommen. Die Überschrift wird geändert in „Geräuschimmissionen“.	Der Rat beschließt, den Hinweis anzupassen.
		<u>Untere Naturschutzbehörde</u> Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Die Festsetzungen zur Durchgrünung des Plan-	Der Hinweis wird zur Kenntnis ge-	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		gebietes sowie zur Gestaltung der Gärten und Vorgärten werden begrüßt. Die konkrete Umsetzung ist zu gewährleisten.	nommen. Die Umsetzung und Einhaltung wird auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens gewährleistet.	
		Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind entsprechend der Artenschutzprüfung Stufe 2 (ASP II) des Büros Raskin mit Stand vom 04.08.2020 umzusetzen. Die konkreten Standorte der zu installierenden 10 Fledermauskästen sind der Unteren Naturschutzbehörde mitzuteilen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Untere Naturschutzbehörde wird über die Maßnahmenstandorte informiert.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Das bilanzierte ökologische Defizit in Höhe von 85.735 Ökopunkten (ÖP) soll über verschiedene Maßnahme kompensiert werden. Eine Fläche (Gemarkung Wildenrath, Flur 10, Flurstücke 16, 19, 21) soll multifunktional sowohl zur Kompensation für den Naturhaushalt als auch für den Waldausgleich genutzt werden: hier können 16.014 Punkte angerechnet werden. 19.385 ÖP werden über das Ökokonto der Stadt Wegberg (Gemarkung Wegberg, Flur 46, Flurstück 131) und 24.148 ÖP über das Ökokonto der Stadtentwicklungsgesellschaft Wegberg (Gemarkung Arsbeck, Flur 46, Flurstück 39) kompensiert. Die verbleibenden 26.188 ÖP werden über Aufforstungsmaßnahmen auf der Fläche Gemarkung Wildenrath, Flur 6, Flurstück 294 realisiert. Die Flächen werden in das Kompensationsflächenkataster übertragen. Bei Änderungen wird um Mitteilung gebeten.	Der Hinweis auf das Kompensationsflächenkataster wird zur Kenntnis genommen. Bei Änderungen wird die Untere Naturschutzbehörde informiert.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		<u>Untere Wasserbehörde</u> Nach erneuter Prüfung durch die Untere Wasser-	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		behörde bestehen keine Bedenken. Es wird darum gebeten, die Entwässerungskonzeption in Zukunft vorab mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen. <u>Brandschutz</u> Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass folgende Anforderungen zu erfüllen sind: 1. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) erforderlich: a. offene Wohngebiete 120 m - 140 m b. geschlossene Wohngebiete 100m- 120m c. sonstige Gebiete ca.80 m Es wird auf das Arbeitsblatt W 400 Teil - Technische Regeln Wasserverteilungsanlagen (TRWW), Teil 1: Planung - verwiesen. Dort ist der Hydrantenabstand nun allgemein mit „meist unter 150 m“ angegeben. Dort findet sich in Teil 1 des W 4OO auch eine eindeutige, fordernde Formulierung: ,,Hydranten sind so anzuordnen, dass die Entnahme von Wasser.....leicht möglich ist." Zur Ermittlung des Löschwasserbedarfs wird eine Tabelle bereitgestellt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen zukünftiger Bauleitplanverfahren berücksichtigt. Kenntnisnahme Die Hinweise 1 bis 8 werden zur Kenntnis genommen und auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt.	Der Rat nimmt Kenntnis. Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		2. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. 3. Liegen Gebäude ganz oder in Teilen weiter als 50m von der öffentlichen Verkehrsfläche entfernt, ist eine Zufahrt für Fahrzeuge der Feuerwehr gemäß § 5 BauO NRW herzustellen. Die Zufahrt ist gemäß § 5 BauO NRW herzurichten. Die Ausführung muss der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr (MRFlFw) inklusive der Aufstell- und Bewegungsf lächen entsprechen. Die Kurvenradien sind entsprechend zu beachten. Zu- und Durchfahrten sowie Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sind so zu befestigen, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einer zulässigen Gesamtmasse von 16 t und einer Achslast von 10 t befahren werden können. 4. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrbewegungsflächen hin auszurichten §§ 14 und 37 BauO NRW.		

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		5. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von tragbaren Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 14 BauO NRW). 6. Für evt. Gebäude der Gebäudeklassen 4 und 5 wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem. VV zu § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenräume) sicherstellen. 7. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u.a. auch als „Generationenhaus/ altersgerechtes oder Seniorengerechtes Wohnen“ betitelt. In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt. 8. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Laufe der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen. Auf Grund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben Bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungs-		

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		form.		
9	NEW NiederrheinWasser GmbH vom 20.04.2021	Keine Bedenken. Es werden keine Wasserschutzgebiete der NEW NiederrheinWasser GmbH berührt.	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
10	NABU vom 23.04.2021	Bereits bei der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten wir am 22.06.2020 Stellung zu der Bebauungsplanung genommen. Einige unserer Vorschläge wurden teilweise bei den grünplanerischen Festsetzungen berücksichtigt. <u>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen</u> Die Maßnahme, eine öffentliche Grünfläche (M1) festzusetzen, ist notwendig und wird begrüßt, doch die Größe der Fläche mit 541 m² in einem über 40.000 m² großen Neubaugebiet (Versiegelungsfläche für Gebäude, Verkehrs- und Stellflächen ca. 25.500 m, zzgl. zulässiger Terrassen und Wintergärten, Zuwegungen und Gartenwegen) verfehlt mit 1,35% Anteil an der Gesamtfläche ihren Zweck. Die schmale langestreckte und spitzwinklig zulaufende Form der Fläche entlang einer der nur zwei Zufahrten zu dem Baugebiet mindert den Wert der Fläche zusätzlich. Es ist absehbar, dass die Fläche - wie bereits heute - als Hundeauslauf und Hundetoilette genutzt werden wird. Alternative wohnhausnahe Auslaufflächen sind im Gebiet nicht vorhanden, in den angrenzenden Teilbebauungsplänen ebenfalls nicht.	Kenntnisnahme Die Festsetzung einer GRZ von 0,4 zuzüglich einer Überschreitung um maximal 50 % bis 0,6 entspricht den Vorgaben des § 17 BauNVO. Darüber wird eine Begrünung von mindestens 40 % der privaten Flächen gesichert, zusätzlich werden Pflanzgebote auf den privaten Grundstücken festgesetzt. Des Weiteren wird die vom Einwender benannte öffentliche Grünfläche M1 im nördlichen Bereich des Plangebietes gesichert sowie über eine Festsetzung mit bedingender Wirkung im Zentrum des Plangebietes temporär eine „Grünfläche mit Spielplatz“ mit einer Größe von 1.380 m² festgesetzt. Gerade in einem eher ländlich ge-	Der Rat nimmt Kenntnis. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Beeinträchtigungen zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			prägten Raum wie Wegberg Arsbeck besteht bei der Planung neuer Wohngebiete mit überwiegender Einfamilienhausbebauung auf Grundstücken zwischen 400 und 600 m² keine Notwendigkeit zur Schaffung großer zusätzlicher öffentlicher Grünflächen. Westlich liegen nur wenige Gehminuten entfernt weitläufige Landwirtschafts- und Waldflächen, die ausreichende Spaziermöglichkeiten bieten. Der Umfang der Begrünungsmaßnahmen ist damit als ausreichend zu bewerten.	
		Die Anzahl von 27 geplanten Bäumen im öffentlichen Raum (Obstbäume auf Fläche M1 und Straßenbäume) ist ebenfalls viel zu gering bemessen. Das Planungsgebiet war vor der bereits erfolgten Baufeldfreistellung abwechslungsreich mit Gehölzinseln, Wäldchen, Saumstrukturen und einer großen, alten Streuobstwiese ausgestattet. Das geplante Grüninventar muss daher unbedingt aufgestockt werden.	Die 27 festgesetzten Bäume entsprechen der auf den öffentlichen Flächen umsetzbaren Anzahl an Bäumen. Durch festgesetzte Pflanzgebote für die allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 10 ist auf jedem Grundstück ab 400 m² Fläche mindestens 1 Baum zu pflanzen, dies entspricht laut Rahmenplan ca. 60 zu pflanzenden Bäumen, zusätzlich der 27 geplanten Bäume im öffentlichen Raum werden damit ca. 87 Bäume gepflanzt. Die Anzahl zu pflanzender Bäume im Plangebiet ist damit ausreichend bemessen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Anzahl geplanter Bäume im öffentlichen Raum zurück.
		Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag vom 19.02.21 empfiehlt:		

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		- Planungsvariante zum (wenigstens teilweisen) Erhalt der Obstbestände und ggf. auch der Hainbuchen im Süden des Plangebietes als wertvolle Habitate für die heimische Flora und Fauna sowie als landschaftsbildprägende und für strukturreiche Gärten charakteristische Elemente (2.8. durch Verlagerung der im Norden geplanten Grünfläche oder durch veränderte Anordnung der Baufenster und Festsetzungen zum Erhalt eines möglichst großen Anteils der Bäume etc.)	Die bestehenden Vegetationsstrukturen können im Rahmen der anvisierten städtebaulichen Innenverdichtung zur Deckung der Nachfrage nach Wohnraum nicht erhalten bleiben. Mit den über den Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen zur Begrünung im Plangebiet wird teilweise eine Kompensation im Plangebiet erreicht.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		- Ausschluss der zulässigen Überschreitungen der GRZ zur Begrenzung des Bodenverbrauchs	Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,4 (GRZ 1) und mit einer zulässigen Überschreitung bis 0,6 (GRZ 2) wird den gesetzlichen Anforderungen hinsichtlich der zulässigen Versiegelung entsprochen und die Begrenzung des Bodenverbrauchs ausreichend berücksichtigt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Ausschlusses einer Überschreitung der GRZ zurück.
		- Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen grundsätzlich mit versickerungsfähigen Materialien (2.8. Rasengittersteine)	Wie der/die zukünftige Bauherr/-in die Zufahrten und Stellplätze gestaltet, obliegt dem individuellen Bauen. Um die Versiegelung zu minimieren, wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Rad- und Fußwege 1 und 2 sowie die oberirdischen Stellplätze und deren Zufahrten im WA 11 in wasserdurchlässiger Bauweise gestaltet werden müssen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Ausführung von Zufahrten und Stellplätzen zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Da die große Streuobstwiese und die Hainbuchenpazelle (Ausgleichsfläche aus dem 1. Teilbebauungsplan) ohne vorherige Regelung frühzeitig im Sommer 2020 gerodet wurden, kann der einfache und kostengünstige Weg der Erhaltung als Grünfläche nicht mehr beschritten werden. Für eine Rückkehr zur ersten Planungsvariante mit Grünfläche im südwestlichen Planungsgebiet besteht jedoch noch die Möglichkeit.	Die Fichtenparzelle im Südwesten des Plangebietes, die im ersten Gestaltungsplan (Stand 2018) als Grünfläche dargestellt wurde, musste zwischenzeitlich gerodet werden, da der Baumbestand weitestgehend abgestorben war. Die Neugestaltung einer öffentlichen Grünfläche muss daher in jedem Fall erfolgen, unabhängig davon auf welcher Fläche im Plangebiet dies geschieht. Aus diesem Grund wurde entschieden, die öffentliche Grünfläche in das Zentrum des Plangebietes (WA 7) zu verlegen, um so eine bessere Erreichbarkeit für die zukünftigen Anwohner und die Bewohner der umliegenden Gebiete zu erreichen. Sie umfasst eine Fläche von 1.380 m². Im Bebauungsplan ist der Bereich als allgemeines Wohngebiet dargestellt, über eine Festsetzung mit bedingender Wirkung muss die Fläche aber vorerst als „Grünfläche mit Spielplatz“ angelegt werden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verlegung der öffentlichen Grünfläche zurück.
		Sinn und Zweck von Grünflächen in Neubaugebieten ist neben den bekannten Durchgrünungsfunktionen ihre Bedeutung als Treffpunkt und Kommunikationsfläche dörflichen Lebens. Die geplante Grünfläche im nördlichen Bereich des Bebauungsplans kann diese Funktionen nicht erfüllen. Sie ist lediglich Straßenbegleitgrün.	Neben der öffentlichen Grünfläche, auf die sich der Einwender bezieht, wird über eine Festsetzung mit bedingender Wirkung (siehe textliche Festsetzungen Nr. 8) im WA 7 eine „Grünfläche mit Spielplatz“ festgesetzt. Diese soll als Spielplatz und Treffpunkt die genannten Funktionen	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der öffentlichen Grünfläche als Treffpunkt zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			übernehmen. Eine Überplanung der Fläche erfolgt nur, falls kein entsprechender Bedarf (mehr) besteht.	
		Eine Verlagerung der notwendigen Durchgrünung von Baugebieten auf private Flächen befriedigt in der Regel nicht, da diesbezügliche Festsetzungen zwar wünschenswert und notwendig sind (stichwort Schottergärten), aber eine Kontrolle der Auflagen sowie deren Durchsetzung durch die Kommunen im Regelfall nicht erfolgt.	Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücke (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7.2 bis 7.4 und 9.2 bis 9.3) sind als Teil des Bebauungsplans rechtsverbindlich und durch die späteren Eigentümer umzusetzen. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert. Eine ausreichende Begrünung auf ausschließlich öffentlichen Flächen umzusetzen ist weder ökologisch, noch wirtschaftlich sinnvoll und umsetzbar.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Begrünung auf privaten Grundstücken zurück.
		Zur Wahrung des ländlich geprägten Umfeldes und eines ästhetischen Erscheinungsbildes sind Festsetzungen zum völligen Ausschluss eintöniger Hecken mit Lorbeerkirsche (Prunus laurocerasus spec.) und Lebensbäumen (Thuja u.a.) sowie zum Ausschluss von Betonzäunen und Stabgitterzäunen mit Kunststoffgeflecht zur Einfriedung der Grundstücke erforderlich. In den realisierten Bauabschnitten von „Auf dem Kamp“ finden sich zahlreiche Negativbeispiele von das Ortsbild schädigenden Einfriedungen.	Die Einfriedungen entlang öffentlicher Verkehrsflächen sind mindestens zur Seite der Verkehrsfläche einzugrünen. Damit wird das ästhetische Erscheinungsbild im Plangebiet ausreichend gesichert, ein Ausschluss von Zaunarten bzw. -materialien wird als nicht erforderlich angesehen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Einfriedungen zurück.
		Darüber hinaus fehlen Vorgaben, die „Schottergärten" auf den Bauparzellen verhindern. Dies wird von der Verwaltung in einer aktuellen Vorlage	In der genannten Vorlage VO/0062/21 wird vorgeschlagen, Festsetzungen zur Unterbindung von	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		für künftige Bebauungsplanverfahren vorgeschlagen (VO/0062/21). Die Vorschläge sollten unserer Meinung nach aber bereits heute einfließen.	sogenannten „Schotter-Vorgärten“ in neue Bebauungspläne aufzunehmen und so eine Begrünung und Gestaltung der Vorgartenbereiche zu gewährleisten. Der Vorschlag ist in der vorliegenden Planung bereits berücksichtigt worden, unter Nr. 9.3 der textlichen Festsetzungen wird eine Begrünung der Vorgartenbereiche festgesetzt. Auch die sonstigen Vorschläge der Vorlage wurden im vorliegenden Bebauungsplan bereits berücksichtigt.	
		Wir fordern noch einmal eine Pflicht, Photovoltaik auf den Dächern zu nutzen oder sich an größeren Anlagen in einer Nachbarschaft zu beteiligen. Die neu zu bauenden Häusern haben zunächst einen negativen Effekt auf das Klima, da der Bau immer sehr energieaufwändig ist. Außerdem führen mehr zu heizende Gebäude unabhängig vom Energieträger und dem Wärmebedarf der neuen Gebäude zu einem insgesamt höheren Energiebedarf. Beim Umzug von Menschen aus Großstädten aufs Land, wie er für den Großteil der Häuser zu erwarten ist, steigt die Entfernung der Menschen zu ihren Arbeitsplätzen, was einen weiteren höheren Energieaufwand bedeutet, verbunden mit einem erhöhten Ausstoß von Kohlendioxid. Mit PV-Anlagen kann zumindest ein Teil des notwendigen zusätzlichen Energiebedarfs klimafreundlich gedeckt werden und dafür sorgen, dass der CO2-Ausstoß in Wegberg absolut und pro Bürger nicht	Über die Festsetzungen des vorliegenden Bebauungsplans wird die Errichtung von Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien grundsätzlich ermöglicht. Eine Verpflichtung zur Nutzung regenerativer Energien soll jedoch nicht aufgenommen werden, da zum einen der spätere Energiebedarf ohne Kenntnis der genauen Bauvorhaben schlecht möglich ist (z.B. abhängig vom gewählten energetischen Standard) und die Festsetzungen städtebaulich begründet und rechtlich dauerhaft durchsetzbar sein müssen. Auch ohne eine Regelung im Bebauungsplan gelten die energetischen Anforderungen der bundesweit ein-	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verpflichtung zur Nutzung von Photovoltaikanlagen zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		noch weiter zunimmt. Da die Anlagen langfristig wirtschaftlich sind, handelt es sich de facto um keine wirtschaftliche Belastung der Bauherren. Im Vergleich zu den Baukosten ist eine PV-Anlage relativ preiswert. Als Kompromiss könnte man den Bau einer PV-Anlage innerhalb von zwei Jahren nach der Fertigstellung eines Gebäudes fordern. Dies wäre ab jetzt in etwa drei Jahren. Der Bau der PV-Anlage in Rahmen des Hausbaus ist aber vermutlich wirtschaftlicher. Zur Verringerung des Flächenbedarfs und der Versiegelung sollten auf großen Parzellen Doppel- und Reihenhäuser zugelassen werden. Zur Vermeidung und Verminderung von Beeinträchtigungen durch das geplante Baugebiet verweisen wir auf unsere Vorschläge zur städtebauli-	heitlichen Gesetzgebung (z.B. Gebäudeenergiegesetz), die den jeweils aktuellen Stand der Technik und energiepolitische Rahmenbedingungen berücksichtigen. Für den individuellen Bau einzelner Einfamilienhäuser durch die jeweiligen späteren Eigentümer, wie im Plangebiet vorgesehen, werden über diese Gesetzgebung hinausgehende Verpflichtungen als nicht erforderlich angesehen. Die in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 bis WA 10 geplanten Einzelhäuser auf großen Grundstücken entsprechen dem in Wegberg Arsbeck überwiegend bestehenden Bedarf. Darüber hinaus passen sie sich in das städtebauliche Erscheinungsbild der näheren Umgebung ein. Über Nr. 4.1 der textlichen Festsetzungen wird eine maximale Anzahl von zwei Wohnungen je Wohngebäude zugelassen. Der Verringerung des Flächenbedarfs und der Versiegelung wird damit ausreichend Rechnung getragen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Zulässigkeit von Doppel- und Reihenhäusern zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		chen Gestaltung im ländlichen Raum (Email vom 18.04.21 an Herrn Bgm. Stock, Ausschuss-Vorlage VO/0062/21 und 21-1). Dieses sind:		
		- **Vorgartengestaltung** Verbot von Schottergärten, Begrenzung von zusätzlicher Versiegelung im Vorgarten (kein Stellplatz für Zweitwagen)	Unter Nr. 9.3 der textlichen Festsetzungen ist die Begrünung der Vorgärtenbereiche festgesetzt. Ausgenommen davon sind lediglich die notwendigen Zugänge und Zufahrten. Der Bereich vor den Garagen kann als zweiter Stellplatz genutzt werden. Dies ist notwendig, da aufgrund der ländlichen Lage des geplanten Wohngebietes viele Familien auf mehr als einen PKW angewiesen sind.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		- **Einfriedung zur Straßenseite und zur freien Landschaft (Ortsränder)** Einfriedung durch Hecken (Ausschluss von eintönigen, naturfernen Hecken aus Lorbeerkirschen), keine Mauern und Mauersockel (unüberwindbar für viele Kleintiere), keine Stabgitterzäune, keine Stabgitterzäune mit Kunststoffgeflecht und ähnlichen Materialien	Alle Einfriedungen von Baugrundstücke sind entlang der öffentlichen Verkehrsflächen einzugrünen (siehe textliche Festsetzungen Nr. 9.2), um ein einheitliches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Ein Ausschluss von Einfriedungsarten oder -materialien wird daher als nicht erforderlich angesehen. Einfriedungen zur freien Landschaft sind im Plangebiet nicht vorhanden.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		- **Straßenbreite - öffentliches Grün** Schaffung größerer zusammenhängender, naturnah gestalteter Grünflächen (geringer Pflegeaufwand) durch Auslagerung des Autoverkehrs (Schaffung eines Garagenhofes	Durch die Begrünung der privaten Grünflächen werden ausreichend große und zusammenhängende Grünflächen im Plangebiet realisiert. Es ist unklar, wie die Schaffung von	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		pro Baugebiet einschließlich 1-2 E-Ladestationen), Erschließung der Häuser durch kurze Fußwege, überdachte Stellplätze für Lastenfahrräder	Garagenhöfen zu größeren Grünflächen beitragen soll. Darüber hinaus ist ein Stellplatz am Haus in einer Einfamilienhaussiedlung nicht unüblich und wird gerade in einem ländlichen Raum wie Wegberg Arsbeck von den zukünftigen Eigentümern gewünscht und erwartet.	
		- **Grundstücksgröße und Geschosse** Siedlungsplanung statt einzelner Hausplanung um einheitliche Stadtbilder zu erzeugen	Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zum Maß der baulichen Nutzung, zur Bauweise, zur Begrünung im Plangebiet, zur Dachform und Dachneigung sowie der Gestaltung der Einfriedungen und Vorgärten wird das Erscheinungsbild im Plangebiet ausreichend gesteuert. Die darüber hinausgehende Gestaltung wird den Bauherren/-innen überlassen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		- **Öffentliche Grünflächen/Spielplätze** ortsnahe Spielplätze, öffentliches Grün naturnah, mit heimischen Bäumen, Sträuchern und Stauden bepflanzt bzw. Wieseneinsaat (hoher Anteil von Bäumen 1. Ordnung, die aufgrund ihrer großen Biomasse zur Beschattung und Kühlung des Straßenraumes beitragen)	Im Zentrum des Plangebietes (WA 7) ist eine Grünfläche mit Spielplatz auf einer Fläche von 1.380 m² vorgesehen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		- **Dachbegrünung** Dachbegrünung der Garagen, wenn als Garagenhof konzipiert sogar im größeren Maß-	Bei Carports- und Garagendächern wird auf eine verbindliche Festsetzung von Gründächern verzichtet.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Dachbegrünung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		stab möglich. Dadurch entsteht kein Ausschluss von Solaranlagen auf den Garagendächern	Der Bebauungsplan schließt diese grundsätzlich nicht aus, wodurch der/die zukünftige Bauherr/-in auf freiwilliger Basis eine Begrünung von Carports- und Garagendächern realisieren kann.	
		- **Pflanzgebote auf privaten Grundstücken** prozentuale Maximalangabe für die rückwärtige Flächenversiegelung (Terrasse / Gartenhaus), pro angefangener 400 m² Grundstücksfläche mind. 1 hochstämmiger Laubbaum (1. bis 2. Ordnung) oder hochstämmiger Obstbaum und 2 bis 3 Sträucher gemäß einer vorgegebenen Pflanzliste	Die Flächenversiegelung auf den privaten Grundstücken wird über die Festsetzung einer GRZ von 0,4 sowie einer Überschreitung bis 50 % für Nebenanlagen auf insgesamt 60 % der Grundstücksfläche beschränkt. Damit werden die bestehenden Obergrenzen des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete eingehalten. Unter Nr. 7.4 der textlichen Festsetzungen werden Pflanzgebote auf privaten Grundstücken festgesetzt.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		- **Solaranlagen** Ökosiedlungen: Zusammenarbeit mit Grünstromanbietern als Angebots-Paket, Solaranlagen auf Dächern und Ladestationen für E-Autos	Die Bebauung der Grundstücke soll durch die späteren Eigentümer erfolgen, eine gesamtheitliche Entwicklung des Gebietes ist nicht vorgesehen. Aus diesem Grund ist eine gesamtheitliche Regelung in Bezug auf erneuerbare Energien nicht vorgesehen. Den zukünftigen Eigentümern steht es jedoch frei, einzeln auf entsprechende Angebote zurückzugreifen oder sich zusammenzuschließen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Solaranlagen zurück.
		Die Bebauungsplanung stellt insgesamt ein wich-		

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		tiges Instrument bei den Klimaschutzbemühungen sowie der Anpassung der Städte an den Klimawandel dar. Der Landesentwicklungsplan NRW gibt u.a. in § 1 Vorgaben zur klimagerechten Siedlungsentwicklung.		
		Die Vorgabe der Dachbegrünung sollte nicht auf WA 11 begrenzt werden, sondern auch für andere Flachdächer und nahezu flache Dächer vorgeschrieben werden, wie es auch im BP IX-4 Merbeck St. Maternusstraße geschehen ist: „Gestalterische Festsetzungen 9.1 Garagendächer mit einer geringeren Dachneigung als 10° sind dauerhaft flächig zu begrünen. Von einer Begrünung der Dachfläche kann abgesehen werden, wenn diese zur Errichtung von Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien genutzt werden“.	Für die anderen Wohngebiete werden Dachneigungen zwischen 20° und 30° (WA 1) bzw. 30° und 45° (WA 2 bis WA 10) festgesetzt. Nur im WA 11 sind bei einer Dachneigung bis maximal 5° Dachbegrünungen umsetzbar, daher wird auch nur für dieses WA eine Verpflichtung zur Dachbegrünung festgesetzt. Bei Carport- und Garagendächern wird auf eine verbindliche Festsetzung von Gründächern verzichtet. Der Bebauungsplan schließt diese grundsätzlich nicht aus, wodurch der/die zukünftige Bauherr/-in auf freiwilliger Basis eine Begrünung von Carports- und Garagendächern realisieren kann.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Dachbegrünung zurück.
		In Anlage 1 „Pflanzliste“ sollten die Obstsortenempfehlungen nicht auf dem Landschaftsplan Euskirchen aufbauen („Obstsorten s. Sortenempfehlung des Landschaftsplans Euskirchen für Zülpicher Börde und Voreifel, zzgl. Winterbirne Madame Verte“) sondern sich nach den lokalen Gegebenheiten richten. Die Untere Naturschutzbehörde Heinsberg hält eine Liste mit lokalen Empfehlungen vor (Landschaftsplan III/6	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Pflanzliste entspricht inhaltlich den Empfehlungen des Landschaftsplans III/6 Schwalmplatte, lediglich der Verweis war falsch. Dies wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag auf S. 24 und in den textlichen Festsetzungen entsprechend angepasst.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Schwalmplatte – 1. Änderung sowie Erfahrungen und Kenntnisse von Kreis Heinsberg und Naturschutzstation Wildenrath zu lokalen Obstsorten). Im Rahmen der Verkehrserschließung und Bebauung müssen Tierfallen wie Gullys entschärft und eine Fallenwirkungen von anderen Schächten, aber auch von Rohbauten (Einflug von Fledermäusen) ausgeschlossen werden. Es wird empfohlen, Schächte mit feinen Gittern abzudecken, um eine Fallenwirkung zu vermeiden. Bei großen Glasfronten ist der Vogelschutz zu beachten (vgl. Steiof 2018), da Vögel Glasscheiben kaum wahrnehmen können und häufig daran verunfallen. Besonders hoch ist die Gefahr in und angrenzend an vogelreiche Gebiete und am Rand der Bebauung zur offenen Landschaft. Die Nähe zum FFH-Gebiet Helpensteiner Bachtal-Rothenbach mit vorkommen von streng geschützten Vogel-, Amphibien- und Fledermausarten macht entsprechende Maßnahmen notwendig. Daher sollte keine großflächige Durchsicht durch Gebäude möglich sein, die den Vögeln das Durchfliegen scheinbar erlaubt. Stark die umgebende Landschaft oder Gehölze vor den Fassaden spiegelnde Scheiben sollten vermieden werden, ebenso Glasflächen an Ecken (ebd.). Glasflächen von mehr als 3 m² Größe sind optisch zu unterteilen. Zur Entschärfung der Gefahren von Glasscheiben gibt es Lösungen wie transluzentes (lichtdurchlässiges, nicht klares) Glas und sichtbar	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der folgende Hinweis wird unter Punkt 6 aufgenommen: „Zur Vermeidung von Vogelkollisionen mit Gebäuden sind an größeren Glasfronten entsprechende Schutzmaßnahmen zu ergreifen.“	Der Rat nimmt Kenntnis. Der Rat folgt der Stellungnahme hinsichtlich der Vermeidung von Vogelkollisionen im Plangebiet und beschließt einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		bedruckte Scheiben. UV-Markierungen haben sich dagegen nicht bewehrt (ebd.). Entsprechendes gilt auch für andere Glasflächen wie etwa Windschutz- oder Lärmschutz-verglasungen außerhalb von Gebäuden und frei stehende Glaswände.		
		Wie bei der Beleuchtung der Gebäude, Straßen und Baustellen muss die Abstrahlung der Beleuchtung in die offene Landschaft und in Richtung von Garten- und Gehölzflächen minimiert werden (keine horizontale Abstrahlung, ggf. insektenfreundliche Spektralfarben, zeitliche und räumliche Beschränkung auf den notwendigen Umfang, vgl. Voigt et al. 2019, da das Gebiet nachweislich Fledermäusen und Eulen als Jagdgebiet dient und keine Insekten aus Lebensräumen in der Umgebung in den für sie zur Ernährung und Fortpflanzung ungeeigneten Siedlungsbereich gelockt werden sollen.	Der folgende Hinweis wird aufgenommen: „Eine das notwendige Maß überschreitende Beleuchtung innerhalb des zukünftigen Wohngebiets ist zu vermeiden (auf den öffentlich und privaten Flächen), um brütende, durchziehende oder ruhende Vogelarten und jagende Fledermausarten möglichst wenig zu stören. Die Verwendung von insekten- und fledermausfreundlichen Lampentypen und Leuchtmittel im öffentlichen Raum ist anzustreben. Die Beleuchtung von Straßen, Wegen und Gebäuden sollte von oben herab erfolgen und somit möglichst wenig in die umgebenden Gehölzbestände oder in den Himmel abstrahlen.“	Der Rat folgt der Stellungnahme hinsichtlich der Beleuchtung im Plangebiet und beschließt einen entsprechenden Hinweis aufzunehmen.
		Es wird angeregt, Festsetzungen im Bebauungsplan zu machen, die an den zu errichtenden Gebäuden Nistgelegenheiten und Quartiere für (Halb)Höhlenbrüter und Fledermäuse vorschreiben. Gerade diesen Gruppen wurden durch die vorzeitige Rodung der Gehölzstrukturen im Planungsgebiet die Lebensstätten entzogen. Hinzu	Gemäß der Empfehlung aus dem Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung sind im Plangebiet als Ausgleich für den Verlust potenzieller Sommerquartiere 10 Fledermauskästen an geeigneten Bereichen im Umfeld zu installieren. Diese sind vorzugsweise an	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Festsetzung der Nistgelegenheiten zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		kommt, dass deren Lebensstätten an älteren Gebäuden durch Sanierungen derzeit in großem Maßstab und meist ersatzlos verloren gehen. <u>Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung II vom 04.08.2020)</u>	Bäumen anzubringen. Dem Artenschutz wird mit dieser Festsetzung ausreichend Rechnung getragen.	
		Die im Fachbeitrag beschriebenen Vermeidungsmaßnahmen (Baufeldfreimachung Oktober bis Ende Februar) wurden bereits vor der frühzeitigen Beteiligung und vor Abschluss des laufenden Verfahrens durchgeführt. Diese Vorgehensweise kritisieren wir hier wie bereits in unserer Stellungnahme vom 22.06.2020 erneut. Weder konnten die Baumhöhlen auf eine Belegung überprüft noch das Bauzeitenfenster überprüft werden. Ob die Wahrscheinlichkeit des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände in Bezug auf Vogelbruten und Fledermäuse ausgeschlossen wurde, ist daher nicht sicher.	Die Rodung der Fläche erfolgte unabhängig vom laufenden Bebauungsplanverfahren, da die hier vorhandenen Fichten mehrheitlich abgestorben waren. Die Rodung erfolgte Anfang 2020 unter Einhaltung der allgemein vorgeschriebenen Zeiträume zur Rodung und Baufeldräumung. Die Verpflichtung zur Einhaltung ergibt sich aus § 39 Abs. 5 BNatSchG und ist auch unabhängig vom noch nicht rechtskräftigen Bebauungsplan einzuhalten. Eine weitergehende Prüfung ist bei Einhaltung des Bauzeitenfensters nicht notwendig.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Dieses gilt auch für die geplanten vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen. Als vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen werden 10 Flachkästen für Fledermäuse im Fachbeitrag vorgeschlagen. Das ist in Anbetracht der Größe der gerodeten Fichtenparzelle (5.315 m²) und der gerodeten Hainbuchen-Gehölzstreifen mit Höhlenbäumen 1. eine zu geringe Anzahl und 2. fehlt eine Dokumentation der Durchführung der Maßnahme. Da die Höhlen-	Nach LANUV-Fachinformationssystem der streng geschützten Arten in NRW (http://www.naturschutzinformationen-nrw.de/artenschutz/de/arten) wird zum Ausgleich von Fledermausquartieren der folgende Orientierungswert gegeben:	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Nachbilanzierung der Ersatzmaßnahmen zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		bäume und mit ihnen potenzielle Fledermaus-Quartiere bereits vor über einem Jahr beseitigt wurden, darf angenommen werden, dass die vorgezogene Maßnahme nicht stattgefunden hat. Zu diesem Punkt bitten wir noch um Information. Artenschutzrechtliche Konflikte nach § 44 I BNatschG lassen sich nicht ausschließen. Eine Nachbilanzierung für Ersatzmaßnahmen ist erforderlich.	„Je Verlust eines Quartiers hat sich in der Praxis ein Ersatz durch 5 - 10 Fledermauskästen etabliert. (Es gibt keine begründeten Mengen-, bzw. Größenangaben in der Literatur. Plausibel erscheinen die genannten Orientierungswerte (fachliche Einschätzung) unter dem Aspekt geringerer Lebensdauer und eingeschränkter Funktionalität gegenüber natürlichen Baumhöhlen).“ Da die Rodung der Fichtenparzelle originär nicht dem Bebauungsplan zuzuordnen ist, sondern aufgrund des bereits vorher eingetretenen Absterbens der Fichten erfolgte (und damit eine forstwirtschaftliche Maßnahme darstellt) ist davon auszugehen, dass dem Artenschutz mit dem Anbringen der empfohlenen 10 Kästen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan genüge getan ist. Die Notwendigkeit einer Nachbilanzierung für Ersatzmaßnahmen wird nicht erkannt. Eine Umsetzung der vorgezogenen Ersatzmaßnahmen hat bisher noch nicht stattgefunden. Die Umsetzung erfolgt nach Inkrafttreten des Bebauungsplans.	

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		<u>Kompensation und Eingriffsbilanzierung (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom 19.02.21</u> Die Fichtenparzelle im südlichen Planungsgebiet (Nr. 6.1.a in der Karte ,,Planungsrechtlicher Ausgangszustand", charakterisiert als Wald mit lebensraumtypischen Baumartenanteilen <50%), wurde anstatt mit dem Faktor 4 (numerische Bewertung der Biotoptypen in der Bauleitplanung, LANUV 2008) lediglich mit 3 bewertet. Sie wurde gerodet, bevor die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für diese Fläche durchgeführt wurden. Die Abwertung wird im Fachbeitrag damit begründet, dass die Fläche bereits vor dem Aufstellungsbeschluss (26.02.2019) gerodet worden sei. Tatsächlich wurde die Parzelle nach dem Aufstellungsbeschluss gerodet wie Anwohner und Luftbilder bestätigen. Entgegen der Abwertung muss hier eine Aufwertung vom Normfaktor 4 auf den Faktor 5 erfolgen. Waldflächen werden i.d.R. mit einem höheren Ausgleichsfaktor belegt. Im vorliegenden Fall ist dieses besonders begründet, da nach unserem Wissensstand keine vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen für verlorengegangene Fledermausquartiere durchgeführt wurden (siehe oben). Eine Neuberechnung ist erforderlich.	Die Bewertung der Fichtenparzelle wurde mit dem Landesbetrieb Wald und Holz NRW abgestimmt. Gemäß der numerischen Bewertung der Biotoptypen in der Bauleitplanung, LANUV 2008, ist bei Waldflächen eine Abwertung um eine Wertstufe anzusetzen, wenn schwerwiegende Beeinträchtigungen gegeben sind. Da die hier vorhandenen Bäume mehrheitlich abgestorben waren, wurde diese Abwertung vorgenommen. Der Zeitpunkt der Rodung wird im landschaftspflegerischen Fachbeitrag, Büro raskin Umweltplanung und Umweltberatung GbR, Stand Februar 2021, auf S. 8 richtigerweise mit „Anfang des Jahres 2020“ angegeben. Auf S. 16 des LFB wird fälschlicherweise gesagt, die Fichtenparzelle sei zum Aufstellungsbeschluss bereits gerodet worden. Der LFB wird auf S. 16 entsprechend berichtigt. Die Beurteilung des Baumbestandes aus artenschutzrechtlicher Sicht hat keinen Einfluss auf die Bewertung der Biotoptypen im Rahmen der Eingriffsbilanzierung.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Eingriffsbilanzierung zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Der Einzelbaum (Nr. 7.4ua) wird als Uraltbaum klassifiziert, aber leider mit zu geringer Wertstufe. Anstelle Wertstufe 5 muss nach LANUV Tabelle für BHD < 50 cm Stufe 7 angesetzt werden.	Der benannte Einzelbaum Nr. 7.4ua an der südlichen Plangebietsgrenze ist Bestandteil der im 1. Teilbebauungsplan festgesetzten Kompensationsfläche (siehe Nr. 7.2k) und wird daher in der Eingriffsbilanzierung nicht einzeln bewertet. Die Fläche wird insgesamt mit dem Biotopwert 6 bewertet. Der in der Eingriffsbilanzierung unter Nr. 7.4 aufgeführte und mit Wertstufe 5 bewertete „Einzelbaum lebensraumtypisch“, auf den sich der Einwender vermutlich bezieht, befindet sich im Bereich der Zufahrt von der Bücher Straße und ist entsprechend der Vorgaben des LANUV bewertet worden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bewertung des Einzelbaums zurück.
		Der Gesamtflächenwert B des Plan-Zustandes (Planzustand 3. Änderung) wird mit 32.251 Punkten bewertet. Die Einbeziehung der Begrünung auf Privatgrundstücken, „Biotoptyp“ 4.3/4.5 Zier- und Nutzgarten und 7.2/7.4 Gartenbäume und Hecken) wird generell als kritisch angesehen, auch wenn sie durch die numerische Bewertungstabelle des LANUV legitimiert ist. Wie oben bereits angesprochen, sind Festsetzungen zur Durchgrünung auf privaten Grundstücken wichtig, als Kompensationsfaktor aufgrund der fehlenden Kontrolle durch die Kommune aber	Die Festsetzungen zur Begrünung der privaten Grundstücke (siehe textliche Festsetzungen Nr. 7.2 bis 7.4 und 9.2 bis 9.3) sind als Teil des Bebauungsplans rechtsverbindlich und durch die späteren Eigentümer umzusetzen. Dies wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens gesichert. Eine ausreichende Begrünung auf ausschließlich öffentlichen Flächen umzusetzen ist weder ökologisch, noch wirtschaftlich sinnvoll und umsetzbar.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Einbeziehung der Begrünung auf Privatgrundstücken zurück.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		nicht geeignet. Letztere ist angehalten eine ausreichende Durchgrünung zu gewährleisten, diese ist aber nur auf öffentlichem Grund sichergestellt.	Eine Berücksichtigung der Maßnahmen in der Bilanzierung wird als sinnvoll angesehen.	
		Erläuterungsbedürftig für uns sind die Wertstellungen von „Biotopyp“ 4.3/4.5 Zier- und Nutzgarten und 7.2/7.4 Gartenbäume und Hecken. Das LANUV erlaubt bei einem Neubaugebiet die Bewertung auf der Grundlage der jeweiligen Grundflächenzahl (GRZ) alternativ zum jeweiligen Prognosewert des einzelnen Biotoptyps generell die nicht bebaute Fläche mit allen getroffenen Festsetzungen (z. B. Hecken auf privaten Grünflächen) je nach Ausgestaltung (z. B. Bodendecker, Gehölze, Baumreihen) mit 2 oder 3 Wertpunkten. Warum eine Trennung vorgenommen und Faktor 4 verwendet wurde, bitten wir zu erklären.	Eine Trennung der nicht überbaubaren Flächen der allgemeinen Wohngebiete WA 1 bis WA 11 in strukturarme Bereiche (siehe 4.3/4.5) und Bereiche mit heimischem Gehölzbestand (siehe 7.2 / 7.4) trägt den Grünfestsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Anpflanzungen in diesen Bereichen Rechnung. Für die Bereiche mit heimischem Gehölzbestand werden die Punkte 7.2 und 7.4 gemäß der Biotoptypenwertliste des LANUV 2008 angesetzt. Die Abwertung um eine Wertstufe von 5 auf 4 erfolgt entsprechend der Vorgaben zu 7.2 für Gehölze mit intensivem Formschnitt.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Ebenfalls bitten wir um Ausführung wie der bilanzierte Waldumbau auf bereits bestehenden Forstflächen aussehen soll und welche Eigentumsverhältnisse hier vorliegen. Der Begriff der ökologischen Aufwertung kann weit gefasst werden. Ist hier vorgesehen, bereits abgängige oder zum Einschlag vorgesehene nicht lebensraumtypische Bäume zu entnehmen und durch Nachpflanzungen mit lebensraumtypischen Bäumen zu ergänzen? Wie sehen die zeitlichen Vorgaben aus?	Die Flächen Wildenrath, Flur 10, Parzelle 16 (0,3332 ha), Parzelle 19 (0,3200 ha) und Parzelle 21 (0,1475 ha), auf denen der Waldumbau stattfinden soll, befinden sich im Besitz der Stadt Wegberg. Die ökologische Aufwertung erfolgt, wie vom Einwender beschrieben, durch die Entnahme nicht lebensraumtypischer Bäume und die Nachpflanzung lebensraum-	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
			typischer Bäume. Die Umsetzung erfolgt nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes.	
		Wenig aufschlussreich und damit nicht abschließend zu beurteilen sind die übrigen Kompensationsmaßnahmen „Umwandlung in Wiesenfläche“ (Stadt Wegberg), „Umwandlung Ackerfläche in Brache mit Verbuschung“ (Stadtentwicklungsgesellschaft Wegberg) und „Anpflanzung von Wald“ (?). Voraussetzung für die Anerkennung einer Maßnahme als Kompensationsmaßnahme ist eine transparente Darstellung über Zweck, Ziel und Dauer der Maßnahme sowie deren rechtlicher dauerhafter Absicherung. Das wird aus den vorliegenden Unterlagen nicht ersichtlich.	Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen bzw. der Ankauf von Ökopunkten wird vertraglich zwischen der Stadt Wegberg und den jeweiligen Eigentümern vereinbart, die Maßnahmen werden der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg gemeldet. Die Umsetzung und langfristige Erhaltung der Maßnahmen ist damit ausreichend gesichert. Zweck und Ziel der Maßnahmen werden in der Begründung zum Bebauungsplan und im landschaftspflegerischen Fachbeitrag ausreichend thematisiert. Eine detaillierte Behandlung in den Unterlagen zum Bebauungsplan ist über den gegebenen Umfang hinaus nicht notwendig. Die Lage der Maßnahmenflächen wird auf der Planzeichnung ergänzt.	Der Rat nimmt Kenntnis und beschließt die Lage der Maßnahmenflächen in der Planzeichnung zu ergänzen.
		Eine Nachfrage des NABU Wegberg 2020 bei der Stadt Wegberg ergab sogar, dass die Stadt kein Ausgleichsflächenkataster führt. Nach Verständnis des NABU als Träger öffentlicher Belange ist das Führen eines solchen Katasters die Voraussetzung für eine kontinuierliche Beobachtung der Umsetzung, der Pflege und des ökologischen Erfolges (Monitoring) von Kompensations-	Die Stadt Wegberg führt kein eigenes Ausgleichsflächenkataster. Die Ausgleichsflächen werden der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Heinsberg gemeldet und in deren Kompensationsflächenkataster eingetragen.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellung-nahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
		Maßnahmen und -Flächen. Abschließend bitten wir, die thematisierten Fragen detailliert zu beantworten. Die Bilanzierung ist aus unserer Sicht zu ungenau und in der dargestellten Form abzulehnen. Der vorgelegte Bebauungsplan sollte unter Einbeziehung der vorgebrachten An-regungen geändert werden.		

1 [redacted]

[redacted]

Stadt Wegberg
An die Verwaltung, den Rat und sonstige beteiligte Organe der Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
D-41844 Wegberg

Seiten: 2

Wegberg, den 17.03.2021

Betrifft

- **Bebauungsplanverfahren III.-4C, Arsbeck – Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan**
- **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans (15.03.2021 bis 23.04.2021)**
- **Abwägungstabelle**

sehr geehrter [redacted]
sehr geehrter [redacted]
sehr geehrter [redacted]
sehr geehrter [redacted]

am 09.04.2020 teilte uns das Bauamt ([redacted] in Vertretung des [redacted]) mit, dass den kommunalen Mandatsträgern wunschgemäß der bis dahin in dieser Sache zwischen der [redacted] und der Stadt Wegberg geführte Schriftverkehr übermittelt worden ist.

Dazu gehörte neben unserem Widerspruch vom 12.03.2020 gegen die bis dahin betriebene Bebauungsplanung auch das Schreiben der [redacted] an [redacted] vom 26.11.2019, in welchem wir der Stadt Wegberg unser Angebot (Vorschlag für eine Modifikation des 3. Teilbebauungsplans und des Gestaltungsplans in dem an unserer Grundstücke angrenzenden Bereich) unterbreitet haben (siehe Anlage).

Auf persönliches Betreiben Ihres Bürgermeisters, [redacted] vom 28.04.2020 konnte dieses Angebot jedoch nicht mehr Gegenstand der vom **18.05.2020** bis 22.06.2020 veröffentlichten Planunterlagen III.4C werden, auf die sich die Einwendungen der Bürgerinnen und Bürger gegen III.4C beziehen, die die Verwaltung in ihrer jetzt veröffentlichten Abwägungstabelle bearbeitet (siehe Anlage). Denn [redacted] hatte am 28.04.2020 in Kenntnis unseres Anliegens – ohne allerdings die Entscheidung des Planungsausschusses vom **19.05.2020** abzuwarten – die Veröffentlichung der Planunterlagen eilfertig bereits am **18.05.2020** (einen Tag vor der Ausschusssitzung) veranlasst mit dem Effekt, dass unser Angebot nicht mehr Gegenstand der an diesem Tag veröffentlichten Planunterlagen werden konnte. Möglicherweise geschah es auch auf persönliches „Geheiß" des Bürgermeisters, dass ausgerechnet dieses unser Angebot auch in dem Schriftwechsel, den die Stadt Wegberg auf ihren Internetseiten veröffentlichte, nicht enthalten war. Unter anderem auch dagegen hatte die [redacted] in ihrem Beschwerdeantrag vom 12.06.2020 fristgerechte Einwendungen erhoben. Ganz offensichtlich war bzw. ist es dem Bürgermeister ein besonderes Anliegen, dass unser Angebot nicht öffentlich bekannt werden und nicht zum Gegenstand des Bauplanverfahrens III.4C werden sollte.

Im folgenden Zeitraum 2020 haben wir aus eigener Initiative persönliche Gespräche mit zahlreichen Vertretern der politischen Parteien in Wegberg Gespräche über die Bauplanung III.4C und über unser Angebot geführt. Darunter u.a. mit [redacted] (CDU, [redacted] (CDU), [redacted] (CDU), [redacted] (Aktiv für Wegberg), [redacted] (Freie Wähler), [redacted] (Grüne) und natürlich auch mit Herrn Bürgermeister [redacted] (SPD) selbst, mit dem wir hierüber eine Telefonkonferenz geführt haben.

Mit Ausnahme von [redacted] haben alle diese Vertreter, die auch Ratsmitglieder waren bzw. sind, beteuert, dass Ihnen unser Angebot bis dahin unbekannt gewesen sei und haben ihre erkennbare Bereitschaft gezeigt, mit uns einen gemeinsamen Kompromiss in der Sache zu erarbeiten und die Planung entsprechend zu modifizieren. Zumal eine Realisierung der aktuell (noch) geplanten, abgeknickten Führung der Ausfallstraße zur Wehrstraße in Höhe der Besenbinderstraße die Grundlage für unser Angebot endgültig vereiteln würde.

Mit Bedauern und Besorgnis stellen wir nun fest, dass – erneut, gezielt und ausgerechnet – unser Angebot nicht zum Gegenstand der vorgestern am 15.03.2021 veröffentlichten Abwägungstabelle geworden ist und müssen sogar feststellen, dass die Abwägungstabelle von einem längst überholten Verhandlungsstand ausgeht! *Sie unterstellt bzw. sie insinuiert fälschlicherweise, dass sich die Eigentümer und die Stadt Wegberg nicht haben einigen können.* Dies betrifft aber noch den Stand der Verhandlungen aus 2018! Seinerzeit wollte die städtische SEWG die Flurstücke 39 und 40 von den Eigentümern [redacted] und [redacted] für die Stadt Wegberg erwerben, diese haben jedoch eine Veräußerung dieser Grundstücke abgelehnt. Die Abwägungstabelle unterschlägt, dass die [redacted] am 09.07.2019 mit einem neuen Angebot auf die SEWG zugetreten war, welches eine gemeinsame Erschließung der Flurstücke 39 und 40 mit dem dahinter gelegenen Grundstücksteil der SEWG vorsieht.

Dieses Angebot ist keineswegs abgelehnt worden und keineswegs konnte man hierüber, wie die Abwägungstabelle tatsachenwidrig unterstellt, keine Einigung erzielen! Vielmehr ist dieses Angebot, welches offensichtlich für die (intransparenten) Vorstellungen des Bürgermeisters unerwünschte planerische Konsequenzen zeitigen würde, den Gremien der Stadt, insbesondere den Ausschüssen und dem Rat bislang offiziell **vorenthalten** worden und mit der nun vorliegenden Abwägungstabelle wird diese Vorenthaltung in obstruktiver Weise fortgesetzt!

Wir stellen vorsorglich fest, dass eine zielgerichtete und perpetuierte Vorenthaltung auch von strafrechtlicher Relevanz ist und möchten Ihnen, d.h. den zuständigen Personen im Bauamt, aber auch Ihren Dienstleistern auf Seiten der Fa. [redacted] Gelegenheit geben und bis spätestens zum **31.03.2021** auf dem Schriftweg mitzuteilen:

1) wer die Behauptung, die Stadt Wegberg und die [redacted] haben sich nicht einigen können in die am 15.03.2021 veröffentlichte Abwägungstabelle eingebracht hat (Urheber)?

2) auf wessen Intention und/oder Auftrag hin der- oder diejenigen Urheber die betreffende Behauptung in dieser Form die Abwägungstabelle eingebracht haben?

3) Auf welcher Informationsgrundlage der- oder diejenigen Urheber die betreffende Behauptung in dieser Form die Abwägungstabelle eingebracht haben?

Bitte beantworten Sie alle drei Fragen bis zum **31.03.2021** und teilen Sie uns bitte darüber hinaus Ihre terminliche Verfügbarkeit für ein persönliches Gespräch mit Ihnen im Zeitraum vom 01.04.2021 bis 14.04.2021 (gerne per Online-Videokonferenz) mit.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

[redacted]

GMX TopMail

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

Von: [redacted]
An: [redacted]
CC: [redacted]
Datum: 26.11.2019 13:15:35

Stadt Wegberg
Stadtplanung
[redacted]

Sehr geehrter [redacted]

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 [redacted] (unsere Nachbarn). Im Vorfeld des Planbeschlusses der Stadt Wegberg vom 26.02.2019 hatte es für die anliegenden Grundstücke meines Schwiegervaters und der [redacted] 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 [redacted] 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 [redacted] einverstanden. Und wir können auch die uns hierzu übermittelte Information, es handele 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 [redacted] 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 [redacted] Ihnen, [redacted] (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 [redacted] 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 wähnen 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.

[redacted] hatte [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 substanziell erheblicher Planänderungsvorschlag des Bürgermeisters zum Bauprojekt nachträglich vom Rat der Stadt Wegberg „legitimiert" werden, während dagegen unser (geringfügiger) Planänderungsvorschlag ignoriert wird?

Sehr geehrter [redacted], [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 [redacted] und Herrn [redacted] als jeweilige Vorsitzende der Ausschüsse für Stadtentwicklung und -Planung, sowie für Bauen, Umwelt und Vergaben des Rats der Stadt Wegberg hier mit in Kopie.

Bitte teilen Sie uns Ihre Verfügbarkeiten mit.

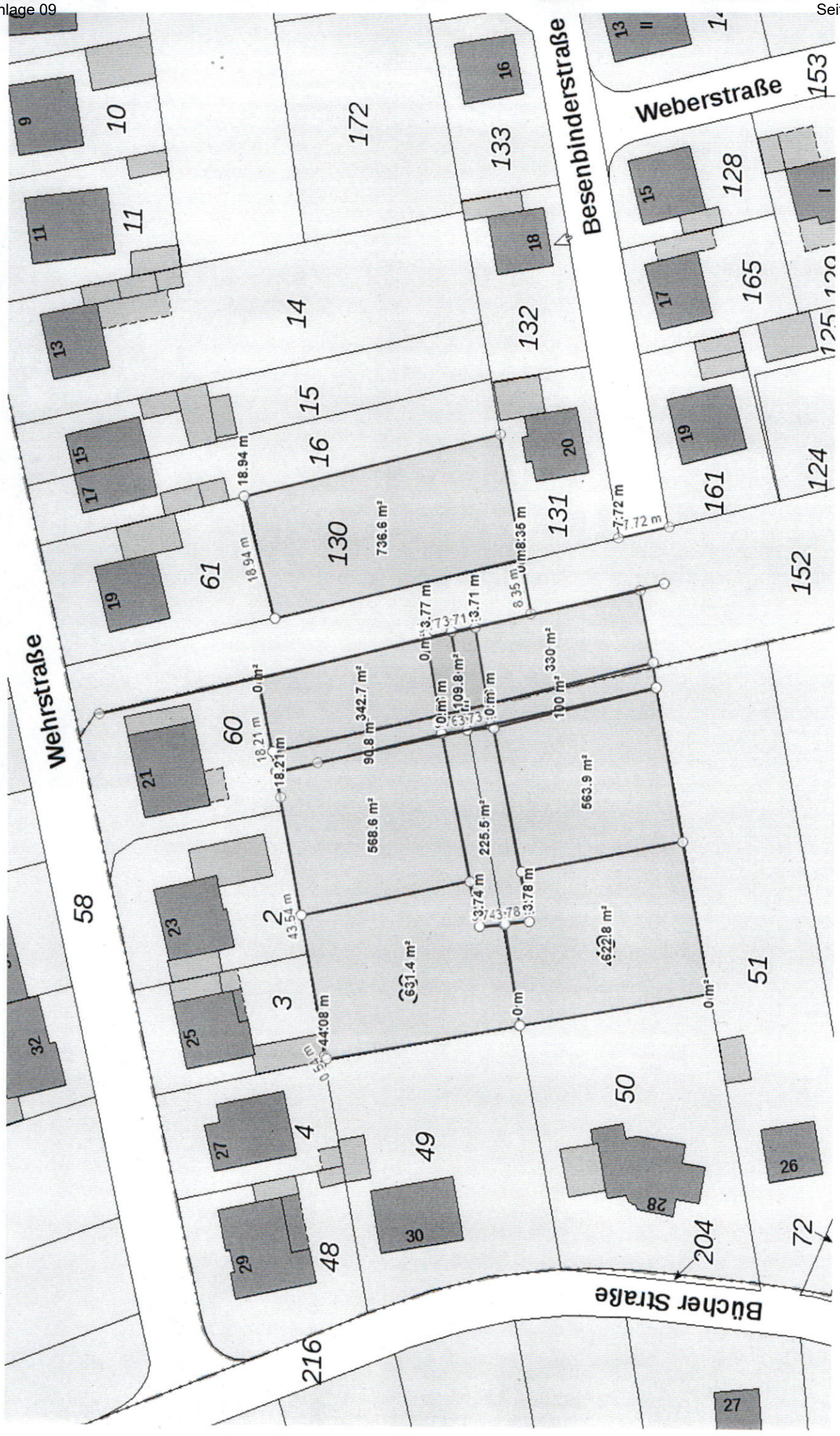
Mit freundlichen Grüßen

[redacted]

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


Wehrstraße
Besenbinderstraße
Weberstraße
Bücher Straße
58
60
61
130
131
132
133
14
15
16
172
10
11
128
165
161
124
152
51
50
49
48
4
3
2
216
204
72
736.6 m²
568.6 m²
563.9 m²
631.4 m²
622.8 m²
342.7 m²
225.5 m²
18.94 m
18.21 m
43.54 m
44.08 m
8.35 m
7.72 m
3.77 m
3.71 m
3.74 m
3.78 m
90.8 m²
109.8 m²
100 m²
330 m²
0 m²
0 m

Stadtverwaltung Wegberg
18. März 2021
Planen-Bauen-Wohnen

Stellungnahme(n) (Stand: 18.03.2021)

Sie betrachten:	III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp (3. Teil-BP)
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum:	15.03.2021 - 23.04.2021

Kontakt:	Name: [redacted] E-Mail: [redacted] Telefon: [redacted]
Bürger ID:	16938
Stellungnahme:	Erstellt am: 17.03.2021 Sehr geehrte Damen und Herren, nun wird bald der Bebauungsplan ARSBECK III-4C beschlossen. Tatsächlich ist der Bebauungsplan Arsbeck III, 4B immer noch nicht von Seiten der Stadt realisiert worden. Es fehlt immer noch der eingezeichnete Fuss- und Radweg oberhalb der Strasse \"Kampstrasse\". Inzwischen ist die sogenannte einzige Ausgleichsfläche unseres Baugebietes zwar vom Gehölz sichtbar gemacht worden, jedoch fehlt immer noch die Weganlage. Diesen haben wir schließlich mit dem Kauf unserer Grundstücke vorfinanziert und nach Festsetzungsbeschluss des Rates der Stadt gehört dieser zum Bebauungsplan. Grüße [redacted] Anhänge: -

1 [redacted]

[redacted]
Stadt Wegberg
An die Verwaltung, den Rat und sonstige beteiligte Organe der Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
D-41844 Wegberg

Seiten: 4

Wegberg, den 12.04.2021

Betrifft

- **Bebauungsplanverfahren III.-4C, Arsbeck – Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan**
- **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans (15.03.2021 bis 23.04.2021)**
- **Abwägungstabelle**
- **Unser Schreiben vom 17.03.2021 mit Bitte um Aufklärung und Termin**
- **Ihr Schreiben vom 07.04.2021 (datiert auf den 30.03.2021)**

Sehr geehrter [redacted]
sehr geehrter [redacted]
sehr geehrter [redacted]
sehr geehrter [redacted]
sehr geehrte [redacted]
sehr geehrter [redacted]

Ihr auf den 30.03.2021 datiertes, unfrankiertes Antwortschreiben haben wir am 08.04.2021 (offenbar durch persönlichen Einwurf) erhalten und nehmen dazu wie folgt Stellung:

Sie schreiben: *„In Ihrem o.g. Schreiben behaupten Sie, dass die Angabe in der Abwägungstabelle hinsichtlich der Grundstücksparzellen 39 + 40 (Bürger 5, Seite 38 der Abwägungstabelle) nicht korrekt sei. In der Abwägungstabelle ist aufgeführt, dass es hinsichtlich einer Berücksichtigung der beiden Grundstücke im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens keine Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der SEWG / Stadt gegeben habe und diese daher entsprechend auch nicht in den Geltungsbereich des Plans einbezogen wurden.“*

Diese Darstellung ist richtig. Sie betrifft den Verhandlungsstand zwischen uns [redacted] und der SEWG / Stadt Wegberg vor dem 09.07.2019.

Sie schreiben: *„In Ihrem o.g. Schreiben beziehen Sie sich auf diese Abwägungstabelle und behaupten, es habe eine Einigung bezüglich der Grundstücke gegeben. Eine Einigung sind zwei übereinstimmende Willenserklärungen der beiden Vertragsparteien.“*

Diese Darstellung ist unrichtig. Ihre Unterstellung, wir hätten behauptet, *es habe bereits eine Einigung gegeben*, ist in so eklatanter Weise abwegig, dass wir kaum davon ausgehen dürfen, dass Sie diese aus sachlichen Gründen formulieren. Wir haben vielmehr ausgeführt, **dass unser den Ausschüssen und dem Rat der Stadt Wegberg bislang vorenthaltenes Angebot vom 09.07.2019 (**welches offensichtlich für die (intransparenten) Vorstellungen des Bürgermeisters unerwünschte planerische Konsequenzen zeitigen würde) **keineswegs abgelehnt worden ist** und **dass man hierüber keineswegs keine Einigung erzielen konnte**! Wir befinden uns weiterhin in laufenden Verhandlungen gem. § 311 BGB über dieses Angebot. Eine Einigung über dieses Angebot ist bislang ebenso wenig zustande gekommen, wie ein Scheitern der Verhandlungen hierüber.

Sie schreiben: *„Hinsichtlich der Berücksichtigung der von Ihnen genannten Grundstücksparzellen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens III-4C, Arsbeck – Auf dem Kamp/3. TB gibt es zurzeit keine Einigung zwischen den Grundstückseigentümern und der Stadt Wegberg. Eine bloße Angebotsabgabe einer Seite stellt keine Einigung dar.“*

Das ist richtig. Allerdings verschweigen Sie, dass wir uns seit dem 09.07.2019 in laufenden Verhandlungen gem. § 311 BGB über dieses Angebot befinden und dass eine Einigung über dieses Angebot bislang ebenso wenig zustande gekommen ist, wie ein Scheitern der Verhandlungen hierüber. Ihren Ausführungen ist vielmehr der Wunsch, bzw. die erkennbare Absicht zu entnehmen, die Sachlage im Nachhinein so darzustellen, als sei unser Angebot vom 09.07.2019 über den Status einer „bloßen Angebotsabgabe“ nicht hinausgekommen. Das ist unrichtig. Unmittelbare Verhandlungen hierüber haben u.a. bereits am 09.07.2019 bei der SEWG und am 03.12.2019 im Rathaus der Stadt Wegberg stattgefunden und sollten vom Planungsamt an die Gremien der Stadt Wegberg (Planungsausschuss und Rat) weitergeleitet werden – diese wurden aber auf Betreiben des Bürgermeisters und des Planungsamtes sowohl dem Ausschuss am 19.05.2020, als auch der Öffentlichkeit am 18.05.2020 und 15.03.2021, als auch dem Rat der Stadt Wegberg bis heute vorenthalten.

An dieser Stelle erlauben wir uns noch eine (hilfreiche) Klarstellung zu dem Zusammenhang des Geltungsbereichs III.4C (vom Rat beschlossen am 26.02.2019) mit unserem Angebot vom 09.07.2019. Unser Angebot hat keinerlei Auswirkungen auf den am 26.02.2019 festgelegten Geltungsbereich des Plangebietes III.4C da dessen Außengrenzen hiervon nicht berührt werden. Anders als von der SEWG mittels [redacted] am 04.11.2019 (wie mittlerweise erkennbar ist, zweckopportunistisch) insinuiert, erweitern weder die nach dem Angebot bei uns verbleibenden, noch die nach dem Angebot an die SEWG/Stadt Wegberg zu übertragenden Grundstücksflächen notwendigerweise den Geltungsbereich III.4C. Das impliziert indes, dass unser Angebot (durchaus zwar auch, aber) nicht lediglich als eine „Anregung“ im laufenden Verwaltungsverfahren, sondern als Vertragsangebot an die SEWG / Stadt Wegberg inkl. aller sich daraus ergebenden Rechtsfolgen zu behandeln ist. Wir erlauben uns auch die (hilfreiche) Klarstellung, dass unser Angebot zwar keine Auswirkung auf den Geltungsbereich III.4C (Außengrenzen), jedoch sehr wohl auf den *Gestaltungsbereich* III.4C innerhalb des aktuellen Geltungsbereichs hat. Denn hiervon ist der Verlauf der künftigen Ausfallstraße zur Wehrstraße ebenso betroffen, wie die Gestaltungsplanung im Wohnabschnitt 11 („Auf dem Turm“) die im Fall einer Einigung umgeplant werden müssten.

Sie schreiben: *„Insofern ist die Angabe im Entwurf der Abwägungstabelle korrekt“*.

Das ist sie keineswegs. Die Angabe ist, wie Ihr Schreiben nun zutage fördert, sogar in doppelter Hinsicht falsch, denn sie unterschlägt nicht nur der Öffentlichkeit und dem Stadtrat, dass mit unserem Angebot vom 09.07.2019 ein neuer (bislang unentschiedener) Verhandlungsstand mit erheblichen Auswirkungen auf die am 18.05.2020 und 15.03.2021 veröffentlichten Gestaltungsplanungen III.4C eröffnet wurde, sondern sie insinuiert darüber hinaus unrichtiger Weise, dass es zu einer Ablehnung unseres Angebotes vom 09.07.2019 seitens SEWG / Stadt Wegberg gekommen sei und verschleiert tatsachenwidrig, dass der Bürgermeister und das Planungsamt dieses Angebot sowohl dem Planungsausschuss, als auch dem Stadtrat bislang vorenthalten haben. Die Abwägungstabelle ist nicht nur entsprechend zu korrigieren, sondern darin ist auch die bisherige Vorenthaltung unseres Angebotes vom 09.07.2019 seitens des Bürgermeisters und des Planungsamtes in hinreichender Weise zu erläutern und zu begründen.

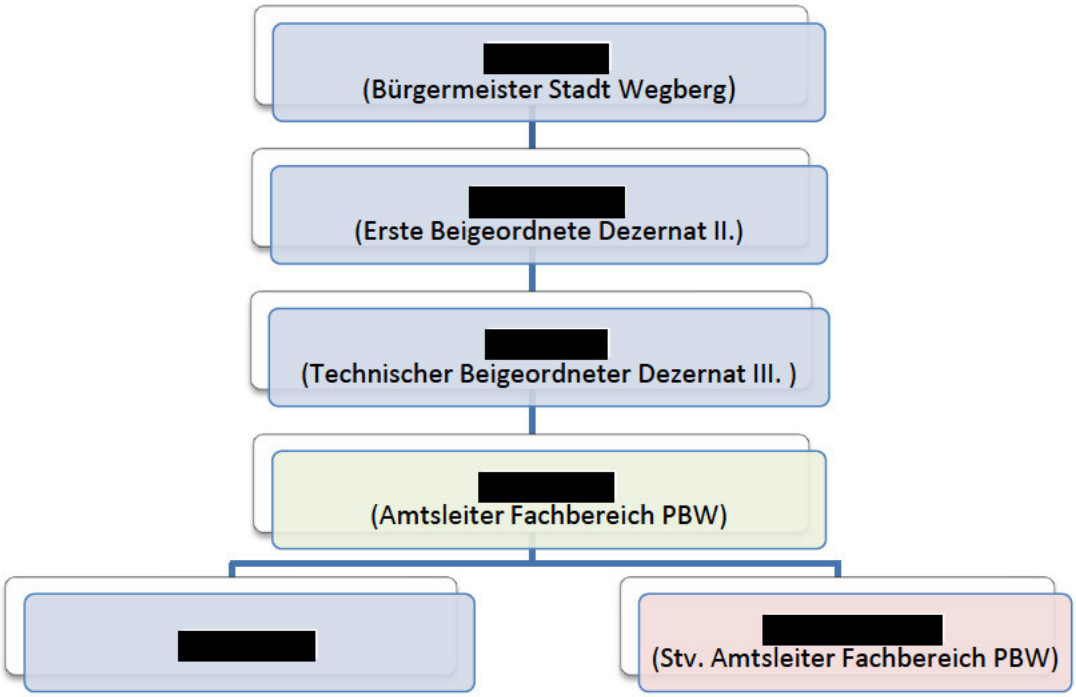
Sie schreiben: *„Ihr Schreiben vom 17.03.2021 wurde hier nicht als Stellungnahme zum Bebauungsplanverfahren gewertet, da es sich nach meiner Auffassung nicht auf den Inhalt des Bebauungsplanes bezieht.“*

Ihre Auffassung ist offensichtlich unzutreffend und sie ist auch unglaubwürdig. Die erheblichen und sich gegenseitig ausschließenden Inkonsistenzen zwischen den Inhalten unseres Angebots vom 09.07.2019 und Ihren bisherigen veröffentlichten Gestaltungsplanungen vom 18.05.2020 und 15.03.2021 sind Ihrem Planungsamt seit langem bekannt.

Im Übrigen haben wir Sie auch in unserem Schreiben vom 17.03.2021 noch einmal explizit darauf hingewiesen, dass die Realisierung der aktuell (noch) geplanten, abgeknickten Führung der Ausfallstraße zur Wehrstraße in Höhe der Besenbinderstraße gemäß Ihren aktuellen Gestaltungsplänen die Grundlage für unser Angebot vom 09.07.2019 endgültig vereiteln würde. Vor diesem Hintergrund davon ausgehen zu wollen, dass sich unser Schreiben vom 17.03.2021 (nach Ihrer Auffassung, wie Sie ja betonen) nicht auf den Inhalt des Bebauungsplanes beziehen würde, obwohl es sich doch gerade und insbesondere auf die Inhalte des Bebauungsplans (Ausfallstraße zu Wehrstraße und WA-11) bezieht, ist so absurd, dass es auch einen neutralen Betrachter fassungslos machen muss.

Ihr Hinweis „nach Ihrer Auffassung“ gibt uns allerdings begründeten Anlass, einmal auf die personelle Organisation Ihrer Behörde einzugehen. Es ist nämlich **auffällig**, dass nicht der eigentliche Sachbearbeiter, [redacted] unsere bisherigen Eingaben in der Sache III.4C beantwortet hat, sondern dass entweder Sie, [redacted] als technischer Beigeordneter diese Eingaben „in Vertretung“ beantwortet haben (31.03.2020; 09.04.2020), oder dass Sie, [redacted] diese Eingaben „im Auftrag“ beantwortet haben (17.08.2020; 27.08.2020; 09.03.2021; 30.03.2021). Ganz offensichtlich scheint der „Planer“ [redacted] wohl selbst nicht in dieser Angelegenheit schriftlich aktenkundig werden zu wollen und es dürfte sich wohl nur einfältigeren Gemütern verschließen, dass ein solches Bestreben vornehmlich juristisch motiviert sein könnte und im Ergebnis auf obstruktive Nachweisvereitelungen abzielen könnte.

Zwischenzeitlich hat es (2020) wohl auch personelle Änderungen im Fachbereich PBW gegeben, denn die bisherige Amtsleiterin [redacted] ist durch einen neuen Amtsleiter, [redacted] ersetzt worden. Das aktuelle Organigramm Ihrer internen „Weisungskette“ stellt sich nach unserer Kenntnis wie folgt dar:



Daraus ergeben sich zwei Feststellungen:

1) [redacted] neuer Amtsleiter des Fachbereichs Planen, Bauen, Wohnen, scheint in der Angelegenheit III.4C bislang „unbefleckt“ und vor seiner Amtsübernahme nicht durch eigene Handlungen oder Unterlassungen (Maßnahmen) in der Angelegenheit III.4C vorbelastet zu sein.

2) [redacted] der „Planer“, ist sowohl [redacted] (vorher [redacted] als Mitarbeiter weisungsgebunden unterstellt, wie er zugleich auch dessen Stellvertreter als Amtsleiter PWB ist.

Es stellt sich nun die Frage, sehr geehrter [redacted] **in wessen Auftrag** Sie in der Vergangenheit bei der Beantwortung unserer Eingaben zu III.4C (17.08.2020; 27.08.2020; 09.03.2021) jeweils gehandelt haben und **in wessen Auftrag** Sie aktuell (30.03.2021) handeln?

Daneben stellt sich die Frage, sehr geehrter [redacted] **wen** Sie bei der Beantwortung unserer Eingaben zu III.4C (31.03.2020; 09.04.2020)jeweils **vertreten** haben?

Unsere persönliche Meinung zu Ihren ebenso auffälligen wie aufschlussreichen „Personalrochaden" in unserer Angelegenheit ersparen wir Ihnen an dieser Stelle, bitten Sie aber höflich mit Blick auf das uns verzögert zugegangene auf den 30.03.2021 datierte Schreiben und die nur noch sehr kurze Abgabefrist für die Eingaben betreffend der Offenlage III.4C (23.04.2021) um ihre Antwort (auf diese simplen Fragen) **bis spätestens zum 16.04.2021**.

Sie schreiben: „Sollten sie dieses (Schreiben vom 17.03.2021) dennoch als Stellungnahme im Rahmen der Offenlage der Entwurfsunterlagen gewertet haben wollen, bitte ich um eine entsprechende schriftliche Mitteilung hierzu."

Ja, wir wünschen eine inklusive (also nicht ausschließliche) Wertung des Schreibens vom 17.03.2021 auch als Stellungnahme im Rahmen der Offenlage der Entwurfsunterlagen. Das gilt ebenso für das hier vorliegende Schreiben vom 12.04.2021, soweit es sich inhaltlich auf III.4C bezieht. Unsere Einlassung auf Ihre interne Personalorganisation gehört aus unserer Sicht nicht zwingend dazu.

Wir weisen Sie hier ausdrücklich darauf hin, dass Sie in Ihrem auf den 30.03.2021 datierten Schreiben keine einzige unserer Fragen vom 17.03.2021:

1) wer die Behauptung, die Stadt Wegberg und die [redacted] haben sich nicht einigen können in die am 15.03.2021 veröffentlichte Abwägungstabelle eingebracht hat (Urheber)?

2) auf wessen Intention und/oder Auftrag hin der- oder diejenigen Urheber die betreffende Behauptung in dieser Form die Abwägungstabelle eingebracht haben?

3) Auf welcher Informationsgrundlage der- oder diejenigen Urheber die betreffende Behauptung in dieser Form die Abwägungstabelle eingebracht haben?

beantwortet haben! Im Übrigen haben sie uns auch nicht den erbetenen Gesprächstermin mit Ihnen bestätigt! Wir bitten Sie unter Verweis auf den engen verbleibenden Zeitrahmen erneut um die schriftliche Beantwortung der offenen Fragen 1-3 **bis spätestens zum 16.04.2021**[1] und bitten nach Erhalt Ihres Antwortschreibens um einen Gesprächstermin (als Online Meeting) zwischen dem 19.04.2021 und 21.04.2021.

Da wir weiterhin eine konstruktive Lösung mit der SEWG/Stadt Wegberg in der Sache III.4C anstreben und auch Ihre Dienstleisterin [redacted] von den offenen Fragen betroffen ist, deren [redacted] eine anerkannte Mediatorin ist, würden wir es begrüßen, wenn [redacted] in neutraler Funktion ebenfalls an diesem Gesprächstermin teilnehmen würde.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.
[redacted]

[1] Bitte verwenden Sie als „Kurier" Ihres Antwortschreibens diesmal eine offizielle Stelle, die das Versendungsdatum und das Zustellungsdatum Ihres Schreibens hinreichend kenntlich macht.

[redacted]

Stadt Wegberg
An die Verwaltung, den Rat und sonstige beteiligte Organe der Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
D-41844 Wegberg

Seiten: 84

Wegberg, den 22.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie unsere Eingaben zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck.

Diese gehen Ihnen zusätzlich per Online-Übermittlung zu.

Mit freundlichen Grüßen

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
52	5	5		Bürger 5 vom 21.06.2020	Begründungsmangel

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Wesentliche Gründe: 1) Fehlen bzw. Mangel einer Begründung gem. § 2a BauGB der Ziele, der Zwecke, der wesentlichen Auswirkungen und eines Umweltberichts (als gesondertem Begründungsteil) und einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) S.1 BauGB als zwingendem Bestandteil eines Bebauungsplans nach § 2a S. 2 Nr.2 BauGB und § 2a S.3 BauGB zu dem bereits am 26.02.2019 beschlossenen Bauleitplan.

Bewertung der Stellungnahme:

Für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens muss ein städtebauliches Erfordernis vorliegen. Als verbindlicher Bauleitplan enthält der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp (3. Teilbebauungsplan) „die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung" und ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickeln. Dies geschieht durch Konkretisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung. Im Fall des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan aufgestellt, um das Plangebiet gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg als Wohngebiet zu entwickeln.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Begründung inkl. Umweltbericht zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Kein Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Sie erläutert stattdessen in dozierendem Duktus das allgemeine Zustandekommen eines Bebauungsplanverfahrens. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten, zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers [redacted] zu verwenden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
53	5	6	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Gestaltungsplan aus 2019

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 1a. 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 auf den Internetseiten der Stadt Wegberg und der SEWG veröffentlicht, welcher der Öffentlichkeit, aber auch den Mitgliedern des Rates 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 Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet angestrebt und eine solche auch nicht bereits gedanklich antizipiert haben.

Bewertung der Stellungnahme:

Ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB leitet ein Bebauungsplanverfahren formell ein. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wurde vom Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) am 12.02.2019 empfohlen und vom Rat der Stadt Wegberg 26.02.2020 beschlossen. Am 18.03.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht. Ein Aufstellungsbeschluss schafft noch kein Baurecht. Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet, der die mögliche, jedoch nicht verbindliche Bebauung aufzeigt. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Die verbindliche Bebauung wird über den Bebauungsplan geschaffen. Dass die SEWG und die Stadt Wegberg ein städtebauliches Konzept veröffentlichen, ist legitim und ebenso, dass dieses städtebauliche Konzept sich ändern kann. Wie vom Einwender richtig beschrieben, stellt der Rahmenplan aus 2018 keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet dar, sondern ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung. Zwischenzeitlich änderten sich jedoch die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wodurch auch erarbeitete Rahmenpläne modifiziert werden können. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im November 2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Baugebieten geprüft werden soll.

Entsprechend soll im Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan die Errichtung von Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich ermöglicht werden.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Gestaltungsplanes zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung geht inhaltlich und auch erschöpfend auf die Einwendung des Antragstellers ein. Sie bestätigt die Einwendung ebenso wie die nachträgliche Änderung des Gestaltungsplans 2018 (hier von der Verwaltung als Rahmenplan bezeichnet) und argumentiert, diese Änderung sei erfolgt, weil sich zwischenzeitlich die die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geändert hätten, wodurch auch erarbeitete Rahmenpläne (Gestaltungspläne) hätten modifiziert werden können und dass ein (diese Änderung bedingender) Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern (MFH) im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 nachgewiesen worden sei. Dies trifft nicht zu, da 1) die betreffende vom Kreis Heinsberg bei der InWIS Planung & Beratung GmbH in Auftrag gegebene Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 a) die Führung eines solchen Nachweises weder intendiert, b) noch sich dieser Nachweis aus ihr ableiten lässt (es handelt sich lediglich um eine "Prognose" des Wohnraumbedarfs bis 2030), c) noch die Studie an sich für Nachweiszwecke überhaupt tauglich ist, würde sie denn einen solchen Nachweis enthalten, wie die Verwaltung, die Ausschüsse und der Rat aus der vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslage beigefügten Analyse der betreffenden Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 entnehmen können. Es trifft auch nicht zu, weil 2) der Bürgermeister der Stadt Wegberg, [redacted], gemeinsam mit den übrigen Bürgermeistern des Kreises Heinsberg frühzeitig in die Erstellung Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 noch weit vor deren Veröffentlichung im April 2019 und auch weit vor der Erstellung und Veröffentlichung des eingebunden war. Er hätte also bereits weit vor dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 26.02.2019, der ja noch auf Grundlage des Gestaltungsplanes vom 15.10.2018 ergangen ist, wissen müssen, dass sich - bedingt durch die Studie - ein Bedarf für die Stadt Wegberg an MFH ergeben hat und diesen hätte er bereits bei dem Aufstellungsbeschluss am 26.02.2019 berücksichtigen müssen.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
54	5	6	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Gestaltungsplan aus 2019

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 1a. 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 auf den Internetseiten der Stadt Wegberg und der SEWG veröffentlicht, welcher der Öffentlichkeit, aber auch den Mitgliedern des Rates 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 Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet angestrebt und eine solche auch nicht bereits gedanklich antizipiert haben.

Bewertung der Stellungnahme:

Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt, d.h. es ist gemäß § 2a BauGB eine Begründung beizufügen, der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes darstellt. Teil der Begründung ist auch ein Umweltbericht. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB beschreibt und bewertet im Regelverfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen das Ergebnis der Umweltprüfung bezüglich der Umweltbelange. Im Falle des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wurde vor der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowohl eine Begründung als auch ein Umweltbericht erarbeitet.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Begründung inkl. Umweltbericht zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Kein Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus das allgemeine Zustandekommen eines Bebauungsplanverfahrens. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen

Erzeugung von Scheininhalten, zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers [redacted] zu verwenden. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
55	5	7	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Aufstellungsbeschluss

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 1b. Soweit sich der Aufstellungsbeschluss hingegen nicht auf den flankierend veröffentlichten Gestattungsplan 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) BauGB (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 25.02.2019, sondern erst mit dem Ratsbeschluss vom 28.01.2020 beschlossen worden.

Bewertung der Stellungnahme:

Der derzeitige Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan entspricht in seiner heutigen Abgrenzung der Abgrenzung des beschlossenen Geltungsbereiches zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 26.02.2020.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Abgrenzung des Geltungsbereiches zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Bedingter Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Sowohl die Einwendung des Antragstellers [redacted], als auch die Bewertung der Verwaltung sind teilweise fehlerhaft. Die Einwendung bezeichnet irrtümlich den am 28.01.2020 ergangenen Beschluss als

"Ratsbeschluss", wobei es tatsächlich ein Beschluss des Ausschusses PBW (Planen, Bauen, Wohnen) gewesen ist. Die Bewertung wiederum datiert den Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2019 irrtümlich auf den 26.02.2020. Unter Berücksichtigung dieser Korrekturen ist festzuhalten, dass Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Teilplangebietes III.4C nicht bereits mit dem Ratsbeschluss vom 25.02.2019 und auch noch nicht mit dem Beschluss des Planungsausschuss PBW vom 28.01.2020 beschlossen worden sind, sondern bislang noch gar nicht wirksam beschlossen worden sind! Die Bewertung indes geht auf diesen entscheidenden Zusammenhang - zum Zeitpunkt des Zustandekommens der räumlichen Begrenzung des Plangebietes (Geltungsbereich - nicht ein. Sie stellt dazu lediglich (ausweichend) fest, dass die Abgrenzungen der Geltungsbereiche am 26.02.2019 und am 15.03.2021 identisch sind. Das wäre aber auch dann der Fall, wenn weder zum 26.02.2019, noch zum 15.03.2021 ein wirksam beschlossener Geltungsbereich vorliegt! Insoweit hätte die Bewertung die Einwendung richtig stellen und ausführen müssen, dass bislang weder zum 26.02.2019, noch zum 15.03.2021 ein wirksam beschlossener Geltungsbereich für III.4C vorliegt. Das hat erhebliche Auswirkungen auf die aktuelle Gestaltungsplanung III.4C und kann dem Rat keinesfalls vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
56	5	7	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Aufstellungsbeschluss

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 1b. Soweit sich der Aufstellungsbeschluss hingegen nicht auf den flankierend veröffentlichten Gestattungsplan 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) BauGB (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 25.02.2019, sondern erst mit dem Ratsbeschluss vom 28.01.2020 beschlossen worden.

Bewertung der Stellungnahme:

Der Gestaltungsplan aus 2018 zeigt eine beispielhafte Bebauung auf. Eine Verbindlichkeit wird erst durch den Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Wegberg und der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung erreicht.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Gestaltungsplans zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung geht inhaltlich zum Teil auf die Einwendung des Antragstellers ein und stellt auf die von ihr behauptete Beispielhaftigkeit des Gestaltungsplans vom 15.10.2018 ein, der ausschließlich EFH/ZFH und keine MFH Bebauung enthält. Sie ignoriert dabei aber (wiederholt), dass dieser Gestaltungsplan die Voraussetzung für den positiven Aufstellungsbeschluss des Rates vom 26.02.2019 gewesen ist, welcher den räumlichen Geltungsbereich III.4C definiert. Die Verwaltung möchte mit ihrem Abstellen auf die angebliche Beispielhaftigkeit des Gestaltungsplans offenbar den Eindruck erwecken, als sei es dem Rat am 26.02.2019 egal gewesen, was genau in dem Plangebiet III.4C gebaut werden soll. Dafür bleibt sie aber jeden Nachweis schuldig und das erscheint auch höchst abwegig. Wäre dann doch auch zu hinterfragen, warum überhaupt die Verwaltung inkl. des Bürgermeisters dem Rat am 26.02.2019 einen Aufstellungsbeschluss über den räumlichen Geltungsbereich III.4C antragen, der keinerlei Hinweise auf das enthält, was ihn ihm letztlich gebaut werden soll und warum sie den Rat nicht erst dann zur Beschlussfassung hinzuzieht, wenn neben dem räumlichen Geltungsbereich auch die übrigen Elemente der Planung III.4C vorliegen? Eine naheliegende Antwort wäre, dass die Verwaltung inkl. Bürgermeister genau das angestrebt haben könnten - eine "Black Box" III.4C zu kreieren, die ihr völlig freie Hand über die Gestaltung des Plangebietes ohne Rücksicht auf die politische Willensbildung vor und während des Bebauungsplanverfahrens lässt, um sich am Ende des Bebauungsplanverfahrens eine - mithin allein von der Verwaltung und dem Bürgermeister bestimmte - Gestaltungsplanung "abnicken" zu lassen. Mit weitreichenden juristischen Folgen in unterschiedlichen Richtungen.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
57	5	8		Bürger 5 vom 21.06.2020	Umweltprüfung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 1c. 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Wie zuvor bereits beschrieben, sind Begründung inkl. Umweltbericht Bestandteil der Unterlagen, die in einem Regelverfahren zu einem Bebauungsplan erarbeitet werden müssen. Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind der Vorentwurf zur Begründung inkl. Umweltbericht in das Verfahren eingestellt worden. Ein formeller Mangel liegt nicht vor, da der Aufstellungsbeschluss das Bauleitplanverfahren formell einleitet. Eine unmittelbare Rechtskraft besteht durch einen Aufstellungsbeschluss nicht.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Begründung inkl. Umweltbericht zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Bedingter Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Einwendung des Antragstellers [redacted] ist teilweise fehlerhaft (s.o.). Die Einwendung bezeichnet irrtümlich den am 28.01.2020 ergangenen Beschluss als "Ratsbeschluss", wobei es tatsächlich ein Beschluss des Ausschusses PBW (Planen, Bauen, Wohnen) gewesen ist. Unter Berücksichtigung dieser Korrektur ist festzuhalten, dass Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Teilplangebietes III.4C nicht bereits mit dem Ratsbeschluss vom 25.02.2019 (Aufstellungsbeschluss) und auch noch nicht mit dem Beschluss des Planungsausschuss PBW vom 28.01.2020 beschlossen worden sind, sondern bislang noch gar nicht wirksam beschlossen worden sind! 1) Tatsächlich räumt die Verwaltung an dieser Stelle auch ein, dass eine unmittelbare Rechtskraft durch einen

Aufstellungsbeschluss nicht besteht. Insoweit hätte die Bewertung die Einwendung richtig stellen und ausführen müssen, dass bislang weder zum 26.02.2019, noch zum 15.03.2021 ein wirksam beschlossener Geltungsbereich für III.4C vorliegt. Das hat erhebliche Auswirkungen auf die aktuelle Gestaltungsplanung III.4C und kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnis und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. 2) Die Verwaltung führt aus, dass (unter der Prämisse WG 1b) ein formeller Mangel nicht vorliegt, da der Aufstellungsbeschluss das Bauleitplanverfahren formell einleitet. Der Antragsteller bestätigt die Bewertung hinsichtlich der formellen Einleitung durch den Aufstellungsbeschluss, wendet aber ein dass ein formeller Mangel vorliegend davon abhängt, ob der Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2019, so wie er tatsächlich ergangen ist (also mit korrespondierendem Gestaltungsplan vom 15.10.2018) in missbräuchlicher Absicht herbeigeführt worden ist oder nicht. Auch das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
58	5	9		Bürger 5 vom 21.06.2020	Bekanntmachung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Wesentliche Gründe: 2) Unzureichende Bekanntmachung und Irreführung der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 (1) S.1 BauGB 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Die Öffentlichkeit wurde vom 18.05.2020 - 22.06.2020 frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Teil der Unterlagen zum Verfahren war auch der Gestaltungsplan, der Mehrfamilienhäuser vorsah.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Öffentlichkeitsbeteiligung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung weicht hier durch eine schlichte Ereignisbeschreibung (die der Antragsteller als solche nicht beanstandet) der Einwendung aus. Wenn die Verwaltung inkl. des Bürgermeisters bereits vor dem 26.02.2019 wusste, dass sie in III.4C eine MFH-Bebauung anstrebt, jedoch am 26.02.2019 flankierend zum Aufstellungsbeschluss den Gestaltungsplan vom 15.10.2018 (ohne MFH) verwendet und im Internet veröffentlicht, dann hat sie die Öffentlichkeit am 26.02.2019 i. S. v. § 3 (1) BauGB in die Irre geführt und diese Irreführung erst am 22.05.2020 mit der Vorlage des "neuen" Gestaltungsplans (mit MFH) öffentlich erkennbar gemacht. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
59	5	10		Bürger 5 vom 21.06.2020	Bekanntmachung Behörden

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Wesentliche Gründe: 3) Fehlen bzw. Unersichtlichkeit einer hinreichenden Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB 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).

Bewertung der Stellungnahme:

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 18.05.2020 - 22.06.2020 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Im Zuge der zweistufigen Beteiligung hat die Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage erneut die Möglichkeit, sich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Öffentlichkeitsbeteiligung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung.

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
60	5	11		Bürger 5 vom 21.06.2020	Bekanntmachung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Wesentliche Gründe: 4) Verspätete und damit unzureichende öffentliche Auslegung infolge des Fehlens einer auslagepflichtigen Begründung inklusive Umweltbericht gem. §§ 10 (3) S.1, 10a BauGB. Die vom 18.05.2020 bis 22.05.2020 öffentlich ausgelegte Begründung inklusive Umweltbericht hätte bereits im Zuge der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.02.2019 am 18.03.2019 veröffentlicht werden müssen..

Bewertung der Stellungnahme:

Im Zuge der zweistufigen Beteiligung wird der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage erneut die Möglichkeit gegeben, sich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Ebenso werden im Rahmen der Offenlage die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Teil der Unterlagen ist u.a. die Begründung inkl. Umweltbericht.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Öffentlichkeitsbeteiligung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung.

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
61	5	12		Bürger 5 vom 21.06.2020	Abwägungsgebot Vereitelung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Wesentliche Gründe: 5) Vereitelung einer vollständigen und gerechten Abwägung durch den Rat gem. §§ 2 (3), 1 (7) BauGB.

Bewertung der Stellungnahme:

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden gemäß § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung erforderlich sind, ermittelt und bewertet. Im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Wegberg.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Öffentlichkeitsbeteiligung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Kein Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus das allgemeine Zustandekommen eines Abwägungsverfahrens. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten, zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers [redacted] zu verwenden. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
62	5	13		Bürger 5 vom 21.06.2020	Abwägungsgebot Vereitelung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 5a.: (Vereitelung) infolge unzureichender Begründung und Bekanntmachung des Bebauungsplans und Vereitelung eines wirksamen Satzungsbeschlusses durch den Rat gem. § 10 (1) BauGB;

Bewertung der Stellungnahme:

Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan befindet sich noch im Verfahren. Ein Satzungsbeschluss zum Verfahren wurde bisher nicht gefasst..

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich eines Satzungsbeschlusses zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung ignoriert, dass die (aktuelle) unzureichende Begründung und Bekanntmachung des Bebauungsplans die Wirksamkeit des später auf ihrer Grundlage zu fassenden Satzungsbeschlusses vereitelt und das Verfahren damit rückwirkend nichtig macht. Dass ein Satzungsbeschluss zum Verfahren bisher nicht gefasst wurde, wie die Bewertung ausführt, ist dafür offensichtlich unerheblich. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
63	5	14		Bürger 5 vom 21.06.2020	Abwägungsgebot Vereitelung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 5b.: (Vereitelung) infolge obstruktiver Vorenthaltung, und / oder Verschleierung und / oder Ignoranz des formulierten, der SEWG und der Stadt Wegberg am 09.07.2019 unterbreiteten, sowie der Stadtplanung 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;

Bewertung der Stellungnahme:

Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut. § 1 Abs. 3 BauGB regelt zudem, dass die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen zu haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet sein. Der Wunsch eines Eigentümers, seine Flächen doch in den Planbereich einbezogen zu sehen, ist kein Belang, den die Gemeinde bei der Planaufstellung und Bestimmung des Planumrisses berücksichtigen muss.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Flurstücke 39 und 40 zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Bedingter Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung ist abwegig, weil sie die Verhandlungsstände vor und nach dem 09.07.2019 in irreführender Weise miteinander vermengt und tatsachenwidrig unterstellt, [redacted] und die SEWG/Stadt Wegberg hätten über das Angebot [redacted] vom 09.07.2019 (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7) keine Einigung erzielen können. Die Verwaltung unterschlägt den Umstand, dass dieses Angebot den zuständigen Gremien der Stadt Wegberg bislang vorenthalten wurde und dass sich die Beteiligten aktuell weiterhin darüber in Verhandlungen gem. § 311 BGB befinden. Der Antragsteller [redacted] verweist in diesem Zusammenhang auf die kürzlich erfolgte schriftliche Korrespondenz mit der Verwaltung (Schreiben vom 17.03.2021, 30.03.2021 und 12.04.2021) und stellt fest, dass die Verwaltung bis einschließlich um 23.04.2021 die hierzu vom

Antragsteller an die Verwaltung gerichteten Fragen nicht beantwortet hat. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
64	5	15		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Wesentliche Gründe: 6) Vorliegen einer Negativplanung i. S. d. § 1 (3) BauGB 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB ist die sog. „Negativplanung“. Eine solche ist regelmäßig dann gegeben, wenn eine Regelung in einem Bebauungsplan nur wegen der negativen (ausschließenden) Wirkung getroffen wird. Eine Negativplanung liegt immer dann vor, wenn die Gemeinde durch die Bauleitplanung versucht, völlig andere Ziele zu verfolgen oder andere Vorhaben verhindern will, ohne dass diese Verhinderung aus planerischen Gründen erfolgt. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich „Wohnbauflächen“ dar. Die in den Jahren entwickelten Rahmen- und Gestaltungspläne zeigen eine beispielhafte städtebauliche Nutzung auf. Die Rechtsverbindlichkeit der städtebaulichen Gestaltung und Nutzung entsteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Kein Zusammenhang vorhanden.

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus das allgemeine Vorliegen einer Negativplanung, ohne im Mindesten auf die Stellungnahme des Antragstellers [redacted] einzugehen, dass die Verwaltung eine solche mit dem Bebauungsplanverfahren III.4C gerade selbst verwirklicht! Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten, zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers [redacted] zu verwenden. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
65	5	16		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 6a.: 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 Stellplätzen, deren Einplanung nicht originär dem (in der Öffentlichkeit kolportierten) 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 betroffenen Familien 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;

Bewertung der Stellungnahme:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB ist die sog. „Negativplanung“. Eine solche ist regelmäßig dann gegeben, wenn eine Regelung in einem Bebauungsplan nur wegen der negativen (ausschließenden) Wirkung getroffen wird. Eine

Negativplanung liegt immer dann vor, wenn die Gemeinde durch die Bauleitplanung versucht, völlig andere Ziele zu verfolgen oder andere Vorhaben verhindern will, ohne dass diese Verhinderung aus planerischen Gründen erfolgt. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich „Wohnbauflächen“ dar. Die in den Jahren entwickelten Rahmen- und Gestaltungspläne zeigen eine beispielhafte städtebauliche Nutzung auf. Die Rechtsverbindlichkeit der städtebaulichen Gestaltung und Nutzung entsteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan..

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Kein Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus das allgemeine Vorliegen einer Negativplanung, ohne im Mindesten auf die Stellungnahme des Antragstellers [redacted] einzugehen, dass die Verwaltung eine solche mit dem Bebauungsplanverfahren III.4C gerade selbst verwirklicht! Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten, zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers [redacted] zu verwenden. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
66	5	17		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 6b.: als auch zum Zweck der Verhinderung des ursprünglichen Bauvorhabens, ohne dass die Verhinderung aus Gründen der planerischen Erforderlichkeit erfolgt.

Bewertung der Stellungnahme:

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB ist die sog. „Negativplanung“. Eine solche ist regelmäßig dann gegeben, wenn eine Regelung in einem Bebauungsplan nur wegen der negativen (ausschließenden) Wirkung getroffen wird. Eine Negativplanung liegt immer dann vor, wenn die Gemeinde durch die Bauleitplanung versucht, völlig andere Ziele zu verfolgen oder andere Vorhaben verhindern will, ohne dass diese Verhinderung aus planerischen Gründen erfolgt. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich „Wohnbauflächen“ dar. Die in den Jahren entwickelten Rahmen- und Gestaltungspläne zeigen eine beispielhafte städtebauliche Nutzung auf. Die Rechtsverbindlichkeit der städtebaulichen Gestaltung und Nutzung entsteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan..

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Kein Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus das allgemeine Vorliegen einer Negativplanung, ohne im Mindesten auf die Stellungnahme des Antragstellers [redacted] einzugehen, dass die Verwaltung eine solche mit dem Bebauungsplanverfahren III.4C gerade selbst verwirklicht! Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten, zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers [redacted] zu verwenden. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
67	5	18		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung FS 39/40

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Wesentliche Gründe: 7) Eine Negativplanung i. S. d. § 1 (3) BauGB liegt auch insoweit vor, als die Stadt Wegberg die im separierten Eigentum der Eigentümergemeinschaft befindlichen und an das Baugebiet III.4C unmittelbar angrenzenden Flurstücke 39 und 40 im nördlichen Bereich des Baugebietes III.4C weder in der ursprünglichen Planung vom 26.03.2019, noch in die modifizierte Planung vom 28.01.2020 einbezogen und die Einbeziehung in die Planung sogar vereitelt hat.

Bewertung der Stellungnahme:

Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind im WA 11 Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019 dokumentiert den Bedarf an Wohnungen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird der entsprechende Bedarf als städtebauliches Ziel dokumentiert. Mit der Planung soll daher der Bedarf an Mietwohnungen gedeckt und nicht die Öffentlichkeit, wie vom Einwender behauptet, mit einer vorgeschobenen Bauleitplanung und Gestaltungsplanung getäuscht werden. Mit der Bebauung von Mehrfamilienhäusern soll keine städtebauliche Verhinderung anderer Grundstücke betrieben werden. Erkennbar ist dies, da der Bebauungsplan östlich der Flurstücke 39 und 40 eine öffentliche Grünfläche und keine Bebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässt. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche besteht zukünftig die Möglichkeit, die Flurstücke 39 und 40 zu entwickeln. Die weitere Bebauung dieser Grundstücke ist wie auch deren Erwerb, wie vom Einwender richtig beschrieben, spekulativ. Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut. § 1 Abs. 3 BauGB regelt zudem, dass die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen zu haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet sein. Der Wunsch eines Eigentümers, seine Flächen doch in den Planbereich einbezogen zu sehen, ist kein Belang, den die Gemeinde bei der Planaufstellung und Bestimmung des Planumrisses berücksichtigen muss. Dass sich städtebauliche Rahmenpläne mit der Zeit anpassen, ist wie zuvor bereits beschrieben, durchaus möglich. Auch die Änderung von Erschließungsachsen in einem Rahmenplan ist eine durchaus übliche städtebauliche Praxis. Die verbindliche Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Bebauungsplan. Das WA 11 soll an diesem Bereich realisiert werden, um keine Verkehre durch das komplette Wohnquartier zu führen. Mit dem Standort der Mehrfamilienhäuser soll dem Ziel entsprochen werden, Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz abzuleiten.

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung vermengt auch an dieser Stelle in irreführender Weise den Verhandlungsstand vor und nach dem 09.07.2019. Vor dem 09.07.2019 hatten die Eigentümer [redacted] und [redacted] einen gesamten Verkauf ihrer Parzellen FS 39 und 40 an die SEWG abgelehnt. Am 09.07.2021 hatte [redacted] der SEWG/Stadt Wegberg ein Angebot über den Verkauf je eines Teil der Parzellen gegen die Erschließung der jeweils dahinterliegenden Restparzellen an das Baugebiet unterbreitet und daraufhin mit ihr verhandelt (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7). Die Verwaltung der Stadt Wegberg inkl. des Bürgermeisters enthalten den zuständigen Gremien der Stadt Wegberg dieses Angebot inkl. der darüber bereits geführten Verhandlungen bis heute vor, mit der Folge, dass die aktuelle Gestaltungsplanung III.4C durch die darin vorgenommene Straßenführung eine Anbindung der betreffenden Parzellen im Sinne des Angebotes an das Baugebiet III.4C vereitelt. Insoweit ist das Nichtvorliegen einer Negativplanung auch nicht daran erkennbar (wie die Bewertung irreführenderweise insinuiert), dass der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche östlich der Flurstücke 39 und 40 zukünftig die Möglichkeit offenhält die Flurstücke 39 und 40 zu entwickeln, denn letzteres lässt nur eine abweichende (und für [redacted] mglw. nachteilige) Entwicklung zu, die nicht der Entwicklung entspricht, wie sie in dem Angebot vom 09.07.2019 vorgesehen und verhandelt worden ist. Der (ohnehin nicht rechtskräftige) Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2019 hindert die Verwaltung keineswegs daran, die Parzellen 39 und 40 in der im Angebot dargestellten Weise an das Plangebiet anzubinden und den bisherigen Verlauf der Ausfallstraße zur Wehrstraße im nördlichen Bereich III.4C zu ändern. Der Antragsteller [redacted] tritt auch der abwegigen Bewertung entgegen, er würde einen Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen erheben oder er sei der Auffassung, seine Flächen (FS 39/40) müssten bei der Bestimmung des Planumrisses berücksichtigt werden. Sehr wohl ist der Antragsteller [redacted] jedoch der Auffassung, dass die Verwaltung diese Flächen aber innerhalb des Planumrisses bei der Aufstellung des Gestaltungsplans III.4C berücksichtigen muss, so lange die Verhandlungen hierüber noch laufen und/oder soweit eine Einigung hierüber obstruktiv vereitelt worden ist. Und zwar in der Weise, dass die Gestaltungsplanung nicht die mit dem Angebot beabsichtigte Flächennutzung vereiteln darf. Eine solche Vereitelung ist jedoch mit den Gestaltungsplan [redacted] vom 27.12.2019 am 28.01.2020 zur Durchführung beschlossen worden und verwirklicht mithin vorliegend eine Negativplanung. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Die Behauptung, das WA-11 solle an diesem Bereich realisiert werden, um keine Verkehre durch das komplette Wohnquartier zu führen, ist ebenso abwegig, wie die Behauptung, mit dem Standort der Mehrfamilienhäuser soll dem Ziel entsprochen werden, Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz abzuleiten, wie der Antragsteller [redacted] anhand der eingereichten Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C und auch an anderer Stelle der Abwägungstabelle präzise ausführt. Auch das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Die Behauptung, eine gezielte wirtschaftliche Entwertung (von FS 39/40) liege nicht vor und mit der Mehrfamilienhausbebauung

solle nicht, wie vom Einwender vermutet, ein späterer günstiger Zugriff auf die Flurstücke 39 und 40 vorbereitet werden, vermag der Bewertungsurheber mit keinem stichhaltigen Argument zu entkräften. Auch das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
68	5	19		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung FS 39/40

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 7a: 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: 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, 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 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 abzubrechen, deren Flurstücke 39 und 40 rahmenplanwidrig von der Planung III.4C auszuschließen und darüber hinaus die diesbezüglichen Koordinierungs- und Einigungsbemühungen der Eigentümergemeinschaft seit dem 09.07.2020 unter Vorwänden zu ignorieren. Offensichtlich scheint dies 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 ein Interesse an einer - eigenen - Entwicklung der Grundstücke in Übereinstimmung mit den städtebauliche 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 BauGB 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 lll.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.

Bewertung der Stellungnahme:

Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind im WA 11 Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019 dokumentiert den Bedarf an Wohnungen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird der entsprechende Bedarf als städtebauliches Ziel dokumentiert. Mit der Planung soll daher der Bedarf an Mietwohnungen gedeckt und nicht die Öffentlichkeit, wie vom Einwender behauptet, mit einer vorgeschobenen Bauleitplanung und Gestaltungsplanung getäuscht werden. Mit der Bebauung von Mehrfamilienhäusern soll keine städtebauliche Verhinderung anderer Grundstücke betrieben werden. Erkennbar ist dies, da der Bebauungsplan östlich der Flurstücke 39 und 40 eine öffentliche Grünfläche und keine Bebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässt. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche besteht zukünftig die Möglichkeit, die Flurstücke 39 und 40 zu entwickeln. Die weitere Bebauung dieser Grundstücke ist wie auch deren Erwerb, wie vom Einwender richtig beschrieben, spekulativ. Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut. § 1 Abs. 3 BauGB regelt zudem, dass die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen zu haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet sein. Der Wunsch eines Eigentümers, seine Flächen doch in den Planbereich einbezogen zu sehen, ist kein Belang, den die Gemeinde bei der Planaufstellung und Bestimmung des Planumrisses berücksichtigen muss. Dass sich städtebauliche Rahmenpläne mit der Zeit anpassen, ist wie zuvor bereits beschrieben, durchaus möglich. Auch die Änderung von Erschließungsachsen in einem Rahmenplan ist eine durchaus übliche städtebauliche Praxis. Die verbindliche Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Bebauungsplan. Das WA 11 soll an diesem Bereich realisiert werden, um keine Verkehre durch das komplette Wohnquartier zu führen. Mit dem Standort der Mehrfamilienhäuser soll dem Ziel entsprochen werden, Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz abzuleiten. Eine gezielte wirtschaftliche Entwertung, wie vom Einwender vermutet, liegt nicht vor. Mit der Mehrfamilienhausbebauung soll nicht, wie vom Einwender vermutet, ein späterer günstiger Zugriff auf die Flurstücke 39 und 40 vorbereitet werden.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung vermengt auch an dieser Stelle in irreführender Weise den Verhandlungsstand vor und nach dem 09.07.2019. Vor dem 09.07.2019 hatten die Eigentümer [redacted] und [redacted] einen gesamten Verkauf ihrer Parzellen FS 39 und 40 an die SEWG abgelehnt. Am 09.07.2021 hatte [redacted] der SEWG/Stadt Wegberg ein Angebot über den Verkauf je eines Teil der Parzellen gegen die Erschließung der jeweils dahinterliegenden Restparzellen an das Baugebiet unterbreitet und daraufhin mit ihr verhandelt (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7). Die Verwaltung der Stadt Wegberg inkl. des Bürgermeisters enthalten den zuständigen Gremien der Stadt Wegberg dieses Angebot inkl. der darüber bereits geführten Verhandlungen bis heute vor, mit der Folge, dass die aktuelle Gestaltungsplanung III.4C durch die darin vorgenommene Straßenführung eine Anbindung der betreffenden Parzellen im Sinne des Angebotes an das Baugebiet III.4C vereitelt. Insoweit ist das Nichtvorliegen einer Negativplanung auch nicht daran erkennbar (wie die Bewertung irreführenderweise insinuiert), dass der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche östlich der Flurstücke 39 und 40 zukünftig die Möglichkeit offenhält die Flurstücke 39 und 40 zu entwickeln, denn letzteres lässt nur eine abweichende (und für [redacted] mglw. nachteilige) Entwicklung zu, die nicht der Entwicklung entspricht, wie sie in dem Angebot vom 09.07.2019 vorgesehen und verhandelt worden ist. Der (ohnehin nicht rechtskräftige) Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2019 hindert die Verwaltung keineswegs daran, die Parzellen 39 und 40 in der im Angebot dargestellten Weise an das Plangebiet anzubinden und den bisherigen Verlauf der Ausfallstraße zur Wehrstraße im nördlichen Bereich III.4C zu ändern. Der Antragsteller [redacted] tritt auch der abwegigen Bewertung entgegen, er würde einen Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen erheben oder er sei der Auffassung, seine Flächen (FS 39/40) müssten bei der Bestimmung des Planumrisses berücksichtigt werden. Sehr wohl ist der Antragsteller [redacted] jedoch der Auffassung, dass die Verwaltung diese Flächen aber innerhalb des Planumrisses bei der Aufstellung des Gestaltungsplans III.4C berücksichtigen muss, so lange die Verhandlungen hierüber noch laufen und/oder soweit eine Einigung hierüber obstruktiv vereitelt worden ist. Und zwar in der Weise, dass die Gestaltungsplanung nicht die mit dem Angebot beabsichtigte Flächennutzung vereiteln darf. Eine solche Vereitelung ist jedoch mit den Gestaltungsplan der [redacted] vom 27.12.2019 am 28.01.2020 zur Durchführung beschlossen worden und verwirklicht mithin vorliegend eine Negativplanung. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Die Behauptung, das WA-11 solle an diesem Bereich realisiert werden, um keine Verkehre durch das komplette Wohnquartier zu führen, ist ebenso abwegig, wie die Behauptung, mit dem Standort der Mehrfamilienhäuser soll dem Ziel entsprochen werden, Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz abzuleiten, wie der Antragsteller [redacted] anhand der eingereichten Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C und auch an anderer Stelle der Abwägungstabelle präzise ausführt. Auch das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Die Behauptung, eine gezielte wirtschaftliche Entwertung (von FS 39/40) liege nicht vor und mit der Mehrfamilienhausbebauung

solle nicht, wie vom Einwender vermutet, ein späterer günstiger Zugriff auf die Flurstücke 39 und 40 vorbereitet werden, vermag der Bewertungsurheber mit keinem stichhaltigen Argument zu entkräften. Auch das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
69	5	20		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Wesentliche Gründe: 8) Vorliegen einer reinen Gefälligkeitsplanung i. S. d. § 1(3) BauGB 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) BauGB motiviert ist, sondern diese dem (tatsächlichen) privaten Interesse der SEWG dient an:

Bewertung der Stellungnahme:

Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist ferner nicht gegeben, wenn die Gemeinde sich nicht von städtebaulichen Motiven im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB leiten lässt, sondern die Planung ausschließlich im privaten Interesse einzelner Personen erfolgt (reine Gefälligkeitsplanung). Eine solche Gefälligkeitsplanung ist nicht zu erkennen. Mit der Entwicklung des Plangebietes wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg entsprochen. Das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs.6 BauGB. Die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich aus den Grundsätzen der Bauleitplanung ableiten.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Gefälligkeitsplanung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der Bewertungsurheber behauptet, dass eine Gefälligkeitsplanung "nicht zu erkennen" sei und dass mit der Entwicklung des Plangebietes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg entsprochen werde. Der Antragsteller [redacted] widerspricht dieser Darstellung. Zum einen ist die Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 als Nachweis für die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung i.S.d. § 1 (3) BauGB in III.4C ungeeignet, wie sich aus der beigefügten Analyse dieser Studie im Einzelnen ergibt. Die Erforderlichkeit einer MFH-Bebauung im Plangebiet III.4C lässt sich durch die Studie ebenso wenig nachweisen, wie ihre objektive Notwendigkeit im Einklang mit dem durch die Umgebung geprägten Bebauungsbild (EFH/ZFH). Dennoch entspricht sie allgemeinen landespolitischen Zielen und insb. den wirtschaftlichen Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern und Baudienstleistern. Davon musste der Bürgermeister der Stadt Wegberg infolge seiner Einbeziehung in die Wohnungsmarktstudie frühzeitig Kenntnis haben. Dass er dennoch am 26.02.2019 mithilfe der Verwaltung zunächst einen in der Öffentlichkeit als EFH/ZFH exklusiv getarnten Aufstellungsbeschluss III.4C bewirkt um sodann (nachdem [redacted] ihr Angebot vom 09.07.2019 unterbreitete) im November 2019 einen Gestaltungsplan III.4C mit inklusiver MFH-Bebauung "nachzuschieben, erhöht die Wahrscheinlichkeit für die Möglichkeit, dass er damit den wirtschaftlichen Nutznießern der MFH-Bebauung eine Gefälligkeit erweisen konnte erheblich. Auch ein weiterer Aspekt, das Überschreiten der 30.000 Einwohner Schwelle in der Kommune Wegberg, kann hier eine Rolle spielen. Denn sie hat nach Kenntnis der Antragsteller erhebliche Auswirkungen auf die künftigen Bezüge des Bürgermeisters und seiner Dezernenten und ist dazu geeignet, ein Interesse an möglichst intensiver Bebauung in der Kommune Wegberg auch dann zu fördern, wenn ein objektiver Bedarf nach dem betreffenden Wohnraum tatsächlich nicht bestehen sollte oder ein solcher nur mit künstlichen Anwerbungsmaßnahmen erzeugt werden könnte. Vor diesem Hintergrund zu behaupten, dass eine Gefälligkeitsplanung "nicht zu erkennen" sei, ist grob ignorant und entpuppt sich als bloße Schutzbehauptung. Der Verwaltung und den städtischen Gremien kommt hier vielmehr die Aufgabe und Pflicht zu, alle Maßnahmen präventiv zu vermeiden, die auch nur den Anschein einer Gefälligkeitsplanung erwecken könnten und ihre Erkenntnisfähigkeit nicht auf die Verwirklichung einer Gefälligkeitsplanung zu beschränken. Dieser Pflicht kommt die Verwaltung nicht nach, indem ihre zuständigen Mitarbeiter ihre Erkenntnisfähigkeit künstlich reduzieren und insbesondere nicht dadurch, dass sie - wie sie hier beabsichtigt - diese Hinweise dem Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthält.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
70	5	21		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung Ertragsmaximierung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 8a.: einer Ertragsmaximierung der SEWG und der von ihr beauftragten Unternehmen mittels Verwertung möglichst zahlreicher Wohneinheiten in den betreffenden MFH mit SG und mittels Erwerbs der an das Baugebiet angrenzenden Grundstücke;

Bewertung der Stellungnahme:

Dass die SEWG und die Stadt Wegberg mit einem Stadtquartiersentwicklung Gewinne erzielen wollen, steht außer Frage. Dies erfordert schon eine nachhaltige Entwicklung. Dass die SEWG durch das Angebot von Mehrfamilienhäusern eine Gewinnmaximierung anstrebt und zeitgleich angrenzende Grundstücke wertmindernd erwerben will, ist kein Ziel des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan. Ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren, lässt sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird zudem als Angebotsbebauungsplan entwickelt. Ob ein späterer Investor auch wirklich alle vier im Gestaltungsplan dargestellten Mehrfamilienhäuser umsetzt, lässt sich über den Rechtsplan nicht verbindlich steuern.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer gezielten Ertragsmaximierung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der Bewertungsurheber behauptet, es lasse sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären, ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren. Die Behauptung verfängt nicht, denn selbstverständlich muss eine Verdichtung der Wohneinheiten von 61 auf 84 einen entsprechenden Mehrerlös auf Seiten der SEWG/Stadt Wegberg beim Abverkauf der betreffenden Grundstücke zur Folge haben. Es liegt allerdings auf der Hand, dass ein solcher Mehrertrag nicht verhältnismäßig sein kann, soweit er auf Kosten nachbarschaftlicher Rechte, auf Kosten der Verkehrsbelastung im Plangebiet und seinem Umfeld zustande kommt. Er kann sogar auf Kosten und zu Lasten der öffentlichen Finanzen zustande kommen, wenn bspw. ein Investor dort öffentlich geförderten Wohnraum schaffen würde, für den - wie die beiliegende Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 aufzeigt - kein nachweisbarer Bedarf besteht. Die Bewertungsurheber behauptet weiter: "Ob ein späterer Investor auch wirklich alle vier im Gestaltungsplan dargestellten Mehrfamilienhäuser umsetzt, lässt sich über den Rechtsplan nicht verbindlich steuern". Die Aussage ist ebenso unrichtig wie kontraproduktiv, weil der Rechtsplan gerade verbindlich sicherstellen muss,

dass der Investor die MFH nicht baut, wenn sie keinen nachweisbaren Bedarf erfüllen und nicht erforderlich i. S. d. § 1 (3) BauGB sind. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Die hier vom Bewertungsurheber lancierte Annahme, dass ein Investor die MFH möglicherweise nicht baut obwohl ihm der Bebauungsplan hierzu die rechtliche Möglichkeit einräumt, dürfte in ihrer zynisch, wenn nicht bösartig vorgetäuschten Naivität etwa der Annahme entsprechen, dass ein an einer offenen Wursttheke angeleinter Hund schon nicht die Auslage anrühren wird, wenn man ihn dort einmal für ein paar Stunden alleine lässt. Selbstverständlich muss und wird ein in opportunistischer und profitorientierter Absicht agierender Investor von dieser Möglichkeit mit größter anzunehmender Wahrscheinlichkeit Gebrauch machen.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
71	5	22		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung Ertragsmaximierung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 8b.: einer Ertragsmaximierung der Investoren, Baufirmen, Bauträger und sonstiger Unternehmen, die von einer möglichst intensiven Verdichtung des Baugebietes III 4C wirtschaftlich profitieren;

Bewertung der Stellungnahme:

Dass die SEWG und die Stadt Wegberg mit einem Stadtquartiersentwicklung Gewinne erzielen wollen, steht außer Frage. Dies erfordert schon eine nachhaltige Entwicklung. Dass die SEWG durch das Angebot von Mehrfamilienhäusern eine Gewinnmaximierung anstrebt und zeitgleich angrenzende Grundstücke wertmindernd erwerben will, ist kein Ziel des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan. Ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren, lässt sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird zudem als Angebotsbebauungsplan entwickelt. Ob ein späterer Investor auch wirklich alle vier im Gestaltungsplan dargestellten Mehrfamilienhäuser umsetzt, lässt sich über den Rechtsplan nicht verbindlich steuern.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer gezielten Ertragsmaximierung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der Bewertungsurheber behauptet, es lasse sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären, ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren. Die Behauptung verfängt nicht, denn selbstverständlich muss eine Verdichtung der Wohneinheiten von 61 auf 84 einen entsprechenden Mehrerlös auf Seiten der SEWG/Stadt Wegberg beim Abverkauf der betreffenden Grundstücke zur Folge haben. Es liegt allerdings auf der Hand, dass ein solcher Mehrertrag nicht verhältnismäßig sein kann, soweit er auf Kosten nachbarschaftlicher Rechte, auf Kosten der Verkehrsbelastung im Plangebiet und seinem Umfeld zustande kommt. Er kann sogar auf Kosten und zu Lasten der öffentlichen Finanzen zustande kommen, wenn bspw. ein Investor dort öffentlich geförderten Wohnraum schaffen würde, für den - wie die beiliegende Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 aufzeigt - kein nachweisbarer Bedarf besteht. Die Bewertungsurheber behauptet weiter: "Ob ein späterer Investor auch wirklich alle vier im Gestaltungsplan dargestellten Mehrfamilienhäuser umsetzt, lässt sich über den Rechtsplan nicht verbindlich steuern". Die Aussage ist ebenso unrichtig wie kontraproduktiv, weil der Rechtsplan gerade verbindlich sicherstellen muss, dass der Investor die MFH nicht baut, wenn sie keinen nachweisbaren Bedarf erfüllen und nicht erforderlich i. S. d. § 1 (3) BauGB sind. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Die hier vom Bewertungsurheber lancierte Annahme, dass ein Investor die MFH möglicherweise nicht baut obwohl ihm der Bebauungsplan hierzu die rechtliche Möglichkeit einräumt, dürfte in ihrer zynisch, wenn nicht bösartig vorgetäuschten Naivität etwa der Annahme entsprechen, dass ein an einer offenen Wursttheke angeleinter Hund schon nicht die Auslage anrühren wird, wenn man ihn dort einmal für ein paar Stunden alleine lässt. Selbstverständlich muss und wird ein in opportunistischer und profitorientierter Absicht agierender Investor von dieser Möglichkeit mit größter anzunehmender Wahrscheinlichkeit Gebrauch machen.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
72	5	23		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung FS 39/40

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 8c.: einer erkennbaren Obstruktion der SEWG, der (der) Stadtplanung, dem Planungsausschuss, sowie dem Rat der Stadt Wegberg bereits bekannt gemachten Absicht der Anwohner des Baugebietes, die jeweiligen an das Baugebiet angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 39, 40) einer späteren, nicht wertmindernden eigenen Bebauung zuzuführen.

Bewertung der Stellungnahme:

Die Flurstücke 39 und 40 können zu einem späteren Zeitpunkt städtebaulich entwickelt werden, wie zuvor schon beschrieben, ist östlich der Flurstücke 39 und 40 dazu eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die eine zukünftige Bebauung ermöglichen würde.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Flurstücke 39 und 40 zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der Bewertungsurheber behauptet, die Flurstücke 39 und 40 könnten zu einem späteren Zeitpunkt städtebaulich entwickelt werden, weil östlich der Flurstücke 39 und 40 dazu eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde, die eine zukünftige Bebauung ermöglichen würde. Wie der Antragsteller [redacted] aber bereits an anderer Stelle ausführt, würde der jetzige Bebauungsplan mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche östlich der Flurstücke 39 und 40 zukünftig nur eine abweichende (und für [redacted] mglw. nachteilige) Entwicklung zulassen, die nicht der Entwicklung entspricht, wie sie in dem Angebot vom 09.07.2019 vorgesehen und verhandelt worden ist (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7). Der (ohnehin nicht rechtskräftige) Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2019 hindert die Verwaltung keineswegs daran, die Parzellen 39 und 40 in der im Angebot dargestellten Weise an das Plangebiet anzubinden und den bisherigen Verlauf der Ausfallstraße zur Wehrstraße im nördlichen Bereich III.4C in ihrer Planung entsprechend zu ändern. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
73	5	24		Bürger 5 vom 21.06.2020	Antagonismen/Umsetzung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Wesentliche Gründe: 9) Die Antagonismen und die Umsetzung der jeweils vorliegenden Negativplanung und Gefälligkeitsplanung erfolgen unter anderem:

Bewertung der Stellungnahme:

K. A.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

K. A.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

K. A.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung.

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
74	5	25		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 9a.: mittels einer Attraktivitäts- und Wertminderung der Grundstücke 39 und 40 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 Grundstückteil (Flurstücke 74, 76, 77) unter Verletzung von § 1 (6) Ziff. 9 BauGB;

Bewertung der Stellungnahme:

Dass es sich bei der Planung nicht um eine Negativplanung und Gefälligkeitsplanung handelt, wurde zuvor bereits beschrieben. Auch werden die Mehrfamilienhäuser nicht bewusst an dieser Stelle entwickelt, um eine vermeintliche Wertminderung der Flurstücke 39 und 40 herbeizuführen. Die Mehrfamilienhäuser werden entwickelt, um den ermittelten Bedarf in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg zu decken. Für die Abwicklung des ruhenden Verkehres sind je nach späterer Umsetzung Stellplätze oder eine Tiefgarage erforderlich. Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze sind nicht beide Anlage(n) notwendig. Die Parzelle 74 ist kein Bestandteil des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Kein einziges Argument, das der Bewertungsurheber zur Negierung einer Gefälligkeitsplanung und Negativplanung einbringt, ist stichhaltig (siehe dort). Insbesondere decken die geplanten MFH keinen in der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ermittelten Bedarf, wie der beiliegenden Analyse zu dieser (tendenziösen) Studie im Detail zu entnehmen ist. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Dass die Parzelle 74 ist kein Bestandteil des Bebauungsplanes nimmt der Antragsteller [redacted] zur Kenntnis.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
75	5	26		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung WG11

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 9a.: mittels einer Attraktivitäts- und Wertminderung der Grundstücke 39 und 40 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 Grundstückteil (Flurstücke 74, 76, 77) unter Verletzung von § 1 (6) Ziff. 9 BauGB;

Bewertung der Stellungnahme:

Dass es sich bei der Planung nicht um eine Negativplanung und Gefälligkeitsplanung handelt, wurde zuvor bereits beschrieben. Auch werden die Mehrfamilienhäuser nicht bewusst an dieser Stelle entwickelt, um eine vermeintliche Wertminderung der Flurstücke 39 und 40 herbeizuführen. Die Mehrfamilienhäuser werden entwickelt, um den ermittelten Bedarf in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg zu decken. Für die Abwicklung des ruhenden Verkehres sind je nach späterer Umsetzung Stellplätze oder eine Tiefgarage erforderlich. Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze sind nicht beide Anlage(n) notwendig. Die Parzelle 74 ist kein Bestandteil des Bebauungsplanes.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Kein einziges Argument, das der Bewertungsurheber zur Negierung einer Gefälligkeitsplanung und Negativplanung einbringt, ist stichhaltig (siehe dort). Insbesondere decken die geplanten MFH keinen in der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ermittelten Bedarf, wie der beiliegenden Analyse zu dieser (tendenziösen) Studie im Detail zu entnehmen ist. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Dass die Parzelle 74 ist kein Bestandteil des Bebauungsplanes nimmt der Antragsteller [redacted] zur Kenntnis.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
76	5	27		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11 Wohnungsanzahl

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 9b.: 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" textliche Festsetzungen veröffentlicht wurden und diese eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen auf höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen haben.

Bewertung der Stellungnahme:

Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan trifft für das WE 1 die Festsetzung, dass im WA 1 maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Damit soll eine Bebauung mit Bungalows ermöglicht werden. Im WA 2 - WA 10 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch soll die Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht werden. Im WA 11 sind maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im WA 11 sind bis zu 6 Wohnungen je Wohngebäude möglich, um eine Ausnutzung für die Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich zu sichern. Ob diese in vollem Umfang ausgenutzt werden, obliegt dem späteren Investor. Wie vom Einwender richtig beschrieben, weichen die textlichen Festsetzungen hier von den benachbarten Bebauungsplänen des 1. und 2 Bauabschnittes des Gebietes „Auf dem Kamp“ ab. In diesen beiden Bauabschnitten wurden jedoch keine Mehrfamilienhäuser realisiert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Anzahl der Wohnungen im WA 11 frühzeitig kommuniziert. Von einer Unterschlagung kann also keine Rede sein.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Anzahl von Wohnungen zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Anzahl der geplanten Wohnungen im WA-11 wurde weder der [redacted] gegenüber, noch der Öffentlichkeit gegenüber möglichst frühzeitig kommuniziert. Auch unter der (fiktiven) Annahme, dass die Erforderlichkeit eine MFH Bebauung nachgewiesen wäre (den nicht existenten Nachweis erläutert die beiliegende Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019, siehe dort) ist weiterhin nicht ersichtlich, warum der Planungsurheber konkret in WA-1 und in WA-11 , nicht dagegen in anderen Wohnabschnitten Änderungen von der ansonsten im Plangebiet für die übrigen Wohnabschnitte WA-2 bis WA-10 geltenden Zulässigkeit von max. 2 Wohnungen je Wohngebäude vornimmt. Die vom Bewertungsurheber ohne jeden Nachweis erhobene Behauptung, die MFH-

Bebauung in WA-11 würde dort das übrige Plangebiet verkehrstechnisch maximal entlasten, ist offensichtlich unzutreffend, denn es kann nachgewiesen werden, dass eine Verlagerung der geplanten MFH-Bebauung und damit des Investorenareals in die Bereiche WA-3 und/oder WA-9 wesentlich starker entlasten würde (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C). Wohl kaum zufällig keilen die Bereiche WA-1 und WA-11 die Flurstücke 39 und 40 südlich und östlich ein, wobei Parzelle 39 nördlich an die MFH-Bestandsbebauung der Wehrstraße angrenzt. Es ist naheliegend davon auszugehen, dass der Planungsurheber mittels seiner aktuellen Gestaltungsplanung mit Vorsatz, Tücke und in obstruktiver Absicht versucht, durch die Restriktionen der Nutzung in WA-1 und WA-11 für die künftige Nutzung der Flurstücke 39 und 40, welche die SEWG nicht wie beabsichtigt erwerben konnte, ein Präjudiz dahingehend zu erzeugen, dass diese Grundstücke, sollten sie später einmal erschlossen werden, entweder nur in Bungalowbauweise oder nur in MFH-Bauweise erschlossen werden können, um sie auf diesem Wege für die Eigentümer wirtschaftlich zu entwerten. Denn der Planungsurheber und seine Entourage wissen, dass die Eigentümer planen, diese Flächen später mit Einfamilienhäusern für ihre Kinder zu bebauen und sind offensichtlich bestrebt, dies aus eigennützigen Motiven zu verhindern. Das ist offenbar auch der Grund für die erstaunliche Hartnäckigkeit mit welcher das Angebot der [redacted] vom 09.07.2019 (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7) bislang den zuständigen Gremien der Stadt Wegberg wiederrechtlich vorenthalten worden ist. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
77	5	28		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung WG11 Wohnungsanzahl

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 9b.: 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" textliche Festsetzungen veröffentlicht wurden und diese eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen auf höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen haben.

Bewertung der Stellungnahme:

Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan trifft für das WE 1 die Festsetzung, dass im WA 1 maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Damit soll eine

Bebauung mit Bungalows ermöglicht werden. Im WA 2 - WA 10 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch soll die Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht werden. Im WA 11 sind maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im WA 11 sind bis zu 6 Wohnungen je Wohngebäude möglich, um eine Ausnutzung für die Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich zu sichern. Ob diese in vollem Umfang ausgenutzt werden, obliegt dem späteren Investor. Wie vom Einwender richtig beschrieben, weichen die textlichen Festsetzungen hier von den benachbarten Bebauungsplänen des 1. und 2 Bauabschnittes des Gebietes „Auf dem Kamp“ ab. In diesen beiden Bauabschnitten wurden jedoch keine Mehrfamilienhäuser realisiert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Anzahl der Wohnungen im WA 11 frühzeitig kommuniziert. Von einer Unterschlagung kann also keine Rede sein.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Anzahl von Wohnungen zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Anzahl der geplanten Wohnungen im WA-11 wurde weder der [redacted] gegenüber, noch der Öffentlichkeit gegenüber möglichst frühzeitig kommuniziert. Auch unter der (fiktiven) Annahme, dass die Erforderlichkeit eine MFH Bebauung nachgewiesen wäre (den nicht existenten Nachweis erläutert die beiliegende Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019, siehe dort) ist weiterhin nicht ersichtlich, warum der Planungsurheber konkret in WA-1 und in WA-11 , nicht dagegen in anderen Wohnabschnitten Änderungen von der ansonsten im Plangebiet für die übrigen Wohnabschnitte WA-2 bis WA-10 geltenden Zulässigkeit von max. 2 Wohnungen je Wohngebäude vornimmt. Die vom Bewertungsurheber ohne jeden Nachweis erhobene Behauptung, die MFH-Bebauung in WA-11 würde dort das übrige Plangebiet verkehrstechnisch maximal entlasten, ist offensichtlich unzutreffend, denn es kann nachgewiesen werden, dass eine Verlagerung der geplanten MFH-Bebauung und damit des Investorenareals in die Bereiche WA-3 und/oder WA-9 wesentlich starker entlasten würde (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C). Wohl kaum zufällig keilen die Bereiche WA-1 und WA-11 die Flurstücke 39 und 40 südlich und östlich ein, wobei Parzelle 39 nördlich an die MFH-Bestandsbebauung der Wehrstraße angrenzt. Es ist naheliegend davon auszugehen, dass der Planungsurheber mittels seiner aktuellen Gestaltungsplanung mit Vorsatz, Tücke und in obstruktiver Absicht versucht, durch die Restriktionen der Nutzung in WA-1 und WA-11 für die künftige Nutzung der Flurstücke 39 und 40, welche die SEWG nicht wie beabsichtigt erwerben konnte, ein Präjudiz dahingehend zu erzeugen, dass diese Grundstücke, sollten sie später einmal erschlossen werden, entweder nur in Bungalowbauweise oder nur in MFH-Bauweise erschlossen werden können, um sie auf diesem Wege für die Eigentümer wirtschaftlich zu entwerten. Denn der Planungsurheber und seine Entourage wissen, dass die Eigentümer planen, diese Flächen später mit Einfamilienhäusern für ihre Kinder zu bebauen und sind offensichtlich bestrebt, dies aus eigennützigen Motiven zu verhindern. Das ist offenbar auch der Grund für die erstaunliche Hartnäckigkeit mit welcher das Angebot der [redacted] vom 09.07.2019 (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7) bislang den zuständigen Gremien der Stadt Wegberg wiederrechtlich vorenthalten worden ist. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
78	5	29		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11 Gebäudehöhen

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 9c.: 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 des 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. 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Die Festsetzungen von Gebäude-, First- und Traufhöhen sind im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht in der Bauleitplanung der gängigen Festsetzungspraxis. Alternativ könnten im Bebauungsplan auch absolute Höhen über Straßenniveau festgesetzt werden, dazu werden jedoch eine verbindliche Straßenplanung und die Festsetzung einer Gradiente benötigt. Da diese nicht vorliegt, werden die Gebäudehöhen über NHN festgesetzt. Eine bewusste Verschleierung von Gebäudehöhen kann nicht festgestellt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan werden beispielhafte absolute Gebäudehöhen angegeben. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ausschließlich ein Baufeld für das geplante Mehrfamilienhaus planungsrechtlich gesichert. Das Baufeld weißt einen seitlichen Abstand von 3,0 m auf. Die Abstandsflächen sind Bestandteil des späteren Baugenehmigungsverfahrens. Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen zur Parzelle 40 werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Der Gestaltungsplan zeigt eine beispielhafte Bebauung. Eine

Eigenentwicklung der Parzelle 40 wird durch die geplante Mehrfamilienhausbebauung nicht beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Abstandsflächen zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Nicht die Angabe der Gebäudehöhen in NN an sich, sondern die Unterschlagung der Höhe der Geländeoberfläche bei Angaben in NN hat der Antragsteller [redacted] beanstandet, weil nur mit dieser ergänzenden Angabe Informationen zu den Abstandsflächen der "planungsrechtlich gesicherten" MFH-Immobilie aus dem Bebauungsplan abgeleitet werden können. Der Planungsurheber muss natürlich wissen (der Bewertungsurheber erwähnt dies auch), dass die einzige Alternative anderenfalls darin besteht, das spätere Baugenehmigungsverfahren abzuwarten, bei welchem allerdings nicht die Stadt Wegberg bei resultierenden Abstandsdiskussionen Kontrahentin der Eigentümer der Parzelle 40 sein wird, sondern der jeweilige künftige Investor. Im Übrigen weiß der Planungsurheber auch, dass der Investor durch künstliche Aufschüttungen oder Abbaggerungen von Baugrund die Abstandsflächen einseitig zu seinen Gunsten beeinflussen könnte, was die Gestaltungsplanung durch die Höhenangabe der Geländeoberflächen in den Wohnabschnitten billigerweise zu Gunsten der Rechtssicherheit der Eigentümer der Parzelle 40 vermeiden könnte, dies aber vorsätzlich unterlässt. Es liegt auch auf der Hand, aus welchem (verdeckten) Grund der Planungsurheber ausgerechnet nur ein einziges Grundstück, nämlich dasjenige, welches als einziges an die Parzelle 40 angrenzt, welche die SEWG nicht erwerben konnte, "planungsrechtlich sichert" und der Planungsurheber hat dazu auch keine begründenden Feststellungen getroffen. Die von ihm vorgenommene planungsrechtliche Sicherung hat offenbar zur Folge, dass an dieser Stelle - selbst wenn der künftige Investor es wollte - nichts anderes als ein MFH mehr geplant und gebaut werden darf. Dieser offenkundig willkürliche und restriktive Nutzungszwang erfolgt, obwohl vorliegend weder ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in diesem Gebiet vorliegt, noch die Erforderlichkeit einer MFH-Bebauung dort nachgewiesen ist, wie die beiliegende Analyse zur Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 detailliert aufzeigt. Diese gezielte planungsrechtliche Sicherung des an Parzelle 40 angrenzenden Grundstücks macht noch einmal den Charakter und die Intention der vorliegenden Gestaltungsplanung als einer Negativplanung zu Lasten und zum Schaden der Anwohner - vorliegend insbesondere der Eigentümer der Parzelle 40 - ganz besonders deutlich und das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Der Antragsteller [redacted] beantragt im Übrigen die sofortige Aufhebung der planungsrechtlichen Sicherung dieses Gebäudes zugunsten einer max. zweigeschossigen Bauweise, soweit sich das nicht bereits implizit aus seinen sonstigen Anträgen ergibt.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
79	5	30		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung WG11 Gebäudehöhen

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 9c.: 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 des 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. 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Die Festsetzungen von Gebäude-, First- und Traufhöhen sind im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht in der Bauleitplanung der gängigen Festsetzungspraxis. Alternativ könnten im Bebauungsplan auch absolute Höhen über Straßenniveau festgesetzt werden, dazu werden jedoch eine verbindliche Straßenplanung und die Festsetzung einer Gradiente benötigt. Da diese nicht vorliegt, werden die Gebäudehöhen über NHN festgesetzt. Eine bewusste Verschleierung von Gebäudehöhen kann nicht festgestellt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan werden beispielhafte absolute Gebäudehöhen angegeben. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ausschließlich ein Baufeld für das geplante Mehrfamilienhaus planungsrechtlich gesichert. Das Baufeld weißt einen seitlichen Abstand von 3,0 m auf. Die Abstandsflächen sind Bestandteil des späteren Baugenehmigungsverfahrens. Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen zur Parzelle 40 werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Der Gestaltungsplan zeigt eine beispielhafte Bebauung. Eine Eigenentwicklung der Parzelle 40 wird durch die geplante Mehrfamilienhausbebauung nicht beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Abstandsflächen zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Nicht die Angabe der Gebäudehöhen in NN an sich, sondern die Unterschlagung der Höhe der Geländeoberfläche bei Angaben in NN hat der Antragsteller [redacted] beanstandet, weil nur mit dieser ergänzenden Angabe Informationen zu den Abstandsflächen der "planungsrechtlich gesicherten" MFH-Immobilie aus dem Bebauungsplan abgeleitet werden können. Der Planungsurheber muss natürlich wissen (der Bewertungsurheber erwähnt dies auch), dass die einzige Alternative anderenfalls darin besteht, das spätere Baugenehmigungsverfahren abzuwarten, bei welchem allerdings nicht die Stadt Wegberg bei resultierenden Abstandsdiskussionen Kontrahentin der Eigentümer der Parzelle 40 sein wird, sondern der jeweilige künftige Investor. Im Übrigen weiß der Planungsurheber auch, dass der Investor durch künstliche Aufschüttungen oder Abbaggerungen von Baugrund die Abstandsflächen einseitig zu seinen Gunsten beeinflussen könnte, was die Gestaltungsplanung durch die Höhenangabe der Geländeoberflächen in den Wohnabschnitten billigerweise zu Gunsten der Rechtssicherheit der Eigentümer der Parzelle 40 vermeiden könnte, dies aber vorsätzlich unterlässt. Es liegt auch auf der Hand, aus welchem (verdeckten) Grund der Planungsurheber ausgerechnet nur ein einziges Grundstück, nämlich dasjenige, welches als einziges an die Parzelle 40 angrenzt, welche die SEWG nicht erwerben konnte, "planungsrechtlich sichert" und der Planungsurheber hat dazu auch keine begründenden Feststellungen getroffen. Die von ihm vorgenommene planungsrechtliche Sicherung hat offenbar zur Folge, dass an dieser Stelle - selbst wenn der künftige Investor es wollte - nichts anderes als ein MFH mehr geplant und gebaut werden darf. Dieser offenkundig willkürliche und restriktive Nutzungszwang erfolgt, obwohl vorliegend weder ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in diesem Gebiet vorliegt, noch die Erforderlichkeit einer MFH-Bebauung dort nachgewiesen ist, wie die beiliegende Analyse zur Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 detailliert aufzeigt. Diese gezielte planungsrechtliche Sicherung des an Parzelle 40 angrenzenden Grundstücks macht noch einmal den Charakter und die Intention der vorliegenden Gestaltungsplanung als einer Negativplanung zu Lasten und zum Schaden der Anwohner - vorliegend insbesondere der Eigentümer der Parzelle 40 - ganz besonders deutlich und das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Der Antragsteller [redacted] beantragt im Übrigen die sofortige Aufhebung der planungsrechtlichen Sicherung dieses Gebäudes zugunsten einer max. zweigeschossigen Bauweise, soweit sich das nicht bereits implizit aus seinen sonstigen Anträgen ergibt.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
80	5	31		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11 Baukosten

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 9d.: mittels einer willkürlichen Erhöhung der Baukosten der insbesondere und auffälliger Weise auf gezielt diesem Grundstücksteil (Flurstücke 74, 76, 77) durch die obstruktive Bauplanung entfallenden Baukosten (insb. der Hoch- und Tiefbaukosten für die besonderen Gebäude-, Straßen- und Stellplatzeinheiten in diesem Bereich);

Bewertung der Stellungnahme:

Von einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten auf den Parzellen 76 und 77 kann keine Rede sein. Das Flurstück 74 ist kein Bestandteil der Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der Bewertungsurheber behauptet ohne jegliche Argumentation, dass von einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten auf den Parzellen 76 und 77 keine Rede sein könne. Er geht fehl, denn tatsächlich ist es so, dass der WA-11 mit der kostspieligen (und überflüssigen, siehe Analyse zur Wohnungsmarktstudie) MFH-Bebauung inkl. Infrastruktur unter der abwegigen Argumentation, an dieser Stelle das gesamte Plangebiet III.4C verkehrstechnisch zu entlasten, gerade und bewusst auf den Parzellen 76 und 77 eingeplant worden ist. Und genau dort will der Bebauungsplan einem künftigen Investor die Option bzw. das Recht einräumen, nach eigener Wahl entweder (überflüssige) oberirdische Parkplätze, oder eine sehr kostspielige (überflüssige) Tiefgarage zu errichten. Die vorliegende Planung induziert bewusst, absehbar und erkennbar überhöhte und überflüssige Baukosten für einen nicht existierenden Bedarf, die auch und insbesondere unter dem Aspekt der Haushaltstreue zu bewerten sind. Sie nützt im Ergebnis den wirtschaftlichen Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern und Baudienstleistern zu wirtschaftlichen Lasten der Kommune, der Bewohner und Anwohner des Plangebietes III.4C und der Steuerzahler. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
81	5	32		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung WG11 Baukosten

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 9d.: mittels einer willkürlichen Erhöhung der Baukosten der insbesondere und auffälliger Weise auf gezielt diesem Grundstücksteil (Flurstücke 74, 76, 77) durch die obstruktive Bauplanung entfallenden Baukosten (insb. der Hoch- und Tiefbaukosten für die besonderen Gebäude-, Straßen- und Stellplatzeinheiten in diesem Bereich);

Bewertung der Stellungnahme:

Von einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten auf den Parzellen 76 und 77 kann keine Rede sein. Das Flurstück 74 ist kein Bestandteil der Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der Bewertungsurheber behauptet ohne jegliche Argumentation, dass von einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten auf den Parzellen 76 und 77 keine Rede sein könne. Er geht fehl, denn tatsächlich ist es so, dass der WA-11 mit der kostspieligen (und überflüssigen, siehe Analyse zur Wohnungsmarktstudie) MFH-Bebauung inkl. Infrastruktur unter der abwegigen Argumentation, an dieser Stelle das gesamte Plangebiet III.4C verkehrstechnisch zu entlasten, gerade und bewusst auf den Parzellen 76 und 77 eingeplant worden ist. Und genau dort will der Bebauungsplan einem künftigen Investor die Option bzw. das Recht einräumen, nach eigener Wahl entweder (überflüssige) oberirdische Parkplätze, oder eine sehr kostspielige (überflüssige) Tiefgarage zu errichten. Die vorliegende Planung induziert bewusst, absehbar und erkennbar überhöhte und überflüssige Baukosten für einen nicht existierenden Bedarf, die auch und insbesondere unter dem Aspekt der Haushaltstreue zu bewerten sind. Sie nützt im Ergebnis den wirtschaftlichen Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern und Baudienstleistern zu wirtschaftlichen Lasten der Kommune,

der Bewohner und Anwohner des Plangebietes III.4C und der Steuerzahler. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
82	5	33		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11 Erschließungskosten

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 9e.: mittels der durch willkürliche Planung und willkürliche Baukostenerhöhung gleichermaßen willkürlich erhöhten künftigen Erschließungsbeiträge der Anwohner des Baugebietes 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Für die Erschließung des Baugebietes werden die zukünftigen Anlieger beteiligt. Dass die Stadt Wegberg bewusst die Baukosten für das WA 11 erhöht, um die Parzellen 39 und 40 in ihrem Wert zu mindern, um diese dann zu Niedrigstpreisen zu kaufen, ist völlig haltlos. Von einem bewussten wirtschaftlichen Nutzen kann also keine Rede sein.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Erschließungskosten zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der Bewertungsurheber behauptet ohne jegliche Argumentation und zirkelschlüssig, dass die Annahme einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten für das WA-11 durch die Stadt Wegberg, um die Parzellen 39 und 40 in ihrem Wert zu mindern, um diese dann zu Niedrigstpreisen

zu kaufen, "völlig haltlos" sei und dass von einem bewussten wirtschaftlichen Nutzen "also" keine Rede sein könne. Er geht fehl, denn tatsächlich ist es so, dass der Planungsurheber die Parzellen 39 und 40 östlich durch die WA-1 (eingeschossige Bauweise), südlich durch WA-11 (MFH-Bauweise) i. V. m. der nördlich gelegenen Wehrstraße (MFH-Bauweise) bewusst und absichtlich dergestalt eingekeilt hat, dass er deren spätere Erschließung als EFH oder ZFH potenziell vereiteln könnte. Und tatsächlich ist es so, dass der Planungsurheber WA-11 mit der kostspieligen (und überflüssigen, siehe Analyse zur Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019) MFH-Bebauung inkl. Infrastruktur unter der abwegigen Argumentation (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C), an dieser Stelle das gesamte Plangebiet III.4C verkehrstechnisch entlasten zu wollen, gerade und bewusst auf den Parzellen 76 und 77 eingeplant hat, wo der Bebauungsplan darüber hinaus einem künftigen Investor die Option bzw. das Recht einräumt, nach eigener Wahl entweder (überflüssige) oberirdische Parkplätze, oder eine sehr kostspielige (überflüssige) Tiefgarage zu errichten. Die vorliegende Planung erzeugt nicht nur bewusst, absehbar und erkennbar überhöhte und überflüssige Baukosten für einen nicht existierenden Bedarf, die auch und insbesondere unter dem Aspekt der Haushaltstreue zu bewerten sind, sondern sie erzeugt darüber hinaus bewusst eine potenzielle "Knebelung" der Eigentümer der Parzellen 39 und 40 hinsichtlich der künftigen Erschließung ihrer an das Plangebiet angrenzenden Liegenschaften, welche auch die (für solche Absichten kontraproduktive) Verschleierung des Angebotes [redacted] vom 09.07.2019 (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7) gegenüber den zuständigen Gremien der Stadt Wegberg erklärt. Sie nützt im Ergebnis den wirtschaftlichen Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern und Baudienstleistern zu wirtschaftlichen Lasten der Kommune, der Bewohner und Anwohner des Plangebietes III.4C und der Steuerzahler. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
83	5	34		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung WG11 Erschließungskosten

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 9e.: mittels der durch willkürliche Planung und willkürliche Baukostenerhöhung gleichermaßen willkürlich erhöhten künftigen Erschließungsbeiträge der Anwohner des Baugebietes 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Für die Erschließung des Baugebietes werden die zukünftigen Anlieger beteiligt. Dass die Stadt Wegberg bewusst die Baukosten für das WA 11 erhöht, um die Parzellen 39 und 40 in ihrem Wert zu mindern, um diese dann zu Niedrigstpreisen zu kaufen, ist völlig haltlos. Von einem bewussten wirtschaftlichen Nutzen kann also keine Rede sein.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Erschließungskosten zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der Bewertungsurheber behauptet ohne jegliche Argumentation und zirkelschlüssig, dass die Annahme einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten für das WA-11 durch die Stadt Wegberg, um die Parzellen 39 und 40 in ihrem Wert zu mindern, um diese dann zu Niedrigstpreisen zu kaufen, "völlig haltlos" sei und dass von einem bewussten wirtschaftlichen Nutzen "also" keine Rede sein könne. Er geht fehl, denn tatsächlich ist es so, dass der Planungsurheber die Parzellen 39 und 40 östlich durch die WA-1 (eingeschossige Bauweise), südlich durch WA-11 (MFH-Bauweise) i. V. m. der nördlich gelegenen Wehrstraße (MFH-Bauweise) bewusst und absichtlich dergestalt eingekeilt hat, dass er deren spätere Erschließung als max. zweigeschossige EFH oder ZFH potenziell vereiteln könnte. Und tatsächlich ist es so, dass der Planungsurheber WA-11 mit der kostspieligen (und überflüssigen, siehe Analyse zur Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019) MFH-Bebauung inkl. Infrastruktur unter der abwegigen Argumentation (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C), an dieser Stelle das gesamte Plangebiet III.4C verkehrstechnisch entlasten zu wollen, gerade und bewusst auf den Parzellen 76 und 77 eingeplant hat, wo der Bebauungsplan darüber hinaus einem künftigen Investor die Option bzw. das Recht einräumt, nach eigener Wahl entweder (überflüssige) oberirdische Parkplätze, oder eine sehr kostspielige (überflüssige) Tiefgarage zu errichten. Die vorliegende Planung erzeugt nicht nur bewusst, absehbar und erkennbar überhöhte und überflüssige Baukosten für einen nicht existierenden Bedarf, die auch und insbesondere unter dem Aspekt der Haushaltstreue zu bewerten sind, sondern sie erzeugt darüber hinaus bewusst eine potenzielle "Knebelung" der Eigentümer der Parzellen 39 und 40 hinsichtlich der künftigen Erschließung ihrer an das Plangebiet angrenzenden Liegenschaften, welche auch die (für solche Absichten kontraproduktive) Verschleierung des Angebotes [redacted] vom 09.07.2019 (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7) gegenüber den zuständigen Gremien der Stadt Wegberg erklärt. Sie nützt im Ergebnis den wirtschaftlichen Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern und Baudienstleistern zu wirtschaftlichen Lasten der Kommune, der Bewohner und Anwohner des Plangebietes III.4C und der Steuerzahler. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
84	5	35		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Wesentliche Gründe: 10) Unzulässigkeit des Vorhabens gem. § 30 BauGB i. V. m. §§ 34, 35 BauGB

Bewertung der Stellungnahme:

K.A.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

K.A.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

K.A.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
85	5	36		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 10a.: Gem. § 30 (1) BauGB 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) BauGB widerspricht. Gem. § 30 (3) BauGB richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens lll.4C in solchen Fällen nach § 34 oder § 35 BauGB. Gem. § 34 (1) S.1 BauGB wäre ein Vorhaben wie lll.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 lll.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 lll.4A und lll.4B, sowie von der benachbarten Bebauung auf der „Bücher Straße“ abweicht, sondern diese geradezu negativ konterkariert. lm Übrigen müssen gem. § 34 (1) 5.2 BauGB 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 BauGB kann vorliegend von III4C nicht abgewichen werden, denn 1) ist vorliegend keine der Voraussetzungen des § 34 (3a) 2iff.1 ac 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 (vorgeblichen) öffentlichen Belangen vereinbar. lm Falle der Zulässigkeit einer solchen Abweichung müssten auch nicht lediglich einzelne, sondern alle Voraussetzungen des § 34 (3a) BauGB erfüllt sein. Weder das eine, noch das andere ist hier der Fall.

Bewertung der Stellungnahme:

Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan trifft sowohl Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen. Auch werden die überbaubaren Grundstücksflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung festgesetzt. Der Bebauungsplan lässt sich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan bezeichnen. Die vom Einwender unterstellte Verschleierung des Maßes der baulichen Nutzung kann nicht festgestellt werden, da sowohl die maximalen Gebäude-, First- und Traufhöhen bestimmend über NHN festgesetzt werden. Wenn ein Grundstück im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Absatz 1 BauGB liegt, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ausschließlich danach, ob sich das Vorhaben mit den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans vereinbaren lässt. § 30 Abs. 1 BauGB ist dabei als negative Formulierung zu verstehen („nicht widerspricht“). Das heißt, dass die Zulässigkeit eines Vorhabens auch dann schon zu bejahen ist, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen. Die Vorhaben müssen indes nicht positiv festgesetzt sein. Die Genehmigung der zukünftigen Bebauung (u.a. Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser) ist demnach nicht nach § 34 oder § 35 BauGB zu ermitteln, sondern nach § 30 Abs. 1 BauGB, da für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt (Nachweis erforderlicher Abstandsflächen erfolgt über das Baugenehmigungsverfahren). Zudem ist keine Überschreitung von Grenzwerten hinsichtlich Lärmbelastung zu befürchten. Auch wird das vorhandene Ortsbild durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Zulässigkeit künftiger Vorhabens nach § 30 Abs. 1 BauGB zurück.

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der Bewertungsurheber argumentiert, die vom Einwender unterstellte Verschleierung des Maßes der baulichen Nutzung könne nicht festgestellt werden, da (im Bebauungsplan) sowohl die maximalen Gebäude-, First- und Traufhöhen bestimmend über NHN festgesetzt werden. Das trifft nicht zu, denn nicht die Angabe der Gebäudehöhen in NN an sich, sondern die Unterschlagung der Höhe der Geländeoberfläche bei Angaben in NN beanstandet der Antragsteller [redacted], weil nur mit dieser ergänzenden Angabe Informationen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen der geplanten Immobilien, insb. der "planungsrechtlich gesicherten" MFH-Immobilie in WA-11, aus dem Bebauungsplan abgeleitet werden können. Einem Bebauungsplan, der - wie der hier vorliegende - diese ergänzenden Angaben zur Ermittlung der Abstandsflächen nicht enthält (weder enthält er sie selbst, noch in Verbindung mit anderen baurechtlichen Vorschriften), mangelt es im Zeitpunkt der wirksamen Planerstellung an Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen gem. § 30 (1) BauGB. Entsprechend scheitert gem. § 30 (3) BauGB dann die Zulässigkeit des Bebauungsplans III.4C bereits nach § 34 oder § 35 BauGB und somit gelangt das Vorhaben gar nicht erst in ein Stadium, in dem eine Baumaßnahme § 30 Abs. 1 BauGB danach bewertet werden könnte, ob sie sich mit den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans vereinbaren lässt, bzw. ob sie ihm „nicht widerspricht“. Unabhängig davon ist auch kein objektiver Grund ersichtlich, warum nicht auch die Angabe der Geländeoberflächen im Bebauungsplan schon zur billigen Vermeidung späterer baurechtlicher Auseinandersetzungen erfolgt, wenn nicht ihre Unterlassung gerade aus dem obstruktiven Interesse einer "Hege und Pflege" solcher rechtlichen Unklarheiten aus einer Negativplanung folgt. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
86	5	37	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 10b.: Gemäß § 34 (4) Ziff. 3 BauGB 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 auch bereits durch den Rahmenplan lll.4 aus 2003 so antizipiert worden. Das wurde möglicherweise vereitelt, indem die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Rat der Stadt Wegberg den Planvorschlag des Einwenders zur Integration der Flurstücke 39 und 40 inhaltlich vorenthalten und mit einer Ablehnungsempfehlung beschieden hat. Gem. § 34 (4) S.2 BauGB können (bzw. konnten) beide Satzungen miteinander verbunden werden. Auch in diesem Zusammenhang haben die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Einwender unrichtige und irreführende Informationen übermittelt, denn sie haben behauptet, dass die Stadt Wegberg in dem Fall, dass ihre Gremien den Planvorschlag des Einwenders annähmen, die gesamte Planung des Baugebietes lll.4C erneuern und das gesamte Planverfahren wieder ganz von vorne beginnen müsse. Tatsächlich aber hätten die Satzungen lll.4C und 39 / 40 gem. § 34 (41 5.2 BauGB 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 BauGB nicht erfüllt bzw. nicht erfüllt hätte.

Bewertung der Stellungnahme:

Wie zuvor bereits beschrieben, fast ein städtebauliches Konzept, ein Rahmenplan oder ein Gestaltungsplan kein Baurecht. Ein solches Konzept zeigt eine beispielhafte Bebauung auf.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Rahmenplanung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Kein Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus die baurechtliche Irrelevanz eines städtebaulichen Konzeptes, ohne im Mindesten auf die Stellungnahme des Antragstellers [redacted] einzugehen, dass die Verwaltung eine solche mit dem Bebauungsplanverfahren III.4C eine nutzungsrechtliche Knebelung der [redacted] widerrechtlich verwirklicht. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich die Verschleierung der Einwendung des Antragstellers [redacted] bezweckt und hierbei handelt es sich offensichtlich um ein Ablenkungsmanöver. Der Bewertungsurheber will insinuieren, dass der vorliegende am 15.03.2021 veröffentlichte Gestaltungsplan III.4C nicht rechtsverbindlich sei, kein Baurecht schaffe und damit der späteren Rechtsetzung der Verwaltung durch das Baugenehmigungsverfahren unterliege. Er verschweigt dabei vorsätzlich den entscheidenden Umstand, dass die aktuelle Planung die Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaften in den vom Planungsurheber definierten Wohnabschnitten und potenziell (über §§ 34, 35 BauGB) auch in deren angrenzendem Bereich eingrenzt bzw. beschränkt und damit auch das später darauf anzuwendende Baurecht vorgibt! Die Parzellen 39 und 40 sind nach dem 09.07.2019 (unter Verschleierung des Angebotes [redacted] vom gleichen Tag) nicht vom aktuell vorliegenden Bebauungsplan III.4C berücksichtigt worden, offensichtlich damit auf diesem Wege die unter den [redacted] Eingaben unter ID 74-86 beschriebene "Knebelung" der Eigentümer der Parzellen 39 und 40 hinsichtlich der künftigen Nutzungsmöglichkeiten umgesetzt werden konnte. Denn wäre die Fortsetzung der Verhandlungen

über das Angebot vom 09.07.2019 nicht vereitelt worden und hätten sie zu einem Vertragsabschluss geführt, wären die Parzellen in den Bebauungsplan III.4C einbezogen worden und hätten die Eigentümer (für den Planungsurheber) absehbar darauf bestanden, dass ihre Parzellen 39/40 auch für eine Nutzung als max. zweigeschossige EFH/ZFH ausgewiesen werden, was aber offensichtlich nicht im obstruktiven (widerrechtlich unter Vorwänden verfolgten) Interesse des Planungsurhebers lag (und liegt!). Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
87	5	37	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 10b.: Gemäß § 34 (4) Ziff. 3 BauGB 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 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 des Einwenders zur Integration der Flurstücke 39 und 40 inhaltlich vorenthalten und mit einer Ablehnungsempfehlung beschieden hat. Gem. § 34 (4) S.2 BauGB können (bzw. konnten) beide Satzungen miteinander verbunden werden. Auch in diesem Zusammenhang haben die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Einwender unrichtige und irreführende Informationen übermittelt, denn sie haben behauptet, dass die Stadt Wegberg in dem Fall, dass ihre Gremien den Planvorschlag des Einwenders 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 (41 5.2 BauGB 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 BauGB nicht erfüllt bzw. nicht erfüllt hätte.

Bewertung der Stellungnahme:

Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke

nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bebauung 39 und 40 zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Kein Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus die baurechtliche Irrelevanz eines städtebaulichen Konzeptes, ohne im Mindesten auf die Stellungnahme des Antragstellers [redacted] einzugehen, dass die Verwaltung eine solche mit dem Bebauungsplanverfahren III.4C eine nutzungsrechtliche Knebelung der [redacted] widerrechtlich verwirklicht. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich die Verschleierung der Einwendung des Antragstellers [redacted] bezweckt und hierbei handelt es sich offensichtlich um ein Ablenkungsmanöver. Der Bewertungsurheber will insinuieren, dass der vorliegende am 15.03.2021 veröffentlichte Gestaltungsplan III.4C nicht rechtsverbindlich sei, kein Baurecht schaffe und damit der späteren Rechtsetzung der Verwaltung durch das Baugenehmigungsverfahren unterliege. Er verschweigt dabei vorsätzlich den entscheidenden Umstand, dass die aktuelle Planung die Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaften in den vom Planungsurheber definierten Wohnabschnitten und potenziell (über §§ 34, 35 BauGB) auch in deren angrenzendem Bereich eingrenzt bzw. beschränkt und damit auch das später darauf anzuwendende Baurecht vorgibt! Die Parzellen 39 und 40 sind nach dem 09.07.2019 (unter Verschleierung des Angebotes [redacted] vom gleichen Tag) nicht vom aktuell vorliegenden Bebauungsplan III.4C berücksichtigt worden, offensichtlich damit auf diesem Wege die unter den [redacted] Eingaben unter ID 74-86 beschriebene "Knebelung" der Eigentümer der Parzellen 39 und 40 hinsichtlich der künftigen Nutzungsmöglichkeiten umgesetzt werden konnte. Denn wäre die Fortsetzung der Verhandlungen über das Angebot vom 09.07.2019 nicht vereitelt worden und hätten sie zu einem Vertragsabschluss geführt, wären die Parzellen in den Bebauungsplan III.4C einbezogen worden und hätten die Eigentümer (für den Planungsurheber) absehbar darauf bestanden, dass ihre Parzellen 39/40 auch für eine Nutzung als max. zweigeschossige EFH/ZFH ausgewiesen werden, was aber offensichtlich nicht im obstruktiven (widerrechtlich unter Vorwänden verfolgten) Interesse des Planungsurhebers lag (und liegt!). Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
88	5	37	3	Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 10b.: Gemäß § 34 (4) Ziff. 3 BauGB 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 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 des Einwenders zur Integration der Flurstücke 39 und 40 inhaltlich vorenthalten und mit einer Ablehnungsempfehlung beschieden hat. Gem. § 34 (4) S.2 BauGB können (bzw. konnten) beide Satzungen miteinander verbunden werden. Auch in diesem Zusammenhang haben die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Einwender unrichtige und irreführende Informationen übermittelt, denn sie haben behauptet, dass die Stadt Wegberg in dem Fall, dass ihre Gremien den Planvorschlag des Einwenders 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 (41 5.2 BauGB 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 BauGB nicht erfüllt bzw. nicht erfüllt hätte.

Bewertung der Stellungnahme:

Ob die Parzellen 39 und 40 nach der Entwicklung des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gemäß § 34 oder § 35 zu bewerten sind, lässt sich derzeit nicht verbindlich klären. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan lässt durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche östlich der Parzellen 39 und 40 die Möglichkeit offen, dass diese bspw. über einen eigenen Bebauungsplan städtebaulich entwickelt werden können.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Informationsflusses zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der Bewertungsurheber behauptet, ob die Parzellen 39 und 40 nach der Entwicklung des Bebauungsplanes III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gemäß § 34 oder § 35 zu bewerten seien, ließe sich derzeit "nicht verbindlich klären". Mit dieser lavierenden Aussage will er offensichtlich die unter ID 74-86 im einzelnen beschriebene, widerrechtliche Knebelung der Parzellen 39 und 40 durch den Planungsurheber hinsichtlich ihrer künftigen Nutzungsmöglichkeiten obstruktiv

verschleiern und ihre notwendige Klärung auf das spätere Genehmigungsverfahren verlagern. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
89	5	37	4	Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 10b.: Gemäß § 34 (4) Ziff. 3 BauGB 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 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 des Einwenders zur Integration der Flurstücke 39 und 40 inhaltlich vorenthalten und mit einer Ablehnungsempfehlung beschieden hat. Gem. § 34 (4) S.2 BauGB können (bzw. konnten) beide Satzungen miteinander verbunden werden. Auch in diesem Zusammenhang haben die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Einwender unrichtige und irreführende Informationen übermittelt, denn sie haben behauptet, dass die Stadt Wegberg in dem Fall, dass ihre Gremien den Planvorschlag des Einwenders 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 (41 5.2 BauGB 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 BauGB nicht erfüllt bzw. nicht erfüllt hätte.

Bewertung der Stellungnahme:

Dass die SEWG und die Stadtplanung dem Einwender bewusst Informationen vorenthalten haben oder irreführende Informationen weitergegeben haben, ist zurückzuweisen.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bebauung 39 und 40 zurück.

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der unbekannte Bewertungsurheber behauptet ohne jegliche Argumentation, der Umstand, dass die SEWG und die Stadtplanung dem Einwender bewusst Informationen vorenthalten haben oder irreführende Informationen weitergegeben haben, sei zurückzuweisen. Dieser merkwürdigen Aussage ist entgegenzuhalten, dass man, nur weil man etwas gerne zurückweisen möchte (weil es unbehagliche Auswirkungen für die Betroffenen haben könnte), es noch lange nicht auch zurückgewiesen werden kann! Den Ausführungen der [redacted] unter ID 74-89 sowie den Schreiben der [redacted] vom 17.03.2021 und 12.04.2021 ist im Detail zu entnehmen, welche Informationen hiervon jeweils betroffen sind und der Bewertungsurheber bringt keinerlei Argumente vor, die sein Zurückweisungsbestreben mit Erfolg bescheiden könnten. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
90	5	38		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unterlassene Ratsbeteiligung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Wesentliche Gründe: 11) Die hier vorliegende Beschwerde, bzw. der Einspruch des Einwenders 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 lll.4C durch den Rat keinen Einfluss mehr auf die vom Bürgermeister bereits einen Tag vorher, nämlich am 18.05.2020, beschlossene Veröffentlichung der Planunterlagen lll.4C würde haben können. Zum anderen durch den Vorsitzenden des Planungsausschusses, der den Ausschussmitgliedern am 19.05.2020 empfahl, den Antrag, bzw. die Beschwerde des Einwenders 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 lll.4c! Diese Erläuterung indes enthält die am 10.06.2020 von der Stadt Wegberg im Auftrag des Bürgermeisters an den Einwender (bezeichnenderweise auch nur per E-Mail) übermittelte Nachricht über das Resultat der Ausschutzsitzung am 19.05.2020 über die Beschwerde des Einwenders nicht. Denn darin wird unrichtiger Weise insinuiert, dass der Planungsausschuss die Beschwerde des Einwenders 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 22.05.2020 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) BauGB möglichst frühzeitig über u.a. die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung lll.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 lll.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 lll.4C bewirken können. Indes sind dem, trotz vorsorglicher Warnung durch das Schreiben des Einwenders 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 veröffentlichen Beschwerdeschreiben fehlen sämtliche zugehörige Anlagen, worin insbesondere die von [redacted] am 09.07.2019 unterbreitete Planungsalternative 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 vom12.03.2020 inkl. ihrer insgesamt 6 Anlagen seitengenau quittierte.

Bewertung der Stellungnahme:

Das Prozedere zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Baugesetzbuch (BauGB) bundeseinheitlich geregelt. Nach diesen Vorgaben wird auch das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3.Teilbebauungsplan durchgeführt. Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 zunächst lediglich den Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB zum Bebauungsplan lll-04C, Arsbeck- Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan beschlossen. Zu diesem Zeitpunktwurden erste Planüberlegungen entwickelt und in den Fachgremien diskutiert. Mit dem Beschluss des Rates wurde die Verwaltung zugleich beauftragt, für das festgelegte Plangebiet einen Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten. Durch die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass für das in Rede stehende Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Im weiteren Verfahren wurden Unterlagen erarbeitet. Hierzu gehören die eigentliche Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Bebauungsplanbegründung, einschließlich Umweltbericht sowie Fachgutachten. Mit diesen abgestimmten Unterlagen wird dann die so genannte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. lm Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung haben die Bürger die Möglichkeit, die Planunterlagen einzusehen und hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Parallel zu diesem Verfahrensschritt erfolgt auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die während dieser beiden Verfahrensschritte eingegangenen Stellungnahmen werden einer Abwägung unterzogen und führen ggf. zu einer Überarbeitung oder Ergänzung der Planunterlagen zum Bebauungsplan. Erst danach erfolgt die Ausarbeitung des eigentlichen Rechtsplanes mit den zugehörigen Unterlagen. Diese werden für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Auch hier können sich die Bürger wieder durch eine Stellungnahme in das Verfahren einbringen. Über die während des Verfahrens eingegangen Stellungnahmen wird dann der Rat der Stadt Wegberg Bebauungsplan voraussichtlich als Satzung beschließen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan III-04C, 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. Ferner wurde durch eine Eigentümergemeinschaft eine zusätzliche Beschwerde 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 III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gegeben. Die eingegangenen Schreiben wurden als Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gewertet und dem Abwägungsvorgang unterzogen. Eine Beratung und Entscheidung über die Inhalte erfolgt dann richtigerweise im Zuge des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Beteiligung des Rates und zum Thema Beschwerde zurück.

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Kein Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der (für sie überaus heiklen!) Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus (und in bemerkenswerter Dreistigkeit!) den allgemeinen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten, zwecks Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers [redacted] zu verwenden. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
91	5	39		Bürger 5 vom 21.06.2020	Weitere Indikatoren

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

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

Bewertung der Stellungnahme:

K.A.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

K.A.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

K.A.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
92	5	40		Bürger 5 vom 21.06.2020	Maßvolle Integration

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12a.: 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Wie zuvor bereits beschrieben, ändern sich Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im Rahmen der Wohnungsmarkstudie des Kreises Heinsberg wurde nachgewiesen, dass Wohnungen in Wegberg gefragt sind. Mit der Integration von Mehrfamilienhäusern in den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird auf diese Nachfrage maßvoll reagiert.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bauabschnitte „Auf dem Kamp I und II“ zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Behauptung des Bewertungsurhebers ist unzutreffend. Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Es handelt sich dabei um Empfehlungen ohne Substanz, jedoch mit dem offensichtlichen Ziel, Banken, Investoren, Bauträger, Baudienstleister, sowie (möglicherweise) ausgesuchte Mitglieder der örtlichen Politik und der örtlichen Verwaltungen auf Kosten und zu Lasten der künftigen Bewohner und Anwohner, der kommunalen Finanzen und der Steuerzahler in widerrechtlicher Weise zu bevorteilen. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Auch die Behauptung einer "maßvollen Reaktion" auf die kolportierte "Nachfrage" ist (unter der Prämisse, dass diese Nachfrage tatsächlich existiert, was nicht der Fall ist) unzutreffend. Denn eine maßvolle Reaktion würde sich in einer gleichmäßigeren Verteilung der geplanten MFH im gesamten Plangebiet III.4C und nicht in ihrer (maßlosen!) Konzentration im WA.-11 als Blockbau mit Investorenplanung

verwirklichen. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
93	5	41		Bürger 5 vom 21.06.2020	Abstandsflächen

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12b.: 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 Einwender, wie sie in den vorangegangenen Bauabschnitten „Auf dem Kamp I. und II.“, jeweils beachtet worden ist;

Bewertung der Stellungnahme:

Die Abstandsflächen sind Bestandteil des späteren Baugenehmigungsverfahrens. Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Der Gestaltungsplan zeigt eine beispielhafte Bebauung. Sollten gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächen im Rahmen einer Prüfung nicht eingehalten werden können, muss der Bauherr im Rahmen des Bauantrages entsprechende Anpassungen vornehmen.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich unzureichender Abstandsflächen zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Bedingter Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Diese Einwendung des Antragstellers [redacted] bezieht sich nicht unmittelbar auf Abstandsflächen einzelner Immobilien innerhalb des Baugebietes, sondern sie bezieht sich auf die Schutz- und Pufferzonen, welche in den Teilbebauungsplänen III.4A und III.4C eingeplant wurden, die in III.4C hingegen nicht eingeplant wurden und hinterfragt bei der Verwaltung den sachlichen Grund für deren Nichteinplanung in III.4C. Darauf geht der Bewertungsurheber nicht ein, sondern kapriziert sich ausschließlich auf die Frage der Abstandsflächenregelung, die tatsächlich eine Frage des späteren Genehmigungsverfahrens ist und verschleiert dabei, dass das spätere Genehmigungsverfahren auf der für die Anwohner des Plangebietes ungünstigen Grundlage und nach Maßgabe des

Bebauungsplans III.4C, erfolgt, der eben (aus noch ungeklärten Gründen) keine Schutz- und Pufferzonen enthält. Es handelt sich hier um ein in offenkundig obstruktiver Absicht platziertes Ausweichmanöver des Bewertungsurhebers, das nicht nur für den Antragsteller [redacted] sondern für zahlreiche weitere Anlieger des Plangebietes III.4C potenziell belastende Auswirkungen hat. Zu den Abstandsflächen wurde schon ausgeführt dass kein Grund ersichtlich ist, warum nicht auch die Höhen der Geländeoberflächen über NN je Wohnabschnitt billigerweise und zur Vermeidung künftiger Auseinandersetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden sind und es ist offensichtlich, dass der Planungsurheber und der Bewertungsurheber bestrebt sind, Höhenangaben zu den Geländeoberflächen ebenso vorzuenthalten, wie die Begründung hierfür. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
94	5	42		Bürger 5 vom 21.06.2020	Abweichung von ortsüblicher Bebauung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12c.: 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;

Bewertung der Stellungnahme:

Wie zuvor bereits beschrieben, ändern sich Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im Rahmen der Wohnungsmarkstudie des Kreises Heinsberg wurde nachgewiesen, dass Wohnungen in Wegberg gefragt sind. Mit der Integration von Mehrfamilienhäusern in den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird auf diese Nachfrage maßvoll reagiert. Um diese planungsrechtlich zu ermöglichen, müssen entsprechende Festsetzungen zu den Wohneinheiten getroffen werden.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wohneinheiten zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Behauptung des Bewertungsurhebers ist unzutreffend. Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Es handelt sich dabei um Empfehlungen ohne Substanz, jedoch mit dem offensichtlichen Ziel, Banken, Investoren, Bauträger, Baudienstleister, sowie (möglicherweise) ausgesuchte Mitglieder der örtlichen Politik und der örtlichen Verwaltungen auf Kosten und zu Lasten der Bewohner und Anwohner der kommunalen Finanzen und der Steuerzahler in widerrechtlicher Weise zu bevorteilen. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Auch die Behauptung einer "maßvollen Reaktion" auf die kolportierte "Nachfrage" ist (unter der Prämisse, dass diese Nachfrage tatsächlich existiert, was nicht der Fall ist) unzutreffend. Denn eine maßvolle Reaktion würde sich in einer gleichmäßigen Verteilung der geplanten MFH im gesamten Plangebiet und nicht in ihrer (maßlosen!) Konzentration im WA.-11 als Blockbau mit Investorenplanung verwirklichen. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
95	5	43	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Wertminderung Grundstücke

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12d.: Mittelfristige Wertminderung der übrigen benachbarten Grundstücke und Einfamilienhäuser und unverhältnismäßiger Eingriff in die soziale Stabilität der Sozialstruktur des Wohngebietes (§ 1 (6) Ziff.3 BauGB) durch potenzielle Brennpunkterzeugung im Bereich und im Umfeld der geplanten 4 Mehrfamilienblöcke;

Bewertung der Stellungnahme:

Dass durch Mehrfamilienhäuser eine potentielle Brennpunkterzeugung entsteht, ist völlig deplatziert. Wohnraum steht jeder Bevölkerungsschicht zu.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer potentiellen Brennpunkterzeugung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

"Wohnraum steht jeder Bevölkerungsschicht zu." Dieser (wenn auch unbegründet bleibenden) Behauptung des Bewertungsurhebers folgt der Antragsteller [redacted] uneingeschränkt. Allerdings insinuiert der Bewertungsurheber in geradezu tückischer Absicht, dass die Ablehnung der MFH-Bebauung in III.4C durch die [redacted] und im Übrigen auch durch die Initiative [redacted] sowie anderer Anwohner irgendetwas mit den dort künftig domizilierenden Menschen (Bevölkerungsschichten) zu tun habe und rückt die [redacted] somit in niederträchtiger Weise in ein entsprechendes Licht. Der Auffassung des Bewertungsurhebers hingegen, dass die Annahme, dass durch Mehrfamilienhäuser eine potentielle Brennpunkterzeugung entsteht, "völlig deplatziert" sei treten wir entschieden entgegen und können in diesem Zusammenhang - im Unterschied zum Bewertungsurheber - nicht nur mit unbegründet bleibenden Parolen aufwarten. In diesem Zusammenhang verweist die [redacted] auf die Erläuterung des Antrages der Initiative [redacted], dem sich die [redacted] angeschlossen hat. Das sollte dem Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung nicht vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist nicht wünschenswert! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
96	5	43	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Wertminderung Grundstücke

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12d.: Mittelfristige Wertminderung der übrigen benachbarten Grundstücke und Einfamilienhäuser und unverhältnismäßiger Eingriff in die soziale Stabilität der Sozialstruktur des Wohngebietes (§ 1 (6) Ziff.3 BauGB) durch potenzielle Brennpunkterzeugung im Bereich und im Umfeld der geplanten 4 Mehrfamilienblöcke;

Bewertung der Stellungnahme:

Die Mehrfamilienhäuser sollen nicht bewusst an dieser Stelle entwickelt werden, um eine vermeintliche Wertminderung der Flurstücke 39 und 40 herbeizuführen. Die Mehrfamilienhäuser werden entwickelt, um den ermittelten Bedarf in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg zu decken. Eine Garantie darauf, dass sich das Umfeld eines Grundstückes nicht verändert, gibt es nicht.

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Wertminderung benachbarter Grundstücke zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Aus den ebenfalls beigefügten Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C ist erkennbar, dass der Verkehr bei einer alternativen Umplanung der 4 MFH-Gebäude in WA-3 oder in WA-9 das gesamte Plangebiet III.4C und auch die bereits existierenden östlich Plangebiete III.4A und III-4B wesentlich stärker entlasten würde, als in WA-11. Dass hingegen die Mehrfamilienhäuser vom Planungsurheber sehr wohl bewusst an der aktuell geplanten Stelle (in WA-11) entwickelt werden könnten, um eine künftige Wertminderung der Flurstücke 39 und 40 für deren Eigentümer herbeizuführen, ergibt sich u.a. hieraus und aus den vom Antragsteller [redacted] unter ID 74-89 ausgeführten Argumenten. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
97	5	44		Bürger 5 vom 21.06.2020	Vorzeitige Parzellierung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12e.: 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 Einwendern der SEWG (am 09.07.2019) und der Stadt Wegberg (am 09.07.2019) der Stadtplanung (am 26.11.2019) und dem Fachausschuss (am 25.11.2019) unterbreiteten Antrages und Angebotes auf Parzellierung und Umplanung von Grundstücken im Bereich der Flurstücke 39, 40 und 152;

Bewertung der Stellungnahme:

Das Flächen im Rahmen eines Bebauungsplanes parzelliert werden und das ein Plangebiet örtlich vermessen wird, ist nichts Ungewöhnliches. Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Parzellierung, eines örtlichen Aufmaßes und einer Integration der Parzellen 39 und 40 zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Kein Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber bezieht sich hier auf den Zeitraum vor Unterbreitung des [redacted]-Angebotes vom 09.07.2019 und verschleiert dieses Angebot und die daraufhin erfolgten Verhandlungen. Der Antragsteller [redacted] verweist in diesem Zusammenhang auf die kürzlich erfolgte schriftliche Korrespondenz mit der Verwaltung (Schreiben vom 17.03.2021, 30.03.2021 und 12.04.2021) und stellt fest, dass die Verwaltung bis einschließlich um 23.04.2021 die hierzu vom Antragsteller an die Verwaltung gerichteten Fragen nicht beantwortet hat. In diesem Zusammenhang ist auch die unrichtige Behauptung des Bewertungsurhebers richtig zu stellen, die Grundstücke (39/40) stünden nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit gewesen seien, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Vielmehr haben die Eigentümer einen ihnen von der SEWG angetragenen vollumfänglichen Verkauf der Parzellen 39 und 40 (darüber hinaus zu Nicht-Baulandpreisen) an die SEWG abgelehnt. Wie die Eigentümer mit ihrem Angebot vom 09.07.2019 zum Ausdruck gebracht haben, waren und sind die Eigentümer sehr wohl und nach wie vor bereit sich an den (rechtlich zulässigen! und nicht widerrechtlich aufgeblähten) Erschließungskosten für die nach dem Angebot bei ihnen verbleibenden Parzellenteile zu beteiligen. Die Bewertung ist insoweit vollkommen unzutreffend und möglicherweise in obstruktiver Absicht formuliert worden. Da die Verwaltung aber trotz mehrmaliger Nachfrage am 17.03.2021 und am 12.04.2021 bislang verschleiert, wer in wessen Auftrag oder in wessen Vertretung die Abwägungstabelle vom 15.03.2021 erstellt hat, ist derzeit noch nicht erkennbar von wem und ob die irreführende Bewertung in vorsätzlicher Absicht erfolgt ist oder nicht. Im Übrigen will der Bewertungsurheber offensichtlich die unter ID 74-89 im einzelnen beschriebene, widerrechtliche Knebelung der Parzellen 39 und 40 durch den Planungsurheber hinsichtlich ihrer künftigen Nutzungsmöglichkeiten obstruktiv verschleiern und ihre notwendige Klärung auf das spätere Genehmigungsverfahren verlagern. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
98	5	45		Bürger 5 vom 21.06.2020	Vereinfachtes Verfahren

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12f.: Selektive und atypische Bekanntgabe und Verschleierung planungsrelevanter Informationen mit dem möglichen Zwischenziel, die bisherige Planung in den (opportunen) Status des vereinfachten Verfahrens überzuleiten;

Bewertung der Stellungnahme:

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wurden keine atypischen Bekanntgaben oder Verschleierungen durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren hält sich an die gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Auch sollte die Planung nicht in ein vereinfachtes Verfahren übergeleitet werden.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Parzellierung, eines örtlichen Aufmaßes und einer Integration der Parzellen 39 und 40 zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

K.A.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
99	5	46		Bürger 5 vom 21.06.2020	Kostensteigerungen

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12g.: Kolportage angeblicher aberwitziger Kostensteigerungen im Bereich der Tiefbaukosten, Hochbaukosten und Erschließungskosten für das Baugebiet;

Bewertung der Stellungnahme:

Von erheblichen Kostensteigerungen für Tiefbau, Hochbau und Erschließung kann keine Rede sein. Dass sich Baukosten durch einen höheren Baupreisindex erhöhten, obliegt dem Markt.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich erhöhter Kosten für Tiefbau, Hochbau und Erschließung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Kein Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Dass sich die allgemeinen Baukosten in den vergangenen Jahren durch einen höheren Baupreisindex marktbedingt erhöht haben, stellt der Antragsteller [redacted] nicht in Abrede und darauf verweist auch die frühere Eingabe der Initiative [redacted], der sich die [redacted] angeschlossen hat. Die [redacted] hatte vielmehr auf die (ebenfalls in der Eingabe der Initiative erwähnten) kolportierten Kostensteigerungen für III.4C seitens behördlicher Organe der Stadt Wegberg abgezielt. Insoweit verweist der Antragsteller [redacted] den Bewertungsurheber auf die Ausführungen der Initiative [redacted] und stellt darüber hinaus klar, dass hier insbesondere Kostensteigerungen gemeint sind, die im Plangebiet III.4C durch die eingeplante MFH Bebauung im Vergleich zu einer alternativen EFH oder ZFH Bebauung entstehen können, bspw. für die infrastrukturelle Anbindung, für eine Tiefgarage oder für Aufzugsanlagen in den MFH. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
100	5	47		Bürger 5 vom 21.06.2020	Zeitliche Koinzidenz

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12h.: Auffällige zeitliche und sachliche Koinzidenz zwischen dem Antrag / Angebot der Einwender an die Stadt Wegberg und der Änderung von Zielen und Motiven, sowie Beschlüssen im Zusammenhang mit der Planung im Bauabschnitt III-4c.

Bewertung der Stellungnahme:

Dass sich Ziele in einem Bebauungsplanverfahren ändern können, ist nichts Ungewöhnliches. Im Zuge der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudien des Kreises Heinsberg wurde auf die Nachfrage nach Wohnungen reagiert. Hier der Stadt Wegberg ein bewusst herbeigeführtes und schädliches Handeln gegenüber dem Einwender zu unterstellen, ist haltlos. Die Parzellen 39 und 40 standen für eine städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich eines bewusst herbeigeführten schädlichen Handelns gegenüber den Einwendern zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der Antragsteller widerspricht hier sämtlichen unbelegten Behauptungen des Bewertungsurhebers. Es kommt nicht darauf an, dass sich städtebauliche Ziele etwaig ändern können, sondern warum sie sich ändern und ob die Ziele (ursprüngliche und/oder geänderte) rechtskonform sind. Vorliegend ist das für das Ziel der widerrechtlichen MFH-Bebauungsplanung in III.4C (gleich ob es ein verdeckt ursprüngliches Ziel war oder ob es ein offen nachträgliches Ziel ist) nicht der Fall. Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Das sich aus der gleichwohl vom Planungsurheber widerrechtlich betriebenen MFH-Planung ein bewusst herbeigeführtes und schädliches Handeln des Planungsurhebers (nicht der "Stadt Wegberg") gegenüber der [redacted] ergibt, ist u.a. den Eingaben unter ID 74-89 zu entnehmen. Wie u.a. in den Eingaben unter ID 64, 87, 89 und 97 ausgeführt und vom Bewertungsurheber bislang verschleiert, stünden Teile der Parzellen 39 und 40 seit dem 09.07.2019 sehr wohl auch für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
101	5	48		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzureichende Infrastruktur

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12i.: 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 sind 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Der Ortsteil Arsbeck ist neben dem Ortsteil Wegberg der einzige Ortsteil Wegbergs, der eine Infrastruktur aufweist, in der Geschäfte des täglichen und mittelfristigen Bedarfes vorhanden sind (bspw. Supermarkt, Banken, Friseure). Ebenso sind im Ortsteil Arsbeck Wohnfolgeeinrichtungen wie Arztpraxen, eine Apotheke, eine Kita und eine Grundschule vorhanden. Ob die zukünftigen Anwohner/- innen des Plangebietes das vorhandene Angebot als ausreichend bewerten oder ggfls. weitere Wege zu Kindergärten und Schulen in Anspruch nehmen, wird durch die individuelle Kaufentscheidung entschieden. Ein Angebot ist in Arsbeck auf jeden Fall vorhanden.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Infrastruktur im Ortsteil Arsbeck zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der Antragsteller bestätigt die Ausführung des Bewertungsurhebers zur Infrastruktur in Arsbeck und bestätigt auch, dass diese in den 6 weiteren Quartieren der Kommune Wegberg (Wegberg selbst ausgenommen) so nicht bzw. noch nicht vorhanden ist. Es stellt sich aber die Frage nach der Relevanz einer solchen Infrastruktur insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei uns auf dem Land nahezu jeder Haushalt mobil ist uns seine Geschäfte des täglichen Bedarfs auch mobil erledigt, so dass es in

den Quartiersortschaften der Kommunen auf die räumliche Nähe zu entsprechenden Angeboten bereits seit vielen Jahren nicht mehr ankommt. Das gilt im Übrigen altersübergreifend, wobei gerade auch ältere Leute ihre Einkäufe und täglichen Geschäfte kaum mehr "zu Fuß" sondern per PKW erledigen oder erledigen lassen. Insofern verfängt die These des Bewertungsurhebers hinsichtlich einer besonderen Eignung für Arsbeck nicht und die Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 belegt im Detail, dass sich auch nach den Ergebnissen der Studie im Quartier Arsbeck, Dalheim, Wildenrath im Vergleich zu anderen Quartieren der Kommune Wegberg nur eine moderate Nachfrage nach Wohnraum ergibt. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
102	5	49		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzureichende Infrastruktur

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12j.: 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Die Stadt Wegberg ist bemüht, die vorhandene Infrastruktur stetig zu ertüchtigen. Das Volumen der Ertüchtigung und die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen sind natürlich immer auch abhängig von dem Haushalt einer Kommune. So wird auch in den Schulstandort Arsbeck investiert. Dass die Planung gegen das Schulgesetz NRW verstößt, kann nicht abgeleitet werden. Ertüchtigungen von vorhandenem Baubestand können über einen Bebauungsplan nicht verbindlich gesichert werden.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Schulinfrastruktur im Ortsteil Arsbeck zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
103	5	50		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzureichende Kitaplätze

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12k.: Der (längst überfällige) Kindergarten in Arsbeck dient lediglich zum Schließen der bereits vorhandenen Mangelversorgung. Die hohe Anzahl an neuen Bürgern und Kindern würde wiederrum nicht durch den neuen KiTa 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Im Ortsteil Arsbeck ist eine Wohnfolgeeinrichtung wie eine Kita vorhanden. Ob die zukünftigen Anwohner/-innen des Plangebietes das vorhandene Angebot als ausreichend bewerten oder ggfls. weitere Wege zu Kindergärten in Anspruch nehmen, wird durch die individuelle Kaufentscheidung entschieden. Ein Angebot ist in Arsbeck auf jeden Fall vorhanden und wird durch den im Bau befindlichen Kindergarten an der Helpensteinstraße noch verbessert. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ermöglicht bspw. auch planungsrechtlich die Zulässigkeit einer Kindertagesstätte.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Schulinfrastruktur im Ortsteil Arsbeck zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
104	5	51		Bürger 5 vom 21.06.2020	Klima

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12l.: 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.

Bewertung der Stellungnahme:

In der Klimaanalyse des LANUV sind die Flächen des Plangebietes im Bestand tagsüber als Grünflächen klassifiziert, die einer starken thermischen Belastung ausgesetzt sind (>35°C bis 41°C). Auch die umliegende, bestehende Bebauung weist diese thermische Belastung auf. Bei der nächtlichen Betrachtung weißt das Plangebiet einen geringen bzw. mittleren Kaltluftvolumenstrom auf. Die Bebauung an der „Wehrstraße“ unterliegt keiner nächtlichen Überwärmung (< 17°C). Der Kaltluftvolumenstrom verläuft innerhalb Arsbecks in nordöstliche Richtung. Arsbeck profitiert von den Ortsteil umgebenden Grün- und Freiflächen. Mit der Realisierung der Bebauung kommt es zu einem kleinflächigen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und lokal-klimatischen Veränderungen in Richtung siedlungsklimatischer Verhältnisse, wenngleich sich die thermische Belastung des Plangebietes und der umliegenden Bebauung makroklimatisch nicht verändern wird. Da die umgebenden Ackerflächen Arsbecks die klimatische Ausgleichsfunktion weiterhin übernehmen, die bisher vom Kaltlufteinzug profitierenden Siedlungsbereiche keinen Lastraum darstellen und die Planung eine Siedlungsstruktur mit Durchgrünung vorsieht, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima entstehen. Vom WA 11 sind daher keine erheblichen klimatischen Einflüsse zu erwarten. Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass die Mehrfamilienhäuser mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Zudem wird eine gestaltete öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, ein Heckenpflanzgebot im WA 11 festgesetzt. Auch wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Straßenraum von 15 auf 20 erhöht. Zudem wird eine Festsetzung getroffen, dass der/die zukünftige Grundstückseigentümer/- in auf dem Grundstück ein Baum pflanzen muss. Durch die Einhaltung der GRZ-Obergrenze nach BauNVO wird planungsrechtlich gesichert, dass 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt sein müssen. Auch wird festgesetzt, dass die Vorgärten mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen begrünt sein müssen. Durch die Festsetzung wird ein begrüntes Quartier erreicht. Die Maßnahmen helfen die Folgen des Klimawandels abzumindern. Auch nehmen die Maßnahmen eine Kaltluftentstehungsfunktion im Plangebiet und für die Umgebung ein. Ergänzend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im WA 11 sowie für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung keine Vollversieglung zulässig ist. Hier ist bspw. die Errichtung einer wassergebundenen Decke möglich. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass bspw. Niederschlagwasser im Boden versickern kann.

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
105	5	52	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	WA-11 Lärm

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12m.: 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringer ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp, Teilbebauungsplan) und dem Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Das umliegende Netz ist ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre verträglich abzuwickeln. Im Plangebiet wird eine Reduzierung der Geschwindigkeit durch Gliederung des öffentlichen Straßenraums mit Parkplätzen erreicht. Sind auf den Straßen außerhalb des Bebauungsplangebietes verkehrstechnische Maßnahmen erforderlich, so sind diese umzusetzen. Diese lassen sich jedoch nicht über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan verbindlich sichern.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Lärmbelastung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

In ihrer Einlassung auf eine Einwendung der Initiative [redacted] (ID 124) behauptet der Bewertungsurheber, die MFH (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) seien bewusst an einer Stelle im Plangebiet (vorliegend in WA-11) zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollten, so der Bewertungsurheber, nicht durch das komplette Quartier geführt werden. Der Planungsurheber widerlegt sich an dieser Stelle selbst, denn der Antragsteller [redacted] und die Initiative [redacted] weisen mit der beiliegenden Eingabe der Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C nach, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist! Das dürfte aber kaum den Planungsurheber als "dusselig" oder als "inkompetent" entlarven (was hier freilich eine naheliegende Schutzbehauptung wäre), sondern vielmehr auch an dieser Stelle das obstruktive und negativplanerische Interesse des Planungsurhebers an einer Vereitelung der Eigenentwicklung der Parzellen 39/40 durch deren Eigentümer unterstreichen und die ganze Tücke und Sturheit entlarven, mit welcher sich die bisherige Planung gezielt auf WA-11 als Standort für eine (ohnehin überflüssige) MFH-Bebauung kapriziert. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Die Ausführung des Bewertungsurhebers: "Sind auf den Straßen außerhalb des Bebauungsplangebietes verkehrstechnische Maßnahmen erforderlich, so sind diese umzusetzen. Diese lassen sich jedoch nicht über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan verbindlich sichern." ist in verzerrender Weise unvollständig und insoweit falsch. Denn der Planungsurheber kann gerade mit seiner Planung die Voraussetzungen dafür, ob und in welchem Ausmaß seine Planung auch zu verkehrstechnischen Auswirkungen auf Straßen außerhalb des Bauplangebietes führt, steuern und beeinflussen. Er muss dies auch tun, denn er ist gem. §§ 1 (7) i.V.m. § 2 (3) BauGB dazu verpflichtet. Dem kommt der Planungsurheber offensichtlich nicht nach, indem er sich ausschließlich auf das Plangebiet III4C kapriziert und dessen verkehrstechnischen Auswirkungen auf die davon betroffenen Verkehrsgebiete im Umfeld von III4C ignoriert. Auch das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
106	5	52	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	WA-11 Verkehr

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12m.: 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Hinsichtlich der zukünftigen Lärmbelastung und der lufthygienischen Belastung ist, wie zuvor bereits beschrieben, von einer Erhöhung der Belastung auszugehen. Diese ist jedoch nicht erheblich. Es ist davon auszugehen, dass Grenzwerte nicht überschritten werden. Dazu trägt die spätere Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche bei, die als Wohnstraße gestaltet werden soll. Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße“ und die „Bücher Straße“ gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Verkehrsaufkommens zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

In ihrer Einlassung auf eine Einwendung der Initiative [redacted] (ID 124) behauptet der Bewertungsurheber, die MFH (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) seien bewusst an einer Stelle im Plangebiet (vorliegend in WA-11) zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollten, so der Bewertungsurheber, nicht durch das komplette Quartier geführt werden. Der Planungsurheber widerlegt sich an dieser Stelle selbst, denn der Antragsteller [redacted] und die Initiative [redacted] weisen mit der beiliegenden Eingabe der Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C nach, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist! Das dürfte aber kaum den Planungsurheber als "dusselig" oder als "inkompetent" entlarven (was hier freilich eine naheliegende Schutzbehauptung wäre), sondern vielmehr auch an dieser Stelle das obstruktive und negativplanerische Interesse des Planungsurhebers an einer Vereitelung der Eigenentwicklung der Parzellen 39/40 durch deren Eigentümer unterstreichen und die ganze Tücke und Sturheit entlarven,

mit welcher sich die bisherige Planung gezielt auf WA-11 als Standort für eine (ohnehin überflüssige) MFH-Bebauung kapriziert. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Die Ausführung des Bewertungsurhebers: "Sind auf den Straßen außerhalb des Bebauungsplangebietes verkehrstechnische Maßnahmen erforderlich, so sind diese umzusetzen. Diese lassen sich jedoch nicht über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan verbindlich sichern." ist in verzerrender Weise unvollständig und insoweit falsch. Denn der Planungsurheber kann gerade mit seiner Planung die Voraussetzungen dafür, ob und in welchem Ausmaß seine Planung auch zu verkehrstechnischen Auswirkungen auf Straßen außerhalb des Bauplangebietes führt, steuern und beeinflussen. Er muss dies auch tun, denn er ist gem. §§ 1 (7) i.V.m. § 2 (3) BauGB dazu verpflichtet. Dem kommt der Planungsurheber offensichtlich nicht nach, indem er sich ausschließlich auf das Plangebiet III4C kapriziert und dessen verkehrstechnischen Auswirkungen auf die davon betroffenen Verkehrsgebiete im Umfeld von III4C ignoriert. Auch das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
107	5	53		Bürger 5 vom 21.06.2020	Nichteinhaltung von Zusagen

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12n.: 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Dass sich städtebauliche Ziele in einem Bebauungsplanverfahren ändern können, ist nichts Ungewöhnliches. Im Zuge der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg wurde auf die Nachfrage nach Wohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern reagiert. Umliegende Grundstückseigentümer/-innen haben keine Garantie, dass um ihr Grundstück herum keine städtebauliche Entwicklung mehr stattfindet.

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich nicht mehr gültiger Zusagen der Stadt Wegberg zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Zudem hat die Verwaltung dem Rat das Angebot der [redacted] vom 09.07.2019 (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7) inkl. der darüber bereits geführten Verhandlungen vorenthalten und damit u.a. die Vereitelung einer vollständigen und gerechten Abwägung des Bebauungsplans III.4C durch den Rat gem. §§ 2 (3), 1 (7) BauGB verwirklicht. Der Antragsteller hat nie behauptet, umliegende Grundstückseigentümer/-innen hätten eine Garantie, dass um ihr Grundstück herum keine städtebauliche Entwicklung mehr stattfindet. Allerdings haben sie sehr wohl einen garantierten Rechtsanspruch darauf, dass die jeweilige städtebauliche Entwicklung rechtskonform ist und unter Einhaltung der §§ 1 (7), 2 (3) BauGB zustande kommt. Der Planungsurheber ist zugange dies zu vereiteln. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
108	5	54		Bürger 5 vom 21.06.2020	WA-11 MFH

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12n.: 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Zwecks der Integration der Mehrfamilienhäuser in das Plangebiet und deren Umgebung ist festzustellen, dass sich diese mit zwei Vollgeschossen und einem zurückspringendem Nichtvollgeschoss in die Umgebung einfügen. Beim Vergleich vom WA 11 und WA 3 bspw. ist zu sehen, dass sich die maximale Gebäudehöhe im WA 11 und die maximale Gebäudehöhe im WA 3 von jeweils 92,50 m ü. NHN nicht unterscheiden.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Einbindung der Mehrfamilienhäuser in die Umgebung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Offenkundig fügen sich die geplanten MFH in WA-11, aber auch die Bungalow in WA-1 schon deshalb nicht in die ortstypische Bebauung ein, weil ihr MFH-Bautyp in der östlich (III.4B) und westlich (Bücher Straße) an III.4C angrenzenden bebauten Umgebung nicht vorhanden ist. Dort befinden sich bislang ausnahmslos EFH und ZFH. Auch ein zurückspringendes "Nichtvollgeschoss" fügt sich nicht bereits durch den Rücksprung in die maximal zweigeschossig geprägte Umgebung ein, ebenso wenig durch eine möglichweise zu zweigeschossigen Immobilien identische Gebäudehöhe über NN. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
109	5	55	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Vorbehalt

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Der Einwender sieht einstweilen noch von ausführlicheren Erläuterungen einzelner der oben aufgeführten wesentlichen Gründe, wie von der Aufführung weiterer Gründe ab und behält sich 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Der Einwender erhält im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut die Möglichkeit, sich am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat nimmt Kenntnis.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Warum der Rat einzig und ausgerechnet nur an dieser Stelle zu einer der zahlreichen Eingaben des Antragstellers [redacted] nach dem Wunsch der Verwaltung Kenntnis nehmen soll, erschließt sich nicht. Auch dieser Umstand ist zu erhellen und kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Empfehlung zur Kenntnisnahme ist zu begründen!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
110	5	55	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Vorbehalt

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12n.: 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Beteiligten Personen strafrechtliches Handeln vorzuwerfen ist völlig deplatziert.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich möglicher strafrechtlicher Handlungen von beteiligten Personen zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Bedingter Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

In der Tat wäre ein solcher Vorwurf deplatziert, zumal der Antragsteller einen solchen an den dafür zuständigen Stellen platzieren würde. Einen solchen Vorwurf aber hat der Antragsteller (anders als der Bewertungsurheber insinuiert) nicht vorgebracht, sondern vorsorglich darauf hingewiesen, 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. Die Bewertung des Unterschiedes zwischen dem Vorwurf strafrechtlichen Handelns und dem Hinweis auf die Bewirkung strafrechtlich relevanter Tatbestände bleibt dem Bewertungsurheber überlassen. Allerdings sei er auf den Unterschied hingewiesen und das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
111	5	55	3	Bürger 5 vom 21.06.2020	Vorbehalt

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

WG 12n.: 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Dass gewisse Themen im nicht-öffentlichen Teil von Sitzungen bearbeitet werden, ist normales Verwaltungshandeln.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme zum Thema nicht-öffentliche Sitzungen zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Das wird nicht bestritten, kommt aber nach Ansicht des Antragstellers ganz auf die Natur der jeweiligen "gewissen" Themen an. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
112	5	56	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Interesse MFH

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Der Einwender ist an solchen rechtlichen Auseinandersetzungen nicht originär interessiert. Der Einwender hat 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 hält. Das Interesse des Einwenders 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 die Grundstücke des Einwender und der betroffenen Anwohner unmittelbar oder mittelbar angrenzenden Teil des Baugebietes (Flurstücke 74, 76, 77, 152) und auf die Berücksichtigung und das Zustandekommen einer einvernehmlichen

Einigung über den / das Antrag / Angebot an die Stadt Wegberg und ihre Organe, 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Dass sich städtebauliche Ziele in einem Bebauungsplanverfahren ändern können, ist nichts Ungewöhnliches. Im Zuge der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg wurde auf die Nachfrage nach Wohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern reagiert. Umliegende Grundstückseigentümer/-innen haben keine Garantie, dass um ihr Grundstück herum keine städtebauliche Entwicklung mehr stattfindet.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme zum Thema Mehrfamilienhausbebauung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Kein Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber wiederholt stattdessen in dozierendem Duktus seine bereits unter ID 107 geäußerte Bewertung (welche der Antragsteller ebenda inhaltlich behandelt). Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten, zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers [redacted] zu verwenden. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
113	5	56	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Interesse FS 39/40

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Der Einwender ist an solchen rechtlichen Auseinandersetzungen nicht originär interessiert. Der Einwender hat 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 hält. Das Interesse des Einwenders 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 die Grundstücke des Einwender und der betroffenen Anwohner unmittelbar oder mittelbar angrenzenden Teil des Baugebietes (Flurstücke 74, 76, 77, 152) und auf die Berücksichtigung und das Zustandekommen einer einvernehmlichen Einigung über den / das Antrag / Angebot an die Stadt Wegberg und ihre Organe, 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 lll.4 aus 2003 vorgesehen ist.

Bewertung der Stellungnahme:

Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Parzellen 39 und 40 zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Kein Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber wiederholt stattdessen in dozierendem Duktus seine bereits unter ID 63, 67, 69, 87 und 97 geäußerte Bewertung (welche der Antragsteller ebenda inhaltlich behandelt). Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten zwecks Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers [redacted] zu verwenden. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben der [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
114	5	56	3	Bürger 5 vom 21.06.2020	Interesse Erschließung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Der Einwender ist an solchen rechtlichen Auseinandersetzungen nicht originär interessiert. Der Einwender hat 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 hält. Das Interesse des Einwenders 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 die Grundstücke des Einwender und der betroffenen Anwohner unmittelbar oder mittelbar angrenzenden Teil des Baugebietes (Flurstücke 74, 76, 77, 152) und auf die Berücksichtigung und das Zustandekommen einer einvernehmlichen Einigung über den / das Antrag / Angebot an die Stadt Wegberg und ihre Organe, 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Die Lage der Erschließungsachse ist alternativlos, da die im früheren Rahmenplan dargestellte Variante mittlerweile durch eine Bebauung an der „Wehrstraße“ verbaut ist.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Erschließungsachse zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Bedingter Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Diese Behauptung des Bewertungsurhebers ist unrichtig, Sie ist auch in grober Weise kurzsichtig, obstruktiv und verschleiernd, denn die Lage der Erschließungsachse war/ist vollkommen unerheblich für das Angebot der [redacted] vom 09.07.2021 (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7) und demonstriert eindrücklich das offensichtliche Unwissen oder Desinteresse des Bewertungsurhebers an dem verhandelten Angebot. Würde die Erschließungsachse in der Weise verschoben werden, wie es der Bewertungsurheber hier insinuiert, dann würde sie quer in nördlicher Richtung durch die Parzellen 39/40 laufen, geradewegs unterhalb des Streifens verlaufen, den die [redacted] der Stadt veräußern würde und die nach dem Angebot geplante Zuwegung zu den Restparzellen 39/40 durchqueren. Mit anderen Worten macht die Behauptung des Bewertungsurhebers hier etwa soviel Sinn, wie einen Vertrag mit einem Bauträger vereinbaren zu wollen und dann einen Abrissunternehmer damit zu beauftragen. Selbstverständlich war dies weder geplant, noch wurde es verhandelt. Es geht nicht um die Verlegung der Erschließungsachse der Ausfallstraße zur Wehrstraße, sondern um die Lage ihres Abknickens bei ihrem Verlauf in nördlicher Richtung! In den Skizzen zur

Verkehrsplanung III.4C (siehe Eingabe) ist bspw. auf Folie 15 zu erkennen, dass die Ausfallstraße erst auf Höhe der Besenbinder Str. östlich abknickt. Nach dem Angebot der [redacted] vom 09.07.2019 würde sie dagegen bereits auf Höhe der Planstraße, die WA.-11 von WA-7 trennt, abknicken, ohne dass dies mit einem Verlust an städtischen Baufeldern verbunden wäre, weil der östlich des Knicks entfallende Wohnraum westlich des Knicks umgelagert werden kann. Die derzeitige (bedarfsplanerisch wie verkehrsplanerisch sinnlose) Planung der MFH in WA-11 dient augenscheinlich der Vereitelung dieser Möglichkeit und ist ein weiterer der zahlreichen Belege für das Vorliegen einer Negativplanung. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers	Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und	Neue Eingaben der Bürger (15.03.2021-23.04.2021)	Einwendungen gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021)
ID	A	B	C								
1	1	1		Bürger 1 vom 07.06.2020	Rad- und Fußwege	Es ist bemerkenswert, dass im Bebauungsplanentwurf Rad- und Fußwege vorgesehen sind. Es wird auf kurze Wege zum Ortskern hingewiesen. Der Einwender weist auf den bis heute nicht realisierten Radweg des benachbarten Bebauungsplanes hin (Bebauungsplan III-4B, Arsbeck - Auf dem Kamp). Stattdessen wurde genau in dem geplanten Wegeverlauf einem Nachbar die Patenschaft von ca. 170 m² Land überlassen, der diese Fläche mit einem lächelnden Auge als Gartenvergrößerung umgestaltet hat und nutzt, denn dieser hat sich gegen den geplanten Weg erfolgreich wehren können. Diese Maßnahme wird vom Einwender nicht verstanden. Der Einwender ist über den Rat der Stadt Wegberg und über die fehlende Umsetzung sehr enttäuscht.	Der nicht umgesetzte Radweg aus dem benachbarten Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.	Der Rat nimmt Kenntnis			
2	1	2		Bürger 1 vom 07.06.2020	Rad- und Fußwege	Abschließend wird nochmals betont, wie wichtig die Anbindungen an den Ortskern mit Fuß-und Radwegen sind, es wird generell zu wenig an die Fußgänger gedacht.	Um die Anbindung an den Ortskern und zwischen den einzelnen Bauabschnitten zu sichern, werden Fuß- und Radwegeverbindungen über den Bebauungsplan gesichert.	Der Rat nimmt Kenntnis			
3	2	1		Bürger 2 vom 11.06.2020	B-Plan aus 1987	Der Einwender hat das Grundstück „Wehrstraße 19“ mit dem aufstehenden Haus aus dem Jahre 1984 im September 1991 gekauft. Damals erteilte ihm die Verwaltung in einem persönlichen Gespräch die Auskunft, dass es einen B-Plan aus dem Jahre 1987 gebe, der auf den Wiesen- und Ackerflächen hinter seinem Haus eine Wohnbebauung auf Grundstücken von ca. 600 - 800 m² Größe vorsehe. Diese werde aber noch viele Jahre lang nicht umgesetzt werden können, weil es Probleme mit dem Abwasser gebe und zunächst eine neue Kläranlage gebaut werden müsse. Außerdem seien diverse Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen auch nicht bereit, Gelände zu Bauzwecken zu verkaufen.	Wie vom Einwender richtig beschrieben, beschloss der Rat der Stadt Wegberg für den Bereich zwischen „Wehrstraße“, „Heiderstraße“, „Kampstraße“ und „Bücherstraße“ im November 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ mit einer Größe von ca. 20 ha. Der Plan wurde am 11.02.1987 rechtskräftig. Die Realisierung dieses Bebauungsplanes musste jedoch wegen Abwasserproblemen, nicht lösbaren Eigentums- und Besitzverhältnissen u. a. ausgesetzt werden.	Der Rat nimmt Kenntnis			
4	2	2		Bürger 2 vom 11.06.2020	B-Plan aus 1987	Es sei eine von der (unbeplanten?) „Wehrstraße“ aus in das Plangebiet hineinführende Straße links neben dem Haus „Wehrstraße 23 (XXXXXXXXXXXXXXX)“ vorgesehen. Das heutige Haus „Wehrstraße 21“ war damals noch nicht gebaut; lt. Verwaltung sollte direkt neben dem Grundstück des Eigentümers ein Baugrundstück entstehen und erst auf rechter Seite - eben neben Haus Nr.23 - eine neue Straße gebaut werden. Insbesondere die Lage des Grundstücks Nr. 19 und die Auskünfte der Verwaltung haben seinerzeit zu der Kaufentscheidung des Einwenders geführt. Der Einwender hatte zuvor in Viersen innerhalb einer engen Bebauung eine Mietwohnung gehabt und erlebt, wie wenig dort die Einhaltung einer Mindest-Privatsphäre möglich und wie konfliktträchtig ein derart enges Wohnumfeld ist.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck- Nord erstellt. Dieser wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf.	Der Rat nimmt Kenntnis			
5	2	3	1	Bürger 2 vom 11.06.2020	Rahmenplan aus 2003	Die Stadt Wegberg erstellte dann 2003 eine Rahmenplanung für den Bereich des alten Bebauungsplanes. Danach sollten nur freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser mit großen Gärten gebaut werden. Immer noch sah dieser Rahmenplan eine Planstraße zwischen den Häusern Nr. 21 und 23 vor und nicht etwa direkt neben dem Einwender.	Der Rahmenplan sah Einzel- und Doppelhausbebauung sowie eine Anbindung im Bereich der „Wehrstraße“ auf Höhe des heutigen Grundstückes Nr. 21 vor, welches damals noch nicht bebaut war. Durch einen fehlenden Bebauungsplan, der diese Erschließung planungsrechtlich sichert, konnte das heutige Grundstück „Wehrstraße Nr. 21“ bebaut werden und genießt heute Bestandsschutz.	Der Rat nimmt Kenntnis			
6	2	3	2	Bürger 2 vom 11.06.2020	Rahmenplan aus 2003	Die Stadt Wegberg erstellte dann 2003 eine Rahmenplanung für den Bereich des alten Bebauungsplanes. Danach sollten nur freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser mit großen Gärten gebaut werden. Immer noch sah dieser Rahmenplan eine Planstraße zwischen den Häusern Nr. 21 und 23 vor und nicht etwa direkt neben dem Einwender.	Mit der Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes soll die Anbindung an die „Wehrstraße“ nun zwischen Grundstück Nr. 19 und Grundstück Nr. 21 erfolgen. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Anbindung erfolgt über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche.	Der Rat nimmt Kenntnis			
7	2	3	3	Bürger 2 vom 11.06.2020	Rahmenplan aus 2003	Die Stadt Wegberg erstellte dann 2003 eine Rahmenplanung für den Bereich des alten Bebauungsplanes. Danach sollten nur freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser mit großen Gärten gebaut werden. Immer noch sah dieser Rahmenplan eine Planstraße zwischen den Häusern Nr. 21 und 23 vor und nicht etwa direkt neben dem Einwender.	Bebauungspläne dienen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, nicht aber der Wahrung von privaten Vermögensinteressen. Zudem kann niemand darauf vertrauen, dass die Umgebung des eigenen Grundstücks auf alle Zeiten unverändert bleibt. Veränderungen im Umfeld, die nur den Wert, nicht aber die Nutzung des Grundstücks berühren, sind demgegenüber grundsätzlich hinzunehmen.	Der Rat nimmt Kenntnis			
8	2	4		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-1	Die jetzigen Festsetzungen entsprechen schon in diesem Punkt nicht der Rahmenplanung und bringen für den Einwender auch erhebliche Nachteile mit sich: 1. Nach dem jetzt vorliegenden Planentwurf wird zwischen dem Grundstück des Einwenders und dem Grundstück der Anwohnerin an der „Besenbinderstraße“ nach Süden ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt, auf dem innerhalb der geplanten Baugrenze - also nur 3 m hinter dem Gartenzaun des Einwenders - zwei Einfamilienhäuser mit höchstens einem Vollgeschoss und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 45 % und einer absoluten Höhe von 9,50 m gebaut werden dürfen. Dabei dürfen jeweils 40 % (bis zu teilweise 60 % bei Wintergärten, Terrassen etc.) der Grundstücksfläche überbaut werden.	Der Einwender gibt die Festsetzungen des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan korrekt wieder.	Der Rat nimmt Kenntnis			
9	2	5		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-1 Privatsphäre	Jedes Gespräch im Garten / auf der Terrasse des Einwenders wird künftig - wenn es in normaler „Zimmerlautstärke“ geführt wird - in den Zimmern des auf Seite des Einwenders liegenden Nachbarhauses zu verstehen sein.	Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gespräche in normaler „Zimmerlautstärke“ sind als Wohnfolgeeffekt nicht zu befürchten. Zudem kann der Einwender die Gespräche von den Nachbarn genauso wahrnehmen.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der erheblichen Beeinträchtigung der Privatsphäre zurück.			
10	2	6		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-1 Privatsphäre	Eine visuelle Privatsphäre ist ebenfalls nicht mehr vorhanden - kann doch der Nachbar künftig aus seinen Fenstern in wohl rd. 7 m Höhe direkt auf den Einwender schauen.	Dass Nachbarn sich gegenseitig in Fenster gucken können, lässt sich in einem Wohngebiet nicht vermeiden. Auch kann bspw. der Einwender in andere Häuser auf der „Wehrstraße“ gucken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dadurch nicht zu befürchten. Mit der Einhaltung von erforderlichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung NRW wird den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausreichend Rechnung getragen.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der erheblichen Beeinträchtigung der Privatsphäre zurück.			
11	2	7		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-1 Verschattung	Der bepflanzte Teil des Gartens und der Hecke zum Süden hin werden künftig im Schatten des geplanten Nachbarhauses liegen, wenn der Bauherr die geplante zulässige Höhe ausschöpft. Wie zerstörerisch ein dauerhafter Schattenwurf auf Grünpflanzen wirkt, ist hinreichend bekannt.	Dass ein Garten geringfügig verschattet wird, ist einem Wohngebiet nicht zu verhindern. Ein Grundstückseigentümer könnte eine 2,0 m hohe Einfriedung (bspw. Zaun) genehmigungsfrei nach Landesbauordnung NRW errichten. Auch durch eine solche Einfriedung könnten geringfügige Beeinträchtigungen entstehen. Durch die Einhaltung von erforderlichen Abstandsflächen ist künftig eine Besonnung im notwendigen Maße gegeben.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verschattung des Gartens zurück.			
12	2	8		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-1 Bungalow	Deshalb beantragt der Einwender, im WA 1 lediglich eine typische Bungalowbauweise ohne ausgebaute Dachgeschosse mit einer wesentlich geringeren absoluten Gebäudehöhe zuzulassen, die es dem Einwender dank der bereits vorhandenen Hecke erspart, bei der eigenen Garten oder Terrassennutzung geradezu auf dem "Präsentierteller" zu sitzen.	Im WA 1 wurde die festgesetzte Traufhöhe um 1,0 m und die festgesetzte Firsthöhe um 3,0 m reduziert. Auch wurde die zulässige Dachneigung auf 20° bis 30° festgesetzt. Durch die Festsetzung wird im WA 1 grundsätzlich eine Bungalowbebauung planungsrechtlich ermöglicht. Dazu wird eine Hausgruppe und keine Einzelhausbebauung festgesetzt. Im Rahmen der Bauausführung können bis zu vier Bungalows in Reihe realisiert werden.	Der Anregung wurde gefolgt und entsprechende Festsetzungen in den Planentwurf aufgenommen.			
13	2	9		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-1 Garage	Auch wäre der Einwender für eine Festsetzung dankbar, nach der die Garage auf die zu seinem Grundstück weisende Seite des geplanten Hauses gesetzt werden müsste, weil der dadurch entstehende größere Abstand zum Haus und zur dortigen Garten-/ Terrassenanlage auch akustisch wenigstens eine gewisse Privatsphäre wieder herstellt.	Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, hier Baugrenzen, sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind. Wo der zukünftige Bauherr seine Garage realisiert, lässt sich über den Bebauungsplan nicht verbindlich steuern. Die beiden seitlichen Bauabstände in einer Breite von jeweils 3,0 m werden als Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Damit wird dem späteren Eigentümer eine Errichtung auf der Seite hin zum Grundstück des Einwenders ermöglicht, eine Verpflichtung ergibt sich daraus jedoch nicht. Alternativ kann die Garage an beliebiger Stelle innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Der Bauherr kann hier sein Grundstück individuell steuern unter Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplanes.	Der Anregung wurde gefolgt und entsprechende Möglichkeiten zur Errichtung der Garage im WA 1 in den Planentwurf aufgenommen.			
14	2	10		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-11 MFH	2. Im WA 11 ist eine Mehrfamilienhaus-Bebauung geplant (wenn der Einwender richtig verstanden hat, sind es 4 Gebäude mit jeweils 6 Wohnungen, die Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° haben, bei einer absoluten Gebäudehöhe von jeweils 11,00 m und zwei Vollgeschossen, wobei oberste Nichtvollgeschosse gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückspringen müssen).	Der Einwender gibt die Festsetzungen des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan im Bereich größtenteils korrekt wieder. Die Anzahl der Gebäude wird über den Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt. Die Lage der Gebäude wird durch Baugrenzen bestimmt.	Der Rat nimmt Kenntnis			
15	2	11	1	Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-11 MFH	Auch dies entspricht nicht dem Rahmenplan und die Gebäude fügen sich in die vorhandene Bebauung in der Umgebung auch nicht ein.	Wie vom Einwender richtig beschrieben, stellt der Rahmenplan aus 2003 keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet dar, sondern ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung. Zwischenzeitlich änderten sich jedoch die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wodurch auch erarbeitete Rahmenpläne modifiziert werden können. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im November 2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Baugebieten geprüft werden soll.	Der Rat nimmt Kenntnis			
16	2	11	2	Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-11 MFH	Auch dies entspricht nicht dem Rahmenplan und die Gebäude fügen sich in die vorhandene Bebauung in der Umgebung auch nicht ein.	Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet werden mit zwei Vollgeschossen und einem zurückspringendem Nichtvollgeschoss festgesetzt. Die Mehrfamilienhäuser fügen sich in die umgebenden Strukturen ein. Der Bebauungsplan sieht im WA 11 eine höhere Verdichtung als im übrigen Plangebiet vor. Durch entsprechende großzügige Abstände zur bestehenden Nachbarbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Der Rat nimmt Kenntnis			
17	2	12		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-11 ZM-Konflikte	Nirgendwo leben Menschen derart eng beieinander. Daraus folgende Konflikte (Lärm, Gerüche, Verkehr, etc.) zwischen den Mietern / Eigentümern der Wohnungen und den Bewohnern der benachbarten Bebauung sind nach der allgemeinen Lebenserfahrung nahezu vorprogrammiert.	Die umliegenden Straßen sind ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Durch das neue Wohngebiet entsteht eine Zunahme an Verkehrslärm. Grenzwertüberschreitungen hinsichtlich einer erheblichen lärmtechnischen und lufthygienischen Belastung sind nicht zu erwarten. Auch erhebliche beeinträchtigende Gerüche sind nicht zu erwarten. Potentielle Konflikte zwischen Mietern / Eigentümern und den Bewohnern einer benachbarten Bebauung können im Zusammenleben entstehen. Diese können bspw. auch innerhalb der Bestandsbebauung entstehen. Diese lassen sich über einen Bebauungsplan nicht verhindern.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich möglicher zwischenmenschlicher Konflikte zurück.			
18	2	13	1	Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-11 Verkehr	Die große Anzahl der (oberirdischen) privaten und öffentlichen Stellplätze und die zulässige private Tiefgarage deuten auf ein beachtliches Verkehrsaufkommen hin, das sich künftig nicht nur direkt neben dem Gartenzaun des Einwenders abspielen wird, sondern auch neben dem anderer Anwohner und vor den kleinen Vorgärten der beiden Häuser, die hinter dem Grundstück des Einwenders erst noch entstehen sollen. Und schließlich spielt sich dieser Verkehr auch im direkten Umfeld der (demnächst von alten Leuten bewohnten?) Wohnungen ab!	Mit dem Gestaltungsplan werden beispielhaft die Anzahl der öffentlichen Parkplätze und deren Verortung dargestellt. Je nach späteren Grundstückszuschnitten kann sich die spätere genaue Position verschieben. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze ist für ein Wohngebiet angemessen. Die öffentlichen Parkplätze tragen zur Geschwindigkeitsreduzierung und damit zur Verringerung der Lärmbelastung bei. Im Bebauungsplan wird die Anzahl der öffentlichen Parkplätze nicht verbindlich festgesetzt.	Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Verkehrsaufkommen zurück.			
19	2	13	2	Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-11 Parkplätze	Die große Anzahl der (oberirdischen) privaten und öffentlichen Stellplätze und die zulässige private Tiefgarage deuten auf ein beachtliches Verkehrsaufkommen hin, das sich künftig nicht nur direkt neben dem Gartenzaun des Einwenders abspielen wird, sondern auch neben dem anderer Anwohner und vor den kleinen Vorgärten der beiden Häuser, die hinter dem Grundstück des Einwenders erst noch entstehen sollen. Und schließlich spielt sich dieser Verkehr auch im direkten Umfeld der (demnächst von alten Leuten bewohnten?) Wohnungen ab!	Im WA 11 des Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Fläche festgesetzt, in der private Stellplätze zur Abwicklung des ruhenden Verkehres außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Ebenfalls ist im WA 11 eine Tiefgarage zulässig. Im Gestaltungsplan wird mit einem Stellplatzbedarf von 1,5 pro Wohneinheit gerechnet. Bei der späteren baulichen Umsetzung wären entweder eine Tiefgarage oder oberirdische Stellplätze erforderlich, um den Bedarf zu decken. Der Bebauungsplan lässt beide Optionen als Angebotsbebauungsplan zu. Tiefgarage und oberirdische private Stellplätze in Kombination sind jedoch nicht erforderlich.	Der Rat nimmt Kenntnis			
20	2	13	3	Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-11 Lärm	Die große Anzahl der (oberirdischen) privaten und öffentlichen Stellplätze und die zulässige private Tiefgarage deuten auf ein beachtliches Verkehrsaufkommen hin, das sich künftig nicht nur direkt neben dem Gartenzaun des Einwenders abspielen wird, sondern auch neben dem anderer Anwohner und vor den kleinen Vorgärten der beiden Häuser, die hinter dem Grundstück des Einwenders erst noch entstehen sollen. Und schließlich spielt sich dieser Verkehr auch im direkten Umfeld der (demnächst von alten Leuten bewohnten?) Wohnungen ab!	Hinsichtlich der zukünftigen Verkehrslärmbelastung ist eine Erhöhung der bisherigen Lärmbelastung zu erwarten, erhebliche Mehrbelastungen durch Grenzwertüberschreitungen sind weder im Bereich der „Wehrstraße“ noch im Bereich der Wohnbebauung im Plangebiet zu befürchten. Erhebliche Beeinträchtigungen für Jung und Alt sind daher nicht zu erwarten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Lärm zurück.			
21	2	14	1	Bürger 2 vom 11.06.2020	Verkehr	Die Planer gehen in der „Begründung zur frühzeitigen Beteiligung“ auf S. 33 bei einer Berechnungsgrundlage von 68 Wohneinheiten, die zur „Wehrstraße“ hin angebunden werden sollen, von sage und schreibe 420 PKW-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) pro Tag aus. Wird diese Menge auf etwa 16 Stunden des wachen Tages übertragen, so kann man sich sicher vorstellen, dass die derzeitige ruhige Wohnlage, die durch die Kaufentscheidung 1991 sichergestellt wurde, durch eine derartige Anzahl von Fahrzeugbewegungen schwer beeinträchtigt wird. Ganz abgesehen davon, dass allen Betroffenen durch das Bremsen, Halten und Anfahren tagtäglich auch unerwünschte Lärm und Abgasimmissionen entstehen.	Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringer ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp (Teilbebauungsplan) und dem Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp (2. Teil-BP) sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Hinsichtlich der zukünftigen Lärmbelastung und der lufthygienischen Belastung ist, wie zuvor bereits beschrieben, von einer Erhöhung der Belastung auszugehen. Diese ist jedoch nicht erheblich. Es ist davon auszugehen, dass Grenzwerte nicht überschritten werden. Dazu trägt die spätere Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche bei, die als Wohnstraße gestaltet werden soll. Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße“ und die „Bücher Straße“ gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Verkehr zurück.			
22	2	14	2	Bürger 2 vom 11.06.2020	Verkehr	Die Planer gehen in der „Begründung zur frühzeitigen Beteiligung“ auf S. 33 bei einer Berechnungsgrundlage von 68 Wohneinheiten, die zur „Wehrstraße“ hin angebunden werden sollen, von sage und schreibe 420 PKW-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) pro Tag aus. Wird diese Menge auf etwa 16 Stunden des wachen Tages übertragen, so kann man sich sicher vorstellen, dass die derzeitige ruhige Wohnlage, die durch die Kaufentscheidung 1991 sichergestellt wurde, durch eine derartige Anzahl von Fahrzeugbewegungen schwer beeinträchtigt wird. Ganz abgesehen davon, dass allen Betroffenen durch das Bremsen, Halten und Anfahren tagtäglich auch unerwünschte Lärm und Abgasimmissionen entstehen.	Bebauungspläne dienen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, nicht aber der Wahrung von privaten Vermögensinteressen. Zudem kann niemand darauf vertrauen, dass die Umgebung des eigenen Grundstücks auf alle Zeiten unverändert bleibt. Veränderungen im Umfeld, die nur den Wert, nicht aber die Nutzung des Grundstücks berühren, sind demgegenüber grundsätzlich hinzunehmen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Wertminderung von Grundstücken zurück.			
23	2	15		Bürger 2 vom 11.06.2020	Klima	Weil sich die dichte Bebauung der umliegenden Flächen und besonders das „zubetonierte“ WE 11 durch Sonneneinstrahlung stark „aufladen“ wird, kann in den ja künftig immer noch wärmer werdenden Sommern nach Erkenntnis des Einwenders auch nicht mehr genügend Kaltluft in seiner direkten Umgebung - und auch nicht innerhalb der geplanten Bebauung - entstehen. Das bebaute Gebiet wird sich "aufheizen", eine Luftzirkulation, die in den Abend- und Nachtstunden angenehmere Temperaturen herbeiführt, ist mangels ausreichender natürlicher Freiflächen nach Erkenntnis des Einwenders nicht mehr vorhanden.	In der Klimaanalyse des LANUV sind die Flächen des Plangebietes im Bestand tagsüber als Grünflächen klassifiziert, die einer starken thermischen Belastung ausgesetzt sind (>35°C bis 41°C). Auch die umliegende, bestehende Bebauung weist diese thermische Belastung auf. Bei der nächtlichen Betrachtung weißt das Plangebiet einen geringen bzw. mittleren Kaltluftvolumenstrom auf. Die Bebauung an der „Wehrstraße“ unterliegt keiner nächtlichen Überwärmung (< 17°C). Der Kaltluftvolumenstrom verläuft innerhalb Arsbecks in nordöstliche Richtung. Arsbeck profitiert von den Ortsteil umgebenden Grün- und Freiflächen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.			
24	2	16		Bürger 2 vom 11.06.2020	Klima	Da mag ja noch so sehr eine „Siedlungsstruktur mit Durchgrünung“ vorgesehen sein; eine einzige öffentliche Grünfläche von 605 m², eine mit Pflanzgebot ausgewiesene Fläche von 174 m² und die verbleibenden nicht überbauten Vegetationsflächen auf den privaten Baugrundstücken können bei einem derart "verschachtelten" Plangebiet von mehr als 40.000 m² eine Luftzirkulation mit ausreichender Kühlungsfunktion nach Erkenntnis des Einwenders nicht herbeiführen.	Mit der Realisierung der Bebauung kommt es zu einem kleinflächigen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und lokal-klimatischen Veränderungen in Richtung siedlungsklimatischer Verhältnisse, wenngleich sich die thermische Belastung des Plangebietes und der umliegenden Bebauung makroklimatisch nicht verändern wird. Da die umgebenden Ackerflächen Arsbecks die klimatische Ausgleichsfunktion weiterhin übernehmen, die bisher vom Kaltlufteinzug profitierenden Siedlungsbereiche keinen Lastraum darstellen und die Planung eine Siedlungsstruktur mit Durchgrünung vorsieht, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima entstehen. Vom WA 11 sind daher keine erheblichen klimatischen Einflüsse zu erwarten. Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass die Mehrfamilienhäuser mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Zudem wird eine gestaltete öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, ein Heckenpflanzgebot im WA 11 festgesetzt. Auch wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Straßenraum von 15 auf 20 erhöht. Zudem wird eine Festsetzung getroffen, dass der/die zukünftige Grundstückseigentümer/- in auf dem Grundstück ein Baum pflanzen muss. Durch die Einhaltung der GRZ-Obergrenze nach BauNVO wird planungsrechtlich gesichert, dass 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt sein müssen. Auch wird festgesetzt, dass die Vorgärten mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen begrünt sein müssen. Durch die Festsetzung wird ein begrüntes Quartier erreicht. Die Maßnahmen helfen die Folgen des Klimawandels abzumindern. Auch nehmen die Maßnahmen eine Kaltluftentstehungsfunktion im Plangebiet und für die Umgebung ein.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.			
25	2	17		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-11 MFH	Aus den o.g. Gründen beantragt der Einwender, von der Mehrfamilienhausbebauung Abstand zu nehmen, wodurch auch deutlich weniger befestigte Parkflächen benötigt würden und erheblich weniger Ziel- und Quellverkehr entstünde. Die Flächen sollten entsprechend der Rahmenplanung wieder für Einfamilien- und max. Doppelhäuser mit Sattel- oder Flachdächern und einer GRZ von 0,4 vorgesehen werden, die eine absolute Höhe von 9,50 m nicht überschreiten dürfen.	Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. Entsprechend sollen Mehrfamilienhäuser im Plangebiet umgesetzt werden. Durch die Mehrfamilienhausbebauung entstehen im Mittel geringfügig zusätzliche Verkehre als bei einer Einzelhausbebauung. Die umliegenden Straßen sind jedoch ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
26	2	18		Bürger 2 vom 11.06.2020	Wasserablauf	3. Durch die Versiegelung der Flächen im geplanten Baugebiet wird künftig deutlich weniger Niederschlagswasser vom Boden aufgenommen werden können. Da das Gelände - soweit der Einwender weiß - auch Gefälle zur „Wehrstraße“ hin hat, würden nicht aufgenommene Niederschläge in Richtung des Einwenders hin abfließen. Bereits jetzt sammelt sich bei größeren Niederschlägen das Wasser auf der „Wehrstraße“ vor dem Haus des Einwenders und vor der Nr. 21 und fließt erheblich langsamer ab, als in der übrigen „Wehrstraße“. Insoweit bittet der Einwender sicherzustellen, dass die zu schaffenden Kanäle und Senken sowohl das Wasser von den privaten Grundstücken als auch von den öffentlichen Flächen in ausreichendem Maße so ableiten, dass Schäden von den zuvor genannten Grundstücken und Häusern abgewendet wird (so liegt z.B. die Einmündung der Planstraße genau gegenüber der Tiefgarage „Wehrstraße 26“. Von der Kanalisation nicht gefasstes Oberflächenwasser aus dem Baugebiet könnte sich hier - am tiefsten Punkt der „Wehrstraße“ - sammeln und auf / in die Grundstücke fließen).	Dass durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens weniger Niederschlagswasser aufgenommen werden kann, wird vom Einwender richtig beschrieben. Der Boden innerhalb des Plangebietes eignet sich jedoch nicht flächendeckend für eine Versickerung. Das anfallende Niederschlagwasser soll nach dem derzeitigen Stand der Planung über einen Mischwasserkanal in Richtung „Heuchterstraße“ abfließen. Der Kanal ist entsprechend dimensioniert, um das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und das der öffentlichen Verkehrsfläche abzuleiten. Schäden an privaten Grundstücken sind nicht zu befürchten. Der Abfluss von Niederschlagswasser auf der „Wehrstraße“ kann über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht beeinflusst werden.	Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich Niederschlagswasser zurück.			
27	2	19		Bürger 2 vom 11.06.2020	Duldungspflichten	4. Der Einwender geht derzeit davon aus, dass die festgesetzten Duldungspflichten nur die Grundstückseigentümer treffen, deren Grundstücke im Plangebiet liegen. Sollte das aber anders sein und entsprechende Duldungspflichten auch Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks „Wehrstraße 19“ treffen sollen, so ist der Einwender hierzu nicht bereit. Insoweit bittet der Einwender um entsprechende - rechtsverbindliche - Auskunft.	Wie im Bebauungsplan formuliert, betrifft die Duldungspflicht für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche die Wohngebiete WA 1 bis WA 11.	Der Rat nimmt Kenntnis			
28	3	1		Bürger 3 vom 16.06.2020	Rahmenplan aus 2003	Der Einwender hat das Grundstück „Wehrstraße 21“ im Jahre 2006 gekauft. Damals erteilte dem Einwender die Verwaltung im Vorfeld des Vertragsabschlusses die Auskunft, dass auf den Feldern und Wiesen südlich seines Hauses bei Inkrafttreten des beabsichtigten Bebauungsplanes freistehende Einfamilienhäuser - im Einzelfall auch einmal ein Doppelhaus - gebaut werden dürften. Zwischen dem Grundstück „Wehrstraße 21" und dem Grundstück „Wehrstraße 19“ werde eine neue Straße als Zufahrt zum Baugebiet angelegt werden. Da die Stadt Wegberg 2003 für den nördlichen Teil von Arsbeck eine Rahmenplanung erstellt hatte, die diese Auskünfte bestätigte, hat der Einwender der Verwaltung vertraut und sich wegen der günstigen Lage des Grundstücks entschlossen, es zu kaufen.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Der Rahmenplan sah eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor.	Der Rat nimmt Kenntnis			
29	3	2		Bürger 3 vom 16.06.2020	WA-11 MFH	Die jetzigen Festsetzungen entsprechen aber weder den Aussagen der Verwaltung noch der Rahmenplanung des Rates. Sie bringen vielmehr für den Einwender erhebliche Nachteile mit sich. Denn die südlich seines Hauses geplante Bebauung im WE 11 fügt sich in die vorhandene an der „Wehrstraße“, an der „Bücherstraße“ und in die im WE 2 und WE 7 geplante Bebauung nicht ein und nimmt auch keine Rücksicht auf die Belange der in den jeweils benachbarten Häusern lebenden Bewohner:	Wie vom Einwender richtig beschrieben, stellt der Rahmenplan aus 2003 keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet dar, sondern ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung. Zwischenzeitlich änderten sich jedoch die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wodurch auch erarbeitete Rahmenpläne modifiziert werden können. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs).Im November 2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Baugebieten geprüft werden soll.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
30	3	3		Bürger 3 vom 16.06.2020	WA-11 MFH	1. Im WA 11 ist jetzt plötzlich und unerwartet eine Mehrfamilienhaus-Bebauung geplant (wenn der Einwender richtig verstanden hat, sind es 4 Gebäude mit jeweils 6 Wohnungen, die Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° haben, bei einer absoluten Gebäudehöhe von jeweils 11,00 m und zwei Vollgeschossen, wobei oberste Nichtvollgeschosse gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückspringen müssen).	Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet werden mit zwei Vollgeschossen und einem zurückspringendem Nichtvollgeschoss festgesetzt. Die Mehrfamilienhäuser fügen sich durch die textlichen Festsetzungen in die umgebenden Strukturen ein. Durch entsprechende großzügige Abstände zur bestehenden Nachbarbebauung und ein festgesetztes Pflanzgebot im WA 11 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht im WA 11 eine höhere Verdichtung als im übrigen Plangebiet vor, gleichwohl müssen auch die festgesetzten Obergrenzen zur GRZ eingehalten werden.	Der Rat nimmt Kenntnis			
31	3	4		Bürger 3 vom 16.06.2020	WA-11 ZM-Konflikte	An keiner Stelle in Arsbeck leben Menschen derart eng beieinander. In der Regel folgen aus einem so engen Miteinander große Probleme Lärm, Gerüche, Verkehr, etc.) zwischen den Mietern / Eigentümern der Wohnungen und den Bewohnern der benachbarten Bebauung. Diese würden vermieden, wenn alle so viel Abstand zueinander hätten, dass ein Mindestmaß an Privatsphäre gewahrt werden könnte.	Die umliegenden Straßen sind ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Durch das neue Wohngebiet entsteht eine Zunahme an Verkehrslärm. Grenzwertüberschreitungen hinsichtlich einer erheblichen lärmtechnischen und lufthygienischen Belastung sind nicht zu erwarten. Auch erhebliche beeinträchtigende Gerüche sind nicht zu erwarten. Potentielle Konflikte zwischen Mietern / Eigentümern und den Bewohnern einer benachbarten Bebauung können im Zusammenleben entstehen. Diese können bspw. auch innerhalb der Bestandsbebauung entstehen. Diese lassen sich über einen Bebauungsplan nicht verhindern.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich möglicher zwischenmenschlicher Konflikte zurück.			
32	3	5		Bürger 3 vom 16.06.2020	WA-11 MFH	Es muss doch möglich sein, Vertrauen in langfristige Planungen des Rates und des Bauausschusses zu haben. Diese Entwicklung kommt hingegen völlig überraschend und weicht von allen Zusagen ab, die dem Einwender und den angrenzenden Bewohnern je gemacht worden sind.	Dass sich planerische Ziele in einem Zeitraum von fast 15 Jahren ändern und die Stadt Wegberg auf aktuelle Wohnbedarfe und Entwicklungen reagieren muss, ist erforderlich, um sich weiterhin als ein attraktiver Wohnstandort zu etablieren und zu profilieren.	Der Rat nimmt Kenntnis			

33	3	6	1	Bürger 3 vom 16.06.2020	WA-11 Verkehr	2. Die große Anzahl der (oberirdischen) privaten und öffentlichen Stellplätze und die zulässige private Tiefgarage bedeuten ein beachtliches Verkehrsaufkommen, das sich künftig nicht nur direkt neben dem Gartenzaun des Einwenders und wenige Meter von seiner Terrasse entfernt abspielen soll, sondern auch unmittelbar neben dem Außen-Aufenthaltsbereich der Bewohner der „Wehrstraße 19", neben der Terrasse des Einfamilienhaus am Ende der „Besenbinderstraße" und vor den kurzen Vorgärten der beiden Häuser, die laut Gestattungsplan zwischen den Grundstücken „Wehrstraße 19" und „Besenbinderstraße" entstehen dürfen. Und schließlich würde sich dieser Verkehr auch im direkten Umfeld der (demnächst von alten Leuten bewohnten?) Wohnungen abspielen. Das kann doch nicht gewollt sein!	Im WA 11 des Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Fläche festgesetzt, in der private Stellplätze zur Abwicklung des ruhenden Verkehres außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Ebenfalls ist im WA 11 eine Tiefgarage zulässig. Im Gestaltungsplan wird mit einem Stellplatzbedarf von 1,5 pro Wohneinheit gerechnet. Bei der späteren baulichen Umsetzung wären entweder eine Tiefgarage oder oberirdische Stellplätze erforderlich, um den Bedarf zu decken. Der Bebauungsplan lässt beide Optionen als Angebotsbebauungsplan zu. Tiefgarage und oberirdische private Stellplätze in Kombination sind jedoch nicht erforderlich.	Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Verkehrsaufkommen zurück.			
34	3	6	2	Bürger 3 vom 16.06.2020	WA-11 Lärm	2. Die große Anzahl der (oberirdischen) privaten und öffentlichen Stellplätze und die zulässige private Tiefgarage bedeuten ein beachtliches Verkehrsaufkommen, das sich künftig nicht nur direkt neben dem Gartenzaun des Einwenders und wenige Meter von seiner Terrasse entfernt abspielen soll, sondern auch unmittelbar neben dem Außen-Aufenthaltsbereich der Bewohner der „Wehrstraße 19", neben der Terrasse des Einfamilienhaus am Ende der „Besenbinderstraße" und vor den kurzen Vorgärten der beiden Häuser, die laut Gestattungsplan zwischen den Grundstücken „Wehrstraße 19" und „Besenbinderstraße" entstehen dürfen. Und schließlich würde sich dieser Verkehr auch im direkten Umfeld der (demnächst von alten Leuten bewohnten?) Wohnungen abspielen. Das kann doch nicht gewollt sein!	Hinsichtlich der zukünftigen Verkehrslärmbelastung ist eine Erhöhung der bisherigen Lärmbelastung zu erwarten, erhebliche Mehrbelastungen durch Grenzwertüberschreitungen sind weder im Bereich der „Wehrstraße" noch im Bereich der Wohnbebauung im Plangebiet zu befürchten. Erhebliche Beeinträchtigungen für Jung und Alt sind daher nicht zu erwarten. Auch werden Aufenthaltsflächen, bspw. Terrassen und Gärten nicht erheblich durch Verkehrslärm beeinträchtigt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Lärm zurück.			
35	3	7		Bürger 3 vom 16.06.2020	Verkehr	Die Planer gehen in der „Begründung zur frühzeitigen Beteiligung" auf S. 33 bei einer Berechnungsgrundlage von 68 Wohneinheiten, die zur „Wehrstraße" hin angebunden werden sollen, von sage und schreibe 420 PKW-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) pro Tag aus. Wird diese Menge auf etwa 16 Stunden des wachen Tages übertragen, werden die Einwender und alte Anlieger im Bereich der Einmündung zur „Wehrstraße" durch die Lärm- und Abgasbelästigung (Bremsen, Halten und Anfahren von derartig vielen Fahrzeugen) auch gesundheitlich stark beeinträchtigt.	Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringfügiger ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp (Teilbebauungsplan) und dem Bebauungsplan III- 04B, Arsbeck - Auf dem Kamp (2. Teil-BP) sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Hinsichtlich der zukünftigen Lärmbelastung und der lufthygienischen Belastung ist, wie zuvor bereits beschrieben, von einer Erhöhung der Belastung auszugehen. Diese ist jedoch nicht erheblich. Es ist davon auszugehen, dass Grenzwerte nicht überschritten werden. Dazu trägt die spätere Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche bei, die als Wohnstraße gestaltet werden soll. Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße" und die „Bücher Straße" gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Verkehr zurück.			
36	3	8		Bürger 3 vom 16.06.2020	WA-11 MFH	Aus den o.g. Gründen beantragt der Einwender, von der Mehrfamilienhausbebauung in Gänze Abstand zu nehmen. Dadurch würden auch deutlich weniger befestigte Parkflächen benötigt und es entstünde auch viel weniger Verkehr. Die Flächen sollten entsprechend der Rahmenplanung wieder für Einfamilien- und max. Doppelhäuser mit Sattel- oder Flachdächern und einer GRZ von 0,4 vorgesehen werden, die eine absolute Höhe von 9,50 m nicht überschreiten dürfen.	Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. Entsprechend sollen Mehrfamilienhäuser im Plangebiet umgesetzt werden. Durch die Mehrfamilienhausbebauung entstehen im Mittel geringfügig zusätzliche Verkehre als bei einer Einzelhausbebauung. Die umliegenden Straßen sind jedoch ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
37	3	9		Bürger 3 vom 16.06.2020	Klima	Weil sich die dichte Bebauung der umliegenden Flächen und besonders das „zubetonierte" WE 11 durch Sonneneinstrahlung stark „aufladen" wird, kann wegen der zunehmenden Klimaerwärmung nach Erkenntnis des Einwenders auch nicht mehr genügend Kaltluft entstehen. Das bebaute Gebiet wird sich "aufheizen", eine Luftzirkulation, die in den Abend- und Nachtstunden angenehmere Temperaturen herbeiführen könnte, ist mangels ausreichender natürlicher Freiflächen nach Erkenntnis des Einwenders nicht mehr vorhanden.	In der Klimaanalyse des LANUV sind die Flächen des Plangebietes im Bestand tagsüber als Grünflächen klassifiziert, die einer starken thermischen Belastung ausgesetzt sind (>35°C bis 41°C). Auch die umliegende, bestehende Bebauung weist diese thermische Belastung auf. Bei der nächtlichen Betrachtung weißt das Plangebiet einen geringen bzw. mittleren Kaltluftvolumenstrom auf. Die Bebauung an der „Wehrstraße" unterliegt keiner nächtlichen Überwärmung (< 17°C). Der Kaltluftvolumenstrom verläuft innerhalb Arsbecks in nordöstliche Richtung. Arsbeck profitiert von den Ortsteil umgebenden Grün- und Freiflächen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.			
38	3	10		Bürger 3 vom 16.06.2020	Klima	Auch wenn eine „Siedlungsstruktur mit Durchgrünung" vorgesehen ist, so reicht eine einzige öffentliche Grünfläche von 605 m², eine mit Pflanzgebot ausgewiesene Fläche von 174 m² und die verbleibenden nicht überbauten Vegetationsflächen auf den privaten Baugrundstücken nicht aus, um bei einem derart "verschachtelten" Plangebiet von mehr als 40.000 m² eine Luftzirkulation mit ausreichender Kühlungsfunktion herbeizuführen. Der Einwender beantragt daher, zu der ursprünglichen großzügigen Grünflächenplanung zurückzukehren und sowohl die Spielplatzfläche als auch die übrigen Grünflächen deutlich auszuweiten und durch die Ansiedlung von geeignetem Straßenbegleitgrün für einen angemessenen Kaltluft- und CO2-Austausch zu sorgen.	Mit der Realisierung der Bebauung kommt es zu einem kleinflächigen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und lokal-klimatischen Veränderungen in Richtung siedlungsklimatischer Verhältnisse, wenngleich sich die thermische Belastung des Plangebietes und der umliegenden Bebauung makroklimatisch nicht verändern wird. Da die umgebenden Ackerflächen Arsbecks die klimatische Ausgleichsfunktion weiterhin übernehmen, die bisher vom Kaltlufteinzug profitierenden Siedlungsbereiche keinen Lastraum darstellen und die Planung eine Siedlungsstruktur mit Durchgrünung vorsieht, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima entstehen. Vom WA 11 sind daher keine erheblichen klimatischen Einflüsse zu erwarten. Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass die Mehrfamilienhäuser mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Zudem wird eine gestaltete öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, ein Heckenpflanzgebot im WA 11 festgesetzt. Auch wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Straßenraum von 15 auf 20 erhöht. Zudem wird eine Festsetzung getroffen, dass der/die zukünftige Grundstückseigentümer/- in auf dem Grundstück ein Baum pflanzen muss. Durch die Einhaltung der GRZ-Obergrenze nach BauNVO wird planungsrechtlich gesichert, dass 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt sein müssen. Auch wird festgesetzt, dass die Vorgärten mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen begrünt sein müssen. Durch die Festsetzung wird ein begrüntes Quartier erreicht. Die Maßnahmen helfen die Folgen des Klimawandels abzumindern. Auch nehmen die Maßnahmen eine Kaltluftentstehungsfunktion im Plangebiet und für die Umgebung ein.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.			
39	3	11		Bürger 3 vom 16.06.2020	Wasserablauf	4. Durch die Versiegelung großer Flächen im geplanten Baugebiet und die teilweisen schwierigen Verhältnisse (Lößschichten) wird künftig deutlich weniger Niederschlagswasser vom Boden versickern können. Da das Gelände - nach Erkenntnis des Einwenders - auch Gefälle zur „Wehrstraße" hin hat, würden die von den Freiflächen und den Kanälen nicht aufgenommenen Niederschläge in Richtung des Einwenders abfließen. Bereits jetzt sammelt sich bei größeren Niederschlägen das Wasser vor dem Haus des Einwenders (Wehrstraße Nr. 21), dem der Anwohner "Wehrstraße 19" und im Bereich der geplanten Straßenmündung. Es fließt auch erheblich langsamer ab, als in der übrigen „Wehrstraße". Insoweit bittet der Einwender sicherzustellen, dass im Baugebiet sowohl das Wasser von den privaten Grundstücken als auch von den öffentlichen Straßen- und Grünflächen in ausreichendem Maße so abgeleitet wird, dass Schäden von den zuvor genannten Grundstücken und Häusern vermieden werden. Die Einmündung der Planstraße liegt z. B. genau gegenüber der Tiefgarage „Wehrstraße 26". Bei stärkeren Regenfällen könnte sich - so fürchtet der Einwender - hier am tiefsten Punkt der „Wehrstraße" das von der Kanalisation nicht gefasste Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser aus dem Baugebiet sammeln und könnte auf / in die Grundstücke fließen).	Dass durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens weniger Niederschlagswasser aufgenommen werden kann, wird vom Einwender richtig beschrieben. Der Boden innerhalb des Plangebietes eignet sich jedoch nicht flächendeckend für eine Versickerung. Das anfallende Niederschlagswasser soll nach dem derzeitigen Stand der Planung über einen Mischwasserkanal in Richtung „Heuchterstraße" abfließen. Der Kanal ist entsprechend dimensioniert, um das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und das der öffentlichen Verkehrsfläche abzuleiten. Schäden an privaten Grundstücken sind nicht zu befürchten. Der Abfluss von Niederschlagswasser auf der „Wehrstraße" kann über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht beeinflusst werden.	Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich Niederschlagswasser zurück.			
40	3	12		Bürger 3 vom 16.06.2020	Duldungspflichten	5. Der Einwender geht derzeit davon aus, dass die festgesetzten Duldungspflichten nur die Grundstückseigentümer treffen, deren Grundstücke im Plangebiet liegen. Sollte das aber anders sein und entsprechende Duldungspflichten auch Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks „Wehrstraße 19" treffen sollen, so ist der Einwender hierzu nicht bereit. Insoweit bittet der Einwender um entsprechende - rechtsverbindliche - Auskunft.	Wie im Bebauungsplan formuliert, betrifft die Duldungspflicht für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche die Wohngebiete WA 1 bis WA 11.	Der Rat nimmt Kenntnis.			
41	4	1		Bürger 4 vom 19.06.2020	Beschwerde § 24 GO	Der Einwender erläutert seine Beschwerde „Kein Blockbau bei uns" gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW. Als Betroffener reicht der Einwender eine Beschwerde gegen den am 28.01.2020 vom Rat Stadt Wegberg als Durchführungsbeschluss erlassenen und am 20.04.2020 bekannt gemachten Bebauungsplan III.4C „Auf dem Kamp - Arsbeck" ein.	k.A.	k.A.			
42	4	2		Bürger 4 vom 19.06.2020	Gestaltungsplan aus 2019	Begründung: I. Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht a. (sowohl) von dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 26.02.2019 ab:	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck- Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
43	4	3		Bürger 4 vom 19.06.2020	III.4A und III.4B	Begründung: I. Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht b. (als auch) von den Grundzügen der Planung für die bereits vorangegangenen und realisierten Teilbauabschnitte lll.4A (III.4) und lll.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 BauGB) und ohne dass hierfür jeweils eine planerische Erforderlichkeit (§ 1 (3) S.1 BauGB) erkennbar und nachgewiesen ist.	Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
44	4	4		Bürger 4 vom 19.06.2020	Planerische Erforderlichkeit	Begründung 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.	Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten.	k.A.			
45	4	5		Bürger 4 vom 19.06.2020	WA-11 Verkehr	Begründung III. Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die „Wehrstraße" und die „Besenbinderstraße" sind durch die Planung unzureichend erfasst.	Die „Wehrstraße" dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße" angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße" über die Straße „Auf dem Kamp", in Richtung Heiderstraße" bewegen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.			
46	4	6		Bürger 4 vom 19.06.2020	Abwägungsgebot	Begründung 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) BauGB), ist durch die vorliegende Planung verletzt.	Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.			
47	4	7		Bürger 4 vom 19.06.2020	Grünflächen	Begründung V. Der Wegfall der Grünfläche (Parzelle Nr. 14) ist ebenso zu überprüfen, aus ökologischen, klimatischen und sozialen Aspekten	Dass das Plangebiet für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen ist, kann der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg aus 2008 entnommen werden. Mit der Realisierung eines Wohnbaugebietes, das über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird, werden die bestehenden Grünstrukturen (auch Parzelle 14) in Anspruch genommen. Zur Minderung des Eingriffes werden im Bebauungsplan diverse Festsetzungen getro fen, dazu zählen u.a. die Festsetzung einer gestalteten öffentlichen Grünfläche, die verpflichtende extensive Dachbegrünung sowie eine Heckenpflanzung im WA 11, die Pflanzung von 20 Straßenbäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verpflichtung der zukünftigen Eigentümer/-innen Grünstrukturen auf dem eigenen Grundstück zu schaffen (bspw. Baumpflanzung). Mit den Festsetzungen wird ein begrüntes Wohngebiet geschaffen. Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist zudem ein ökologischer Ausgleich zu leisten. Diese Maßnahmen haben positive Effekte gegenüber dem Klimawandel.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Inanspruchnahme von Grünflächen zurück.			
48	5	1		Bürger 5 vom 21.06.2020	Beschwerde bzw. Einspruch	Beschwerde bzw. Einspruch gegen: I - den Aufstellungsbeschluss der Stadt Wegberg (Rat) zum Bebauungsplan vom 26.02.2019 - bekannt gemacht am 18.03.2019:	k.A.	k.A.	k.A.	Keine Einlassung	Keine Einlassung
49	5	2		Bürger 5 vom 21.06.2020	Beschwerde bzw. Einspruch	Beschwerde bzw. Einspruch gegen: 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:	k.A.	k.A.	k.A.	Keine Einlassung	Keine Einlassung
50	5	3		Bürger 5 vom 21.06.2020	Beschwerde bzw. Einspruch	Beschwerde bzw. Einspruch gegen: III - den Durchführungsbeschluss der Stadt Wegberg (Rat) zum Bebauungsplan vom 28.01.2020:	k.A.	k.A.	k.A.	Keine Einlassung	Keine Einlassung
51	5	4		Bürger 5 vom 21.06.2020	Beschwerde bzw. Einspruch	Beschwerde bzw. Einspruch gegen: IV - die Gestaltungsplanentwürfe der Fa. BKI GmbH vom 07.11.2019 und 17.12.2019 - Beschlossen am 28.01.2020 - Öffentlich bekannt gemacht am 20.04.2020.	k.A.	k.A.	k.A.	Keine Einlassung	Keine Einlassung
52	5	5		Bürger 5 vom 21.06.2020	Begründungsmangel	Wesentliche Gründe: 1) Fehlen bzw. Mangel einer Begründung gem. § 2a BauGB der Ziele, der Zwecke, der wesentlichen Auswirkungen und eines Umweltberichts (als gesondertem Begründungsteil) und einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) S.1 BauGB als zwingendem Bestandteil eines Bebauungsplans nach § 2a S. 2 Nr.2 BauGB und § 2a S.3 BauGB zu dem bereits am 26.02.2019 beschlossenen Bauleitplan.	Für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens muss ein städtebauliches Erfordernis vorliegen. Als verbindlicher Bauleitplan enthält der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp (3. Teilbebauungsplan) „die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung" und ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickeln. Dies geschieht durch Konkretisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung. Im Fall des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan aufgestellt, um das Plangebiet gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg als Wohngebiet zu entwickeln.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Begründung inkl. Umweltbericht zurück.	Kein Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Sie erläutert statt dessen in dozierendem Duktus das allgemeine Zustandekommen eines Bebauungsplanverfahrens. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers XXX zu verwenden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
53	5	6	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Gestaltungsplan aus 2019	WG 1a. Bei dem Aufstellungsbeschluss handelte es sich nicht lediglich um einen separaten Aufstellungsbeschluss zu einem (später zu erstellenden) Bebauungsplan lll.4C, sondern bereits um den Entwurf eines Bauleitplans zum ersten Bebauungsplan lll.4C. Denn flankierend zu und in Verbindung mit dem Aufstellungsbeschluss wurde bereits der konkretisierte Gestaltungsplanentwurf vom 15.10.2018 auf den Internetseiten der Stadt Wegberg und der SEWG veröffentlicht, welcher der Öffentlichkeit, aber auch den Mitgliedern des Rates 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 lll.4A (2006) und lll.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 Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet angestrebt und eine solche auch nicht bereits gedanklich antizipiert haben.	Ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB leitet ein Bebauungsplanverfahren formell ein. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wurde vom Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) am 12.02.2019 empfohlen und vom Rat der Stadt Wegberg 26.02.2020 beschlossen. Am 18.03.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht. Ein Aufstellungsbeschluss schafft noch kein Baurecht. Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet, der die mögliche, jedoch nicht verbindliche Bebauung aufzeigt. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Die verbindliche Bebauung wird über den Bebauungsplan geschaffen. Dass die SEWG und die Stadt Wegberg ein städtebauliches Konzept veröffentlichen, ist legitim und ebenso, dass dieses städtebauliche Konzept sich ändern kann. Wie vom Einwender richtig beschrieben, stellt der Rahmenplan aus 2018 keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet dar, sondern ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung. Zwischenzeitlich änderten sich jedoch die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wodurch auch erarbeitete Rahmenpläne modifiziert werden können. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im November 2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Baugebieten geprüft werden soll. Entsprechend soll im Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan die Errichtung von Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich ermöglicht werden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Gestaltungsplanes zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung geht inhaltlich und auch erschöpfend auf die Einwendung des Antragstellers ein. Sie bestätigt die Einwendung ebenso wie die nachträgliche Änderung des Gestaltungsplans 2018 (hier von der Verwaltung als Rahmenplan bezeichnet) und argumentiert, diese Änderung sei erfolgt, weil sich zwischenzeitlich die die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung geändert hätten, wodurch auch erarbeitete Rahmenpläne (Gestaltungspläne) hätten modifiziert werden können und dass ein (diese Änderung bedingender) Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern (MFH) im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 **nachgewiesen** worden sei. **Dies trifft nicht zu**, da 1) die betreffende vom Kreis Heinsberg bei der InWIS Planung & Beratung GmbH in Auftrag gegebene Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 a) die Führung eines solchen Nachweises weder intendiert, b) noch sich dieser Nachweis aus ihr ableiten lässt (es handelt sich lediglich um eine "Prognose" des Wohnraumbedarfs bis 2030), c) noch die Studie an sich für Nachweiszwecke überhaupt tauglich ist, würde sie denn einen solchen Nachweis enthalten, wie die Verwaltung, die Ausschüsse und der Rat aus der vom Antragsteller im Rahmen der öffentlichen Auslage beigefügten **Analyse** der betreffenden Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 entnehmen können. Es trifft auch nicht zu, weil 2) der Bürgermeister der Stadt Wegberg, XXXXXXXXXXXXXXXX, gemeinsam mit den übrigen Bürgermeistern des Kreises Heinsberg frühzeitig in die Erstellung Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 noch weit vor deren Veröffentlichung im April 2019 und auch weit vor der Erstellung und Veröffentlichung des eingebunden war. Er hätte also bereits weit vor dem Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 26.02.2019, der ja noch auf Grundlage des Gestaltungsplanes vom 15.10.2018 ergangen ist, wissen müssen, dass sich - bedingt durch die Studie - ein Bedarf für die Stadt Wegberg an MFH ergeben hat und diesen hätte er bereits bei dem Aufstellungsbeschluss am 26.02.2019 berücksichtigen müssen.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
54	5	6	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Gestaltungsplan aus 2019	WG 1a. Bei dem Aufstellungsbeschluss handelte es sich nicht lediglich um einen separaten Aufstellungsbeschluss zu einem (später zu erstellenden) Bebauungsplan lll.4C, sondern bereits um den Entwurf eines Bauleitplans zum ersten Bebauungsplan lll.4C. Denn flankierend zu und in Verbindung mit dem Aufstellungsbeschluss wurde bereits der konkretisierte Gestaltungsplanentwurf vom 15.10.2018 auf den Internetseiten der Stadt Wegberg und der SEWG veröffentlicht, welcher der Öffentlichkeit, aber auch den Mitgliedern des Rates 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 lll.4A (2006) und lll.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 Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet angestrebt und eine solche auch nicht bereits gedanklich antizipiert haben.	Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt, d.h. es ist gemäß § 2a BauGB eine Begründung beizufügen, der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes darstellt. Teil der Begründung ist auch ein Umweltbericht. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB beschreibt und bewertet im Regelverfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen das Ergebnis der Umweltprüfung bezüglich der Umweltbelange. Im Falle des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wurde vor der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowohl eine Begründung als auch ein Umweltbericht erarbeitet.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Begründung inkl. Umweltbericht zurück.	Kein Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert statt dessen in dozierendem Duktus das allgemeine Zustandekommen eines Bebauungsplanverfahrens. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers XXX zu verwenden. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
55	5	7	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Aufstellungsbeschluss	WG 1b. Soweit sich der Aufstellungsbeschluss hingegen nicht auf den flankierend veröffentlichten Gestattungsplan 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) BauGB (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 lll.4c nicht bereits mit dem Ratsbeschluss vom 25.02.2019, sondern erst mit dem Ratsbeschluss vom 28.01.2020 beschlossen worden.	Der derzeitige Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan entspricht in seiner heutigen Abgrenzung der Abgrenzung des beschlossenen Geltungsbereiches zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 26.02.2020.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Abgrenzung des Geltungsbereiches zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	Sowohl die Einwendung des Antragstellers XXX, als auch die Bewertung der Verwaltung sind teilweise fehlerhaft. Die Einwendung bezeichnet irrtümlich den am 28.01.2020 ergangenen Beschluss als "Ratsbeschluss", wobei es tatsächlich ein Beschluss des Ausschusses PBW (Planen, Bauen, Wohnen) gewesen ist. Deie Bewertung wiederum datiert den Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2019 irrtümlich auf den 26.02.2020. Unter Berücksichtigung dieser Korekturen ist festzuhalten, dass Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Teilplangebietes III.4C nicht bereits mit dem Ratsbeschluss vom 25.02.2019 und auch noch nicht mit dem Beschluss des Planungsausschuss PBW vom 28.01.2020 beschlossen worden sind, sondern bislang noch gar nicht wirksam beschlossen worden sind! Die Bewertung indes geht auf diesen entscheidenden Zusammenhang - zum *Zeitpunkt* des Zustandekommens der räumlichen Begrenzung des Plangebietes (Geltungsbereich - nicht ein. Sie stellt dazu lediglich (ausweichend) fest, dass die Abgrenzungen der Geltungsbereiche am 26.02.2019 und am 15.03.2021 identisch sind. Das wäre aber auch dann der Fall, wenn weder zum 26.02.2019, noch zum 15.03.2021 ein wirksam beschlossener Geltungsbereich vorliegt! Insoweit hätte die Bewertung die Einwendung richtig stellen und ausführen müssen, dass bislang weder zum 26.02.2019, noch zum 15.03.2021 ein wirksam beschlossener Geltungsbereich für III.4C vorliegt. Das hat erhebliche Auswirkungen auf die aktuelle Gestaltungsplanung III.4C und kann dem Rat keinesfalls vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
56	5	7	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Aufstellungsbeschluss	WG 1b. Soweit sich der Aufstellungsbeschluss hingegen nicht auf den flankierend veröffentlichten Gestattungsplan 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) BauGB (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 lll.4c nicht bereits mit dem Ratsbeschluss vom 25.02.2019, sondern erst mit dem Ratsbeschluss vom 28.01.2020 beschlossen worden.	Der Gestaltungsplan aus 2018 zeigt eine beispielhafte Bebauung auf. Eine Verbindlichkeit wird erst durch den Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Wegberg und der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung erreicht.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Gestaltungsplanes zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung geht inhaltlich zum Teil auf die Einwendung des Antragstellers ein und stellt auf die von ihr behauptete Beispielhaftigkeit des Gestaltungsplans vom 15.10.2018 ein, der ausschließlich EFH/ZFH und keine MFH Bebauung enthält. Sie ignoriert dabei aber (wiederholt), dass dieser Gestaltungsplan die Voraussetzung für den positiven Aufstellungsbeschluss des Rates vom 26.02.2019 gewesen ist, welcher den räumlichen Geltungsbereich III.4C definiert. Die Verwaltung möchte mit ihrer Abstellen auf die angebliche Beispielhaftigkeit des Gestaltungsplans offenbar den Eindruck erwecken, als sei es dem Rat am 26.02.2019 egal gewesen, was genau in dem Plangebiet III.4C gebaut werden soll. Dafür bleibt sie aber jeden Nachweis schuldig und das erscheint auch höchst abwegig. Wäre dann doch auch zu hinterfragen, warum überhaupt die Verwaltung inkl. des Bürgermeisters dem Rat am 26.02.2019 einen Aufstellungsbeschluss über den räumlichen Geltungsbereich III.4C antragen, der keinerlei Hinweise auf das enthält, was ihn ihm letztlich gebaut werden soll und warum sie den Rat nicht erst dann zur Beschlussfassung hinzuzieht, wenn neben dem räumlichen Geltungsbereich auch die übrigen Elemente der Planung III.4C vorliegen? Eine naheliegende Antwort wäre, dass die Verwaltung inkl. Bürgermeister genau das angestrebt haben könnten - eine "Black Box" III.4C zu kreieren, die ihr völlig freie Hand über die Gestaltung des Plangebietes ohne Rücksicht auf die politische Willensbildung vor und während des Bebauungsplanverfahrens lässt, um sich am Ende des Bebauungsplanverfahrens eine - mithin allein von der Verwaltung und dem Bürgermeister bestimmte - Gestaltungsplanung "abnicken" zu lassen. Mit weitreichenden juristischen Folgen in unterschiedlichen Richtungen.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

57	5	8		Bürger 5 vom 21.06.2020	Umweltprüfung	WG 1c. Mit Bekanntmachung vom 20.04.2020 sind im Wege eines so genannten „Durchführungsbeschlusses" über den Teilbebauungsplan lll.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 lll.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.	Wie zuvor bereits beschrieben, sind Begründung inkl. Umweltbericht Bestandteil der Unterlagen, die in einem Regelverfahren zu einem Bebauungsplan erarbeitet werden müssen. Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind der Vorentwurf zur Begründung inkl. Umweltbericht in das Verfahren eingestellt worden. Ein formeller Mangel liegt nicht vor, da der Aufstellungsbeschluss das Bauleitplanverfahren formell einleitet. Eine unmittelbare Rechtskraft besteht durch einen Aufstellungsbeschluss nicht.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Begründung inkl. Umweltbericht zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	Die Einwendung des Antragstellers XXX ist teilweise fehlerhaft (s.o.). Die Einwendung bezeichnet irrtümlich den am 28.01.2020 ergangenen Beschluss als "Ratsbeschluss", wobei es tatsächlich ein Beschluss des Ausschusses PBW (Planen, Bauen, Wohnen) gewesen ist. Unter Berücksichtigung dieser Korrektur ist festzuhalten, dass Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Teilplangebietes lll.4C nicht bereits mit dem Ratsbeschluss vom 25.02.2019 (Aufstellungsbeschluss) und auch noch nicht mit dem Beschluss des Planungsausschuss PBW vom 28.01.2020 beschlossen worden sind, sondern bislang noch gar nicht wirksam beschlossen worden sind! 1) Tatsächlich räumt die Verwaltung an dieser Stelle auch ein, dass eine unmittelbare Rechtskraft durch einen Aufstellungsbeschluss nicht besteht. Insoweit hätte die Bewertung die Einwendung richtig stellen und ausführen müssen, dass bislang weder zum 26.02.2019, noch zum 15.03.2021 ein wirksam beschlossener Geltungsbereich für III.4C vorliegt. Das hat erhebliche Auswirkungen auf die aktuelle Gestaltungsplanung III.4C und kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnis und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. 2) Die Verwaltung führt aus, dass (unter der Prämisse WG 1b) ein formeller Mangel nicht vorliegt, da der Aufstellungsbeschluss das Bauleitplanverfahren formell einleitet. Der Antragsteller bestätigt die Bewertung hinsichtlich der formellen Einleitung durch den Aufstellungsbeschluss, wendet aber ein dass ein formeller Mangel vorliegend davon abhängt, ob der Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2019, so wie er tatsächlich ergangen ist (also mit korrespondierendem Gestaltungsplan vom 15.10.2018) in missbräuchlicher Absicht herbeigeführt worden ist oder nicht. Auch das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
58	5	9		Bürger 5 vom 21.06.2020	Bekanntmachung	Wesentliche Gründe: 2) Unzureichende Bekanntmachung und Irreführung der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 (1) S.1 BauGB 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.	Die Öffentlichkeit wurde vom 18.05.2020 - 22.06.2020 frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Teil der Unterlagen zum Verfahren war auch der Gestaltungsplan, der Mehrfamilienhäuser vorsah.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Öffentlichkeitsbeteiligung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung weicht hier durch eine schlichte Ereignisbeschreibung (die der Antragsteller als solche nicht beanstandet) der Einwendung aus. Wenn die Verwaltung inkl. des Bürgermeisters bereits vor dem 26.02.2019 wusste, dass sie in III.4C eine MFH-Bebauung anstrebt, jedoch am 26.02.2019 flankierend zum Aufstellungsbeschluss den Gestaltungsplan vom 15.10.2018 (ohne MFH) verwendet und im Internet veröffentlicht, dann hat sie die Öffentlichkeit am 26.02.2019 i. S. v. § 3 (1) BauGB in die Irre geführt und diese Irreführung erst am 22.05.2020 mit der Vorlage des "neuen" Gestaltungsplans (mit MFH) öffentlich erkennbar gemacht. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
59	5	10		Bürger 5 vom 21.06.2020	Bekanntmachung Behörden	Wesentliche Gründe: 3) Fehlen bzw. Unersichtlichkeit einer hinreichenden Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB 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).	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 18.05.2020 - 22.06.2020 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Im Zuge der zweistufigen Beteiligung hat die Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage erneut die Möglichkeit, sich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Behördenbeteiligung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Keine Einlassung	Keine Einlassung
60	5	11		Bürger 5 vom 21.06.2020	Bekanntmachung	Wesentliche Gründe: 4) Verspätete und damit unzureichende öffentliche Auslegung infolge des Fehlens einer auslagepflichtigen Begründung inklusive Umweltbericht gem. §§ 10 (3) S.1, 10a BauGB. Die vom 18.05.2020 bis 22.05.2020 öffentlich ausgelegte Begründung inklusive Umweltbericht hätte bereits im Zuge der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.02.2019 am 18.03.2019 veröffentlicht werden müssen.	Im Zuge der zweistufigen Beteiligung wird der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage erneut die Möglichkeit gegeben, sich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Ebenso werden im Rahmen der Offenlage die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Teil der Unterlagen ist u.a. die Begründung inkl. Umweltbericht.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Öffentlichkeitsbeteiligung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Keine Einlassung	Keine Einlassung
61	5	12		Bürger 5 vom 21.06.2020	Abwägungsgebot Vereitelung	Wesentliche Gründe: 5) Vereitelung einer vollständigen und gerechten Abwägung durch den Rat gem. §§ 2 (3), 1 (7) BauGB.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden gemäß § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung erforderlich sind, ermittelt und bewertet. Im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Wegberg.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Abwägung zurück.	Kein Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stat dessen in dozierendem Duktus das allgemeine Zustandekommen eines Abwägungsverfahrens. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers XXX zu verwenden. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
62	5	13		Bürger 5 vom 21.06.2020	Abwägungsgebot Vereitelung	WG 5a.: (Vereitelung) infolge unzureichender Begründung und Bekanntmachung des Bebauungsplans und Vereitelung eines wirksamen Satzungsbeschlusses durch den Rat gem. § 10 (1) BauGB;	Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan befindet sich noch im Verfahren. Ein Satzungsbeschluss zum Verfahren wurde bisher nicht gefasst.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich eines Satzungsbeschlusses zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung ignoriert, dass die (aktuelle) unzureichende Bergündung und Bekanntmachung des Bebauungsplans die **Wirksamkeit** des *später* auf ihrer Grundlage zu fassenden Satzungsbeschlusses vereitelt und das Verfahren damit rückwirkend nichtig macht. Dass ein Satzungsbeschluss zum Verfahren *bisher* nicht gefasst wurde, wie die Bewertung ausführt, ist dafür offensichtlich unerheblich. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
63	5	14		Bürger 5 vom 21.06.2020	Abwägungsgebot Vereitelung	WG 5b.: (Vereitelung) infolge obstruktiver Vorenthaltung, und / oder Verschleierung und / oder Ignoranz des formulierten, der SEWG und der Stadt Wegberg am 09.07.2019 unterbreiteten, sowie der Stadtplanung 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.	Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut. § 1 Abs. 3 BauGB regelt zudem, dass die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen zu haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet sein. Der Wunsch eines Eigentümers, seine Flächen doch in den Planbereich einbezogen zu sehen, ist kein Belang, den die Gemeinde bei der Planaufstellung und Bestimmung des Planumrisses berücksichtigen muss.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Flurstücke 39 und 40 zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung ist abwegig, weil sie die Verhandlungsstände vor und nach dem 09.07.2019 in irreführender Weise miteinander vermengt und tatsachenwidrig unterstellt, die XXX und die SEWG/Stadt Wegberg hätten über das Angebot der XXX vom 09.07.2019 (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7) keine Einigung erzielen können. Die Verwaltung unterschlägt den Umstand, dass dieses Angebot den zuständigen Gremien der Stadt Wegberg bislang vorenthalten wurde und dass sich die Beteiligten aktuell weiterhin darüber in Verhandlungen gem. § 311 BGB befinden. Der Antragsteller XXX verweist in diesem Zusammenhang auf die kürzlich erfolgte schriftliche Korrespondenz mit der Verwaltung (Schreiben vom 17.03.2021, 30.03.2021 und 12.04.2021) und stellt fest, dass die Verwaltung bis einschließlich um 23.04.2021 die hierzu vom Antragsteller an die Verwaltung gerichteten Fragen nicht beantwortet hat. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
64	5	15		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11	Wesentliche Gründe: 6) Vorliegen einer Negativplanung i. S. d. § 1 (3) BauGB 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.	Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB ist die sog. „Negativplanung". Eine solche ist regelmäßig dann gegeben, wenn eine Regelung in einem Bebauungsplan nur wegen der negativen (ausschließenden) Wirkung getroffen wird. Eine Negativplanung liegt immer dann vor, wenn die Gemeinde durch die Bauleitplanung versucht, völlig andere Ziele zu verfolgen oder andere Vorhaben verhindern will, ohne dass diese Verhinderung aus planerischen Gründen erfolgt. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich „Wohnbauflächen" dar. Die in den Jahren entwickelten Rahmen- und Gestaltungspläne zeigen eine beispielhafte städtebauliche Nutzung auf. Die Rechtsverbindlichkeit der städtebaulichen Gestaltung und Nutzung entsteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.	Kein Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus das allgemeine Vorliegen einer Negativplanung, ohne im Mindesten auf die Stellungnahme des Antragstellers XXX einzugehen, dass die Verwaltung eine solche mit dem Bebauungsplanverfahren III.4C gerade selbst verwirklicht! Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers XXX zu verwenden. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
65	5	16		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11	WG 6a.: 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 Stellplätzen, deren Einplanung nicht originär dem (in der Öffentlichkeit kolportierten) 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 betroffenen Familien 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;	Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB ist die sog. „Negativplanung". Eine solche ist regelmäßig dann gegeben, wenn eine Regelung in einem Bebauungsplan nur wegen der negativen (ausschließenden) Wirkung getroffen wird. Eine Negativplanung liegt immer dann vor, wenn die Gemeinde durch die Bauleitplanung versucht, völlig andere Ziele zu verfolgen oder andere Vorhaben verhindern will, ohne dass diese Verhinderung aus planerischen Gründen erfolgt. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich „Wohnbauflächen" dar. Die in den Jahren entwickelten Rahmen- und Gestaltungspläne zeigen eine beispielhafte städtebauliche Nutzung auf. Die Rechtsverbindlichkeit der städtebaulichen Gestaltung und Nutzung entsteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.	Kein Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus das allgemeine Vorliegen einer Negativplanung, ohne im Mindesten auf die Stellungnahme des Antragstellers XXX einzugehen, dass die Verwaltung eine solche mit dem Bebauungsplanverfahren III.4C gerade selbst verwirklicht! Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers XXX zu verwenden. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
66	5	17		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11	WG 6b.: als auch zum Zweck der Verhinderung des ursprünglichen Bauvorhabens, ohne dass die Verhinderung aus Gründen der planerischen Erforderlichkeit erfolgt.	Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB ist die sog. „Negativplanung". Eine solche ist regelmäßig dann gegeben, wenn eine Regelung in einem Bebauungsplan nur wegen der negativen (ausschließenden) Wirkung getroffen wird. Eine Negativplanung liegt immer dann vor, wenn die Gemeinde durch die Bauleitplanung versucht, völlig andere Ziele zu verfolgen oder andere Vorhaben verhindern will, ohne dass diese Verhinderung aus planerischen Gründen erfolgt. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich „Wohnbauflächen" dar. Die in den Jahren entwickelten Rahmen- und Gestaltungspläne zeigen eine beispielhafte städtebauliche Nutzung auf. Die Rechtsverbindlichkeit der städtebaulichen Gestaltung und Nutzung entsteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.	Kein Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus das allgemeine Vorliegen einer Negativplanung, ohne im Mindesten auf die Stellungnahme des Antragstellers XXX einzugehen, dass die Verwaltung eine solche mit dem Bebauungsplanverfahren III.4C gerade selbst verwirklicht! Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers XXX zu verwenden. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
67	5	18		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung FS 39/40	Wesentliche Gründe: 7) Eine Negativplanung i. S. d. § 1 (3) BauGB liegt auch insoweit vor, als die Stadt Wegberg die im separierten Eigentum der Eigentümergemeinschaft befindlichen und an das Baugebiet lll.4C unmittelbar angrenzenden Flurstücke 39 und 40 im nördlichen Bereich des Baugebietes lll.4C weder in der ursprünglichen Planung vom 26.03.2019, noch in die modifizierte Planung vom 28.01.2020 einbezogen und die Einbeziehung in die Planung sogar vereitelt hat.	Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind im WA 11 Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019 dokumentiert den Bedarf an Wohnungen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird der entsprechende Bedarf als städtebauliches Ziel dokumentiert. Mit der Planung soll daher der Bedarf an Mietwohnungen gedeckt und nicht die Öffentlichkeit, wie vom Einwender behauptet, mit einer vorgeschobenen Bauleitplanung und Gestaltungsplanung getäuscht werden. Mit der Bebauung von Mehrfamilienhäusern soll keine städtebauliche Verhinderung anderer Grundstücke betrieben werden. Erkennbar ist dies, da der Bebauungsplan östlich der Flurstücke 39 und 40 eine öffentliche Grünfläche und keine Bebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässt. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche besteht zukünftig die Möglichkeit, die Flurstücke 39 und 40 zu entwickeln. Die weitere Bebauung dieser Grundstücke ist wie auch deren Erwerb, wie vom Einwender richtig beschrieben, spekulativ. Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut. § 1 Abs. 3 BauGB regelt zudem, dass die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen zu haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet sein. Der Wunsch eines Eigentümers, seine Flächen doch in den Planbereich einbezogen zu sehen, ist kein Belang, den die Gemeinde bei der Planaufstellung und Bestimmung des Planumrisses berücksichtigen muss. Dass sich städtebauliche Rahmenpläne mit der Zeit anpassen, ist wie zuvor bereits beschrieben, durchaus möglich. Auch die Änderung von Erschließungsachsen in einem Rahmenplan ist eine durchaus übliche städtebauliche Praxis. Die verbindliche Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Bebauungsplan. Das WA 11 soll an diesem Bereich realisiert werden, um keine Verkehre durch das komplette Wohnquartier zu führen. Mit dem Standort der Mehrfamilienhäuser soll dem Ziel entsprochen werden, Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz abzuleiten. H69	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung vermengt auch an dieser Stelle in irreführender Weise den Verhandlungsstand vor und nach dem 09.07.2019. Vor dem 09.07.2019 hatten die Eigentümer XXX und XXX einen gesamten Verkauf ihrer Parzellen FS 39 und 40 an die SEWG abgelehnt. Am 09.07.2021 hatte die Antragstellerin XXX der SEWG/Stadt Wegberg ein Angebot über den Verkauf je eines Teil der Parzellen gegen die Erschließung der jeweils dahinterliegenden Restparzellen an das Baugebiet unterbreitet und daraufhin mit ihr verhandelt (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7). Die Verwaltung der Stadt Wegberg inkl. des Bürgermeisters enthalten den zuständigen Gremien der Stadt Wegberg dieses Angebot inkl. der darüber bereits geführten Verhandlungen bis heute vor, mit der Folge, dass die aktuelle Gestaltungsplanung III.4C durch die darin vorgenommene Straßenführung eine Anbindung der betreffenden Parzellen im Sinne des Angebotes an das Baugebiet III.4C vereitelt. Insoweit ist das Nichtvorliegen einer Negativplanung auch nicht daran erkennbar (wie die Bewertung irreführenderweise insinuiert), dass der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche östlich der Flurstücke 39 und 40 zukünftig die Möglichkeit offenhält die Flurstücke 39 und 40 zu entwickeln, denn letzteres lässt nur eine abweichende (und für die XXX mglw. nachteilige) Entwicklung zu, die **nicht** der Entwicklung entspricht, wie sie in dem Angebot vom 09.07.2019 vorgesehen und verhandelt worden ist. Der (ohnehin nicht rechtskräftige) Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2019 hindert die Verwaltung keineswegs daran, die Parzellen 39 und 40 in der im Angebot dargestellten Weise an das Plangebiet anzubinden und den bisherigen Verlauf der Ausfallstraße zur Wehrstraße im nördlichen Bereich III.4C zu ändern. Der Antragsteller XXX tritt auch der abwegigen Bewertung entgegen, er würde einen Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen erheben oder er sei der Auffassung, seine Flächen (FS 39/40) müssten bei der Bestimmung des *Planumrisses* berücksichtigt werden. Sehr wohl ist der Antragsteller XXX jedoch der Auffassung, dass die Verwaltung diese Flächen aber innerhalb des Planumrisses bei der Aufstellung des *Gestaltungsplans* III.4C berücksichtigen muss, so lange die Verhandlungen hierüber noch laufen und/oder soweit eine Einigung hierüber obstruktiv vereitelt worden ist. Und zwar in der Weise, dass die Gestaltungsplanung nicht die mit dem Angebot beabsichtigte Flächennutzung vereiteln darf. Eine solche Vereitelung ist jedoch mit den Gestaltungsplan der XXX vom 27.12.2019 am 28.01.2020 zur Durchführung beschlossen worden und verwirklicht mithin vorliegend eine Negativplanung. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Die Behauptung, das WA 11 solle an diesem Bereich realisiert werden, um keine Verkehre durch das komplette Wohnquartier zu führen, ist ebenso abwegig, wie die Behauptung, mit dem Standort der Mehrfamilienhäuser soll dem Ziel entsprochen werden, Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz abzuleiten, wie der Antragsteller XXX anhand der eingereichten Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C und auch an anderer Stelle der Abwägungstabelle präzise ausführt. Auch das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Die Behauptung, eine gezielte wirtschaftliche Entwertung (von FS 39/40) liege nicht vor und mit der Mehrfamilienhausbebauung solle nicht, wie vom Einwender vermutet, ein späterer günstiger Zugriff auf die Flurstücke 39 und 40 vorbereitet werden, vermag der Bewertungsurheber mit keinem stichhaltigen Argument zu entkräften. Auch das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
68	5	19		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung FS 39/40	WG 7a: 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 lll.4 zusammenhängend dargestellt: Hier ist eindeutig zu erkennen, dass auch die Flurstücke 39 und 40 Bestandteile des ursprünglichen Bebauungsplanes lll.4 sind! Zudem verläuft im Rahmenplan auch die Ausfallstraße des Plangebietes lll.4C zur „Wehrstraße" noch geradlinig, und nicht abgeschrägt, wie sie in der Planung lll.4C erscheint. In der Tat hatte die SEWG im Vorfeld der Planung lll.4C auch versucht, die die Flurstücke 39 und 40 repräsentierenden Grundstücke von den Eigentümern 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 lll.4C gemeinschaftlich umgesetzt werden kann, so dass sowohl die Stadt Wegberg bzw. SEWG, als auch Eigentümer der Flurstücke 39 und 40 die Planung lll.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 abzubrechen, deren Flurstücke 39 und 40 rahmenplanwidrig von der Planung lll.4C auszuschließen und darüber hinaus die diesbezüglichen Koordinierungs- und Einigungsbemühungen der Eigentümergemeinschaft seit dem 09.07.2020 unter Vorwänden zu ignorieren. Offensichtlich scheint dies SEWG bzw. die diese instrumentalisierende Stadt Wegberg die Auffassung zu vertreten oder vertreten zu haben, eine planerische Realisierung des Baugebietes lll.4. bzw. des Teilbaugebietes lll.4C lasse sich ausschließlich nur unter der Voraussetzung realisieren, dass die Stadt Wegberg bzw. die SEWG Eigentümerin sämtlicher Grundstücke sein müsse, die vom Teilbebauungsplan lll.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 ein Interesse an einer - eigenen - Entwicklung der Grundstücke in Übereinstimmung mit den städtebauliche Zielen des Rahmenplans lll.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 BauGB 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 lll.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.	Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind im WA 11 Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019 dokumentiert den Bedarf an Wohnungen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird der entsprechende Bedarf als städtebauliches Ziel dokumentiert. Mit der Planung soll daher der Bedarf an Mietwohnungen gedeckt und nicht die Öffentlichkeit, wie vom Einwender behauptet, mit einer vorgeschobenen Bauleitplanung und Gestaltungsplanung getäuscht werden. Mit der Bebauung von Mehrfamilienhäusern soll keine städtebauliche Verhinderung anderer Grundstücke betrieben werden. Erkennbar ist dies, da der Bebauungsplan östlich der Flurstücke 39 und 40 eine öffentliche Grünfläche und keine Bebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässt. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche besteht zukünftig die Möglichkeit, die Flurstücke 39 und 40 zu entwickeln. Die weitere Bebauung dieser Grundstücke ist wie auch deren Erwerb, wie vom Einwender richtig beschrieben, spekulativ. Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut. § 1 Abs. 3 BauGB regelt zudem, dass die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen zu haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet sein. Der Wunsch eines Eigentümers, seine Flächen doch in den Planbereich einbezogen zu sehen, ist kein Belang, den die Gemeinde bei der Planaufstellung und Bestimmung des Planumrisses berücksichtigen muss. Dass sich städtebauliche Rahmenpläne mit der Zeit anpassen, ist wie zuvor bereits beschrieben, durchaus möglich. Auch die Änderung von Erschließungsachsen in einem Rahmenplan ist eine durchaus übliche städtebauliche Praxis. Die verbindliche Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Bebauungsplan. Das WA 11 soll an diesem Bereich realisiert werden, um keine Verkehre durch das komplette Wohnquartier zu führen. Mit dem Standort der Mehrfamilienhäuser soll dem Ziel entsprochen werden, Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz abzuleiten. Eine gezielte wirtschaftliche Entwertung, wie vom Einwender vermutet, liegt nicht vor. Mit der Mehrfamilienhausbebauung soll nicht, wie vom Einwender vermutet, ein späterer günstiger Zugriff auf die Flurstücke 39 und 40 vorbereitet werden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung vermengt auch an dieser Stelle in irreführender Weise den Verhandlungsstand vor und nach dem 09.07.2019. Vor dem 09.07.2019 hatten die Eigentümer XXX und XXX einen gesamten Verkauf ihrer Parzellen FS 39 und 40 an die SEWG abgelehnt. Am 09.07.2021 hatte die Antragstellerin XXX der SEWG/Stadt Wegberg ein Angebot über den Verkauf je eines Teil der Parzellen gegen die Erschließung der jeweils dahinterliegenden Restparzellen an das Baugebiet unterbreitet und daraufhin mit ihr verhandelt (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7). Die Verwaltung der Stadt Wegberg inkl. des Bürgermeisters enthalten den zuständigen Gremien der Stadt Wegberg dieses Angebot inkl. der darüber bereits geführten Verhandlungen bis heute vor, mit der Folge, dass die aktuelle Gestaltungsplanung III.4C durch die darin vorgenommene Straßenführung eine Anbindung der betreffenden Parzellen im Sinne des Angebotes an das Baugebiet III.4C vereitelt. Insoweit ist das Nichtvorliegen einer Negativplanung auch nicht daran erkennbar (wie die Bewertung irreführenderweise insinuiert), dass der Bebauungsplan mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche östlich der Flurstücke 39 und 40 zukünftig die Möglichkeit offenhält die Flurstücke 39 und 40 zu entwickeln, denn letzteres lässt nur eine abweichende (und für die XXX mglw. nachteilige) Entwicklung zu, die **nicht** der Entwicklung entspricht, wie sie in dem Angebot vom 09.07.2019 vorgesehen und verhandelt worden ist. Der (ohnehin nicht rechtskräftige) Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2019 hindert die Verwaltung keineswegs daran, die Parzellen 39 und 40 in der im Angebot dargestellten Weise an das Plangebiet anzubinden und den bisherigen Verlauf der Ausfallstraße zur Wehrstraße im nördlichen Bereich III.4C zu ändern. Der Antragsteller XXX tritt auch der abwegigen Bewertung entgegen, er würde einen Anspruch auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen erheben oder er sei der Auffassung, seine Flächen (FS 39/40) müssten bei der Bestimmung des *Planumrisses* berücksichtigt werden. Sehr wohl ist der Antragsteller XXX jedoch der Auffassung, dass die Verwaltung diese Flächen aber innerhalb des Planumrisses bei der Aufstellung des *Gestaltungsplans* III.4C berücksichtigen muss, so lange die Verhandlungen hierüber noch laufen und/oder soweit eine Einigung hierüber obstruktiv vereitelt worden ist. Und zwar in der Weise, dass die Gestaltungsplanung nicht die mit dem Angebot beabsichtigte Flächennutzung vereiteln darf. Eine solche Vereitelung ist jedoch mit den Gestaltungsplan der XXX vom 27.12.2019 am 28.01.2020 zur Durchführung beschlossen worden und verwirklicht mithin vorliegend eine Negativplanung. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Die Behauptung, das WA 11 solle an diesem Bereich realisiert werden, um keine Verkehre durch das komplette Wohnquartier zu führen, ist ebenso abwegig, wie die Behauptung, mit dem Standort der Mehrfamilienhäuser soll dem Ziel entsprochen werden, Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz abzuleiten, wie der Antragsteller XXX anhand der eingereichten Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C und auch an anderer Stelle der Abwägungstabelle präzise ausführt. Auch das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Die Behauptung, eine gezielte wirtschaftliche Entwertung (von FS 39/40) liege nicht vor und mit der Mehrfamilienhausbebauung solle nicht, wie vom Einwender vermutet, ein späterer günstiger Zugriff auf die Flurstücke 39 und 40 vorbereitet werden, vermag der Bewertungsurheber mit keinem stichhaltigen Argument zu entkräften. Auch das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
69	5	20		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung	Wesentliche Gründe: 8) Vorliegen einer reinen Gefälligkeitsplanung i. S. d. § 1(3) BauGB 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) BauGB motiviert ist, sondern diese dem (tatsächlichen) privaten Interesse der SEWG dient an	Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist ferner nicht gegeben, wenn die Gemeinde sich nicht von städtebaulichen Motiven im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB leiten lässt, sondern die Planung ausschließlich im privaten Interesse einzelner Personen erfolgt (reine Gefälligkeitsplanung). Eine solche Gefälligkeitsplanung ist nicht zu erkennen. Mit der Entwicklung des Plangebietes wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg entsprochen. Das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs.6 BauGB. Die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich aus den Grundsätzen der Bauleitplanung ableiten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Gefälligkeitsplanung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der Bewertungsurheber behauptet, dass eine Gefälligkeitsplanung "nicht zu erkennen" sei und dass mit der Entwicklung des Plangebietes den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg entsprochen werde. Der Antragsteller XXX widerspricht dieser Darstellung. Zum einen ist die Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 als Nachweis für die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung i.S.d. § 1 (3) BauGB in III.4C ungeeignet, wie sich aus der beigefügten Analyse dieser Studie im Einzelnen ergibt. Die Erforderlichkeit einer MFH-Bebauung im Plangebiet III.4C lässt sich durch die Studie ebenso wenig nachweisen, wie ihre objektive Notwendigkeit im Einklang mit dem durch die Umgebung geprägten Bebauungsbild (EFH/ZFH). Dennoch entspricht sie allgemeinen landespolitischen Zielen und insb. den wirtschaftlichen Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern und Baudienstleistern. Davon musste der Bürgermeister der Stadt Wegberg infolge seiner Einbeziehung in die Wohnungsmarktstudie frühzeitig Kenntnis haben. Dass er dennoch am 26.02.2019 mithilfe der Verwaltung zunächst einen in der Öffentlichkeit als EFH/ZFH exklusiv getarnten Aufstellungsbeschluss III.4C bewirkt um sodann (nachdem XXX ihr Angebot vom 09.07.2019 unterbreitete) im November 2019 einen Gestaltungsplan III.4C mit inklusiver MFH-Bebauung "nachzuschieben, erhöht die Wahrscheinlichkeit für die Möglichkeit, dass er damit den wirtschaftlichen Nutznießern der MFH-Beebauung eine Gefälligkeit erweisen konnte erheblich. Auch ein weiterer Aspekt, das Überschreiten der 30.000 Einwohner Schwelle in der Kommune Wegberg, kann hier eine Rolle spielen. Denn sie hat nach Kenntnis der Antragsteller erhebliche Auswirkungen auf die künftigen Bezüge des Bürgermeisters und seiner Dezernenten und ist dazu geeignet, ein Interesse an möglichst intensiver Bebauung in der Kommune Wegberg auch dann zu fördern, wenn ein objektiver Bedarf nach dem betreffenden Wohnraum tatsächlich nicht bestehen sollte oder ein solcher nur mit künstlichen Anwerbungsmaßnahmen erzeugt werden könnte. Vor diesem Hintergrund zu behaupten, dass eine Gefälligkeitsplanung "nicht zu erkennen" sei, ist grob ignorant und entpuppt sich als bloße Schutzbehauptung. Der Verwaltung und den städtischen Gremien kommt hier vielmehr die Aufgabe und Pflicht zu, alle Maßnahmen präventiv zu vermeiden, die auch nur den Anschein einer Gefälligkeitsplanung erwecken könnten und ihre Erkenntnisfähigkeit nicht auf die Verwirklichung einer Gefälligkeitsplanung zu beschränken. Dieser Pflicht kommt die Verwaltung nicht nach, indem ihre zuständigen Mitarbeiter ihre Erkenntnisfähigkeit künstlich reduzieren und insbesondere nicht dadurch, dass sie - wie sie hier beabsichtigt - diese Hinweise dem Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthält.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
70	5	21		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung Ertragsmaximierung	WG 8a.: einer Ertragsmaximierung der SEWG und der von ihr beauftragten Unternehmen mittels Verwertung möglichst zahlreicher Wohneinheiten in den betreffenden MFH mit SG und mittels Erwerbs der an das Baugebiet angrenzenden Grundstücke;	Dass die SEWG und die Stadt Wegberg mit einem Stadtquartiersentwicklung Gewinne erzielen wollen, steht außer Frage. Dies erfordert schon eine nachhaltige Entwicklung. Dass die SEWG durch das Angebot von Mehrfamilienhäusern eine Gewinnmaximierung anstrebt und zeitgleich angrenzende Grundstücke wertmindernd erwerben will, ist kein Ziel des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan. Ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren, lässt sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird zudem als Angebotsbebauungsplan entwickelt. Ob ein späterer Investor auch wirklich alle vier im Gestaltungsplan dargestellten Mehrfamilienhäuser umsetzt, lässt sich über den Rechtsplan nicht verbindlich steuern.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer gezielten Ertragsmaximierung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der Bewertungsurheber behauptet, es lasse sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären, ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren. Die Behauptung verfängt nicht, denn selbstverständlich muss eine Verdichtung der Wohneinheiten von 61 auf 84 einen entsprechenden Mehrerlös auf Seiten der SEWG/Stadt Wegberg beim Abverkauf der betreffenden Grundstücke zur Folge haben. Es liegt allerdings auf der Hand, dass ein solcher Mehrertrag nicht verhältnismäßig sein kann, soweit er auf Kosten nachbarschaftlicher Rechte, auf Kosten der Verkehrbelastung im Plangebiet und seinem Umfeld zustande kommt. Er kann sogar auf Kosten und zu Lasten der öffentlichen Finanzen zustande kommen, wenn bspw. ein Investor dort öffentlich geförderten Wohnraum schaffen würde, für den - wie die beiliegende Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 aufzeigt - kein nachweisbarer Bedarf besteht. Die Bewertungsurheber behauptet weiter: "Ob ein späterer Investor auch wirklich alle vier im Gestaltungsplan dargestellten Mehrfamilienhäuser umsetzt, lässt sich über den Rechtsplan nicht verbindlich steuern". Die Aussage ist ebenso unrichtig wie kontraproduktiv, weil der Rechtsplan gerade verbindlich sicherstellen muss, dass der Investor die MFH **nicht** baut, wenn sie keinen nachweisbaren Bedarf erfüllen und nicht erforderlich i. S. d. § 1 (3) BauGB sind. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Die hier vom Bewertungsurheber lancierte Annahme, dass ein Investor die MFH möglicherweise nicht baut obwohl ihm der Bebauungsplan hierzu die rechtliche Möglichkeit einräumt, dürfte in ihrer zynisch, wenn nicht bösartig vorgetäuschten Naivität etwa der Annahme entsprechen, dass ein an einer offenen Wursttheke angeleinter Hund schon nicht die Auslage anrühren wird, wenn man ihn dort einmal für ein paar Stunden alleine lässt. Selbstverständlich muss und wird ein in opportunistischer und profitorientierter Absicht agierender Investor von dieser Möglichkeit mit größter anzunehmender Wahrscheinlichkeit Gebrauch machen.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

71	5	22		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung Ertragsmaximierung	WG 8b.: einer Ertragsmaximierung der Investoren, Baufirmen, Bauträger und sonstiger Unternehmen, die von einer möglichst intensiven Verdichtung des Baugebietes III.4C wirtschaftlich profitieren;	Dass die SEWG und die Stadt Wegberg mit einem Stadtquartiersentwicklung Gewinne erzielen wollen, steht außer Frage. Dies erfordert schon eine nachhaltige Entwicklung. Dass die SEWG durch das Angebot von Mehrfamilienhäusern eine Gewinnmaximierung anstrebt und zeitgleich angrenzende Grundstücke wertmindernd erwerben will, ist kein Ziel des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan. Ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren, lässt sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird zudem als Angebotsbebauungsplan entwickelt. Ob ein späterer Investor auch wirklich alle vier im Gestaltungsplan dargestellten Mehrfamilienhäuser umsetzt, lässt sich über den Rechtsplan nicht verbindlich steuern.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer gezielten Ertragsmaximierung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der Bewertungsurheber behauptet, es lasse sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären, ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren. Die Behauptung verfängt nicht, denn selbstverständlich muss eine Verdichtung der Wohneinheiten von 61 auf 84 einen entsprechenden Mehrerlös auf Seiten der SEWG/Stadt Wegberg beim Abverkauf der betreffenden Grundstücke zur Folge haben. Es liegt allerdings auf der Hand, dass ein solcher Mehrertrag nicht verhältnismäßig sein kann, soweit er auf Kosten nachbarschaftlicher Rechte, auf Kosten der Verkehrbelastung im Plangebiet und seinem Umfeld zustande kommt. Er kann sogar auf Kosten und zu Lasten der öffentlichen Finanzen zustande kommen, wenn bspw. ein Investor dort öffentlich geförderten Wohnraum schaffen würde, für den - wie die beiliegende Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 aufzeigt - kein nachweisbarer Bedarf besteht. Die Bewertungsurheber behauptet weiter: "Ob ein späterer Investor auch wirklich alle vier im Gestaltungsplan dargestellten Mehrfamilienhäuser umsetzt, lässt sich über den Rechtsplan nicht verbindlich steuern". Die Aussage ist ebenso unrichtig wie kontraproduktiv, weil der Rechtsplan gerade verbindlich sicherstellen muss, dass der Investor die MFH **nicht** baut, wenn sie keinen nachweisbaren Bedarf erfüllen und nicht erforderlich i. S. d. § 1 (3) BauGB sind. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Die hier vom Bewertungsurheber lancierte Annahme, dass ein Investor die MFH möglicherweise nicht baut obwohl ihm der Bebauungsplan hierzu die rechtliche Möglichkeit einräumt, dürfte in ihrer zynisch, wenn nicht bösartig vorgetäuschten Naivität etwa der Annahme entsprechen, dass ein an einer offenen Wursttheke angeleinter Hund schon nicht die Auslage anrühren wird, wenn man ihn dort einmal für ein paar Stunden alleine lässt. Selbstverständlich muss und wird ein in opportunistischer und profitorientierter Absicht agierender Investor von dieser Möglichkeit mit größter anzunehmender Wahrscheinlichkeit Gebrauch machen.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
72	5	23		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung FS 39/40	WG 8c.: einer erkennbaren Obstruktion der SEWG, der (der) Stadtplanung, dem Planungsausschuss, sowie dem Rat der Stadt Wegberg bereits bekannt gemachten Absicht der Anwohner des Baugebietes, die jeweiligen an das Baugebiet angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 39, 40) einer späteren, nicht wertmindernden eigenen Bebauung zuzuführen.	Die Flurstücke 39 und 40 können zu einem späteren Zeitpunkt städtebaulich entwickelt werden, wie zuvor schon beschrieben, ist östlich der Flurstücke 39 und 40 dazu eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die eine zukünftige Bebauung ermöglichen würde.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Flurstücke 39 und 40 zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der Bewertungsurheber behauptet, die Flurstücke 39 und 40 könnten zu einem späteren Zeitpunkt städtebaulich entwickelt werden, weil östlich der Flurstücke 39 und 40 dazu eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wurde, die eine zukünftige Bebauung ermöglichen würde. Wie der Antragsteller XXX aber bereits an anderer Stelle ausführt, würde der jetzige Bebauungsplan mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche östlich der Flurstücke 39 und 40 zukünftig nur eine abweichende (und für die XXX mglw. nachteilige) Entwicklung zulassen, die nicht der Entwicklung entspricht, wie sie in dem Angebot vom 09.07.2019 vorgesehen und verhandelt worden ist (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7). Der (ohnehin nicht rechtskräftige) Aufstellungsbeschluss vom 26.02.2019 hindert die Verwaltung keineswegs daran, die Parzellen 39 und 40 in der im Angebot dargestellten Weise an das Plangebiet anzubinden und den bisherigen Verlauf der Ausfallstraße zur Wehrstraße im nördlichen Bereich III.4C in ihrer Planung entsprechend zu ändern. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
73	5	24		Bürger 5 vom 21.06.2020	Antagonismen/Umsetzung	Wesentliche Gründe: 9) Die Antagonismen und die Umsetzung der jeweils vorliegenden Negativplanung und Gefälligkeitsplanung erfolgen unter anderem:	k.A.	k.A.	k.A.	Keine Einlassung	Keine Einlassung
74	5	25		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11	WG 9a.: mittels einer Attraktivitäts- und Wertminderung der Grundstücke 39 und 40 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 Grundstückteil (Flurstücke 74, 76, 77) unter Verletzung von § 1 (6) Ziff. 9 BauGB;	Dass es sich bei der Planung nicht um eine Negativplanung und Gefälligkeitsplanung handelt, wurde zuvor bereits beschrieben. Auch werden die Mehrfamilienhäuser nicht bewusst an dieser Stelle entwickelt, um eine vermeintliche Wertminderung der Flurstücke 39 und 40 herbeizuführen. Die Mehrfamilienhäuser werden entwickelt, um den ermittelten Bedarf in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg zu decken. Für die Abwicklung des ruhenden Verkehres sind je nach späterer Umsetzung Stellplätze und eine Tiefgarage erforderlich. Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze sind nicht beide Anlage(n) notwendig. Die Parzelle 74 ist kein Bestandteil des Bebauungsplanes.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Kein einziges Argument, das der Bewertungsurheber zur Negierung einer Gefälligkeitsplanung und Negativplanung einbringt, ist stichhaltig (siehe dort). Insbesondere decken die geplanten MFH keinen in der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ermittelten Bedarf, wie der beiliegenden Analyse zu dieser (tendenziösen) Studie im Detail zu entnehmen ist. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Dass die Parzelle 74 ist kein Bestandteil des Bebauungsplanes nimmt der Antragsteller XXX zur Kenntnis.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
75	5	26		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung WG11	WG 9a.: mittels einer Attraktivitäts- und Wertminderung der Grundstücke 39 und 40 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 Grundstückteil (Flurstücke 74, 76, 77) unter Verletzung von § 1 (6) Ziff. 9 BauGB;	Dass es sich bei der Planung nicht um eine Negativplanung und Gefälligkeitsplanung handelt, wurde zuvor bereits beschrieben. Auch werden die Mehrfamilienhäuser nicht bewusst an dieser Stelle entwickelt, um eine vermeintliche Wertminderung der Flurstücke 39 und 40 herbeizuführen. Die Mehrfamilienhäuser werden entwickelt, um den ermittelten Bedarf in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg zu decken. Für die Abwicklung des ruhenden Verkehres sind je nach späterer Umsetzung Stellplätze und eine Tiefgarage erforderlich. Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze sind nicht beide Anlage(n) notwendig. Die Parzelle 74 ist kein Bestandteil des Bebauungsplanes.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Kein einziges Argument, das der Bewertungsurheber zur Negierung einer Gefälligkeitsplanung und Negativplanung einbringt, ist stichhaltig (siehe dort). Insbesondere decken die geplanten MFH keinen in der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ermittelten Bedarf, wie der beiliegenden Analyse zu dieser (tendenziösen) Studie im Detail zu entnehmen ist. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Dass die Parzelle 74 ist kein Bestandteil des Bebauungsplanes nimmt der Antragsteller XXX zur Kenntnis.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
76	5	27		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11 Wohnungsanzahl	WG 9b.: 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" textliche Festsetzungen veröffentlicht wurden und diese eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen auf höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen haben.	Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan trifft für das WE 1 die Festsetzung, dass im WA 1 maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Damit soll eine Bebauung mit Bungalows ermöglicht werden. Im WA 2 - WA 10 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch soll die Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht werden. Im WA 11 sind maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im WA 11 sind bis zu 6 Wohnungen je Wohngebäude möglich, um eine Ausnutzung für die Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich zu sichern. Ob diese in vollem Umfang ausgenutzt werden, obliegt dem späteren Investor. Wie vom Einwender richtig beschrieben, weichen die textlichen Festsetzungen hier von den benachbarten Bebauungsplänen des 1. und 2 Bauabschnittes des Gebietes „Auf dem Kamp" ab. In diesen beiden Bauabschnitten wurden jedoch keine Mehrfamilienhäuser realisiert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Anzahl der Wohnungen im WA 11 frühzeitig kommuniziert. Von einer Unterschlagung kann also keine Rede sein.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Anzahl von Wohnungen zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Die Anzahl der geplanten Wohnungen im WA-11 wurde weder der XXX gegenüber, noch der Öffentlichkeit gegenüber möglichst frühzeitig kommuniziert. Auch unter der (fiktiven) Annahme, dass die Erforderlichkeit eine MFH Bebauung nachgewiesen wäre (den nicht existenten Nachweis erläutert die beiliegende Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019, siehe dort) ist weiterhin nicht ersichtlich,warum der Planungsurheber konkret in WA-1 und in WA-11 , nicht dagegen in anderen Wohnabschnitten Änderungen von der ansonsten im Plangebiet für die übrigen Wohnabschnitte WA-2 bis WA-10 geltenden Zulässigkeit von max. 2 Wohnungen je Wohngebäude vornimmt. Die vom Bewertungsurheber ohne jeden Nachweis erhobene Behauptung, die MFH-Bebauung in WA-11 würde dort das übrige Plangebiet verkehrstechnisch maximal entlasten, ist offensichtlich unzutreffend, denn es kann nachgewiesen werden, dass eine Verlagerung der geplanten MFH-Bebauung und damit des Investorenareals in die Bereiche WA-3 und/oder WA-9 wesentlich starker entlasten würde (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C). Wohl kaum zufällig keilen die Bereiche WA-1 und WA-11 die Flurstücke 39 und 40 südlich und östlich ein, wobei Parzelle 39 nördlich an die MFH-Bestandsbebauung der Wehrstraße angrenzt. Es ist naheliegend davon auszugehen, dass der Planungsurheber mittels seiner aktuellen Gestaltungsplanung mit Vorsatz, Tücke und in obstruktiver Absicht versucht, durch die Restriktionen der Nutzung in WA-1 und WA-11 für die künftige Nutzung der Flurstücke 39 und 40, welche die SEWG nicht wie beabsichtigt erwerben konnte, ein Präjudiz dahingehend zu erzeugen, dass diese Grundstücke, sollten sie später einmal erschlossen werden, entweder nur in Bungalowbauweise oder nur in MFH-Bauweise erschlossen werden können, um sie auf diesem Wege für die Eigentümer wirtschaftlich zu entwerten. Denn der Planungsurheber und seine Entourage wissen, dass die Eigentümer planen, diese Flächen später mit Einfamilienhäusern für ihre Kinder zu bebauen und sind offensichtlich bestrebt, dies aus eigennützigen Motiven zu verhindern. Das ist offenbar auch der Grund für die erstaunliche Hartnäckigkeit mit welcher das Angebot der XXX vom 09.07.2019 (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7) bislang den zuständigen Gremien der Stadt Wegberg wiederrechtlich vorenthalten worden ist. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
77	5	28		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung WG11 Wohnungsanzahl	WG 9b.: mittels der zunächst im Wege des Aufstellungsbeschlusses unterschlagenen und sodann im Wege des Durchführungsbeschlusses nachgeschobenen willkürliche n 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" textliche Festsetzungen veröffentlicht wurden und diese eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen auf höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen haben.	Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan trifft für das WE 1 die Festsetzung, dass im WA 1 maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Damit soll eine Bebauung mit Bungalows ermöglicht werden. Im WA 2 - WA 10 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch soll die Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht werden. Im WA 11 sind maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im WA 11 sind bis zu 6 Wohnungen je Wohngebäude möglich, um eine Ausnutzung für die Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich zu sichern. Ob diese in vollem Umfang ausgenutzt werden, obliegt dem späteren Investor. Wie vom Einwender richtig beschrieben, weichen die textlichen Festsetzungen hier von den benachbarten Bebauungsplänen des 1. und 2 Bauabschnittes des Gebietes „Auf dem Kamp" ab. In diesen beiden Bauabschnitten wurden jedoch keine Mehrfamilienhäuser realisiert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Anzahl der Wohnungen im WA 11 frühzeitig kommuniziert. Von einer Unterschlagung kann also keine Rede sein.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Anzahl von Wohnungen zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Die Anzahl der geplanten Wohnungen im WA-11 wurde weder der XXX gegenüber, noch der Öffentlichkeit gegenüber möglichst frühzeitig kommuniziert. Auch unter der (fiktiven) Annahme, dass die Erforderlichkeit eine MFH Bebauung nachgewiesen wäre (den nicht existenten Nachweis erläutert die beiliegende Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019, siehe dort) ist weiterhin nicht ersichtlich,warum der Planungsurheber konkret in WA-1 und in WA-11 , nicht dagegen in anderen Wohnabschnitten Änderungen von der ansonsten im Plangebiet für die übrigen Wohnabschnitte WA-2 bis WA-10 geltenden Zulässigkeit von max. 2 Wohnungen je Wohngebäude vornimmt. Die vom Bewertungsurheber ohne jeden Nachweis erhobene Behauptung, die MFH-Bebauung in WA-11 würde dort das übrige Plangebiet verkehrstechnisch maximal entlasten, ist offensichtlich unzutreffend, denn es kann nachgewiesen werden, dass eine Verlagerung der geplanten MFH-Bebauung und damit des Investorenareals in die Bereiche WA-3 und/oder WA-9 wesentlich starker entlasten würde (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C). Wohl kaum zufällig keilen die Bereiche WA-1 und WA-11 die Flurstücke 39 und 40 südlich und östlich ein, wobei Parzelle 39 nördlich an die MFH-Bestandsbebauung der Wehrstraße angrenzt. Es ist naheliegend davon auszugehen, dass der Planungsurheber mittels seiner aktuellen Gestaltungsplanung mit Vorsatz, Tücke und in obstruktiver Absicht versucht, durch die Restriktionen der Nutzung in WA-1 und WA-11 für die künftige Nutzung der Flurstücke 39 und 40, welche die SEWG nicht wie beabsichtigt erwerben konnte, ein Präjudiz dahingehend zu erzeugen, dass diese Grundstücke, sollten sie später einmal erschlossen werden, entweder nur in Bungalowbauweise oder nur in MFH-Bauweise erschlossen werden können, um sie auf diesem Wege für die Eigentümer wirtschaftlich zu entwerten. Denn der Planungsurheber und seine Entourage wissen, dass die Eigentümer planen, diese Flächen später mit Einfamilienhäusern für ihre Kinder zu bebauen und sind offensichtlich bestrebt, dies aus eigennützigen Motiven zu verhindern. Das ist offenbar auch der Grund für die erstaunliche Hartnäckigkeit mit welcher das Angebot der XXX vom 09.07.2019 (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7) bislang den zuständigen Gremien der Stadt Wegberg wiederrechtlich vorenthalten worden ist. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
78	5	29		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11 Gebäudehöhen	WG 9c.: 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 lll.4C die tatsächlichen Trauf-, First-, und Gebäudehöhen der Gebäude auf der Grundlage des 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. Dieser unübliche und auch ersichtlich unnötige Usus hat im Ergebnis zur Folge, dass die im Baugebiet lll.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.	Die Festsetzungen von Gebäude-, First- und Traufhöhen sind im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht in der Bauleitplanung der gängigen Festsetzungspraxis. Alternativ könnten im Bebauungsplan auch absolute Höhen über Straßenniveau festgesetzt werden, dazu werden jedoch eine verbindliche Straßenplanung und die Festsetzung einer Gradiente benötigt. Da diese nicht vorliegt, werden die Gebäudehöhen über NHN festgesetzt. Eine bewusste Verschleierung von Gebäudehöhen kann nicht festgestellt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan werden beispielhafte absolute Gebäudehöhen angegeben. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ausschließlich ein Baufeld für das geplante Mehrfamilienhaus planungsrechtlich gesichert. Das Baufeld weißt einen seitlichen Abstand von 3,0 m auf. Die Abstandsflächen sind Bestandteil des späteren Baugenehmigungsverfahrens. Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen zur Parzelle 40 werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Der Gestaltungsplan zeigt eine beispielhafte Bebauung. Eine Eigenentwicklung der Parzelle 40 wird durch die geplante Mehrfamilienhausbebauung nicht beeinträchtigt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Abstandsflächen zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Nicht die Angabe der Gebäudehöhen in NN an sich, sondern die Unterschlagung der Höhe der Geländeoberfläche bei Angaben in NN hat der Antragsteller XXX beanstandet, weil nur mit dieser ergänzenden Angabe Informationen zu den Abstandsflächen der "planungsrechtlich gesicherten" MFH-Immobilie aus dem Bebauungsplan abgeleitet werden können. Der Planungsurheber muss natürlich wissen (der Bewertungsurheber erwähnt dies auch), dass die einzige Alternative anderenfalls darin besteht, das spätere Baugenehmigungsverfahren abzuwarten, bei welchem allerdings nicht die Stadt Wegberg bei resultierenden Abstandsdiskussionen Kontrahentin der Eigentümer der Parzelle 40 sein wird, sondern der jeweilige künftige Investor. Im Übrigen weiß der Planungsurheber auch, dass der Investor durch künstliche Aufschüttungen oder Abbaggerungen von Baugrund die Abstandsflächen einseitig zu seinen Gunsten beeinflussen könnte, was die Gestaltungsplanung durch die Höhenangabe der Geländeoberflächen in den Wohnabschnitten billigerweise zu Gunsten der Rechtssicherheit der Eigentümer der Parzelle 40 vermeiden könnte, dies aber vorsätzlich unterlässt. Es liegt auch auf der Hand, aus welchem (verdeckten) Grund der Planungsurheber ausgerechnet nur ein einziges Grundstück, nämlich dasjenige, welches als einziges an die Parzelle 40 angrenzt, welche die SEWG nicht erwerben konnte, "planungsrechtlich sichert" und der Planungsurheber hat dazu auch keine begründenden Feststellungen getroffen. Die von ihm vorgenommene planungsrechtliche Sicherung hat offenbar zur Folge, dass an dieser Stelle - selbst wenn der künftige Investor es wollte - nichts anderes als ein MFH mehr geplant und gebaut werden darf. Dieser offenkundig willkürliche und restriktive Nutzungszwang erfolgt, obwohl vorliegend weder ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in diesem Gebiet vorliegt, noch die Erforderlichkeit einer MFH-Bebauung dort nachgewiesen ist, wie die beiliegende Analyse zur Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 detailliert aufzeigt. Diese gezielte planungsrechtliche Sicherung des an Parzelle 40 angrenzenden Grundstücks macht noch einmal den Charakter und die Intention der vorliegenden Gestaltungsplanung als einer Negativplanung zu Lasten und zum Schaden der Anwohner - vorliegend insbesondere der Eigentümer der Parzelle 40 - ganz besonders deutlich und das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Der Antragsteller XXX beantragt im Übrigen die sofortige Aufhebung der planungsrechtlichen Sicherung dieses Gebäudes einer max. zweigeschossigen Bauweise, soweit sich das nicht bereits implizit aus seinen sonstigen Anträgen ergibt.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
79	5	30		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung WG11 Gebäudehöhen	WG 9c.: 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 lll.4C die tatsächlichen Trauf-, First-, und Gebäudehöhen der Gebäude auf der Grundlage des 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. Dieser unübliche und auch ersichtlich unnötige Usus hat im Ergebnis zur Folge, dass die im Baugebiet lll.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.	Die Festsetzungen von Gebäude-, First- und Traufhöhen sind im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht in der Bauleitplanung der gängigen Festsetzungspraxis. Alternativ könnten im Bebauungsplan auch absolute Höhen über Straßenniveau festgesetzt werden, dazu werden jedoch eine verbindliche Straßenplanung und die Festsetzung einer Gradiente benötigt. Da diese nicht vorliegt, werden die Gebäudehöhen über NHN festgesetzt. Eine bewusste Verschleierung von Gebäudehöhen kann nicht festgestellt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan werden beispielhafte absolute Gebäudehöhen angegeben. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ausschließlich ein Baufeld für das geplante Mehrfamilienhaus planungsrechtlich gesichert. Das Baufeld weißt einen seitlichen Abstand von 3,0 m auf. Die Abstandsflächen sind Bestandteil des späteren Baugenehmigungsverfahrens. Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen zur Parzelle 40 werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Der Gestaltungsplan zeigt eine beispielhafte Bebauung. Eine Eigenentwicklung der Parzelle 40 wird durch die geplante Mehrfamilienhausbebauung nicht beeinträchtigt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Abstandsflächen zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Nicht die Angabe der Gebäudehöhen in NN an sich, sondern die Unterschlagung der Höhe der Geländeoberfläche bei Angaben in NN hat der Antragsteller XXX beanstandet, weil nur mit dieser ergänzenden Angabe Informationen zu den Abstandsflächen der "planungsrechtlich gesicherten" MFH-Immobilie aus dem Bebauungsplan abgeleitet werden können. Der Planungsurheber muss natürlich wissen (der Bewertungsurheber erwähnt dies auch), dass die einzige Alternative anderenfalls darin besteht, das spätere Baugenehmigungsverfahren abzuwarten, bei welchem allerdings nicht die Stadt Wegberg bei resultierenden Abstandsdiskussionen Kontrahentin der Eigentümer der Parzelle 40 sein wird, sondern der jeweilige künftige Investor. Im Übrigen weiß der Planungsurheber auch, dass der Investor durch künstliche Aufschüttungen oder Abbaggerungen von Baugrund die Abstandsflächen einseitig zu seinen Gunsten beeinflussen könnte, was die Gestaltungsplanung durch die Höhenangabe der Geländeoberflächen in den Wohnabschnitten billigerweise zu Gunsten der Rechtssicherheit der Eigentümer der Parzelle 40 vermeiden könnte, dies aber vorsätzlich unterlässt. Es liegt auch auf der Hand, aus welchem (verdeckten) Grund der Planungsurheber ausgerechnet nur ein einziges Grundstück, nämlich dasjenige, welches als einziges an die Parzelle 40 angrenzt, welche die SEWG nicht erwerben konnte, "planungsrechtlich sichert" und der Planungsurheber hat dazu auch keine begründenden Feststellungen getroffen. Die von ihm vorgenommene planungsrechtliche Sicherung hat offenbar zur Folge, dass an dieser Stelle - selbst wenn der künftige Investor es wollte - nichts anderes als ein MFH mehr geplant und gebaut werden darf. Dieser offenkundig willkürliche und restriktive Nutzungszwang erfolgt, obwohl vorliegend weder ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in diesem Gebiet vorliegt, noch die Erforderlichkeit einer MFH-Bebauung dort nachgewiesen ist, wie die beiliegende Analyse zur Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 detailliert aufzeigt. Diese gezielte planungsrechtliche Sicherung des an Parzelle 40 angrenzenden Grundstücks macht noch einmal den Charakter und die Intention der vorliegenden Gestaltungsplanung als einer Negativplanung zu Lasten und zum Schaden der Anwohner - vorliegend insbesondere der Eigentümer der Parzelle 40 - ganz besonders deutlich und das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Der Antragsteller XXX beantragt im Übrigen die sofortige Aufhebung der planungsrechtlichen Sicherung dieses Gebäudes einer max. zweigeschossigen Bauweise, soweit sich das nicht bereits implizit aus seinen sonstigen Anträgen ergibt.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
80	5	31		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11 Baukosten	WG 9d.: mittels einer willkürlichen Erhöhung der Baukosten der insbesondere und auffälliger Weise auf gezielt diesem Grundstücksteil (Flurstücke 74, 76, 77) durch die obstruktive Bauplanung entfallenden Baukosten (insb. der Hoch- und Tiefbaukosten für die besonderen Gebäude-, Straßen- und Stellplatzeinheiten in diesem Bereich);	Von einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten auf den Parzellen 76 und 77 kann keine Rede sein. Das Flurstück 74 ist kein Bestandteil der Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der Bewertungsurheber behauptet ohne jegliche Argumentation, dass von einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten auf den Parzellen 76 und 77 keine Rede sein könne. Er geht fehl, denn tatsächlich ist es so, dass der WA-11 mit der kostspieligen (und überflüssigen, siehe Analyse zur Wohnungsmarktstudie) MFH-Bebauung inkl. Infrastruktur unter der abwegigen Argumentation, an dieser Stelle das gesamte Plangebiet III.4C verkehrstechnisch zu entlasten, gerade und bewusst auf den Parzellen 76 und 77 eingeplant worden ist. Und genau dort will der Bebauungsplan einem künftigen Investor die Option bzw. das Recht einräumen, nach eigener Wahl entweder (überflüssige) oberirdische Parkplätze, oder eine sehr kostspielige (überflüssige) Tiefgarage zu errichten. Die vorliegende Planung induziert bewusst, absehbar und erkennbar überhöhte und überflüssige Baukosten für einen nicht existierenden Bedarf, die auch und insbesondere unter dem Aspekt der Haushaltstreue zu bewerten sind. Sie nützt im Ergebnis den wirtschaftlichen Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern und Baudienstleistern zu wirtschaftlichen Lasten der Kommune, der Bewohner und Anwohner des Plangebietes III.4C und der Steuerzahler. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
81	5	32		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung WG11 Baukosten	WG 9d.: mittels einer willkürlichen Erhöhung der Baukosten der insbesondere und auffälliger Weise auf gezielt diesem Grundstücksteil (Flurstücke 74, 76, 77) durch die obstruktive Bauplanung entfallenden Baukosten (insb. der Hoch- und Tiefbaukosten für die besonderen Gebäude-, Straßen- und Stellplatzeinheiten in diesem Bereich);	Von einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten auf den Parzellen 76 und 77 kann keine Rede sein. Das Flurstück 74 ist kein Bestandteil der Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der Bewertungsurheber behauptet ohne jegliche Argumentation, dass von einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten auf den Parzellen 76 und 77 keine Rede sein könne. Er geht fehl, denn tatsächlich ist es so, dass der WA-11 mit der kostspieligen (und überflüssigen, siehe Analyse zur Wohnungsmarktstudie) MFH-Bebauung inkl. Infrastruktur unter der abwegigen Argumentation, an dieser Stelle das gesamte Plangebiet III.4C verkehrstechnisch zu entlasten, gerade und bewusst auf den Parzellen 76 und 77 eingeplant worden ist. Und genau dort will der Bebauungsplan einem künftigen Investor die Option bzw. das Recht einräumen, nach eigener Wahl entweder (überflüssige) oberirdische Parkplätze, oder eine sehr kostspielige (überflüssige) Tiefgarage zu errichten. Die vorliegende Planung induziert bewusst, absehbar und erkennbar überhöhte und überflüssige Baukosten für einen nicht existierenden Bedarf, die auch und insbesondere unter dem Aspekt der Haushaltstreue zu bewerten sind. Sie nützt im Ergebnis den wirtschaftlichen Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern und Baudienstleistern zu wirtschaftlichen Lasten der Kommune, der Bewohner und Anwohner des Plangebietes III.4C und der Steuerzahler. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
82	5	33		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11 Erschließungskosten	WG 9e.: mittels der durch willkürliche Planung und willkürliche Baukostenerhöhung gleichermaßen willkürlich erhöhten künftigen Erschließungsbeiträge der Anwohner des Baugebietes 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.	Für die Erschließung des Baugebietes werden die zukünftigen Anlieger beteiligt. Dass die Stadt Wegberg bewusst die Baukosten für das WA 11 erhöht, um die Parzellen 39 und 40 in ihrem Wert zu mindern, um diese dann zu Niedrigstpreisen zu kaufen, ist völlig haltlos. Von einem bewussten wirtschaftlichen Nutzen kann also keine Rede sein.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Erschließungskosten zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der Bewertungsurheber behauptet ohne jegliche Argumentation und zirkelschlüssig, dass die Annahme einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten für das WA-11 durch die Stadt Wegberg, um die Parzellen 39 und 40 in ihrem Wert zu mindern, um diese dann zu Niedrigstpreisen zu kaufen, "völlig haltlos" sei und dass von einem bewussten wirtschaftlichen Nutzen "also" keine Rede sein könne. Er geht fehl, denn tatsächlich ist es so, dass der Planungsurheber die Parzellen 39 und 40 östlich durch die WA-1 (eingeschossige Bauweise), südlich durch WA-11 (MFH-Bauweise) i. V.m. der nördlich gelegenen Wehrstraße (MFH-Bauweise) bewusst und absichtlich dergestalt eingekeilt hat, dass er deren spätere Erschließung als max. zweigeschossige EFH oder ZFH potenziell vereiteln könnte. Und tatsächlich ist es so, dass der Planungsurheber WA-11 mit der kostspieligen (und überflüssigen, siehe Analyse zur Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019) MFH-Bebauung inkl. Infrastruktur unter der abwegigen Argumentation (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C), an dieser Stelle das gesamte Plangebiet III.4C verkehrstechnisch entlasten zu wollen, gerade und bewusst auf den Parzellen 76 und 77 eingeplant hat, wo der Bebauungsplan darüber hinaus einem künftigen Investor die Option bzw. das Recht einräumt, nach eigener Wahl entweder (überflüssige) oberirdische Parkplätze, oder eine sehr kostspielige (überflüssige) Tiefgarage zu errichten. Die vorliegende Planung erzeugt nicht nur bewusst, absehbar und erkennbar überhöhte und überflüssige Baukosten für einen nicht existierenden Bedarf, die auch und insbesondere unter dem Aspekt der Haushaltstreue zu bewerten sind, sondern sie erzeugt darüber hinaus bewusst eine potenzielle "Knebelung" der Eigentümer der Parzellen 39 und 40 hinsichtlich der künftigen Erschließung ihrer an das Plangebiet angrenzenden Liegenschaften, welche auch die (für solche Absichten kontraproduktive) Verschleierung des Angebotes XXX vom 09.07.2019 (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Fole 7) gegenüber den zuständigen Gremien der Stadt Wegberg erklärt. Sie nützt im Ergebnis den wirtschaftlichen Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern und Baudienstleistern zu wirtschaftlichen Lasten der Kommune, der Bewohner und Anwohner des Plangebietes III.4C und der Steuerzahler. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
83	5	34		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung WG11 Erschließungskosten	WG 9e.: mittels der durch willkürliche Planung und willkürliche Baukostenerhöhung gleichermaßen willkürlich erhöhten künftigen Erschließungsbeiträge der Anwohner des Baugebietes 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.	Für die Erschließung des Baugebietes werden die zukünftigen Anlieger beteiligt. Dass die Stadt Wegberg bewusst die Baukosten für das WA 11 erhöht, um die Parzellen 39 und 40 in ihrem Wert zu mindern, um diese dann zu Niedrigstpreisen zu kaufen, ist völlig haltlos. Von einem bewussten wirtschaftlichen Nutzen kann also keine Rede sein.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Erschließungskosten zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der Bewertungsurheber behauptet ohne jegliche Argumentation und zirkelschlüssig, dass die Annahme einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten für das WA-11 durch die Stadt Wegberg, um die Parzellen 39 und 40 in ihrem Wert zu mindern, um diese dann zu Niedrigstpreisen zu kaufen, "völlig haltlos" sei und dass von einem bewussten wirtschaftlichen Nutzen "also" keine Rede sein könne. Er geht fehl, denn tatsächlich ist es so, dass der Planungsurheber die Parzellen 39 und 40 östlich durch die WA-1 (eingeschossige Bauweise), südlich durch WA-11 (MFH-Bauweise) i. V.m. der nördlich gelegenen Wehrstraße (MFH-Bauweise) bewusst und absichtlich dergestalt eingekeilt hat, dass er deren spätere Erschließung als max. zweigeschossige EFH oder ZFH potenziell vereiteln könnte. Und tatsächlich ist es so, dass der Planungsurheber WA-11 mit der kostspieligen (und überflüssigen, siehe Analyse zur Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019) MFH-Bebauung inkl. Infrastruktur unter der abwegigen Argumentation (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C), an dieser Stelle das gesamte Plangebiet III.4C verkehrstechnisch entlasten zu wollen, gerade und bewusst auf den Parzellen 76 und 77 eingeplant hat, wo der Bebauungsplan darüber hinaus einem künftigen Investor die Option bzw. das Recht einräumt, nach eigener Wahl entweder (überflüssige) oberirdische Parkplätze, oder eine sehr kostspielige (überflüssige) Tiefgarage zu errichten. Die vorliegende Planung erzeugt nicht nur bewusst, absehbar und erkennbar überhöhte und überflüssige Baukosten für einen nicht existierenden Bedarf, die auch und insbesondere unter dem Aspekt der Haushaltstreue zu bewerten sind, sondern sie erzeugt darüber hinaus bewusst eine potenzielle "Knebelung" der Eigentümer der Parzellen 39 und 40 hinsichtlich der künftigen Erschließung ihrer an das Plangebiet angrenzenden Liegenschaften, welche auch die (für solche Absichten kontraproduktive) Verschleierung des Angebotes XXX vom 09.07.2019 (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Fole 7) gegenüber den zuständigen Gremien der Stadt Wegberg erklärt. Sie nützt im Ergebnis den wirtschaftlichen Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern und Baudienstleistern zu wirtschaftlichen Lasten der Kommune, der Bewohner und Anwohner des Plangebietes III.4C und der Steuerzahler. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
84	5	35		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB	Wesentliche Gründe: 10) Unzulässigkeit des Vorhabens gem. § 30 BauGB i. V. m. §§ 34, 35 BauGB	k.A.	k.A.	k.A.	Keine Einlassung	Keine Einlassung

85	5	36		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB	WG 10a.: Gem. § 30 (1) BauGB 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 lll.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) BauGB widerspricht. Gem. § 30 (3) BauGB richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens lll.4C in solchen Fällen nach § 34 oder § 35 BauGB. Gem. § 34 (1) S.1 BauGB wäre ein Vorhaben wie lll.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 lll.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 lll.4A und lll.4B, sowie von der benachbarten Bebauung auf der „Bücher Straße" abweicht, sondern diese geradezu negativ konterkariert. Im Übrigen müssen gem. § 34 (1) S.2 BauGB 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 BauGB kann vorliegend von lll4C nicht abgewichen werden, denn 1) ist vorliegend keine der Voraussetzungen des § 34 (3a) 2iff.1 ac 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 (vorgeblichen) öffentlichen Belangen vereinbar. Im Falle der Zulässigkeit einer solchen Abweichung müssten auch nicht lediglich einzelne, sondern alle Voraussetzungen des § 34 (3a) BauGB erfüllt sein. Weder das eine, noch das andere ist hier der Fall.	Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan trifft sowohl Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen. Auch werden die überbaubaren Grundstücksflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung festgesetzt. Der Bebauungsplan lässt sich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan bezeichnen. Die vom Einwender unterstellte Verschleierung des Maßes der baulichen Nutzung kann nicht festgestellt werden, da sowohl die maximalen Gebäude-, First- und Traufhöhen bestimmend über NHN festgesetzt werden. Wenn ein Grundstück im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Absatz 1 BauGB liegt, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ausschließlich danach, ob sich das Vorhaben mit den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans vereinbaren lässt. § 30 Abs. 1 BauGB ist dabei als negative Formulierung zu verstehen („nicht widerspricht"). Das heißt, dass die Zulässigkeit eines Vorhabens auch dann schon zu bejahen ist, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen. Die Vorhaben müssen indes nicht positiv festgesetzt sein. Die Genehmigung der zukünftigen Bebauung (u.a. Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser) ist demnach nicht nach § 34 oder § 35 BauGB zu ermitteln, sondern nach § 30 Abs. 1 BauGB, da für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt (Nachweis erforderlicher Abstandsflächen erfolgt über das Baugenehmigungsverfahren). Zudem ist keine Überschreitung von Grenzwerten hinsichtlich Lärmbelastung zu befürchten. Auch wird das vorhandene Ortsbild durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Zulässigkeit künftiger Vorhabens nach § 30 Abs. 1 BauGB zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der Bewertungsurheber argumentiert, die vom Einwender unterstellte Verschleierung des Maßes der baulichen Nutzung könne nicht festgestellt werden, da (im Bebauungsplan) sowohl die maximalen Gebäude-, First- und Traufhöhen bestimmend über NHN festgesetzt werden. Das trifft nicht zu, denn nicht die Angabe der Gebäudehöhen in NN an sich, sondern die Unterschlagung der Höhe der Geländeoberfläche bei Angaben in NN beanstandet der Antragsteller XXX, weil nur mit dieser ergänzenden Angabe Informationen zu den einzuhaltenden Abstandsflächen der geplanten Immobilien, insb. der "planungsrechtlich gesicherten" MFH-Immobilie in WA-11, aus dem Bebauungsplan abgeleitet werden können. Einem Bebauungsplan, der - wie der hier vorliegende - diese ergänzenden Angaben zur Ermittlung der Abstandsflächen nicht enthält (weder enthält er sie selbst, noch in Verbindung mit anderen baurechtlichen Vorschriften), mangelt es im Zeitpunkt der wirksamen Planerstellung an Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen gem. § 30 (1) BauGB. Entsprechend scheitert gem. § 30 (3) BauGB dann die Zulässigkeit des Bebauungsplans lll.4C bereits nach § 34 oder § 35 BauGB und somit gelangt das Vorhaben gar nicht erst in ein Stadium, in dem eine Baumaßnahme § 30 Abs. 1 BauGB danach bewertet werden könnte, ob sie sich mit den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans vereinbaren lässt, bzw. ob sie ihm „nicht widerspricht". Unabhängig davon ist auch kein objektiver Grund ersichtlich, warum nicht auch die Angabe der Geländeoberflächen im Bebauungsplan schon zur *billigen Vermeidung* späterer baurechtlicher Auseinandersetzungen erfolgt, wenn nicht ihre Unterlassung gerade aus dem obstruktiven Interesse einer "Hege und Pflege" solcher rechtlichen Unklarheiten aus einer Negativplanung folgt. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
86	5	37	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB	WG 10b.: Gemäß § 34 (4) Ziff. 3 BauGB 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 auch bereits durch den Rahmenplan lll.4 aus 2003 so antizipiert worden. Das wurde möglicherweise vereitelt, indem die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Rat der Stadt Wegberg den Planvorschlag des Einwenders zur Integration der Flurstücke 39 und 40 inhaltlich vorenthalten und mit einer Ablehnungsempfehlung beschieden hat. Gem. § 34 (4) S.2 BauGB können (bzw. konnten) beide Satzungen miteinander verbunden werden. Auch in diesem Zusammenhang haben die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Einwender unrichtige und irreführende Informationen übermittelt, denn sie haben behauptet, dass die Stadt Wegberg in dem Fall, dass ihre Gremien den Planvorschlag des Einwenders annähmen, die gesamte Planung des Baugebietes lll.4C erneuern und das gesamte Planverfahren wieder ganz von vorne beginnen müsse. Tatsächlich aber hätten die Satzungen lll.4C und 39 / 40 gem. § 34 (41 S.2 BauGB 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 BauGB nicht erfüllt bzw. nicht erfüllt hätte.	Wie zuvor bereits beschrieben, fast ein städtebauliches Konzept, ein Rahmenplan oder ein Gestaltungsplan kein Baurecht. Ein solches Konzept zeigt eine beispielhafte Bebauung auf.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Rahmenplanung zurück.	Kein Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus die baurechtliche Irrelevanz eines städtebaulichen Konzeptes, ohne im Mindesten auf die Stellungnahme des Antragstellers XXX einzugehen, dass die Verwaltung eine solche mit dem Bebauungsplanverfahren III.4C eine nutzungsrechtliche Knebelung der XXX widerrechtlich verwirklicht. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich die Verschleierung der Einwendung des Antragstellers XXX bezweckt und hierbei handelt es sich offensichtlich um ein Ablenkungsmanöver. Der Bewertungsurheber will insinuieren, dass der vorliegende am 15.03.2021 veröffentlichte Gestaltungsplan III.4C nicht rechtsverbindlich sei, kein Baurecht schaffe und damit der späteren Rechtsetzung der Verwaltung durch das Baugenehmigungsverfahren unterliege. Er verschweigt dabei vorsätzlich den entscheidenden Umstand, dass die aktuelle Planung die Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaften in den vom Planungsurheber definierten Wohnabschnitten und potenziell (über §§ 34, 35 BauGB) auch in deren angrenzendem Bereich eingrenzt bzw. beschränkt und damit auch das später darauf anzuwendende Baurecht vorgibt! Die Parzellen 39 und 40 sind nach dem 09.07.2019 (unter Verschleierung des Angebotes XXX vom gleichen Tag) nicht vom aktuell vorliegenden Bebauungsplan III.4C berücksichtigt worden, offensichtlich damit auf diesem Wege die unter den XXX Eingaben unter ID 74-86 beschriebene "Knebelung" der Eigentümer der Parzellen 39 und 40 hinsichtlich der künftigen Nutzungsmöglichkeiten umgesetzt werden konnte. Denn wäre die Fortsetzung der Verhandlungen über das Angebot vom 09.07.2019 nicht vereitelt worden und hätten sie zu einem Vertragsabschluss geführt, wären die Parzellen in den Bebauungsplan III.4C einbezogen worden und hätten die Eigentümer (für den Planungsurheber) absehbar darauf bestanden, dass ihre Parzellen 39/40 auch für eine Nutzung als max. zweigeschossige EFH/ZFH ausgewiesen werden, was aber offensichtlich nicht im obstruktiven (widerrechtlich unter Vorwänden verfolgten) Interesse des Planungsurhebers lag (und liegt!). Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
87	5	37	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB	WG 10b.: Gemäß § 34 (4) Ziff. 3 BauGB 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 auch bereits durch den Rahmenplan lll.4 aus 2003 so antizipiert worden. Das wurde möglicherweise vereitelt, indem die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Rat der Stadt Wegberg den Planvorschlag des Einwenders zur Integration der Flurstücke 39 und 40 inhaltlich vorenthalten und mit einer Ablehnungsempfehlung beschieden hat. Gem. § 34 (4) S.2 BauGB können (bzw. konnten) beide Satzungen miteinander verbunden werden. Auch in diesem Zusammenhang haben die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Einwender unrichtige und irreführende Informationen übermittelt, denn sie haben behauptet, dass die Stadt Wegberg in dem Fall, dass ihre Gremien den Planvorschlag des Einwenders annähmen, die gesamte Planung des Baugebietes lll.4C erneuern und das gesamte Planverfahren wieder ganz von vorne beginnen müsse. Tatsächlich aber hätten die Satzungen lll.4C und 39 / 40 gem. § 34 (41 S.2 BauGB 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 BauGB nicht erfüllt bzw. nicht erfüllt hätte.	Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bebauung 39 und 40 zurück.	Kein Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus die baurechtliche Irrelevanz eines städtebaulichen Konzeptes, ohne im Mindesten auf die Stellungnahme des Antragstellers XXX einzugehen, dass die Verwaltung eine solche mit dem Bebauungsplanverfahren III.4C eine nutzungsrechtliche Knebelung der XXX widerrechtlich verwirklicht. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich die Verschleierung der Einwendung des Antragstellers XXX bezweckt und hierbei handelt es sich offensichtlich um ein Ablenkungsmanöver. Der Bewertungsurheber will insinuieren, dass der vorliegende am 15.03.2021 veröffentlichte Gestaltungsplan III.4C nicht rechtsverbindlich sei, kein Baurecht schaffe und damit der späteren Rechtsetzung der Verwaltung durch das Baugenehmigungsverfahren unterliege. Er verschweigt dabei vorsätzlich den entscheidenden Umstand, dass die aktuelle Planung die Nutzungsmöglichkeiten der Liegenschaften in den vom Planungsurheber definierten Wohnabschnitten und potenziell (über §§ 34, 35 BauGB) auch in deren angrenzendem Bereich eingrenzt bzw. beschränkt und damit auch das später darauf anzuwendende Baurecht vorgibt! Die Parzellen 39 und 40 sind nach dem 09.07.2019 (unter Verschleierung des Angebotes XXX vom gleichen Tag) nicht vom aktuell vorliegenden Bebauungsplan III.4C berücksichtigt worden, offensichtlich damit auf diesem Wege die unter den XXX Eingaben unter ID 74-86 beschriebene "Knebelung" der Eigentümer der Parzellen 39 und 40 hinsichtlich der künftigen Nutzungsmöglichkeiten umgesetzt werden konnte. Denn wäre die Fortsetzung der Verhandlungen über das Angebot vom 09.07.2019 nicht vereitelt worden und hätten sie zu einem Vertragsabschluss geführt, wären die Parzellen in den Bebauungsplan III.4C einbezogen worden und hätten die Eigentümer (für den Planungsurheber) absehbar darauf bestanden, dass ihre Parzellen 39/40 auch für eine Nutzung als max. zweigeschossige EFH/ZFH ausgewiesen werden, was aber offensichtlich nicht im obstruktiven (widerrechtlich unter Vorwänden verfolgten) Interesse des Planungsurhebers lag (und liegt!). Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
88	5	37	3	Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB	WG 10b.: Gemäß § 34 (4) Ziff. 3 BauGB 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 auch bereits durch den Rahmenplan lll.4 aus 2003 so antizipiert worden. Das wurde möglicherweise vereitelt, indem die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Rat der Stadt Wegberg den Planvorschlag des Einwenders zur Integration der Flurstücke 39 und 40 inhaltlich vorenthalten und mit einer Ablehnungsempfehlung beschieden hat. Gem. § 34 (4) S.2 BauGB können (bzw. konnten) beide Satzungen miteinander verbunden werden. Auch in diesem Zusammenhang haben die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Einwender unrichtige und irreführende Informationen übermittelt, denn sie haben behauptet, dass die Stadt Wegberg in dem Fall, dass ihre Gremien den Planvorschlag des Einwenders annähmen, die gesamte Planung des Baugebietes lll.4C erneuern und das gesamte Planverfahren wieder ganz von vorne beginnen müsse. Tatsächlich aber hätten die Satzungen lll.4C und 39 / 40 gem. § 34 (41 S.2 BauGB 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 BauGB nicht erfüllt bzw. nicht erfüllt hätte.	Ob die Parzellen 39 und 40 nach der Entwicklung des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gemäß § 34 oder § 35 zu bewerten sind, lässt sich derzeit nicht verbindlich klären. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan lässt durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche östlich der Parzellen 39 und 40 die Möglichkeit offen, dass diese bspw. über einen eigenen Bebauungsplan städtebaulich entwickelt werden können.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Informationsflusses zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der Bewertungsurheber behauptet, ob die Parzellen 39 und 40 nach der Entwicklung des Bebauungsplanes III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gemäß § 34 oder § 35 zu bewerten seien, ließe sich derzeit *"nicht verbindlich klären"* . Mit dieser lavierenden Aussage will er offensichtlich die unter ID 74-86 im einzelnen beschriebene, widerrechtliche Knebelung der Parzellen 39 und 40 durch den Planungsurheber hinsichtlich ihrer künftigen Nutzungsmöglichkeiten obstruktiv verschleiern und ihre notwendige Klärung auf das spätere Genehmigungsverfahren verlagern. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
89	5	37	4	Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB	WG 10b.: Gemäß § 34 (4) Ziff. 3 BauGB 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 auch bereits durch den Rahmenplan lll.4 aus 2003 so antizipiert worden. Das wurde möglicherweise vereitelt, indem die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Rat der Stadt Wegberg den Planvorschlag des Einwenders zur Integration der Flurstücke 39 und 40 inhaltlich vorenthalten und mit einer Ablehnungsempfehlung beschieden hat. Gem. § 34 (4) S.2 BauGB können (bzw. konnten) beide Satzungen miteinander verbunden werden. Auch in diesem Zusammenhang haben die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Einwender unrichtige und irreführende Informationen übermittelt, denn sie haben behauptet, dass die Stadt Wegberg in dem Fall, dass ihre Gremien den Planvorschlag des Einwenders annähmen, die gesamte Planung des Baugebietes lll.4C erneuern und das gesamte Planverfahren wieder ganz von vorne beginnen müsse. Tatsächlich aber hätten die Satzungen lll.4C und 39 / 40 gem. § 34 (41 S.2 BauGB 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 BauGB nicht erfüllt bzw. nicht erfüllt hätte.	Dass die SEWG und die Stadtplanung dem Einwender bewusst Informationen vorenthalten haben oder irreführende Informationen weitergegeben haben, ist zurückzuweisen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bebauung 39 und 40 zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der unbekannte Bewertungsurheber behauptet ohne jegliche Argumentation, der Umstand, dass die SEWG und die Stadtplanung dem Einwender bewusst Informationen vorenthalten haben oder irreführende Informationen weitergegeben haben, sei zurückzuweisen. Dieser merkwürdigen Aussage ist entgegenzuhalten, dass man, nur weil man etwas gerne zurückweisen möchte (weil es unbehagliche Auswirkungen für die Betroffenen haben könnte), es noch lange nicht auch zurückgewiesen werden kann! Den Ausführungen der XXX unter ID 74-89 sowie den Schreiben der XXX vom 17.03.2021 und 12.04.2021 ist im Detail zu entnehmen, welche Informationen hiervon jeweils betroffen sind und der Bewertungsurheber bringt keinerlei Argumente vor, die sein Zurückweisungsbestreben mit Erfolg bescheiden könnten. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
90	5	38		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unterlassene Ratsbeteiligung	Wesentliche Gründe: 11) Die hier vorliegende Beschwerde, bzw. der Einspruch des Einwenders gegen den Bebauungsplan lll.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 lll.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 lll.4C durch den Rat keinen Einfluss mehr auf die vom Bürgermeister bereits einen Tag vorher, nämlich am 18.05.2020, beschlossene Veröffentlichung der Planunterlagen lll.4C würde haben können. Zum anderen durch den Vorsitzenden des Planungsausschusses, der den Ausschussmitgliedern am 19.05.2020 empfahl, den Antrag, bzw. die Beschwerde des Einwenders 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 lll.4c! Diese Erläuterung indes enthält die am 10.06.2020 von der Stadt Wegberg im Auftrag des Bürgermeisters an den Einwender (bezeichnenderweise auch nur per E-Mail) übermittelte Nachricht über das Resultat der Ausschutzsitzung am 19.05.2020 über die Beschwerde des Einwenders nicht. Denn darin wird unrichtiger Weise insinuiert, dass der Planungsausschuss die Beschwerde des Einwenders 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 22.05.2020 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) BauGB möglichst frühzeitig über u.a. die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung lll.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 lll.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 lll.4C bewirken können. Indes sind dem, trotz vorsorglicher Warnung durch das Schreiben des Einwenders 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 veröffentlichen Beschwerdeschreiben fehlen sämtliche zugehörige Anlagen, worin insbesondere die von JKK am 09.07.2019 unterbreitete Planungsalternative 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 vom12.03.2020 inkl. ihrer insgesamt 6 Anlagen seitengenau quittierte.	Das Prozedere zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist im Baugesetzbuch (BauGB) bundeseinheitlich geregelt. Nach diesen Vorgaben wird auch das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3.Teilbebauungsplan durchgeführt. Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 zunächst lediglich den Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck-Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan beschlossen. Zu diesem Zeitpunktwurden erste Planüberlegungen entwickelt und in den Fachgremien diskutiert. Mit dem Beschluss des Rates wurde die Verwaltung zugleich beauftragt, für das festgelegte Plangebiet einen Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten. Durch die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass für das in Rede stehende Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Im weiteren Verfahren wurden Unterlagen erarbeitet. Hierzu gehören die eigentliche Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Bebauungsplanbegründung, einschließlich Umweltbericht sowie Fachgutachten. Mit diesen abgestimmten Unterlagen wird dann die so genannte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung haben die Bürger die Möglichkeit, die Planunterlagen einzusehen und hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Parallel zu diesem Verfahrensschritt erfolgt auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die während dieser beiden Verfahrensschritte eingegangenen Stellungnahmen werden einer Abwägung unterzogen und führen ggf. zu einer Überarbeitung oder Ergänzung der Planunterlagen zum Bebauungsplan. Erst danach erfolgt die Ausarbeitung des eigentlichen Rechtsplanes mit den zugehörigen Unterlagen. Diese werden für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Auch hier können sich die Bürger wieder durch eine Stellungnahme in das Verfahren einbringen. Über die während des Verfahrens eingegangen Stellungnahmen wird dann der Rat der Stadt Wegberg Bebauungsplan voraussichtlich als Satzung beschließen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan III-04C, 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. Ferner wurde durch eine Eigentümergemeinschaft eine zusätzliche Beschwerde 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 III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gegeben. Die eingegangenen Schreiben wurden als Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gewertet und dem Abwägungsvorgang unterzogen. Eine Beratung und Entscheidung über die Inhalte erfolgt dann richtigerweise im Zuge des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Beteiligung des Rates und zum Thema Beschwerde zurück.	Kein Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der (**für sie überaus heiklen!**) Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus (**und in bemerkenswerter Dreistigkeit**!) den allgemeinen Ablauf des Bebauungsplanverfahrens. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten zwecks Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers XXX zu verwenden.Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
91	5	39		Bürger 5 vom 21.06.2020	Weitere Indikatoren	Wesentliche Gründe: 12) Weitere Indikatoren sind insbesondere und ohne Anspruch auf Vollständigkeit:	k.A.	k.A.	k.A.	Keine Einlassung	Keine Einlassung
92	5	40		Bürger 5 vom 21.06.2020	Maßvolle Integration	WG 12a.: 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.	Wie zuvor bereits beschrieben, ändern sich Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg wurde nachgewiesen, dass Wohnungen in Wegberg gefragt sind. Mit der Integration von Mehrfamilienhäusern in den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird auf diese Nachfrage maßvoll reagiert.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bauabschnitte „Auf dem Kamp I und II" zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Die Behauptung des Bewertungsurhebers ist unzutreffend. Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Es handelt sich dabei um Empfehlungen ohne Substanz, jedoch mit dem offensichtlichen Ziel, Banken, Investoren, Bauträger, Baudienstleister, sowie (möglicherweise) ausgesuchte Mitglieder der örtlichen Politik und der örtlichen Verwaltungen auf Kosten und zu Lasten der künftigen Bewohner und Anwohner, der kommunalen Finanzen und der Steuerzahler in widerrechtlicher Weise zu bevorteilen. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Auch die Behauptung einer "maßvollen Reaktion" auf die kolportierte "Nachfrage" ist (unter der Prämisse, dass diese Nachfrage tatsächlich existiert, was nicht der Fall ist) unzutreffend. Denn eine maßvolle Reaktion würde sich in einer gleichmäßigeren Verteilung der geplanten MFH im gesamten Plangebiet III.4C und nicht in ihrer (maßlosen!) Konzentration im WA.-11 als Blockbau mit Investorenplanung verwirklichen. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
93	5	41		Bürger 5 vom 21.06.2020	Abstandsflächen	WG 12b.: 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 Einwender, wie sie in den vorangegangenen Bauabschnitten „Auf dem Kamp I. und II.", jeweils beachtet worden ist:	Die Abstandsflächen sind Bestandteil des späteren Baugenehmigungsverfahrens. Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Der Gestaltungsplan zeigt eine beispielhafte Bebauung. Sollten gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächen im Rahmen einer Prüfung nicht eingehalten werden können, muss der Bauherr im Rahmen des Bauantrages entsprechende Anpassungen vornehmen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich unzureichender Abstandsflächen zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	Diese Einwendung des Antragstellers XXX bezieht sich nicht unmittelbar auf Abstandsflächen einzelner Immobilien innerhalb des Baugebietes, sondern sie bezieht sich auf die Schutz- und Pufferzonen, welche in den Teilbebauungsplänen III.4A und III.4C eingeplant wurden, die in III.4C hingegen nicht eingeplant wurden und hinterfragt bei der Verwaltung den sachlichen Grund für deren Nichteinplanung in III.4C. Darauf geht der Bewertungsurheber nicht ein, sondern kapriziert sich ausschließlich auf die Frage der Abstandsflächenregelung, die tatsächlich eine Frage des späteren Genehmigungsverfahrens ist und verschleiert dabei, dass das spätere Genehmigungsverfahren auf der für die Anwohner des Plangebietes ungünstigen Grundlage und nach Maßgabe des Bebauungsplans III.4C, erfolgt, der eben (aus noch ungeklärten Gründen) keine Schutz- und Pufferzonen enthält. Es handelt sich hier um ein in offenkundig obstruktiver Absicht platziertes Ausweichmanöver des Bewertungsurhebers, das nicht nur für den Antragsteller XXX sondern für zahlreiche weitere Anlieger des Plangebietes III.4C potenziell belastende Auswirkungen hat. Zu den Abstandsflächen wurde schon ausgeführt dass kein Grund ersichtlich ist, warum nicht auch die Höhen der Geländeoberflächen über NN je Wohnabschnitt billigerweise und zur Vermeidung künftiger Auseinandersetzungen in den Bebauungsplan mit aufgenommen worden sind und es ist offensichtlich, dass der Planungsurheber und der Bewertungsurheber bestrebt sind, Höhenangaben zu den Geländeoberflächen ebenso vorzuenthalten, wie die Begründung hierfür. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
94	5	42		Bürger 5 vom 21.06.2020	Abweichung von ortsüblicher Bebauung	WG 12c.: 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:	Wie zuvor bereits beschrieben, ändern sich Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg wurde nachgewiesen, dass Wohnungen in Wegberg gefragt sind. Mit der Integration von Mehrfamilienhäusern in den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird auf diese Nachfrage maßvoll reagiert. Um diese planungsrechtlich zu ermöglichen, müssen entsprechende Festsetzungen zu den Wohneinheiten getroffen werden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wohneinheiten zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Die Behauptung des Bewertungsurhebers ist unzutreffend. Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Es handelt sich dabei um Empfehlungen ohne Substanz, jedoch mit dem offensichtlichen Ziel, Banken, Investoren, Bauträger, Baudienstleister, sowie (möglicherweise) ausgesuchte Mitglieder der örtlichen Politik und der örtlichen Verwaltungen auf Kosten und zu Lasten der Bewohner und Anwohner der kommunalen Finanzen und der Steuerzahler in widerrechtlicher Weise zu bevorteilen. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Auch die Behauptung einer "maßvollen Reaktion" auf die kolportierte "Nachfrage" ist (unter der Prämisse, dass diese Nachfrage tatsächlich existiert, was nicht der Fall ist) unzutreffend. Denn eine maßvolle Reaktion würde sich in einer gleichmäßigeren Verteilung der geplanten MFH im gesamten Plangebiet und nicht in ihrer (maßlosen!) Konzentration im WA.-11 als Blockbau mit Investorenplanung verwirklichen. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
95	5	43	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Wertminderung Grundstücke	WG 12d.: Mittelfristige Wertminderung der übrigen benachbarten Grundstücke und Einfamilienhäuser und unverhältnismäßiger Eingriff in die soziale Stabilität der Sozialstruktur des Wohngebietes (§ 1 (6) Ziff.3 BauGB) durch potenzielle Brennpunkterzeugung im Bereich und im Umfeld der geplanten 4 Mehrfamilienblöcke:	Dass durch Mehrfamilienhäuser eine potentielle Brennpunkterzeugung entsteht, ist völlig deplatziert. Wohnraum steht jeder Bevölkerungsschicht zu.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer potentiellen Brennpunkterzeugung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	"Wohnraum steht jeder Bevölkerungsschicht zu." Dieser (wenn auch unbegründet bleibenden) Behauptung des Bewertungsurhebers folgt der Antragsteller XXX uneingeschränkt. Allerdings insinuiert der Bewertungsurheber in geradezu tückischer Absicht, dass die Ablehnung der MFH-Bebauung in III.4C durch die XXX und im Übrigen auch durch die Initiative XXXXXXXXXXXXXXX sowie anderer Anwohner irgendetwas mit den dort künftig domizilierenden Menschen (Bevölkerungsschichten) zu tun habe und rückt die XXX somit in niederträchtiger Weise in ein entsprechendes Licht. Der Auffassung des Bewertungsurhebers hingegen, dass die Annahme, dass durch Mehrfamilienhäuser eine potentielle Brennpunkterzeugung entsteht, "völlig deplatziert" sei treten wir entschieden entgegen und können in diesem Zusammenhang - im Unterschied zum Bewertungsurheber - nicht nur mit unbegründet bleibenden Parolen aufwarten. In diesem Zusammenhang verweist die XXX auf die Erläuterung des Antrages der Initiative XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dem sich die XXX angeschlossen hat. Das sollte dem Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung nicht vorenthalten werden.	Abweisungsempfehlung ist nicht wünschenswert!
96	5	43	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Wertminderung Grundstücke	WG 12d.: Mittelfristige Wertminderung der übrigen benachbarten Grundstücke und Einfamilienhäuser und unverhältnismäßiger Eingriff in die soziale Stabilität der Sozialstruktur des Wohngebietes (§ 1 (6) Ziff.3 BauGB) durch potenzielle Brennpunkterzeugung im Bereich und im Umfeld der geplanten 4 Mehrfamilienblöcke:	Die Mehrfamilienhäuser sollen nicht bewusst an dieser Stelle entwickelt werden, um eine vermeintliche Wertminderung der Flurstücke 39 und 40 herbeizuführen. Die Mehrfamilienhäuser werden entwickelt, um den ermittelten Bedarf in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg zu decken. Eine Garantie darauf, dass sich das Umfeld eines Grundstückes nicht verändert, gibt es nicht.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Wertminderung benachbarter Grundstücke zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Aus den ebenfalls beigefügten Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C ist erkennbar, dass der Verkehr bei einer alternativen Umplanung der 4 MFH-Gebäude in WA-3 oder in WA-9 das gesamte Plangebiet III.4C und auch die bereits existierenden östlich Plangebiete III.4A und III-4B wesentlich stärker entlasten würde, als in WA-11. Dass hingegen die Mehrfamilienhäuser vom Planungsurheber sehr wohl bewusst an der aktuell geplanten Stelle (in WA-11) entwickelt werden könnten, um eine künftige Wertminderung der Flurstücke 39 und 40 für deren Eigentümer herbeizuführen, ergibt sich u.a. hieraus und aus den vom Antragsteller XXX unter ID 74-89 ausgeführten Argumenten. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
97	5	44		Bürger 5 vom 21.06.2020	Vorzeitige Parzellierung	WG 12e.: 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 Einwendern der SEWG (am 09.07.2019) und der Stadt Wegberg (am 09.07.2019) der Stadtplanung (am 26.11.2019) und dem Fachausschuss (am 25.11.2019) unterbreiteten Antrages und Angebotes auf Parzellierung und Umplanung von Grundstücken im Bereich der Flurstücke 39, 40 und 152:	Das Flächen im Rahmen eines Bebauungsplanes parzelliert werden und das ein Plangebiet örtlich vermessen wird, ist nichts Ungewöhnliches. Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Parzellierung, eines örtlichen Aufmaßes und einer Integration der Parzellen 39 und 40 zurück.	Kein Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber bezieht sich hier auf den Zeitraum **vor** Unterbreitung des XXX-Angebotes vom 09.07.2019 und verschleiert dieses Angebot und die daraufhin erfolgten Verhandlungen. Der Antragsteller XXX verweist in diesem Zusammenhang auf die kürzlich erfolgte schriftliche Korrespondenz mit der Verwaltung (Schreiben vom 17.03.2021, 30.03.2021 und 12.04.2021) und stellt fest, dass die Verwaltung bis einschließlich um 23.04.2021 die hierzu vom Antragsteller an die Verwaltung gerichteten Fragen nicht beantwortet hat. In diesem Zusammenhang ist auch die unrichtige Behauptung des Bewertungsurhebers richtig zu stellen, die Grundstücke (39/40) stünden nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit gewesen seien, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Vielmehr haben die Eigentümer einen ihnen von der SEWG angetragenen vollumfänglichen Verkauf der Parzellen 39 und 40 (darüber hinaus zu Nicht-Baulandpreisen) an die SEWG abgeleht. Wie die Eigentümer mit ihrem Angebot vom 09.07.2019 zum Ausdruck gebracht haben, waren und sind die Eigentümer sehr wohl und nach wie vor bereit sich an den (rechtlich zulässigen! und nicht widerrechtlich aufgeblähten) Erschließungskosten für die nach dem Angebot bei ihnen verbleibenden Parzellenteile zu beteiligen. Die Bewertung ist insoweit vollkommen unzutreffend und möglicherweise in obstruktiver Absicht formuliert worden. Da die Verwaltung aber trotz mehrmaliger Nachfrage am 17.03.2021 und am 12.04.2021 bislang verschleiert, wer in wessen Auftrag oder in wessen Vertretung die Abwägungstabelle vom 15.03.2021 erstellt hat, ist derzeit noch nicht erkennbar von wem und ob die irreführende Bewertung in vorsätzlicher Absicht erfolgt ist oder nicht. Im Übrigen will der Bewertungsurheber offensichtlich die unter ID 74-89 im einzelnen beschriebene, widerrechtliche Knebelung der Parzellen 39 und 40 durch den Planungsurheber hinsichtlich ihrer künftigen Nutzungsmöglichkeiten obstruktiv verschleiern und ihre notwendige Klärung auf das spätere Genehmigungsverfahren verlagern. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
98	5	45		Bürger 5 vom 21.06.2020	Vereinfachtes Verfahren	WG 12f.: Selektive und atypische Bekanntgabe und Verschleierung planungsrelevanter Informationen mit dem möglichen Zwischenziel, die bisherige Planung in den (opportunen) Status des vereinfachten Verfahrens überzuleiten:	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wurden keine atypischen Bekanntgaben oder Verschleierungen durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren hält sich an die gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Auch sollte die Planung nicht in ein vereinfachtes Verfahren übergeleitet werden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Parzellierung, eines örtlichen Aufmaßes und einer Integration der Parzellen 39 und 40 zurück.	k.A.	Keine Einlassung	Keine Einlassung
99	5	46		Bürger 5 vom 21.06.2020	Kostensteigerungen	WG 12g.: Kolportage angeblicher aberwitziger Kostensteigerungen im Bereich der Tiefbaukosten, Hochbaukosten und Erschließungskosten für das Baugebiet;	Von erheblichen Kostensteigerungen für Tiefbau, Hochbau und Erschließung kann keine Rede sein. Dass sich Baukosten durch einen höheren Baupreisindex erhöhten, obliegt dem Markt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich erhöhter Kosten für Tiefbau, Hochbau und Erschließung zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	Dass sich die allgemeinen Baukosten in den vergangenen Jahren durch einen höheren Baupreisindex marktbedingt erhöht haben, stellt der Antragsteller XXX nicht in Abrede und darauf verweist auch die frühere Eingabe der Initiative XXXXXXXXXXXXXX, der sich die XXX angeschlossen hat. Die XXX hatte vielmehr auf die (ebenfalls in der Eingabe der Initiative erwähnten) kolportierten Kostensteigerungen für III.4C seitens behördlicher Organe der Stadt Wegberg abgezielt. Insoweit verweist der Antragsteller XXX den Bewertungsurheber auf die Ausführungen der Initiative XXXXXXXXXXXXXXX und stellt darüber hinaus klar, dass hier insbesondere Kostensteigerungen gemeint sind, die im Plangebiet III.4C durch die eingeplante MFH Bebauung im Vergleich zu einer alternativen EFH oder ZFH Bebauung entstehen können, bspw. für die infrastrukturelle Anbindung, für eine Tiefgarage oder für Aufzugsanlagen in den MFH. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

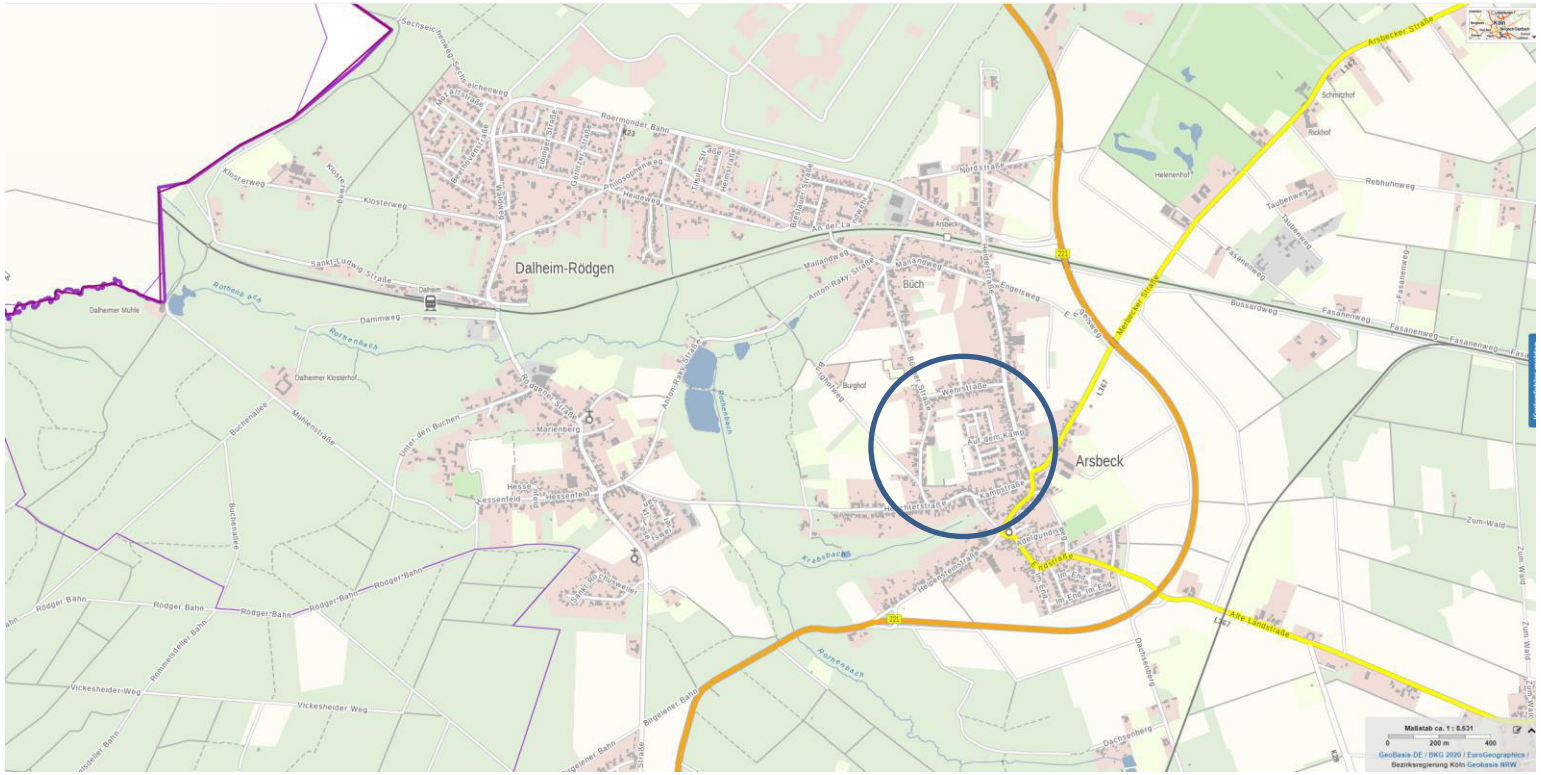
100	5	47		Bürger 5 vom 21.06.2020	Zeitliche Koinzidenz	WG 12h.: Auffällige zeitliche und sachliche Koinzidenz zwischen dem Antrag / Angebot der Einwender an die Stadt Wegberg und der Änderung von Zielen und Motiven, sowie Beschlüssen im Zusammenhang mit der Planung im Bauabschnitt lll-4c	Dass sich Ziele in einem Bebauungsplanverfahren ändern können, ist nichts Ungewöhnliches. Im Zuge der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudien des Kreises Heinsberg wurde auf die Nachfrage nach Wohnungen reagiert. Hier der Stadt Wegberg ein bewusst herbeigeführtes und schädliches Handeln gegenüber dem Einwender zu unterstellen, ist haltlos. Die Parzellen 39 und 40 standen für eine städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich eines bewusst herbeigeführten schädlichen Handelns gegenüber den Einwendern zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der Antragsteller widerspricht hier sämtlichen unbelegten Behauptungen des Bewertungsurhebers. Es kommt nicht darauf an, dass sich städtebauliche Ziele etwaig ändern können, sondern warum sie sich ändern und ob die Ziele (ursprüngliche und/oder geänderte) rechtskonform sind. Vorliegend ist das für das Ziel der widerrechtlichen MFH-Bebauungsplanung in III.4C (gleich ob es ein verdeckt ursprüngliches Ziel war oder ob es ein offen nachträgliches Ziel ist) nicht der Fall. Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Das sich aus der gleichwohl vom Planungsurheber widerrechtlich betriebenen MFH-Planung ein bewusst herbeigeführtes und schädliches Handeln des Planungsurhebers (nicht der "Stadt Wegberg") gegenüber der XXX ergibt, ist u.a. den Eingaben unter ID 74-89 zu entnehmen. Wie u.a. in den Eingaben unter ID 64, 87, 89 und 97 ausgeführt und vom Bewertungsurheber bislang verschleiert, stünden Teile der Parzellen 39 und 40 seit dem 09.07.2019 sehr wohl auch für eine städtebauliche Entwicklung zur Verfügung. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
101	5	48		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzureichende Infrastruktur	WG 12i.: 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 lll.4C antizipiert wird, umgehen soll und kann. Die Beschulung in der Grundschule Arsbeck und die damit einhergehende mangelnde Infrastruktur sind 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.	Der Ortsteil Arsbeck ist neben dem Ortsteil Wegberg der einzige Ortsteil Wegbergs, der eine Infrastruktur aufweist, in der Geschäfte des täglichen und mittelfristigen Bedarfes vorhanden sind (bspw. Supermarkt, Banken, Friseure). Ebenso sind im Ortsteil Arsbeck Wohnfolgeeinrichtungen wie Arztpraxen, eine Apotheke, eine Kita und eine Grundschule vorhanden. Ob die zukünftigen Anwohner/-innen des Plangebietes das vorhandene Angebot als ausreichend bewerten oder ggfls. weitere Wege zu Kindergärten und Schulen in Anspruch nehmen, wird durch die individuelle Kaufentscheidung entschieden. Ein Angebot ist in Arsbeck auf jeden Fall vorhanden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Infrastruktur im Ortsteil Arsbeck zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der Antragsteller bestätigt die Ausführung des Bewertungsurhebers zur Infrastruktur in Arsbeck und bestätigt auch, dass diese in den 6 weiteren Quartieren der Kommune Wegberg (Wegberg selbst ausgenommen) so nicht bzw. noch nicht vorhanden ist. Es stellt sich aber die Frage nach der Relevanz einer solchen Infrastruktur insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei uns auf dem Land nahezu jeder Haushalt mobil ist uns seine Geschäfte des täglichen Bedarfs auch mobil erledigt, so dass es in den Quartiersortschaften der Kommunen auf die räumliche Nähe zu entsprechenden Angeboten bereits seit vielen Jahren nicht mehr ankommt. Das gilt im Übrigen altersübergreifend, wobei gerade auch ältere Leute ihre Einkäufe und täglichen Geschäfte kaum mehr "zu Fuß" sondern per PKW erledigen oder erledigen lassen. Insofern verfängt die These des Bewertungsurhebers hinsichtlich einer besonderen Eignung für Arsbeck nicht und die Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 belegt im Detail, dass sich auch nach den Ergebnissen der Studie im Quartier Arsbeck, Dalheim, Wildenrath im Vergleich zu anderen Quartieren der Kommune Wegberg nur eine moderate Nachfrage nach Wohnraum ergibt. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
102	5	49		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzureichende Infrastruktur	WG 12j.: 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.	Die Stadt Wegberg ist bemüht, die vorhandene Infrastruktur stetig zu ertüchtigen. Das Volumen der Ertüchtigung und die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen sind natürlich immer auch abhängig von dem Haushalt einer Kommune. So wird auch in den Schulstandort Arsbeck investiert. Dass die Planung gegen das Schulgesetz NRW verstößt, kann nicht abgeleitet werden. Ertüchtigungen von vorhandenem Baubestand können über einen Bebauungsplan nicht verbindlich gesichert werden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Schulinfrastruktur im Ortsteil Arsbeck zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Keine Einlassung	Keine Einlassung
103	5	50		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzureichende Kitaplätze	WG 12k.: Der (längst überfällige) Kindergarten in Arsbeck dient lediglich zum Schließen der bereits vorhandenen Mangelversorgung. Die hohe Anzahl an neuen Bürgern und Kindern würde wiederrum nicht durch den neuen KiTa gedeckt werden können. Neue Bürger stehen vom Start an mit dem Problem der Betreuung allein. Das hat bereits mit den Abschnitten lll.4A und lll.4B nicht funktioniert.	Im Ortsteil Arsbeck ist eine Wohnfolgeeinrichtung wie eine Kita vorhanden. Ob die zukünftigen Anwohner/-innen des Plangebietes das vorhandene Angebot als ausreichend bewerten oder ggfls. weitere Wege zu Kindergärten in Anspruch nehmen, wird durch die individuelle Kaufentscheidung entschieden. Ein Angebot ist in Arsbeck auf jeden Fall vorhanden und wird durch den im Bau befindlichen Kindergarten an der Helpensteinstraße noch verbessert. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ermöglicht bspw. auch planungsrechtlich die Zulässigkeit einer Kindertagesstätte.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Versorgung an Kitaplätzen im Ortsteil Arsbeck zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Keine Einlassung	Keine Einlassung
104	5	51		Bürger 5 vom 21.06.2020	Klima	WG 12l.: 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.	In der Klimaanalyse des LANUV sind die Flächen des Plangebietes im Bestand tagsüber als Grünflächen klassifiziert, die einer starken thermischen Belastung ausgesetzt sind (>35°C bis 41°C). Auch die umliegende, bestehende Bebauung weist diese thermische Belastung auf. Bei der nächtlichen Betrachtung weißt das Plangebiet einen geringen bzw. mittleren Kaltluftvolumenstrom auf. Die Bebauung an der „Wehrstraße" unterliegt keiner nächtlichen Überwärmung (< 17°C). Der Kaltluftvolumenstrom verläuft innerhalb Arsbecks in nordöstliche Richtung. Arsbeck profitiert von den Ortsteil umgebenden Grün- und Freiflächen. Mit der Realisierung der Bebauung kommt es zu einem kleinflächigen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und lokal-klimatischen Veränderungen in Richtung siedlungsklimatischer Verhältnisse, wenngleich sich die thermische Belastung des Plangebietes und der umliegenden Bebauung makroklimatisch nicht verändern wird. Da die umgebenden Ackerflächen Arsbecks die klimatische Ausgleichsfunktion weiterhin übernehmen, die bisher vom Kaltlufteinzug profitierenden Siedlungsbereiche keinen Lastraum darstellen und die Planung eine Siedlungsstruktur mit Durchgrünung vorsieht, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima entstehen. Vom WA 11 sind daher keine erheblichen klimatischen Einflüsse zu erwarten. Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass die Mehrfamilienhäuser mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Zudem wird eine gestaltete öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, ein Heckenpflanzgebot im WA 11 festgesetzt. Auch wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Straßenraum von 15 auf 20 erhöht. Zudem wird eine Festsetzung getroffen, dass der/die zukünftige Grundstückseigentümer/- in auf dem Grundstück ein Baum pflanzen muss. Durch die Einhaltung der GRZ-Obergrenze nach BauNVO wird planungsrechtlich gesichert, dass 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt sein müssen. Auch wird festgesetzt, dass die Vorgärten mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen begrünt sein müssen. Durch die Festsetzung wird ein begrüntes Quartier erreicht. Die Maßnahmen helfen die Folgen des Klimawandels abzumindern. Auch nehmen die Maßnahmen eine Kaltluftentstehungsfunktion im Plangebiet und für die Umgebung ein. Ergänzend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im WA 11 sowie für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung keine Vollversieglung zulässig ist. Hier ist bspw. die Errichtung einer wassergebundenen Decke möglich. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass bspw. Niederschlagwasser im Boden versickern kann.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Keine Einlassung	Keine Einlassung
105	5	52	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	WA-11 Lärm	WG 12m.: 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.	Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringer ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp, Teilbebauungsplan) und dem Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Das umliegende Netz ist ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre verträglich abzuwickeln. Im Plangebiet wird eine Reduzierung der Geschwindigkeit durch Gliederung des öffentlichen Straßenraums mit Parkplätzen erreicht. Sind auf den Straßen außerhalb des Bebauungsplangebietes verkehrstechnische Maßnahmen erforderlich, so sind diese umzusetzen. Diese lassen sich jedoch nicht über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan verbindlich sichern.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Lärmbelastung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	In ihrer Einlassung auf eine Einwendung der Initiative XXXXXXXXXXXXXXX (ID 124) behauptet der Bewertungsurheber, die MFH (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) seien bewusst an einer Stelle im Plangebiet (vorliegend in WA-11) zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollten, so der Bewertungsurheber, nicht durch das komplette Quartier geführt werden. Der Planungsurheber widerlegt sich an dieser Stelle selbst, denn der Antragsteller XXX und die Initiative XXXXXXXXXXXXXXX weisen mit der beiliegenden Eingabe der Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C nach, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist! Das dürfte aber kaum den Planungsurheber als "dusselig" oder als "inkompetent" entlarven (was hier freilich eine naheliegende Schutzbehauptung wäre), sondern vielmehr auch an dieser Stelle das obstruktive und negativplanerische Interesse des Planungsurhebers an einer Vereitelung der Eigenentwicklung der Parzellen 39/40 durch deren Eigentümer unterstreichen und die ganze Tücke und Sturheit entlarven, mit welcher sich die bisherige Planung gezielt auf WA-11 als Standort für eine (ohnehin überflüssige) MFH-Bebauung kapriziert. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Die Ausführung des Bewertungsurhebers: "Sind auf den Straßen außerhalb des Bebauungsplangebietes verkehrstechnische Maßnahmen erforderlich, so sind diese umzusetzen. Diese lassen sich jedoch nicht über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan verbindlich sichern." ist in verzerrender Weise unvollständig und insoweit falsch. Denn der Planungsurheber kann gerade mit seiner Planung die Voraussetzungen dafür, ob und in welchem Ausmaß seine Planung auch zu verkehrstechnischen Auswirkungen auf Straßen außerhalb des Bauplangebietes führt, steuern und beeinflussen. Er muss dies auch tun, denn er ist gem. §§ 1 (7) i.V.m. § 2 (3) BauGB dazu verpflichtet. Dem kommt der Planungsurheber offensichtlich nicht nach, indem er sich ausschließlich auf das Plangebiet III4C kapriziert und dessen verkehrstechnischen Auswirkungen auf die davon betroffenen Verkehrsgebiete im Umfeld von III4C ignoriert. Auch das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
106	5	52	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	WA-11 Verkehr	WG 12m.: 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.	Hinsichtlich der zukünftigen Lärmbelastung und der lufthygienischen Belastung ist, wie zuvor bereits beschrieben, von einer Erhöhung der Belastung auszugehen. Diese ist jedoch nicht erheblich. Es ist davon auszugehen, dass Grenzwerte nicht überschritten werden. Dazu trägt die spätere Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche bei, die als Wohnstraße gestaltet werden soll. Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße" und die „Bücher Straße" gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Verkehrsaufkommens zurück.	Zusammenhang vorhanden.	In ihrer Einlassung auf eine Einwendung der Initiative XXXXXXXXXX (ID 124) behauptet der Bewertungsurheber, die MFH (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) seien bewusst an einer Stelle im Plangebiet (vorliegend in WA-11) zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollten, so der Bewertungsurheber, nicht durch das komplette Quartier geführt werden. Der Planungsurheber widerlegt sich an dieser Stelle selbst, denn der Antragsteller XXX und die Initiative XXXXXXXXXX weisen mit der beiliegenden Eingabe der Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C nach, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist! Das dürfte aber kaum den Planungsurheber als "dusselig" oder als "inkompetent" entlarven (was hier freilich eine naheliegende Schutzbehauptung wäre), sondern vielmehr auch an dieser Stelle das obstruktive und negativplanerische Interesse des Planungsurhebers an einer Vereitelung der Eigenentwicklung der Parzellen 39/40 durch deren Eigentümer unterstreichen und die ganze Tücke und Sturheit entlarven, mit welcher sich die bisherige Planung gezielt auf WA-11 als Standort für eine (ohnehin überflüssige) MFH-Bebauung kapriziert. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Die Ausführung des Bewertungsurhebers: "Sind auf den Straßen außerhalb des Bebauungsplangebietes verkehrstechnische Maßnahmen erforderlich, so sind diese umzusetzen. Diese lassen sich jedoch nicht über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan verbindlich sichern." ist in verzerrender Weise unvollständig und insoweit falsch. Denn der Planungsurheber kann gerade mit seiner Planung die Voraussetzungen dafür, ob und in welchem Ausmaß seine Planung auch zu verkehrstechnischen Auswirkungen auf Straßen außerhalb des Bauplangebietes führt, steuern und beeinflussen. Er muss dies auch tun, denn er ist gem. §§ 1 (7) i.V.m. § 2 (3) BauGB dazu verpflichtet. Dem kommt der Planungsurheber offensichtlich nicht nach, indem er sich ausschließlich auf das Plangebiet III4C kapriziert und dessen verkehrstechnischen Auswirkungen auf die davon betroffenen Verkehrsgebiete im Umfeld von III4C ignoriert. Auch das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
107	5	53		Bürger 5 vom 21.06.2020	Nichteinhaltung von Zusagen	WG 12n.: Anwohnern des Baugebietes lll.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 lll.4C verkauft hatten, wurden so in eine trügerische Sicherheit gelockt. Die Art der in lll.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 lll.4A und lll.4B aufgemacht wurde und worauf sich alle Anwohner des Baugebietes lll.4 einstellen konnten / durften.	Dass sich städtebauliche Ziele in einem Bebauungsplanverfahren ändern können, ist nichts Ungewöhnliches. Im Zuge der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg wurde auf die Nachfrage nach Wohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern reagiert. Umliegende Grundstückseigentümer/-innen haben keine Garantie, dass um ihr Grundstück herum keine städtebauliche Entwicklung mehr stattfindet.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich nicht mehr gültiger Zusagen der Stadt Wegberg zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Zudem hat die Verwaltung dem Rat das Angebot der XXX vom 09.07.2019 (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7) inkl. der darüber bereits geführten Verhandlungen vorenthalten und damit u.a. die Vereitelung einer vollständigen und gerechten Abwägung des Bebauungsplans III.4C durch den Rat gem. §§ 2 (3), 1 (7) BauGB verwirklicht. Der Antragsteller hat nie behauptet, umliegende Grundstückseigentümer/-innen hätten eine Garantie, dass um ihr Grundstück herum keine städtebauliche Entwicklung mehr stattfindet. Allerdings haben sie sehr wohl einen garantierten Rechtsanspruch darauf, dass die jeweilige städtebauliche Entwicklung rechtskonform ist und unter Einhaltung der §§ 1 (7), 2 (3) BauGB zustande kommt. Der Planungsurheber ist zugange dies zu vereiteln. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
108	5	54		Bürger 5 vom 21.06.2020	WA-11 MFH	WG 12n.: Anwohnern des Baugebietes lll.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 lll.4C verkauft hatten, wurden so in eine trügerische Sicherheit gelockt. Die Art der in lll.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 lll.4A und lll.4B aufgemacht wurde und worauf sich alle Anwohner des Baugebietes lll.4 einstellen konnten / durften.	Zwecks der Integration der Mehrfamilienhäuser in das Plangebiet und deren Umgebung ist festzustellen, dass sich diese mit zwei Vollgeschossen und einem zurückspringendem Nichtvollgeschoss in die Umgebung einfügen. Beim Vergleich vom WA 11 und WA 3 bspw. ist zu sehen, dass sich die maximale Gebäudehöhe im WA 11 und die maximale Gebäudehöhe im WA 3 von jeweils 92,50 m ü. NHN nicht unterscheiden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Einbindung der Mehrfamilienhäuser in die Umgebung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Offenkundig fügen sich die geplanten MFH in WA-11, aber auch die Bungalow in WA-1 schon deshalb nicht in die ortstypische Bebauung ein, weil ihr MFH-Bautyp in der östlich (III.4B) und westlich (Bücher Straße) an III.4C angrenzenden bebauten Umgebung nicht vorhanden ist. Dort befinden sich bislang ausnahmslos EFH und ZFH. Auch ein zurückspringendes "Nichtvollgeschoss" fügt sich nicht bereits durch den Rücksprung in die maximal zweigeschossig geprägte Umgebung ein, ebenso wenig durch eine möglichweise zu zweigeschossigen Immobilien identische Gebäudehöhe über NN. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
109	5	55	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Vorbehalt	Der Einwender sieht einstweilen noch von ausführlicheren Erläuterungen einzelner der oben aufgeführten wesentlichen Gründe, wie von der Aufführung weiterer Gründe ab und behält sich 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.	Der Einwender erhält im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut die Möglichkeit, sich am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.	Der Rat nimmt Kenntnis.	Zusammenhang vorhanden.	Warum der Rat einzig und ausgerechnet nur an dieser Stelle zu einer der zahlreichen Eingaben des Antragstellers XXX nach dem Wunsch der Verwaltung Kenntnis nehmen soll, erschließt sich nicht. Auch dieser Umstand ist zu erhellen und kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Kenntnisnahmeempfehlung ist zu begründen!
110	5	55	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Vorbehalt	Der Einwender sieht einstweilen noch von ausführlicheren Erläuterungen einzelner der oben aufgeführten wesentlichen Gründe, wie von der Aufführung weiterer Gründe ab und behält sich 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.	Beteiligten Personen strafrechtliches Handeln vorzuwerfen ist völlig deplatziert.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich möglicher strafrechtlicher Handlungen von beteiligten Personen zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	In der Tat wäre ein solcher Vorwurf deplatziert, zumal der Antragsteller einen solchen an den dafür zuständigen Stellen platzieren würde. Einen solchen Vorwurf aber hat der Antragsteller (anders als der Bewertungsurheber insinuiert) nicht vorgebracht, sondern vorsorglich darauf hingewiesen, 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. Die Bewertung des Unterschiedes zwischen dem Vorwurf strafrechtlichen Handelns und dem Hinweis auf die Bewirkung strafrechtlich relevanter Tatbestände bleibt dem Bewertungsurheber überlassen. Allerdings sei er auf den Unterschied hingewiesen und das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
111	5	55	3	Bürger 5 vom 21.06.2020	Vorbehalt	Der Einwender sieht einstweilen noch von ausführlicheren Erläuterungen einzelner der oben aufgeführten wesentlichen Gründe, wie von der Aufführung weiterer Gründe ab und behält sich 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.	Dass gewisse Themen im nicht-öffentlichen Teil von Sitzungen bearbeitet werden, ist normales Verwaltungshandeln.	Der Rat weist die Stellungnahme zum Thema nicht-öffentliche Sitzungen zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Das wird nicht bestritten, kommt aber nach Ansicht des Antragstellers ganz auf die Natur der jeweiligen "gewissen" Themen an. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
112	5	56	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Interesse MFH	Der Einwender ist an solchen rechtlichen Auseinandersetzungen nicht originär interessiert. Der Einwender hat auch kein Interesse am Nichtzustandekommen des 3. Teilbebauungsplans (lll.4c), soweit er sich in den Grenzen der jeweils für den 1.und 2. Teilbebauungsplan bestimmten Festsetzungen hält. Das Interesse des Einwenders 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 die Grundstücke des Einwender und der betroffenen Anwohner unmittelbar oder mittelbar angrenzenden Teil des Baugebietes (Flurstücke 74, 76, 77, 152) und auf die Berücksichtigung und das Zustandekommen einer einvernehmlichen Einigung über den / das Antrag / Angebot an die Stadt Wegberg und ihre Organe, 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 lll.4 aus 2003 vorgesehen ist.	Dass sich städtebauliche Ziele in einem Bebauungsplanverfahren ändern können, ist nichts Ungewöhnliches. Im Zuge der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg wurde auf die Nachfrage nach Wohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern reagiert. Umliegende Grundstückseigentümer/-innen haben keine Garantie, dass um ihr Grundstück herum keine städtebauliche Entwicklung mehr stattfindet.	Der Rat weist die Stellungnahme zum Thema Mehrfamilienhausbebauung zurück.	Kein Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber wiederholt stattdessen in dozierendem Duktus seine bereits unter ID 107 geäußerte Bewertung (welche der Antragsteller ebenda inhaltlich behandelt). Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten, zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers XXX zu verwenden. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
113	5	56	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Interesse FS 39/40	Der Einwender ist an solchen rechtlichen Auseinandersetzungen nicht originär interessiert. Der Einwender hat auch kein Interesse am Nichtzustandekommen des 3. Teilbebauungsplans (lll.4c), soweit er sich in den Grenzen der jeweils für den 1.und 2. Teilbebauungsplan bestimmten Festsetzungen hält. Das Interesse des Einwenders 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 die Grundstücke des Einwender und der betroffenen Anwohner unmittelbar oder mittelbar angrenzenden Teil des Baugebietes (Flurstücke 74, 76, 77, 152) und auf die Berücksichtigung und das Zustandekommen einer einvernehmlichen Einigung über den / das Antrag / Angebot an die Stadt Wegberg und ihre Organe, 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 lll.4 aus 2003 vorgesehen ist.	Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Parzellen 39 und 40 zurück.	Kein Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht in keinem inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber wiederholt stattdessen in dozierendem Duktus seine bereits unter ID 63, 67, 69, 87 und 97 geäußerte Bewertung (welche der Antragsteller ebenda inhaltlich behandelt). Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten zwecks Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers XXX zu verwenden. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
114	5	56	3	Bürger 5 vom 21.06.2020	Interesse Erschließung	Der Einwender ist an solchen rechtlichen Auseinandersetzungen nicht originär interessiert. Der Einwender hat auch kein Interesse am Nichtzustandekommen des 3. Teilbebauungsplans (lll.4c), soweit er sich in den Grenzen der jeweils für den 1.und 2. Teilbebauungsplan bestimmten Festsetzungen hält. Das Interesse des Einwenders 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 die Grundstücke des Einwender und der betroffenen Anwohner unmittelbar oder mittelbar angrenzenden Teil des Baugebietes (Flurstücke 74, 76, 77, 152) und auf die Berücksichtigung und das Zustandekommen einer einvernehmlichen Einigung über den / das Antrag / Angebot an die Stadt Wegberg und ihre Organe, 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 lll.4 aus 2003 vorgesehen ist.	Die Lage der Erschließungsachse ist alternativlos, da die im früheren Rahmenplan dargestellte Variante mittlerweile durch eine Bebauung an der „Wehrstraße" verbaut ist.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Erschließungsachse zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	Diese Behauptung des Bewertungsurhebers ist unrichtig, Sie ist auch in grober Weise kurzsichtig, obstruktiv und verschleiernd, denn die Lage der Erschließungsachse war/ist vollkommen unerheblich für das Angebot der XXX vom 09.07.2021 (siehe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C, Folie 7) und demonstriert eindrücklich das offensichtliche Unwissen oder Desinteresse des Bewertungsurhebers an dem verhandelten Angebot. Würde die Erschließungsachse in der Weise verschoben werden, wie es der Bewertungsurheber hier insinuiert, dann würde sie quer in nördlicher Richtung durch die Parzellen 39/40 laufen, geradewegs unterhalb des Streifens verlaufen, den die XXX der Stadt veräußern würde und die nach dem Angebot geplante Zuwegung zu den Restparzellen 39/40 durchqueren. Mit anderen Worten macht die Behauptung des Bewertungsurhebers hier etwa soviel Sinn, wie einen Vertrag mit einem Bauträger vereinbaren zu wollen und dann einen Abrissunternehmer damit zu beauftragen. Selbstverständlich war dies weder geplant, noch wurde es verhandelt. Es geht nicht um die Verlegung der Erschließungsachse der Ausfallstraße zur Wehrstraße, sondern um die Lage ihres Abknickens bei ihrem Verlauf in nördlicher Richtung! In den Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C (siehe Eingabe) ist bspw. auf Folie 15 zu erkennen, dass die Ausfallstraße erst auf Höhe der Besenbinder Str. östlich abknickt. Nach dem Angebot der XXX vom 09.07.2019 würde sie dagegen bereits auf Höhe der Planstraße, die WA.-11 von WA-7 trennt, abknicken, ohne dass dies mit einem Verlust an städtischen Baufeldern verbunden wäre, weil der östlich des Knicks entfallende Wohnraum westlich des Knicks umgelagert werden kann. Die derzeitige (bedarfsplanerisch wie verkehrsplanerisch sinnlose) Planung der MFH in WA-11 dient augenscheinlich der Vereitelung dieser Möglichkeit und ist ein weiterer der zahlreichen Belege für das Vorliegen einer Negativplanung. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
115	6	1		Bürger 6 vom 21.06.2020	Erläuterung Flyer	Der Einwender erläutert den Flyer zur als Blockbau geplanten Mehrfamilienhausbebauung (MFH) im Neubaugebiet lll.4C „Auf dem Kamp".	k.A.	k.A.			
116	6	2		Bürger 6 vom 21.06.2020	Bekanntmachung	Das Hauptanliegen des Flyers war es, die Anwohner auf die Planung aufmerksam zu machen und diese 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 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.	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnten sich die Bürger/-innen am Bauleitplanverfahren vom 18.05.2020 - 22.06.2020 beteiligen. Die Möglichkeit der Beteiligung wurde am 23.04.2020 öffentlich bekannt gemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in das Verfahren eingestellt. Eine unzureichende Beteiligung der Bürger/-innen ist nicht zu erkennen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit zurück.			
117	6	3	1	Bürger 6 vom 21.06.2020	Bedarf nach Wohnraum	*Erheblich gestiegener Bedarf nach Wohnraum?* 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 lll.4C! 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.	Wie zuvor bereits beschrieben, besteht der Bedarf in Wegberg nach Wohnungen. Dies wurde in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus dem Jahr 2019 dokumentiert. Die Studie dokumentiert einen Bedarf an ca. 300 Miet- und Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Wegbergs.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
118	6	3	2	Bürger 6 vom 21.06.2020	Ertragsmaximierung	*Erheblich gestiegener Bedarf nach Wohnraum?* 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 lll.4C! 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.	Ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren, lässt sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck -Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären. Die Mehrfamilienhäuser sollen realisiert werden, da ein Bedarf an Wohnungen nachgewiesen wurde.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Ertragsmaximierung zurück.			
119	6	4	1	Bürger 6 vom 21.06.2020	Bevölkerungsdichte	Zunächst kann man dazu festhalten, dass bereits die ohnehin geplanten 60 Wohneinheiten in den EFH und DHH im Baugebiet lll.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 Personen) 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 Personen) um rd. 2.850 Personen wachsen soll.	Im Bebauungsplan werden diverse zukünftige Wohnformen angeboten. Dazu zählen das Einfamilienhaus, Bungalows im WA 1 und Mehrfamilienhäuser im WA 11. Im Bebauungsplan sollen bewusst unterschiedliche Wohnformen angeboten werden, um auf zukünftige Wohnbedarfe reagieren und um diese überhaupt anbieten zu können. Daher ist es ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teil-Bebauungsplan unterschiedliche Wohntypologien anzubieten. Es sollen nicht ausschließlich Einfamilienhäuser realisiert werden. Doppelhäuser werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wohnformen zurück.			

120	6	4	2	Bürger 6 vom 21.06.2020	Bevölkerungsdichte	Zunächst kann man dazu festhalten, dass bereits die ohnehin geplanten 60 Wohneinheiten in den EFH und DHH im Baugebiet lll.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 Personen) 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 Personen) um rd. 2.850 Personen wachsen soll.	Der Ortsteil Arsbeck weist, wie zuvor schon beschrieben, eine ausreichende Infrastruktur auf, um zusätzliche Anwohner/-innen aufzunehmen. Dass alle Ortsteile die gleiche Anzahl neuer Bewohner aufnehmen, steht hier nicht zur Diskussion.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verteilung von Anwohnern/-innen zurück.			
121	6	4		Bürger 6 vom 21.06.2020	Bevölkerungsentwicklung	*Bevölkerungsentwicklung im Raum Wegberg.* Ein solches Wachstum 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 lll.4C zu rechtfertigen. 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“ des geplanten Neubaugebietes wirtschaftlich profitieren könnten.	Wie vom Einwender richtig beschrieben, sind die Bevölkerungszahlen in Wegberg in den letzten Jahren nahezu konstant geblieben. Der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019 geht von einem leichten Bevölkerungsplus von 1,6 % bis 2030 für die Stadt Wegberg aus. Gleichzeitig sind steigende Kaufpreisentwicklungen in Wegberg für Wohnungen und Häuser zu verzeichnen. Um der Preisentwicklung bei Immobilien, der Nachfrage nach Wohnungen und Eigentum in Wegberg entgegen zu wirken, wird der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Gleichzeitig soll mit der Bebauung flächenschonend gebaut werden, was eine gesetzliche Vorgabe nach BauGB ist. Dass die städtebauliche Zielsetzung verwendet werden soll, um Gewinnmaximierungen zu erwirtschaften, ist zurückzuweisen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zurück.			
122	6	5		Bürger 6 vom 21.06.2020	Bevölkerungsentwicklung Amazon & Co.	*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 Post 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!	Dass der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan direkt mit der Ansiedlung von Unternehmen in Mönchengladbach zusammenhängt, ist nicht zu erkennen. Bereits im rechtswirksamenFlächennutzungsplan der Stadt Wegberg aus 2008 waren die Flächen für eine Wohnraumentwicklung vorgesehen. Der Bedarf an Wohnungen in Wegberg resultiert vielmehr aus den Ergebnissen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019. Hier wird ein Bedarf an ca. 240 Mietwohnungen und 60 Eigentumswohnungen ermittelt. Ob ein/eine Mitarbeiter/-in eines Unternehmens in Mönchengladbach, Kaarst, Neuss oder Wegberg wohnt, ist ein Bestandteil der individuellen Lebensgestaltung. Diese lässt sich weder über Bebauungspläne in Mönchengladbach, Kaarst, Neuss oder Wegberg steuern.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich Amazon & Co. zurück.			
123	6	6		Bürger 6 vom 21.06.2020	Bevölkerungsentwicklung Leerstand	*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.	Dass die zukünftigen Bewohner/-innen Wegbergs gleichermaßen aufalle Ortsteile Wegbergs verteilt werden soll, steht nicht zur Debatte, da dies nicht zielführend ist. Ein Großteil der Wegberger Ortsteile weißt nicht die erforderliche Infrastruktur für die Realisierung eines neuen Wohngebietes auf. Auch gibt es in vielen Wegberger Ortsteilen nicht die dafür erforderlichen Flächen. Mit der baulichen Realisierung des Plangebietes wird eine langfristige städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert, die über den Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg aufgezeigt und über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird. Mit der Entwicklung des Neubaugebietes soll auf die heutigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung reagiert werden. Heutige Standards können oftmals nur über einen Neubau realisiert werden. Die Neubebauung entwickelt sich parallel zur Bestandsentwicklung. Leerstehende Objekte können durch Private gekauft und erneuert werden. Ob diese Objekte jedoch ertüchtigt werden, obliegt in vielen Fällen dem Markt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Leerstandes zurück.			
124	6	7		Bürger 6 vom 21.06.2020	WA-11 Konzentration	*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 1) 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 unstreitig, jedenfalls nicht ernsthaft zu bezweifeln sein, dass die Mietwohnungen künftig schon strukturbedingt eine höhere Fluktuation 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, diese 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 lll.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!	Wie zuvor beschrieben, ergibt sich der Bedarf aus der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019. Hier wird ein Bedarf an ca. 240 Mietwohnungen und 60 Eigentumswohnungen ermittelt. Die Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) sind bewusst an einer Stelle im Plangebiet zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollen nicht durch das komplette Quartier geführt werden. Negative Folgeeffekte wie eine Stigmatisierung künftiger Bewohner/-innen sind nicht zu erkennen. Da grundsätzlich auch für jede Gesellschaftsschicht Wohnmöglichkeiten angeboten werden müssen. Da es sich beim Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann ein zukünftiger Investor auch gezielt Konzepte (bspw. Frauen- WGs, Seniorenwohnungen) steuern. Bauliche negative Folgeeffekte werden durch die Einhaltung von Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren verhindert. Das Mietwohnungen eine höhere Fluktuation als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aufweisen, ist der Nachfrage geschuldet. Diese lässt über einen Bebauungsplan nicht verbindlich regeln. Ein zukünftiger Investor könnte sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen realisieren. Welche sozialen Auswirkungen außer einem Angebot an Mietswohnungen entstehen, lässt sich über einen Bebauungsplan nicht abbilden. Wie zuvor bereits beschrieben, werden die Mehrfamilienhäuser bewusst zoniert, um die entstehenden Verkehre schnellstmöglich auf die örtlichen und überörtlichen Straßen zu führen. Eine gezielte wirtschaftliche Entwertung umliegender Grundstücke, wie vom Einwender vermutet, soll durch den Standort der Mehrfamilienhausbebauung nicht vorbereitet werden. Der Gestaltungsplan zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sieht eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung vor. Es werden Einfamilienhäuser, Bungalows und Mehrfamilienhäuser angeboten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
125	6	8		Bürger 6 vom 21.06.2020	WA-11 Verkehr	*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, 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.	Die „Wehrstraße“ dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße“ angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße“ über die Straße „Auf dem Kamp“, in Richtung Heiderstraße“ bewegen. Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringer ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp (Teilbebauungsplan) und dem Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp (2. Teil-BP) sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße“ und die „Bücher Straße“ gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen. Verkehrstechnische Probleme auf der „Wehrstraße“ sind nicht zu erwarten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verkehrsbelastung zurück.			
126	6	9		Bürger 6 vom 21.06.2020	Wirtschaftlichkeit der Planung	*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 lll.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 lll.4A (offiziell nur mit lll.4 bezeichnet) und lll.4B sogar mit eingeplanten Pufferzonen und ohne MFH-Bebauung realisiert werden konnten, stellt sich natürlich die Frage, warum das vorliegend bei lll.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 lll.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 haben. Eine andere denkbare Ursache für eine vorgebliche, annähende 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 die Stadt Wegberg diese zur Begründung ihrer Planung später noch zu eigen macht, vorsorglich die bisherige Kalkulationsgrundlage der Planung lll.4C überprüfen. Einen entsprechenden Antrag auf Offenlegung der Kalkulationsgrundlagen, gegebenenfalls gestützt auf das Informationsfreiheitsgesetz (IFG) hält sich der Einwender vor. G128	Die Bereitstellung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhausbebauung resultiert aus der Wohnungsmarkstudie des Kreises Heinsberg. Die vom Einwender vermutete Steigerung der Wirtschaftlichkeit der Planung durch die Einplanung von Mehrfamilienhäusern sowie durch die städtebauliche Verdichtung lässt sich nicht erkennen. Auch sollen mit der Planung nicht die Steigerung der allgemeinen Baukosten eingefangen werden. Die Planung erfolgt aus der Deckung des Bedarfs an Wohnungen in Form von Miet- und Eigentumswohnungen. Wie vom Einwender richtig beschrieben, soll der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Die Erschließungskosten eines Wohngebietes sind ein wesentlicher Faktor, den eine Stadt bei der Kalkulation für ein Wohnquartier berücksichtigen muss. Würde sich in der Kalkulation ein erhebliches wirtschaftliches Ungleichgewicht für die Stadt Wegberg abzeichnen, würde von einer städtebaulichen Entwicklung abgesehen werden. Dies ist hier nicht der Fall. Darüberhinausgehende Punkte zum Thema Auswahl der Bauunternehmer, Zins- und Geldmengenpolitik, Immobilienvertrieb können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich geklärt werden. Dass der Einwender eine Offenlage von Kalkulationen bei der Stadt Wegberg beantragt, ist kein Belang des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Planung zurück.			
127	6	10		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerde	Beschwerde des Einwenders. Zusammengefasst bezieht sich die Stellungnahme gegen den Durchführungsbeschluss des Rates der Stadt Wegberg vom 28.01.2020 auf die nachfolgenden Bestandteile der Planung:	k.A.	k.A.			
128	6	11		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdeforderung 1a	Beschwerde 1a.) Mehrfamilienhausbebauung (MFH). Forderung: Planänderung mit STOP und Rücknahme der MFH-Bebauung mit 4 MFH je 6 Wohnungen inkl. Stellplätzen im Bebauungsplan lll.4C zugunsten einer EFH- oder DHH-Bebauung.	Wie zuvor bereits beschrieben, ist der Bedarf an Eigentums- und Mietwohnungen in der Stadt Wegberg aus der Wohnungsmarktstudie des Kreis Heinsberg aus 2019 ermittelt worden. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bedarf an ca. 300 Wohnungen nachgewiesen. Diesem Bedarf wird durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern entsprochen. Die Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) sind bewusst an einer Stelle im Plangebiet zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollen nicht durch das komplette Quartier geführt werden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
129	6	12		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdeforderung 1b	Beschwerde 1b.) Ausnahme: Beweis / Nachweis der Erforderlichkeit der bisherigen MFH-Bebauung durch die Stadtplanung. In diesem Fall: 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).	Wie zuvor bereits beschrieben, ist der Bedarf an Eigentums- und Mietwohnungen in der Stadt Wegberg aus der Wohnungsmarktstudie des Kreis Heinsberg aus 2019 ermittelt worden. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bedarf an ca. 300 Wohnungen nachgewiesen. Diesem Bedarf wird durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern entsprochen. Die Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) sind bewusst an einer Stelle im Plangebiet zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollen nicht durch das komplette Quartier geführt werden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
130	6	13		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung I.a.	AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.			
131	6	14		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung I.b.	AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.			
132	6	15		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung II.	AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.			
133	6	16		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung III.	AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.			
134	6	17		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung IV	AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.			
135	7	1		Bürger 7 vom 21.06.2020	Beschwerde § 24 GO	Der Einwender erläutert seine Beschwerde „Kein Blockbau bei uns“ gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW. Als Betroffener reicht der Einwender eine Beschwerde gegen den am 28.01.2020 vom Rat Stadt Wegberg als Durchführungsbeschluss erlassenen und am 20.04.2020 bekannt gemachten Bebauungsplan III.4C „Auf dem Kamp - Arsbeck“ ein.	k.A.	k.A.			
136	7	2		Bürger 7 vom 21.06.2020	Beschwerdeforderung 1a	AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.			
137	7	3		Bürger 7 vom 21.06.2020	Beschwerdeforderung 1b	AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.			
138	7	4		Bürger 7 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung I.a.	Beschwerdebegründung I.a.) Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht (a. sowohl) von dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 26.02.2019 ab.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstande zur Nachbarbebauung eingehalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
139	7	5		Bürger 7 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung I.b.	Beschwerdebegründung I.b.) Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht (b. als auch) von den Grundzügen der Planung für die bereits vorangegangenen und realisierten Teilbauabschnitte lll.4A (III.4) und lll.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 BauGB) und ohne dass hierfür jeweils eine planerische Erforderlichkeit (§ 1 (3) S.1 BauGB) erkennbar und nachgewiesen ist.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstande zur Nachbarbebauung eingehalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
140	7	6		Bürger 7 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung II.	Beschwerdegebründung 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.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstande zur Nachbarbebauung eingehalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
141	7	7		Bürger 7 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung III.	Beschwerdebegründung III.) Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die „Wehrstraße“ und die „Besenbinderstraße“ sind durch die Planung unzureichend erfasst.	Die „Wehrstraße“ dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße“ angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße“ über die Straße „Auf dem Kamp“, in Richtung Heiderstraße“ bewegen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.			
142	7	8		Bürger 7 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung 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) BauGB), ist durch die vorliegende Planung verletzt.	Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.			

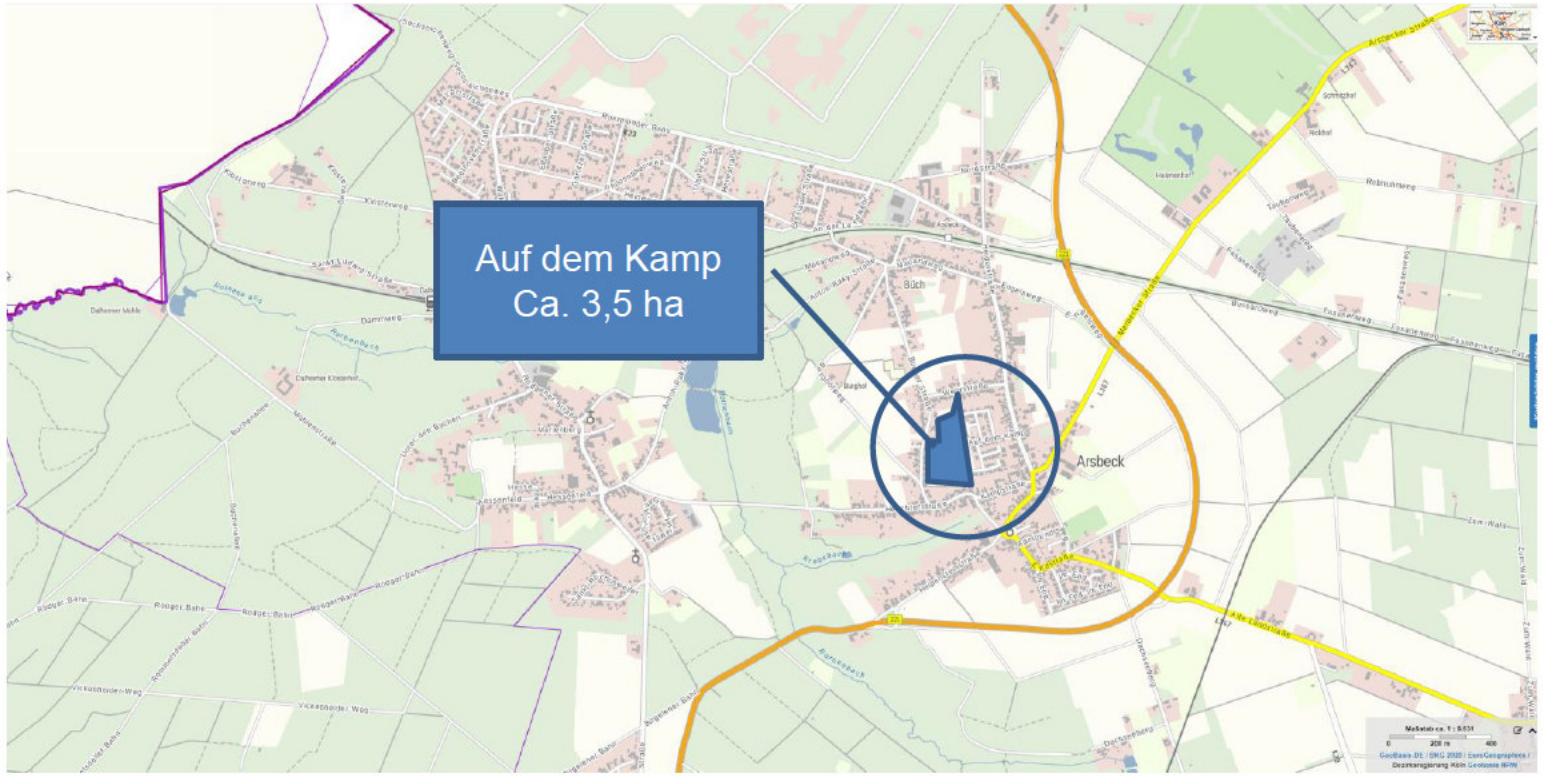
143	8	1		Bürger 8 vom 22.06.2020	Gestaltungsplan aus 2018	Beim Verkauf des Grundstücks an die SEWG (ist dem Einwender ein anderer Bebauungsplan vor (Gestaltungsplan Planungsbüro asser + krings aht vom 15.10.2018).	k.A.	k.A.			
144	8	2		Bürger 8 vom 22.06.2020	Gestaltungsplan aus 2018	Bei Nachfrage was genau dort gebaut werden sollte, sagte die SEWG dem Einwender, dass das komplette Baugebiet mit Einfamilienhäusern bebaut wird. Wäre dem Einwender nur der geringste Zweifel an dieser Zusage gekommen, dass dort größer und vor allem höher gebaut werden soll, wäre der Verkauf an die SEWG niemals zustande gekommen. Der Einwender fühlt sich sehr getäuscht und zutiefst enttäuscht darüber, dass eine Zusage, wenn auch nur mündlich, einen Gerichtshöfchkeit der Stadt Wegberg heute keinen Wert mehr hat.	Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wurden die erarbeiteten Rahmenpläne aus 2003 und 2018 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Gebäudehöhen der Mehrfamilienhäuser orientieren sich an der umliegenden Bebauung, ohne diese zu überragen.	Der Rat nimmt Kenntnis.			
145	9	1		Bürger 9 vom 22.06.2020	F 18 FS 45 Zugänglichkeit	Das Grundstück der Familie des Einwenders mit der Bezeichnung Flur 18 Grundstücksnummer 45 grenzt gartenseitig an den neuen Bebauungsabschnitt. In der jetzigen Situation befindet sich ein nicht offizieller, aber seit mehr als 50 Jahren allgemein genutzter Weg entlang des Grundstücks. Dieser Weg stellt für mich im Alltag einen notwendigen Zugang zu dem Grundstück dar. Das liegt in der Tatsache begründet, dass der Einwender zwar Anwohnerin der „Heuchterstraße" (Hausnummer 32) ist, aber das Gebäude in der Hinterlage des Gebäudes Hausnummer 28-30 liegt. Der einzige Zugang von der „Heuchterstraße" zu dem Grundstück befindet sich im Gebäude Hausnummer 28-30. Dieser Zugang ist durch seine Begrenztheit ungeeignet zu Anlieferungen aller Art. Vor dem Haus Nummer 28-30 besteht zudem kaum Park - und Haltemöglichkeit. Daher nutze der Einwender seit 20 Jahren regelmäßig die Möglichkeit des hinteren Zugangs. Bei der Erläuterung der aktuellen Bebauungspläne durch XXXXXXXXXXXX wurde deutlich, dass dieser Weg nun wahrscheinlich entfallen wird. Der Einwender fürchte sehr, dass damit die Möglichkeit verloren geht, das Grundstück auch von der Gartenseite her zu erreichen. Daher wird darum gebeten, dass das Anliegen in den weiteren Überlegungen berücksichtigt wird.	Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sieht zur benachbarten Parzelle des Einwenders eine Gartennutzung vor. Die Einplanung eines Weges zur Erschließung der Parzelle 45 ist nicht geplant. Die vom Einwender beschriebene Erschließung des hinter liegenden Gebäudes ist weder grundbuchrechtlich (bspw. Wegerecht, Baulast) noch über die Festsetzung von Planungsrecht (bspw. mit Festsetzung eines öffentlichen Verkehrsfläche) gesichert, daher kann der Einwender die Nutzung und die Beibehaltung der Zuwegung nicht beanspruchen.	Der Rat weist die Stellungnahmen hinsichtlich der Zugänglichkeit des Grundstücks zurück.			
146	9	2		Bürger 9 vom 22.06.2020	F 18 FS 45 Parkmöglichkeit	Das Grundstück der Familie des Einwenders mit der Bezeichnung Flur 18 Grundstücksnummer 45 grenzt gartenseitig an den neuen Bebauungsabschnitt. In der jetzigen Situation befindet sich ein nicht offizieller, aber seit mehr als 50 Jahren allgemein genutzter Weg entlang des Grundstücks. Dieser Weg stellt für mich im Alltag einen notwendigen Zugang zu dem Grundstück dar. Das liegt in der Tatsache begründet, dass der Einwender zwar Anwohnerin der „Heuchterstraße" (Hausnummer 32) ist, aber das Gebäude in der Hinterlage des Gebäudes Hausnummer 28-30 liegt. Der einzige Zugang von der „Heuchterstraße" zu dem Grundstück befindet sich im Gebäude Hausnummer 28-30. Dieser Zugang ist durch seine Begrenztheit ungeeignet zu Anlieferungen aller Art. Vor dem Haus Nummer 28-30 besteht zudem kaum Park - und Haltemöglichkeit. Daher nutze der Einwender seit 20 Jahren regelmäßig die Möglichkeit des hinteren Zugangs. Bei der Erläuterung der aktuellen Bebauungspläne durch XXXXXXXXXXXX wurde deutlich, dass dieser Weg nun wahrscheinlich entfallen wird. Der Einwender fürchte sehr, dass damit die Möglichkeit verloren geht, das Grundstück auch von der Gartenseite her zu erreichen. Daher wird darum gebeten, dass das Anliegen in den weiteren Überlegungen berücksichtigt wird.	Die vom Einwender angesprochene unzureichende Parksituation auf der „Heuchterstraße" ist kein Belang des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.	Der Rat nimmt Kenntnis.			
147	10	1		Bürger 10 vom 22.06.2020	Beschwerdebegründung I.a	Beschwerdebegründung I.a.) Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht (a. sowohl auch von dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 26.02.2019 ab.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandflächen erfolgt im nachgelagerten Bauvorhabenzulassungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung einzuhalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
148	10	2		Bürger 10 vom 22.06.2020	Beschwerdebegründung I.b	Beschwerdebegründung I.b.) Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht (b. als auch) von den Grundsätzen 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 BauGB) und ohne dass hierfür jeweils eine planerische Erforderlichkeit (§ 1 (3) S.1 BauGB) erkennbar und nachgewiesen ist.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandflächen erfolgt im nachgelagerten Bauvorhabenzulassungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung einzuhalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
149	10	3		Bürger 10 vom 22.06.2020	Beschwerdebegründung II	Beschwerdegebründung 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.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandflächen erfolgt im nachgelagerten Bauvorhabenzulassungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung einzuhalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
150	10	4		Bürger 10 vom 22.06.2020	Beschwerdebegründung III	Beschwerdebegründung III.) Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die „Wehrstraße" und die „Besenbinderstraße" sind durch die Planung unzureichend erfasst.	Die „Wehrstraße" dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße" angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße" über die Straße „Auf dem Kamp" in Richtung Heidenstraße" bewegen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.			
151	10	5		Bürger 10 vom 22.06.2020	Beschwerdebegründung 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) BauGB). ist durch die vorliegende Planung verletzt.	Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellunsnahmen werden in den Abwäuungsprozess eingestellt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.			
152	10	6		Bürger 10 vom 22.06.2020	Entfernung von Grünflächen	Zudem geht ein gutes Stück Lebensqualität durch die Bebauung direkt hinten am Grundstück des Einwenders verloren, weil Grünflächen entfernt werden und durch die Bebauung eventuell die Bewohner des Hauses über den Zaun in den Garten des Einwenders schauen können, was die Privatsphäre stark einschränken würde.	Dass das Plangebiet für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen ist, kann der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg aus 2008 entnommen werden. Mit der Realisierung eines Wohnbaugebietes, das über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird, werden die bestehenden Grünstrukturen in Anspruch genommen. Zur Minderung des Eingriffes werden im Bebauungsplan diverse Festsetzungen getroffen, dazu zählen u.a. die Festsetzung einer gestalteten öffentlichen Grünfläche, die verpflichtende extensive Dachbegrünung sowie eine Heckenpflanzung im WA 11, die Pflanzung von 20 Straßenbäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verpflichtung der zukünftigen Eigentümer/-innen Grünstrukturen auf dem eigenen Grundstück zu schaffen (bspw. Baumpflanzung). Mit den Festsetzungen wird ein begrünter Wohngebiet geschaffen. Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist zudem ein ökologischer Ausgleich zu leisten. Dass Nachbarn sich gegenseitig in den Garten gucken können, ist als Wohnfolgeeffekt hinzunehmen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist dadurch nicht zu befürchten. Beide Nachbarparteien haben zudem über die Landesbauordnung NRW die Möglichkeit, eine genehmigungsfreie Einfriedung bis zu einer Höhe von 2.0 m zu errichten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Inanspruchnahme von Grünflächen zurück.			
153	10	7		Bürger 10 vom 22.06.2020	Beeinträchtigung der Privatsphäre	Zudem geht ein gutes Stück Lebensqualität durch die Bebauung direkt hinten am Grundstück des Einwenders verloren, weil Grünflächen entfernt werden und durch die Bebauung eventuell die Bewohner des Hauses über den Zaun in den Garten des Einwenders schauen können, was die Privatsphäre stark einschränken würde.		Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Beeinträchtigung der Privatsphäre zurück.			
154	11	1		Bürger 11-36 vom 18.-22.06.2020	Beschwerde § 24 GO	Der Einwender erläutert seine Beschwerde „Kein Blockbau bei uns" gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW. Als Betroffener reicht der jeweilige Einwender eine Beschwerde gegen den am 28.01.2020 vom Rat Stadt Wegberg als Durchführungsbeschluss erlassenen und am 20.04.2020 bekannt gemachten Bebauungsplan III.4C „Auf dem Kamp - Arsbeck" ein.	k.A.	k.A.			
155	11	2		Bürger 11-36 vom 18.-22.06.2020	Beschwerdebegründung I.a	Beschwerdebegründung I.a.) Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht (a. sowohl) von dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 26.02.2019 ab.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandflächen erfolgt im nachgelagerten Bauvorhabenzulassungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung einzuhalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
156	11	3		Bürger 11-36 vom 18.-22.06.2020	Beschwerdebegründung I.b	Beschwerdebegründung I.b.) Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht (b. als auch) von den Grundsätzen 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 BauGB) und ohne dass hierfür jeweils eine planerische Erforderlichkeit (§ 1 (3) S.1 BauGB) erkennbar und nachgewiesen ist.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandflächen erfolgt im nachgelagerten Bauvorhabenzulassungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung einzuhalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
157	11	4		Bürger 11-36 vom 18.-22.06.2020	Beschwerdebegründung II	Beschwerdegebründung 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.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandflächen erfolgt im nachgelagerten Bauvorhabenzulassungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung einzuhalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
158	11	5		Bürger 11-36 vom 18.-22.06.2020	Beschwerdebegründung III	Beschwerdebegründung III.) Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die „Wehrstraße" und die „Besenbinderstraße" sind durch die Planung unzureichend erfasst.	Die „Wehrstraße" dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße" angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße" über die Straße „Auf dem Kamp" in Richtung Heidenstraße" bewegen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.			

159	11	6		Bürger 11-36 vom 18. 22.06.2020	Beschwerdebegründung 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) BauGB), ist durch die vorliegende Planung verletzt.	Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.			

Wegberg-Arsbeck



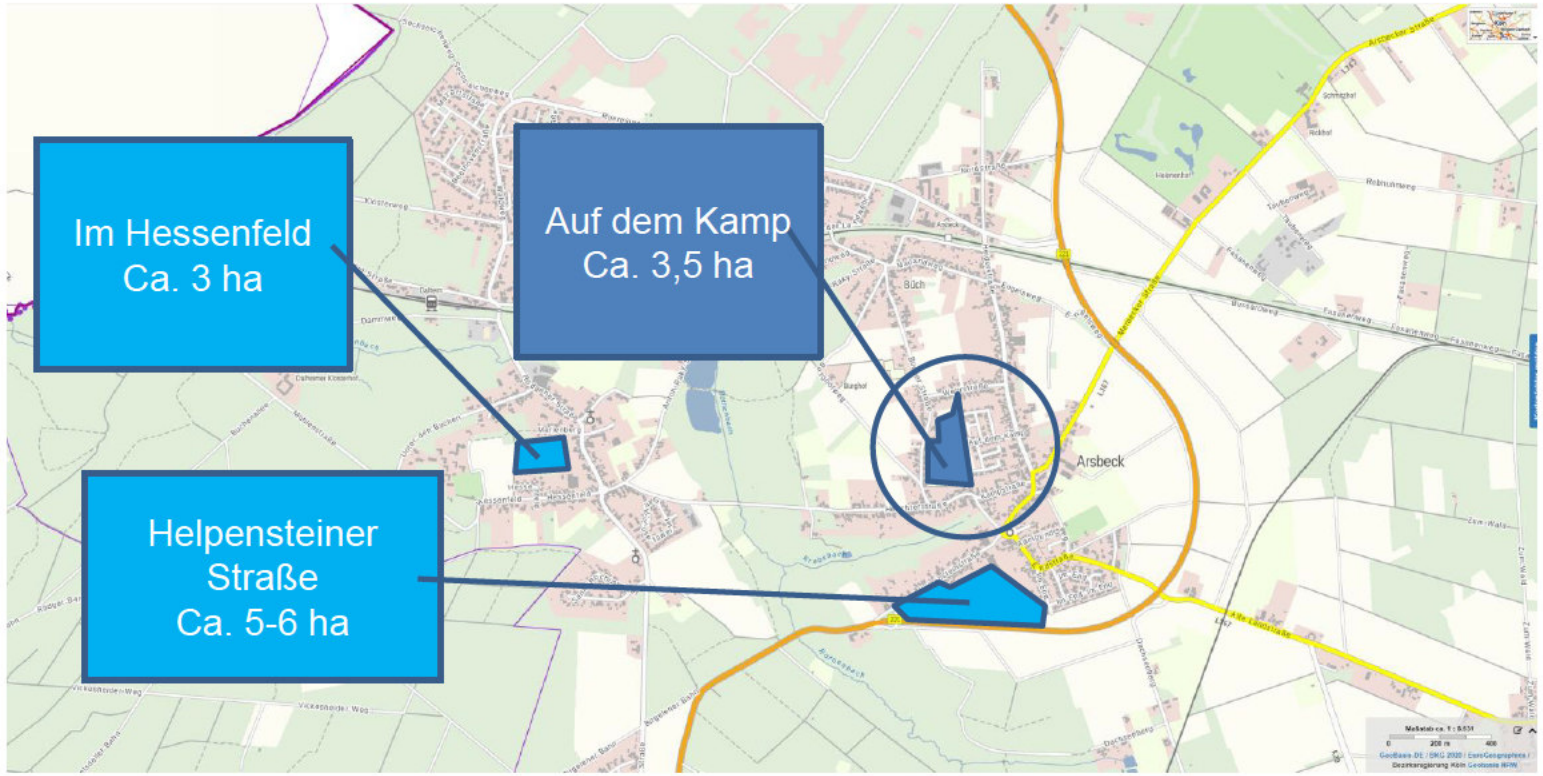
Baugebiete im Quartier



Baugebiet:

Auf dem Kamp III4C

Baugebiete im Quartier



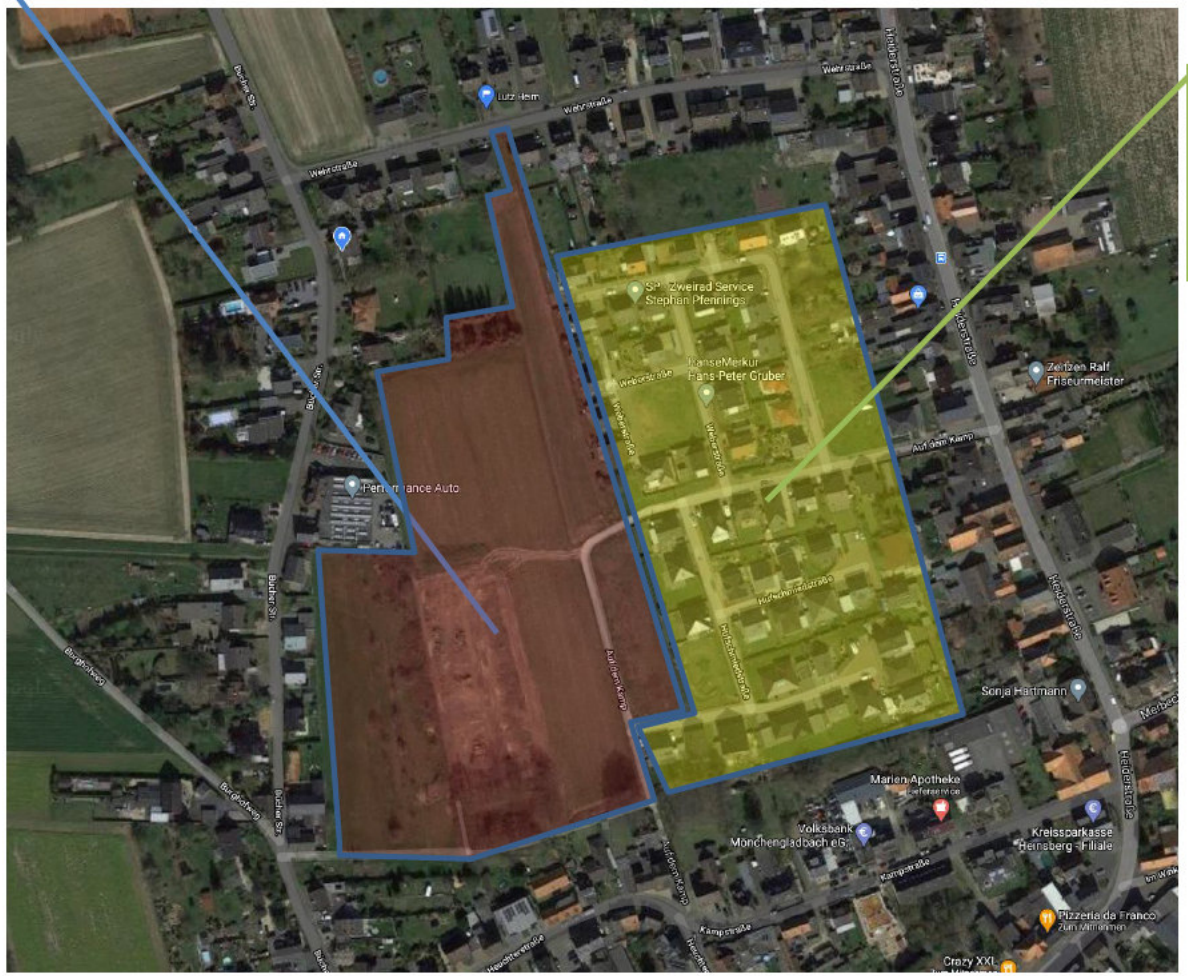
Die aktuell in Planung befindlichen drei Baugebiete im Quartier umfassen ca. 12 Hektar Grundfläche

III4C Auf dem Kamp

Auf dem Kamp
III4C
Ca. 3,5 ha

III4 Auf dem Kamp

Auf dem Kamp
III4C
Ca. 3,5 ha



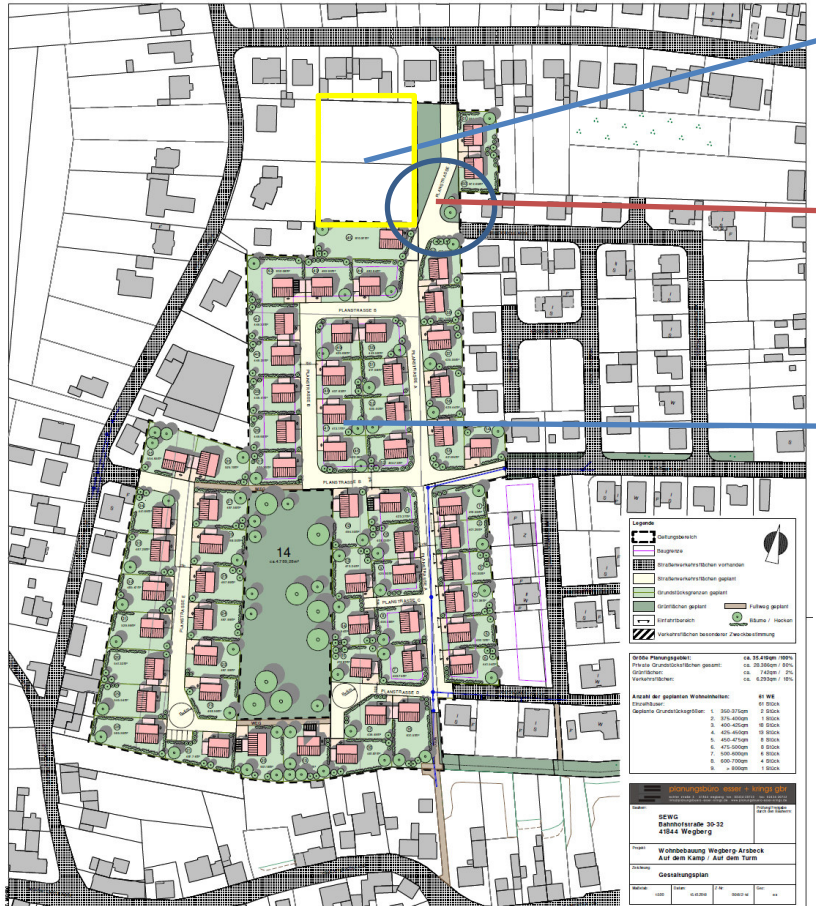
Auf dem Kamp
III4A & III4B
Ca. 4ha

III4A (2006)

III4B (2013)

III4C (2021)

Stand vor dem 09.07.2019



Parzellen 39/40 [redacted]

Abknicken der Ausfallstraße an dieser Stelle

Reine EFH/ZFH Bebauung

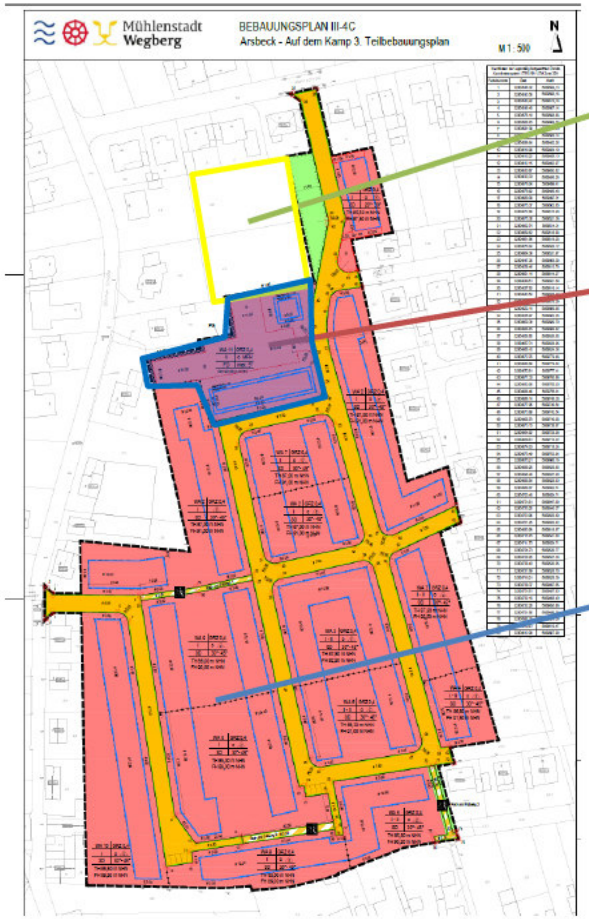
Angebot der JJK vom 09.07.2019

[redacted] verkauft den grünen Streifen an die Stadt Wegberg. Diese ist damit in der Lage, dort für 2 weitere Bauplätze Raum für eine EFH-Bebauung mit bis zu 4 WE auf ihrem Grund zu schaffen

Im Gegenzug erschließt die Stadt Wegberg auf eigene Kosten die Zuwegung zu den hinter dem grünen Streifen gelegenen rückwärtigen Restparzellen 39 und 40 der [redacted] für deren spätere Baumaßnahmen.

Das Angebot wurde am 09.07.2019 und am 03.12.2019 zwischen der [redacted] der SEWG und dem Planungsamt der Stadt Wegberg verhandelt und sollte an die politischen Gremien der Stadt weitergeleitet werden. Dort kam es nie an.

Aktueller B-Plan vom 15.03.2021



Parzellen 39 /40

Investoren-MFH-Blockbau in WA-11:
4 Wohnblöcke, 2 Etagen + Staffelgeschoss; TTL
ca. 24 Wohneinheiten + >35 Parkplätze

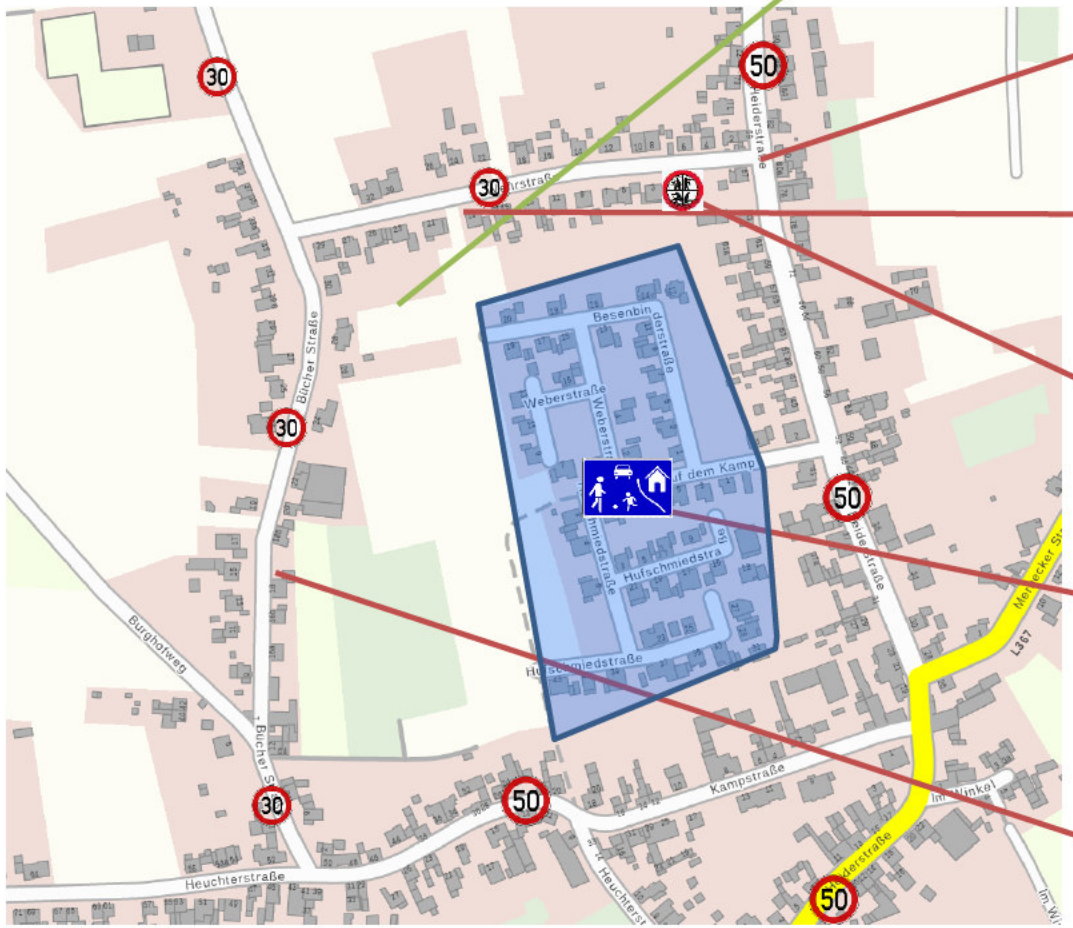
Wäldchen gerodet und überplant

Verkehrssituation

Parzellen 39/40

Sehr enge und gefährliche Ausfahrt, da an der Ecke Wehr-/Heiderstraße ein denkmalgeschütztes Gebäude die Einsicht nach Norden behindert.

Geplante Ausfahrt NUR einspurig und NUR nach links möglich, da nach rechts keine Öffnung vorgesehen ist.
Siehe B-Plan

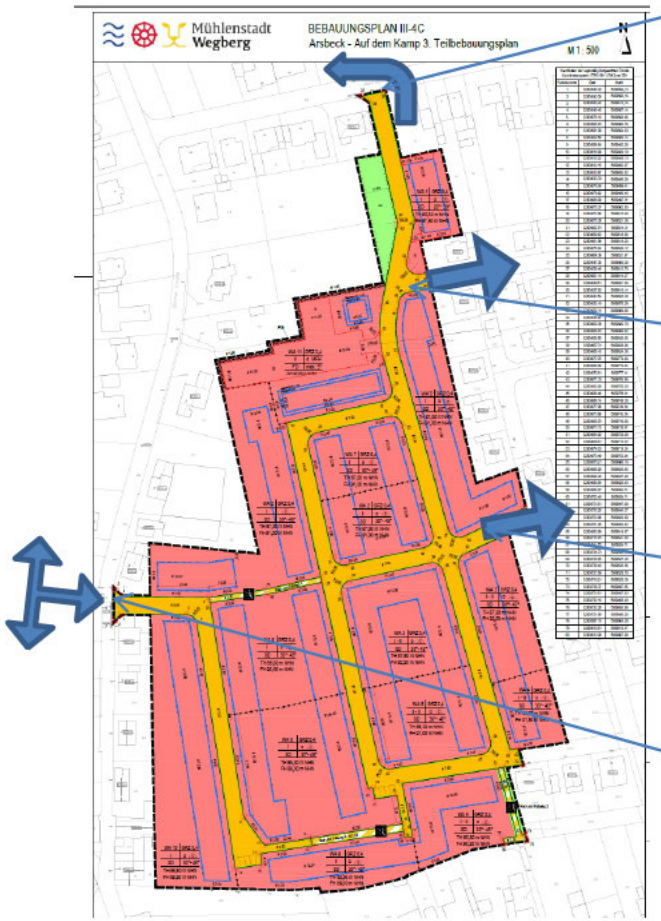


Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr;
Zufahrt zu Kamp III über Wehrstraße nicht möglich wg. fehlender Ein/Ausfahrt

Spielstraße

Geplante Ausfahrt für linken abgekapselten Bauabschnitt; mit Öffnung rechts und links;
Bücherstraße ist dort sehr eng und OHNE Bürgersteig

Ausfahrten (Einfahrten) III4C



Ausfahrt über die Wehrstraße.

!!! Durch das Abknicken der Wehrstraße nach Links ist die Ausfahrt hier nur linksseitig über die Bücher Straße möglich !!!

Ausfahrt über die Besenbinder Straße.

Ausfahrt über die Straße „Auf dem Kamp“.

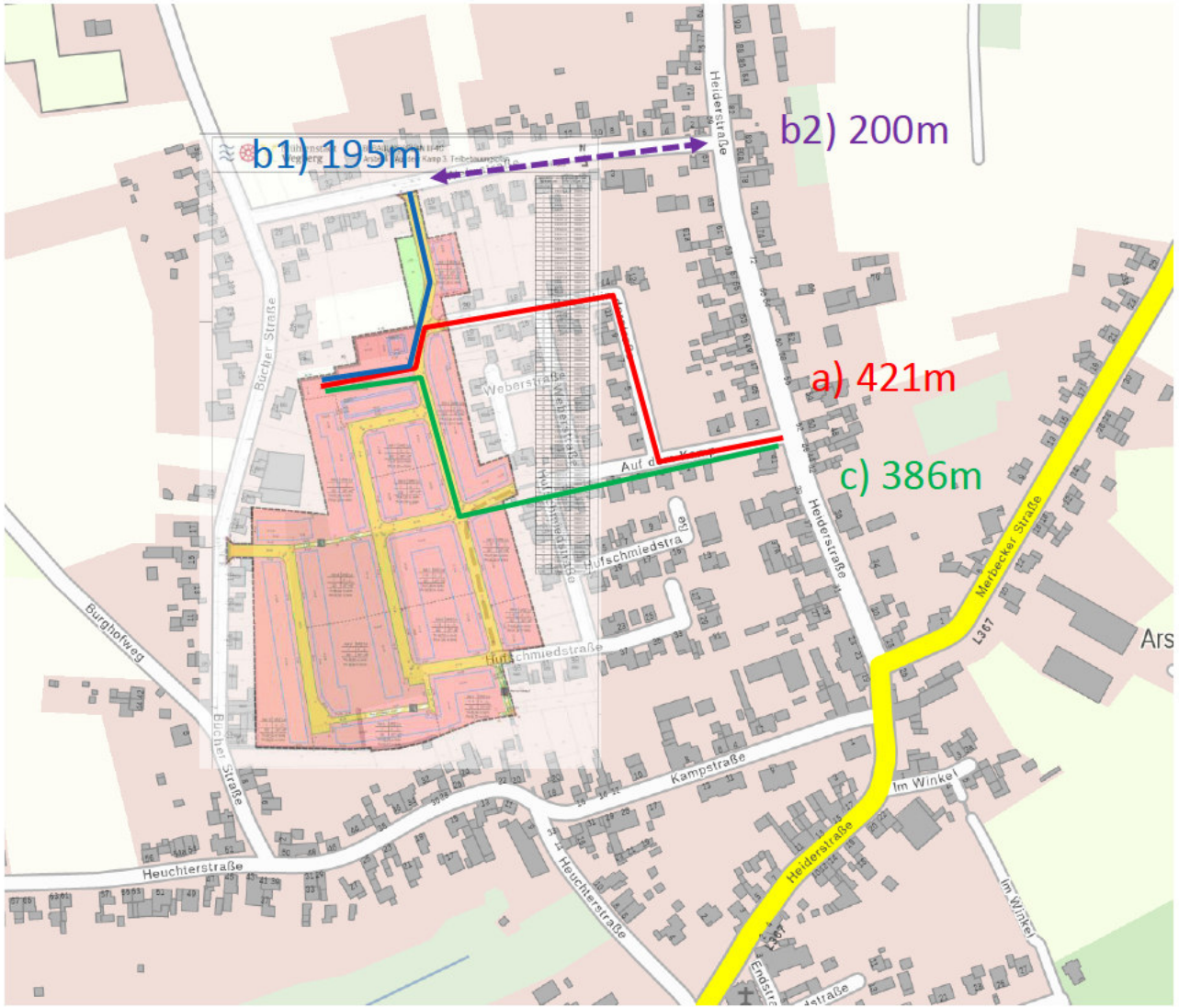
Ausfahrt über die Bücher Straße.

!!! Die Bücher Straße ist an dieser Stelle sehr eng und hat dort keinen Bürgersteig !!!

Der aktuelle B-Plan gibt als Begründung für seine Platzierung der MFH-Bebauung in den Wohnabschnitt (WA) 11 vor, dass an dieser Stelle das Plangebiet III4C verkehrsmäßig am stärksten entlastet werde.

Dabei ist aber nicht nur eine Entlastung von III4C zu berücksichtigen, sondern des gesamten Durchfahrgebietes des durch III4C erzeugten Verkehrs. Dazu zählen III4A und III4B ebenso, wie die Wehrstraße und die Bücher Straße.

Es zeigt sich, dass die MFH-Planung in WA-11 keineswegs die von der Planung behauptete stärkste Entlastung, weder von III4C, noch im übrigen Verkehrsdurchzugsgebiet erzielt!



Vom MFH-Verkehr bis zur nächsten HVS (Heider Straße) zurückzulegende Strecken:

Alt. 1: MFH in WA-11

a) 421m Ausfahrt über Besenbinder Str.

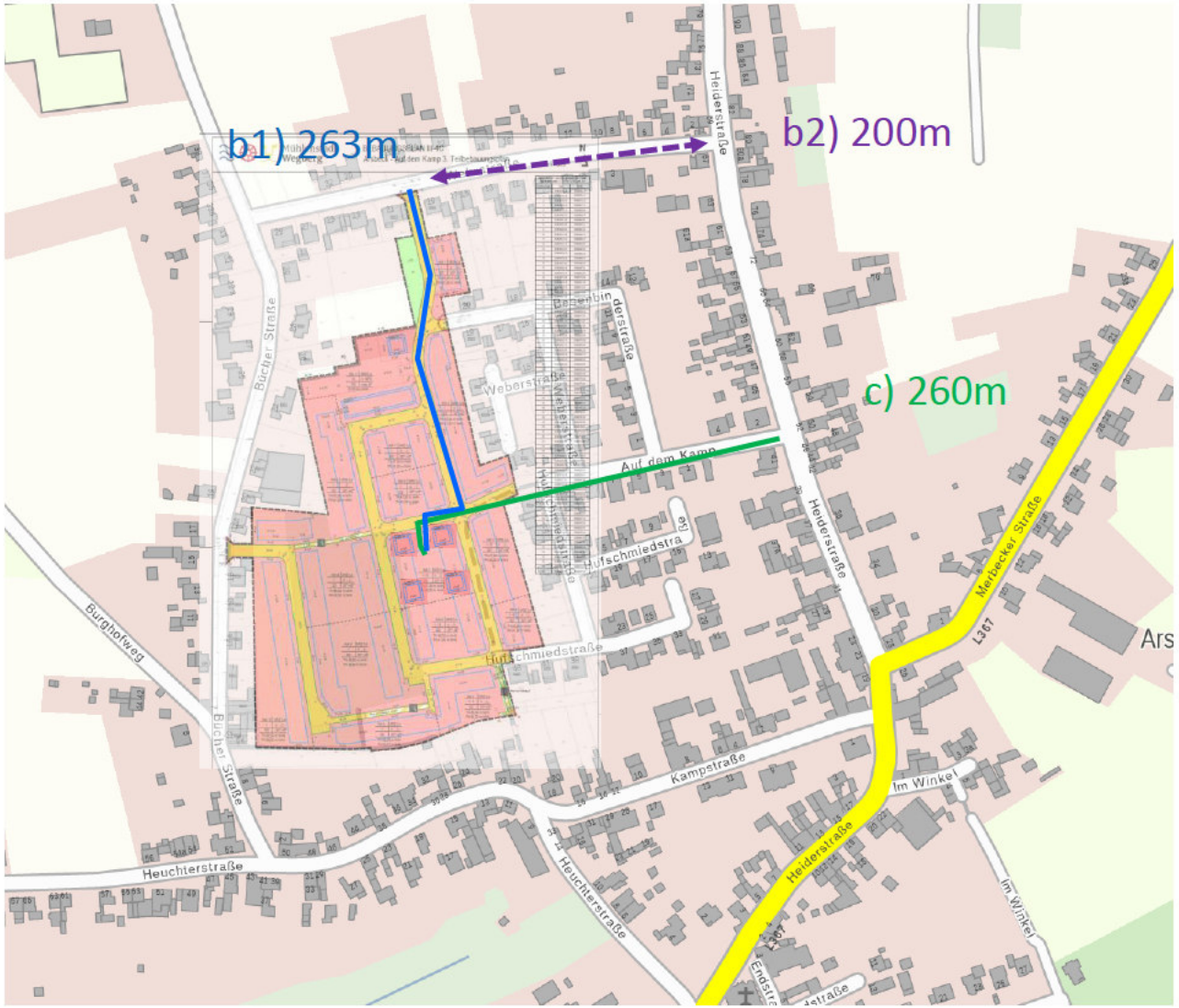
b) 195m Wehrstraße … und dann?
Ausfahrt für rechts abbiegenden Verkehr unzureichend (sonst 395m), somit links abbiegend zur Bücher Straße und von dort zur Heider Str. (>800m)

c) 386m Ausfahrt über „Auf dem Kamp“

d) Keine Ausfahrt über Bücher Str.

Schlechteste MFH-Position und längste Strecke c) aus dem WG mit ungeradem Straßenverlauf!

Alle Distanzen Ca. Angaben gemessen mit tim-online.nrw.de



Vom MFH-Verkehr bis zur nächsten HVS (Heider Straße) zurückzulegende Strecken:

Alt. 2: MFH in WA-3

a) Ausfahrt über Besenbinder Str. entbehrlich

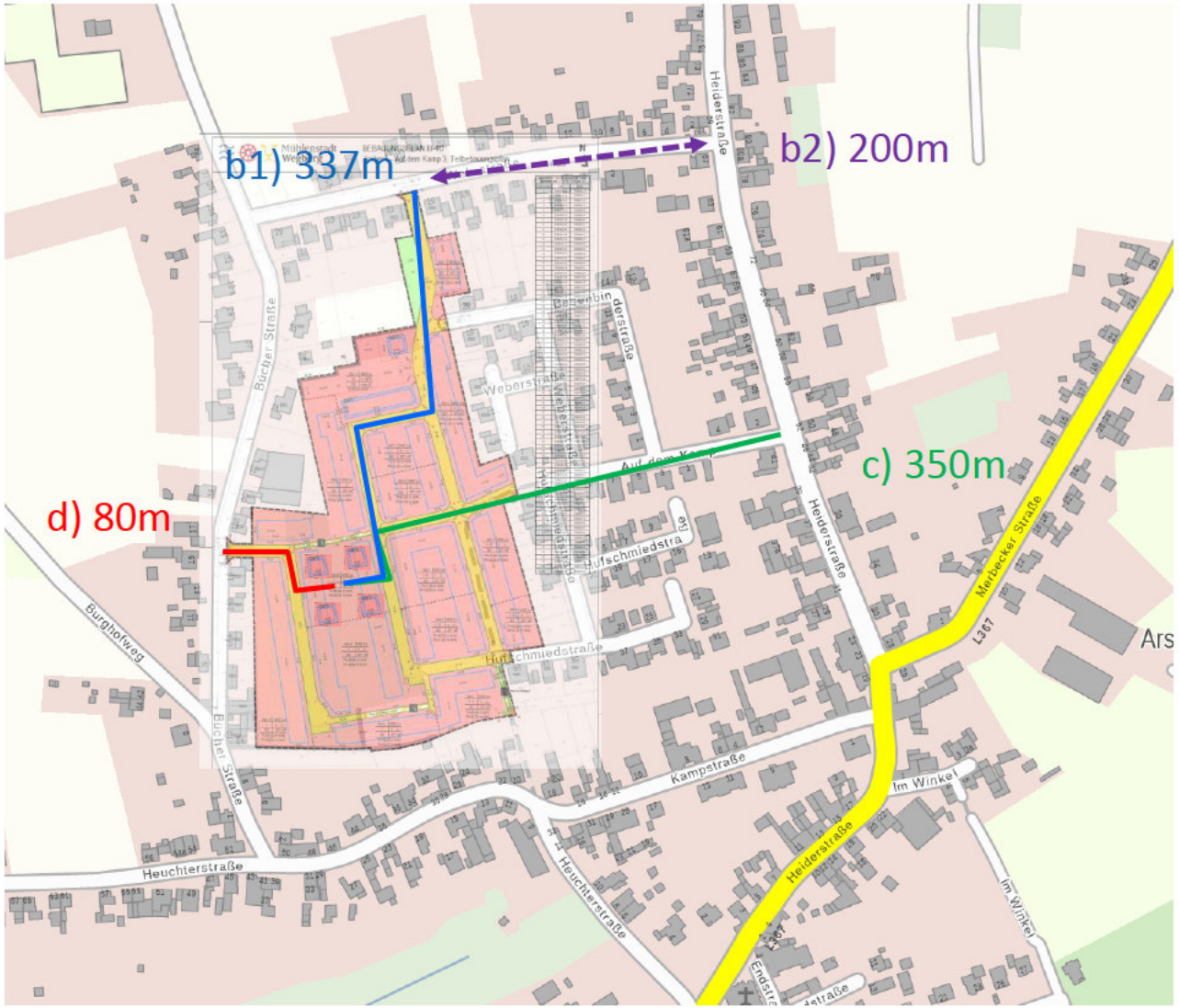
b) 263m Wehrstraße … und dann?
Ausfahrt für rechts abbiegenden Verkehr unzureichend (sonst 463m), somit links abbiegend zur Bücher Straße und von dort zur Heider Str. (>800m)

c) 260m Ausfahrt über „Auf dem Kamp“

d) Keine Ausfahrt über Bücher Str.

Beste MFH-Position und kürzeste Strecke c) aus dem WG mit geradem Straßenverlauf!

Alle Distanzen Ca. Angaben gemessen mit tim-online.nrw.de



Vom MFH-Verkehr ca. bis zur nächsten HVS (Heider Straße) zurückzulegende Strecken:

Alt. 3: MFH in WA-9

a) Ausfahrt über Besenbinder Str. entbehrlich

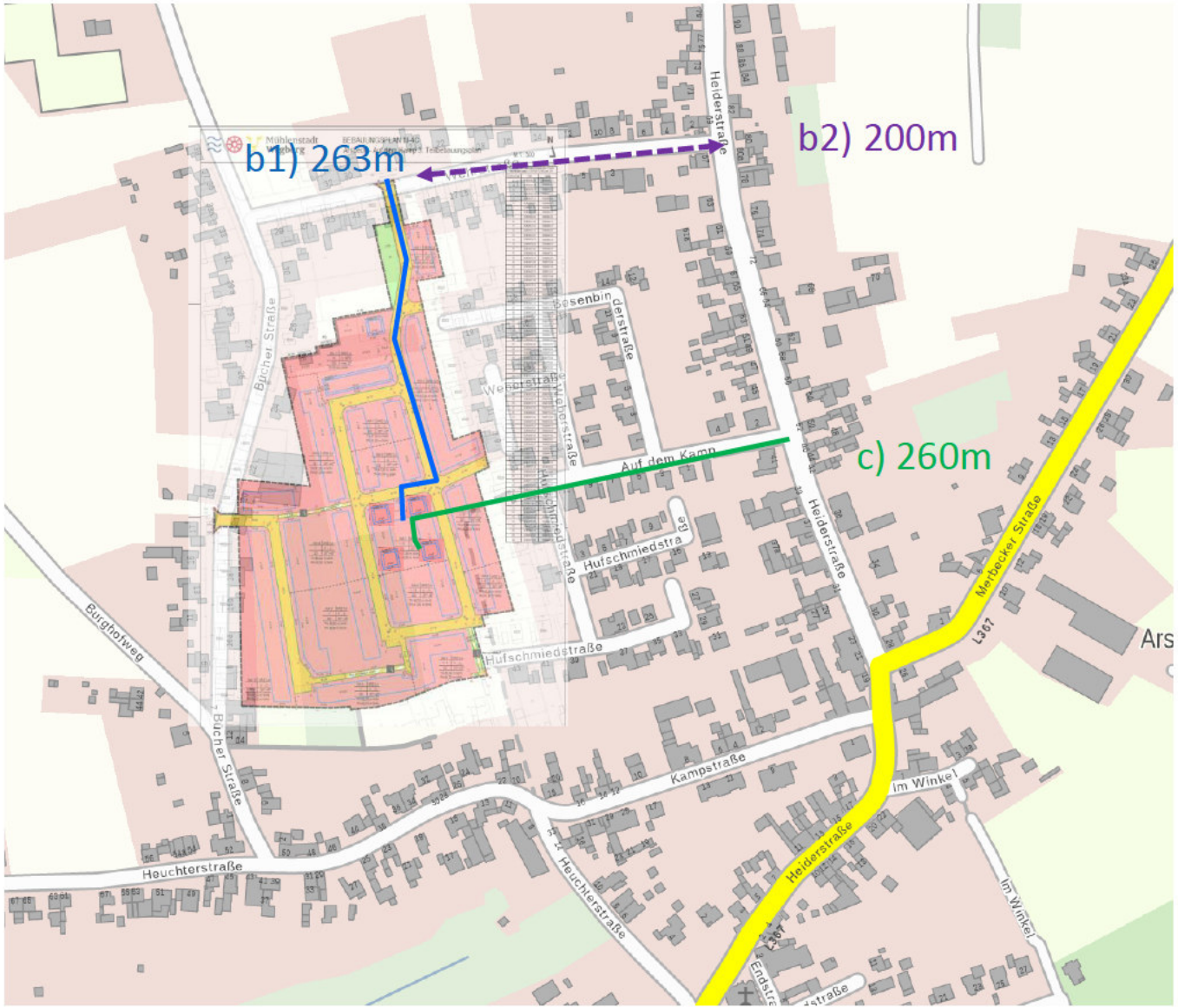
b) 337m Wehrstraße … und dann?
Ausfahrt für rechts abbiegenden Verkehr unzureichend (sonst 537m), somit links abbiegend zur Bücher Straße und von dort zur Heider Str. (>800m)

c) 350m Ausfahrt über „Auf dem Kamp“

d) 80m Ausfahrt über Bücher Str. … und dann?
Ausfahrt in beiden Richtungen problematisch (sonst >600m)

Mittlere MFH-Position und mittlere Strecke c) aus dem WG mit geradem Straßenverlauf!

Alle Distanzen Ca. Angabengemessen mit tim-online.nrw.de



Vergleich und Ranking der MFH-Alternativen

III.4C	WA-11	WA-3	WA-9
a)	421		
b)	395/>800	463/>800	537/>800
c)	386	260	350
d)			>600
Kürzeste:	386m	**260m**	350m
Gesamte:	2.002m	**1.523m**	2.287m
Entlastung:	1	**2**	1
Rang:	3	**1**	2

Alle Distanzen Ca. Angaben gemessen mit tim-online.nrw.de

WA-3 ist für die MFH-Bebauung verkehrsplanerisch der beste Standort. Er bedingt die kürzeste Strecke zur HVS, die geringste Gesamtstrecke zur HVS und entlastet die meisten verkehrsbetroffenen Straßen.

Fazit

- Der gesamte Verkehr im III4C wird sich zwangsläufig am schnellsten und bequemst erreichbaren Eingang und Ausgang zur nächstgelegenen Hauptverkehrsstraße (HVS) orientieren und diesen dauerhaft nutzen.
- **Der Wohnabschnitt WA-3 ist für die beabsichtigte MFH-Bebauung in III4C verkehrsplanerisch der bestgelegene Standort.** Er bedingt die kürzeste Strecke zur HVS, die geringste Gesamtstrecke aller Verbindungen zur HVS und entlastet die meisten verkehrsbetroffenen Straßen.
- **Der Wohnabschnitt WA-11 ist für die beabsichtigte MFH-Bebauung in III4C verkehrsplanerisch der am schlechtesten gelegene Standort.** Er bedingt die längste Strecke zur HVS, die mittlere Gesamtstrecke aller Verbindungen zur HVS und belastet die meisten verkehrsbetroffenen Straßen.
- Die jeweilige Lage der übrigen Wohneinheiten (EFH) in III4C ist für die Verkehrsbelastung durch III4C unerheblich, bzw. die durch sie erzeugte Verkehrsbelastung bleibt in allen Lagealternativen der MFH-Bebauung in Etwa gleich hoch.
- Die unbelegte Behauptung der Stadt Wegberg, die MFH-Planung werde in WA-11 geplant, weil sie dort den geringsten Verkehr durch das ganze Plangebiet leite, erweist sich nachweislich als falsch.
- Im Übrigen ist bei der Verkehrsbelastung nicht nur der durch das Plangebiet III4C geleitete Verkehr, sondern der Verkehr aller durch III4C verkehrsbelasteten Straßen zu berücksichtigen. Auch in diesem Kontext ist WA-3 in III4C verkehrsplanerisch der bestgelegene Standort für die MFH-Bebauung.

2021

Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019

[redacted]

16.4.2021

Anlass zur Erstellung der vorliegenden Analyse

Die hier vorliegende Analyse der von der InWIS GmbH im Auftrag des Kreises Heinsberg erstellten Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 kommt zustande, weil die Kommune Wegberg anlässlich der aktuellen Offenlage ihrer Gestaltungsplanung im Bebauungsplanverfahren III.4C „Auf dem Kamp“ in Wegberg-Arsbeck am 15.03.2021 erstmalig auf die betreffende Wohnungsmarktstudie hingewiesen und verwiesen hat.

Die Verwaltung der Kommune Wegberg plant in dem Plangebiet III.4C ein dort durch den ursprünglichen Rahmenplan III.4 nicht vorgesehenes und von der typischen EFH/ZFH Bebauung der angrenzenden Umgebung abweichendes Mehrfamilienhausquartier mit 4 Mehrfamilienhäusern inkl. 24 Wohnungen und rd. 35 Parkplätzen als Blockbau. Die Verwaltung der Stadt Wegberg zieht einzig diese Wohnungsmarktstudie und ausdrücklich den im Anhang der Studie auf den Seiten 179 ff. befindlichen Kommunalsteckbrief für die Kommune Wegberg als Nachweis für die planerische Erforderlichkeit der Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet i. S. d. § 1 (3) S.1 BauGB heran. Als Nachweis i. S. d. § 1 (3) S.1 BauGB ist die Wohnmarktstudie Heinsberg 2019 auch bereits vorbehaltlich der nachfolgenden Analyse schon darum untauglich, weil der Studienurheber mit der Wohnungsmarktstudie einen solchen Zweck nicht verfolgt.

Vorbehaltlich der nachfolgenden (objektiven) Analyse der Wohnungsmarktstudie wird festgehalten, dass diese Studie bereits nach den Ausführungen ihres Urhebers zu keinem Zeitpunkt intendiert, einen solchen Nachweis für den Kreis Heinsberg oder für einzelne Kommunen des Kreises Heinsberg zu erbringen. Vielmehr weist die Studie ausdrücklich darauf hin, dass lediglich eine „*Empfehlung“* an die Kommunen des Kreises Heinsberg adressiert, „*die Bautätigkeit etwas stärker auf Mehrfamilienhäuser zu lenken*.“

Es bleibt demnach den Kommunen und ihren Gremien, ebenso wie den Handelnden in den jeweiligen Kommunalverwaltungen in eigener Entscheidungshoheit und in eigener Kompetenz überlassen, ob, inwieweit und in welchen konkreten Fällen sie der *Empfehlung* Folge leisten können und wollen oder nicht! Insbesondere in Kenntnis auch dieser nunmehr zu der Wohnungsmarktstudie und ihren Kommunalsteckbriefen vorliegenden Analyse!

Wenn der durch die Wohnungsmarktstudie prognostizierte Bedarf – auf welchem die *Empfehlung* und auf dieser wiederum die Planung III.4C beruht – untauglich hergeleitet bzw. unplausibel ist, besteht nicht nur kein Grund, dieser Studie zu folgen sondern vielmehr die u.a. im Interesse der Haushaltstreue zu befolgende Pflicht, der durch die Studie ausgesprochenen *Empfehlung* gerade nicht zu folgen und im konkreten vorliegenden Fall die geplante Mehrfamilienhausbebauung im Bebauungsgebiet III.4C zu unterlassen.

Vorwegnahme der wesentlichen Erkenntnisse

Die Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 erweist sich für den Nachweis der planerischen Erforderlichkeit der Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet III.4C i. S. d. § 1 (3) S.1 BauGB und auch für eine sonstige Begründung der geplanten Mehrfamilienhausbebauung als untauglich. Ihre Analyse fördert im Wesentlichen folgende Erkenntnisse zutage:

- Die Wohnungsmarktstudie vermengt untauglicherweise die Betrachtungs- und Untersuchungsebenen des Kreises Heinsberg, seiner der 10 Kommunen und seiner 65 Quartiere miteinander, statt sich ausschließlich oder zumindest überall wo es möglich war auf die feinkörnige und aussagekräftige Quartiersebene zu kaprizieren.

- Eine taugliche Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 inklusive der in ihrem Anhang befindlichen Kommunalsteckbriefe hätte auf der Grundlage tauglicher Quartiersdaten erstellt werden müssen. Nach aktuellen (April 2021) Informationen des Geographischen Instituts der RWTH Aachen waren die Zahlen der RWTH vom Kreis Heinsberg übermittelt und von der RWTH gegenüber dem Kreis Heinsberg als fehlerhaft beanstandet worden. Dennoch sind sie - offenbar ohne Wissen der RWTH und zu deren Erstaunen - in der vorliegenden Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 inklusive der in ihrem Anhang ausgewiesenen Kommunalsteckbriefe verarbeitet worden!

- Untauglicherweise können die in der Studie inklusive der in ihrem Anhang befindlichen Kommunalsteckbriefe zur Darstellung der Nachfrage nach Wohnraum verwendeten "Hits" (Klicks) keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren und auch möglichen Manipulationen solcher „Hits“ (Klicks) hat die Wohnungsmarktstudie erkennbar nicht vorgebeugt.

- Eine taugliche Wohnungsmarktstudie inklusive der in ihrem Anhang befindlichen Kommunalsteckbriefe hätte auf der Grundlage statistisch einwandfrei gebildeter und miteinander vergleichbarer Klassen und Gruppen erstellt werden müssen. Das ist nicht der Fall, da der Studienurheber untauglicherweise Klassen und Gruppen (insb. Altersklassen) künstlich und in unsachgemäßer Weise differenziert und sie so einer Vergleichbarkeit entzieht.

- Die Wohnungsmarktstudie unterschlägt untauglicherweise die Betrachtung und Untersuchung wesentlicher Personen-, Familien-, Haushalts und Bevölkerungsanteile mit dem erkennbar tendenziösen Effekt der Darstellung eines künstlich überhöhten Wohnbedarfs alter und sehr junger Menschen nach Neubauwohnungen.

- Die Wohnungsmarktstudie unterlässt weitestgehend die Untersuchung des aktuell vorhandenen kreisweiten Immobilienbestands der Quartiere und seiner vergleichsweise günstigen Ertüchtigung im Hinblick auf Barrierearmut und Barrierefreiheit. Im Gegenzug „lanciert“ sie allerdings erkennbar den (kostenintensiven) Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und kommt insoweit auch den landespolitisch geförderten Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern, Baudienstleistern, Wohnungsbaugesellschaften und einigen "ausgesuchten" politischen Kommunalvertretern zu potenziellen Lasten der kommunalen Haushalte und der Steuerzahler entgegen.

- Der Urheber der im April 2019 veröffentlichten Wohnungsmarktstudie leitet seit 2012 das „Landesbüro altengerechte Quartiere.NRW“ im Auftrag der Landesregierung NRW. Er ist seit 2013 Geschäftsführer der eigens vom Kreis Heinsberg mit der Erstellung der Wohnungsmarktstudie beauftragten InWIS Forschung & Beratung GmbH und hat seit dem 06.05.2019 eine Professur für Wohn- und Raumsoziologie auf einem Lehrstuhl der EBZ Business School inne, der von der Vonovia SE (ehemals Viterra AG), einem der größten privaten Wohnungsbauunternehmen Europas finanziert wird. Insoweit liegt insb. in der Nachbetrachtung ein erheblicher Interessenkonflikt mit disqualifizierender Auswirkung auf die Neutralität der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 für hieraus abgeleitete Planungs- und/oder Investitionsentscheidungen des Kreises oder einzelner seiner Kommunen vor.

Die Analyse im Einzelnen:

Seite:	18
Kapitel:	3.1.
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Quartier
Kontext:	Übersicht der Quartiere mit Nummern
Abbildung:	1
Zeitraum:	<2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: Kreis Heinsberg, eigene Darstellung; Quartiersanalysen aus 2017 (Geografisches Institut der RWTH Aachen im Auftrag des Kreises Heinsberg)

1. Für die Ergebnisse der Studie war nur die Quartiersbetrachtung, im Unterschied zur grobkörnigen Kommunal- und Kreisbetrachtung, dazu geeignet, alle Einflussfaktoren auf den Wohnbedarf im Kreis Heinsberg hinreichend differenziert zu betrachten, um eine ortslagengenaue und belastbare Prognose von Angebot und Nachfrage nach Wohnraum bis zum Jahr 2030 zu erstellen.

2. Untauglicherweise wird die generelle Quartiersbetrachtung aber nur für die Darstellung der demographischen Situation herangezogen, während sie sich bei anderen Einflussfaktoren auf die (viel zu grobe) Kommunal- und Kreisbetrachtung beschränkt. Ein Grund hierfür ist nicht ersichtlich.

3. Eine taugliche Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 hätte auf der Grundlage **tauglicher Quartiersdaten** erstellt werden müssen. Nach aktuellen (April 2021) Informationen des Geographischen Instituts der RWTH Aachen, welches die in der vorliegenden Studie verwendeten Quartiersanalysen erstellt hat, sind die in den Quartiersanalysen ausgewiesenen Zahlen jedoch untauglich. Demnach waren die Zahlen der RWTH vom Kreis Heinsberg übermittelt und von der RWTH gegenüber dem Kreis Heinsberg als fehlerhaft beanstandet worden. Dennoch sind sie - offenbar ohne Wissen der RWTH und zu deren Erstaunen - in der vorliegenden Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 verarbeitet worden!

Seite:	20
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Entwicklung der Einwohner in den Kommunen 2011-2015 in %
Abbildung:	3
Zeitraum:	2011-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	20
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten, Ableitung
Ebene:	Kommune
Kontext:	Sterbe Überschuss in Einwohnern 2009-2015
Tabelle:	1
Zeitraum:	2009-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	20
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten, Ableitung
Ebene:	Kommune
Kontext:	Einwanderung in Personen
	k. A.
Zeitraum:	2015
Quelle:	k. A.

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise weist die Wohnungsmarktstudie (anders als beim Sterbeüberschuss) keine absoluten Zahlen der eingewanderten Personen im korrespondierenden Zeitraum (2009-2015) aus, obwohl sie eingewanderten Personen in ihrer Studie zum Ausgleich des Sterbeüberschusses heranzieht. Sie beschränkt sich in ihrer Darstellung lediglich auf den Saldo (Abb.4-6). Das ist ein grober methodischer Fehler und dient (effektiv) der Verschleierung der tatsächlichen Zuwanderung je Kommune und je Quartier im korrespondierenden Zeitraum.

Seite:	21
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten, Ableitung
Ebene:	Kommune
Kontext:	Einwanderung Saldo 2011-2013
Abbildung:	4
Zeitraum:	2011-2013
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise weist die Wohnungsmarktstudie (anders als beim Sterbeüberschuss) keine absoluten Zahlen der eingewanderten Personen im korrespondierenden Zeitraum (2009-2015) aus, obwohl sie eingewanderten Personen in ihrer Studie zum Ausgleich des Sterbeüberschusses heranzieht. Sie beschränkt sich in ihrer Darstellung lediglich auf den Saldo (Abb.4-6). Das ist ein grober methodischer Fehler und dient (effektiv) der Verschleierung der tatsächlichen Zuwanderung je Kommune und je Quartier im korrespondierenden Zeitraum.

Seite:	21
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten, Ableitung
Ebene:	Kommune
Kontext:	Einwanderung Saldo 2014-2015
Abbildung:	5
Zeitraum:	2014-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise weist die Wohnungsmarktstudie (anders als beim Sterbeüberschuss) keine absoluten Zahlen der eingewanderten Personen im korrespondierenden Zeitraum (2009-2015) aus, obwohl sie eingewanderten Personen in ihrer Studie zum Ausgleich des Sterbeüberschusses heranzieht. Sie beschränkt sich in ihrer Darstellung lediglich auf den Saldo (Abb.4-6). Das ist ein grober methodischer Fehler und dient (effektiv) der Verschleierung der tatsächlichen Zuwanderung je Kommune und je Quartier im korrespondierenden Zeitraum.

Seite:	22
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten, Ableitung
Ebene:	Quartier
Kontext:	Einwanderung Saldo 2014-2015
Abbildung:	6
Zeitraum:	2014-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: Kreis Heinsberg 2017, eigene Darstellung

1. Eine taugliche Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 hätte auf der Grundlage **tauglicher Quartiersdaten** erstellt werden müssen. Nach aktuellen (April 2021) Informationen des Geographischen Instituts der RWTH Aachen, welches die in der vorliegenden Studie verwendeten Quartiersanalysen erstellt hat, sind die in den Quartiersanalysen ausgewiesenen Zahlen jedoch untauglich. Demnach waren die Zahlen der RWTH vom Kreis Heinsberg übermittelt und von der RWTH gegenüber dem Kreis Heinsberg als fehlerhaft beanstandet worden. Dennoch sind sie - offenbar ohne Wissen der RWTH und zu deren Erstaunen - in der vorliegenden Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 verarbeitet worden!

2. Untauglicherweise weist die Wohnungsmarktstudie (anders als beim Sterbeüberschuss) keine absoluten Zahlen der eingewanderten Personen im korrespondierenden Zeitraum (2009-2015) aus, obwohl sie eingewanderten Personen in ihrer Studie zum Ausgleich des Sterbeüberschusses heranzieht. Sie beschränkt sich in ihrer Darstellung lediglich auf den Saldo (Abb.4-6). Das ist ein grober methodischer Fehler und dient (effektiv) der Verschleierung der tatsächlichen Zuwanderung je Kommune und je Quartier im korrespondierenden Zeitraum.

Seite:	23
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Einwanderung Saldo 2014-2015
Abbildung:	6
Zeitraum:	2011-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise erhebt die Wohnungsmarktstudie diese Wanderungsdaten nur auf Kreisebene, nicht jedoch auf Kommunalebene und Quartiersebene. Die höchsten Zuzüge in den Kreis Heinsberg entfielen demnach auf die zwischen 25-50jährigen. Bezeichnenderweise und untauglicherweise lässt die Studie gerade diese Altersgruppen in ihren Kommunalsteckbriefen unberücksichtigt - was sich dem Studienurheber vor dem tendenziösen Hintergrund, dass sich die Haushalte in dieser Altersgruppe weniger für MFH als insb. für EZFH eignen, als opportun anbieten mochte.

Seite:	24
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Größe und Altersverteilung der Haushalte
Tabelle:	2 (Strukturmerkmale der Bevölkerung in den Kommunen 2015)
Zeitraum:	2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Die Wohnungsmarktstudie unterschlägt an dieser Stelle und auch in den Kommunalsteckbriefen (S. 161 ff.) die Anteile der zwischen 18 und 65jährigen Personenhaushalte. Das ist darum gravierend und signifikant, weil dem durch die Studie tendenziös hervorgehobenen Anteil der über 65jährigen Personenhaushalte ein reziproker Rückgang der 18-65jährigen Personenhaushalte gegenübersteht, der im Prognosezeitraum bis 2030 in den Kommunen und Quartieren zu einer entsprechenden Verfügbarkeit der von diesen bewohnten Bestandswohnungen und zu preisgünstig herzustellender Barrierearmut bis Barrierefreiheit in solchen Wohnungen führt. Es ist offensichtlich, dass die vom Studienurheber gewählte, künstliche Differenzierung der Altersklassen in den Segmenten Haushalt, Bevölkerung und Einwohner der Verschleierung dieses Umstandes sehr zuträglich ist. Weil und soweit das Interesse des Studienurhebers aber möglicherweise in der tendenziösen Absicht bestand, den (kostenintensiven) Neubau von Wohnungen in MFH zu "lancieren" und insoweit auch die Interessen von Investoren, Bauträgern, Baudienstleistern, Wohnungsbaugesellschaften und einigen "ausgesuchten" politischen Kommunalvertretern zu Lasten der kommunalen Haushalte und zu Lasten der Steuerzahler zu bedienen, entspräche die Unterschlagung der 18-65jährigen Haushalte und die künstliche, verschleiernde Differenzierung von Altersgruppen einer leicht nachvollziehbaren "Zwecklogik".

3. Die Wohnungsmarktstudie unterschlägt an dieser Stelle die Anteile der über 80jährigen Personenhaushalte. Das ist darum gravierend und signifikant, weil in der durch die Studie betriebenen Aggregierung des Anteils der über 65jährigen Personenhaushalte ein dominierender, signifikanter (hier unterschlagener, weil nicht gesondert differenzierter) stark steigender Anteil der über 80jährigen Personenhaushalte enthalten ist, der im Prognosezeitraum bis 2030 in den Kommunen und Quartieren nicht zu einem Bedarf nach barrierearmen bis barrierefreien Wohnungen (insb. nicht nach Neubauwohnungen in MFH!) führt, weil ein weit überwiegender Teil der über 80jährigen (heute wie zukünftig) in professionellen Pflegeeinrichtungen betreut und versorgt werden muss bzw. wird. Es ist offensichtlich, dass die vom Studienurheber gewählte, künstliche Differenzierung der Altersklassen in den Segmenten Haushalt, Bevölkerung und Einwohner der Verschleierung dieses Umstandes sehr zuträglich ist. Weil und soweit das Interesse des Studienurhebers aber möglicherweise in der tendenziösen Absicht bestand, den (kostenintensiven) Neubau von Wohnungen in MFH zu "lancieren" und insoweit auch die Interessen von Investoren, Bauträgern, Baudienstleistern, Wohnungsbaugesellschaften und einigen "ausgesuchten" politischen Kommunalvertretern zu Lasten der kommunalen Haushalte und zu Lasten der Steuerzahler zu bedienen, entspräche die Unterschlagung der 18-65jährigen Haushalte und die künstliche, verschleiernde Differenzierung von Altersgruppen einer leicht nachvollziehbaren "Zwecklogik". Der unterschlagene Anteil der >80jährigen ist an dieser Stelle auch nicht durch Differenzbildung ableitbar.

Seite:	25,26
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten, Ableitung
Ebene:	Quartier
Kontext:	Altersverteilung der Familien 2016
Abbildung:	9,10,11
Zeitraum:	2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: Kreis Heinsberg 2017, eigene Darstellung

1. Eine taugliche Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 hätte auf der Grundlage **tauglicher Quartiersdaten** erstellt werden müssen. Nach aktuellen (April 2021) Informationen des Geographischen Instituts der RWTH Aachen, welches die in der vorliegenden Studie verwendeten Quartiersanalysen erstellt hat, sind die in den Quartiersanalysen ausgewiesenen Zahlen jedoch untauglich. Demnach waren die Zahlen der RWTH vom Kreis Heinsberg übermittelt und von der RWTH gegenüber dem Kreis Heinsberg als fehlerhaft beanstandet worden. Dennoch sind sie - offenbar ohne Wissen der RWTH und zu deren Erstaunen - in der vorliegenden Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 verarbeitet worden!

2. Irritierenderweise wird hier der Haushaltsanteil der unter 20jährigen auf Quartiersebene in Prozent ausgewiesen, während auf Kommunalebene der Haushaltsanteil der unter 18jährigen in Prozent ausgewiesen wird und die Kommunalsteckbriefe (S.161 ff) den Bevölkerungsanteil der unter 25jährigen in Promille auf Quartiersebene ausweisen. Natürlich ist das untauglich. Offenbar scheint dem Urheber sehr daran gelegen zu sein, bei diesen jüngsten Personengruppen (die ja insbesondere als potenzielle Nachfrager für Wohnungen in MFH in Frage kommen) Vergleichbarkeit und Transparenz zu vermeiden.

3. Die Wohnungsmarktstudie unterschlägt an dieser Stelle und auch in den Kommunalsteckbriefen (S. 161 ff.) die Anteile der zwischen 20 und 65jährigen Personenhaushalte. Das ist darum gravierend und signifikant, weil dem durch die Studie tendenziös hervorgehobenen Anteil der über 65jährigen Personenhaushalte ein reziproker Rückgang der 20-65jährigen Personenhaushalte gegenübersteht, der im Prognosezeitraum bis 2030 in den Kommunen und Quartieren zu einer entsprechenden Verfügbarkeit der von diesen bewohnten Bestandswohnungen und zu preisgünstig herzustellender Barrierearmut bis Barrierefreiheit in solchen Wohnungen führt. Weil und soweit das Interesse des Studienurhebers aber möglicherweise in der tendenziösen Absicht bestand, den (kostenintensiven) Neubau von Wohnungen in MFH zu "lancieren" und insoweit auch die Interessen von Investoren, Bauträgern, Baudienstleistern, Wohnungsbaugesellschaften und einigen "ausgesuchten" politischen Kommunalvertretern zu Lasten der kommunalen Haushalte und zu Lasten der Steuerzahler zu bedienen, entspräche die Unterschlagung der 20-65jährigen Haushalte und die künstliche, verschleiernde Differenzierung von Altersgruppen einer leicht nachvollziehbaren "Zwecklogik".

4. Irritierenderweise ist der gesondert ausgewiesene Haushaltsanteil der über 80jährigen in dem Haushaltsanteil der über 65jährigen bereits enthalten, ohne dass die Studie hierauf hinweist! Der darauf nicht hingewiesene Betrachter vermeint somit, beide Gruppen (>65J und >80J) als disjunkt zu betrachten und zu addieren bzw. suggeriert dieses (untaugliche, aber tendenziöse) statistische Vorgehen eine überhöhte Mächtigkeit der Gruppe der über 65jährigen, die tatsächlich nicht vorhanden ist.

Seite:	27
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Größe und Altersverteilung der Haushalte
Abbildung:	12 (Billeter-Maß 2015)
Zeitraum:	2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	28,29
Kapitel:	3.2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen (SVBP)
Abb./Tab.:	13,14,15,3
Zeitraum:	2008-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	30
Kapitel:	3.2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Arbeitslosenquote
Abb./Tab.:	k. A.
Zeitraum:	2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunal- und Quartiersebene angegeben!

2. Die Darstellung der Arbeitslosenquote auf Kreisebene ist für die Zwecke der Studie nicht ausreichend und untauglich. Die Wohnungsmarktstudie will die Bedarfslage auf dem Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2030 prognostizieren, um für Kommunen eine "Orientierungshilfe" im Hinblick auf künftige Investitionen und auf die Erschließung von Baugrund im Wohnungsmarkt zu liefern. Die Arbeitslosenquote soll Informationen im Hinblick auf die Wirtschaftskraft potenzieller Nachfrager nach Wohnraum beisteuern. Diesem Zweck kann die Arbeitslosenquote nur gerecht werden, wenn sie auf Kommunal- und auf Quartiersebene abgebildet ist. Davon hat der Studienurheber vorliegend untauglicherweise Abstand genommen. Hier liegt die Annahme nahe, dass die Abbildung auf Kommunal- und Quartiersebene dem Studienurheber nicht geeignet dazu erschienen sein mag, das tendenziöse Studienziel des Ausweis eines möglichst hohen Bedarfs an Nachfragern für MFW und Mietwohnungen zu fördern.

Seite:	30
Kapitel:	3.2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Kaufkraft-Index
Abbildung:	16
Zeitraum:	2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	30,31
Kapitel:	3.2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Durchschnittliches Haushalts Netto Einkommen
Abb./Tab.:	k. A.
Zeitraum:	2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunal- und Quartiersebene angegeben!

2. Die Darstellung der Nettoeinkommens der Haushalte auf Kreisebene ist für die Zwecke der Studie nicht ausreichend und untauglich. Die Wohnungsmarktstudie will die Bedarfslage auf dem Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2030 prognostizieren, um für Kommunen eine "Orientierungshilfe" im Hinblick auf künftige Investitionen und auf die Erschließung von Baugrund im Wohnungsmarkt zu liefern. Das Haushaltsnettoeinkommen soll Informationen im Hinblick auf die Wirtschaftskraft potenzieller Nachfrager nach Wohnraum beisteuern. Diesem Zweck kann das Haushaltsnettoeinkommen nur gerecht werden, wenn es auf Kommunal- und auf Quartiersebene abgebildet ist. Davon hat der Studienurheber vorliegend untauglicherweise Abstand genommen. Es liegt die Annahme nahe, dass die Abbildung auf Kommunal- und Quartiersebene dem Studienurheber nicht geeignet dazu erschien, das tendenziöse Studienziel des Ausweis eines möglichst hohen Bedarfs an Nachfragern für MFW und Mietwohnungen zu fördern.

Seite:	32-34
Kapitel:	3.2.3. Ergebnisse der Bevölkerungsprognose
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Anstieg der Bevölkerung
Abbildung:	17,18,19,20
Zeitraum:	2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Der Studienurheber behauptet: *"Aufgrund des Erstellungszeitpunktes der Bevölkerungsprognose konnte die Fluchtmigration der Jahre 2015 und 2016 noch nicht berücksichtigt werden. Die Auswirkungen dieser Entwicklung auf den Wohnungsbedarf werden im Folgenden hinzugeschätzt."*

   a. Es ist hochgradig unwahrscheinlich, dass im Erstellungszeitraum der Studie (insb. in 2018) die Fluchtmigration der Jahre 2015 und 2016 nicht berücksichtigt werden konnte, wie der Studienurheber behauptet. Spätestens in 2018 hätten die tatsächlichen Daten verfügbar sein müssen. Selbst im hypothetischen Fall, dass sie 2018 nicht vorgelegen hätten, hätte man mit der Beendigung und Veröffentlichung der Studie im (objektiven) Interesse der Rezipienten so lange abwarten müssen. Wenn allerdings nicht das objektive Interesse der Rezipienten, sondern das tendenziöse Interesse der wirtschaftlichen Nutznießer von MFH-Neubauten und MW im hintergründigen Fokus dieser Studie stand, dann war deren Urheber spätestens Ende 2017 und erst recht Ende 2018 sonnenklar, dass die nunmehr drastisch gesunkene Zahl der Asylbewerber diesem Ziel ganz und gar nicht förderlich sein konnte. Also musste es sich für den Urheber anbieten, die Fluchtmigration 2017 und 2018 nicht mit ihren tatsächlichen (niedrigen) Zahlen, sondern mittels einer fiktiven überhöhten Zuschlagskalkulation zu berücksichtigen, deren Faktor (55% der Zahlen aus 2015 und 2016)) bedeutend höher ist, als es die tatsächlichen Zahlen der Fluchtmigration ab 2017 sind. Die Ergebnisse dieser Studie und ihrer impliziten Wohnbedarfsprognose basieren demnach auf einem viel zu hohen, irreführenden Zuschlag der Fluchtmigration und auf einem künstlich erhöhten fiktiven Bedarf nach MFH-Neubauten und Mietwohnungen im Kreisgebiet.

3. Natürlich stellt sich auch hier die Frage, warum bzw. ist es untauglich, dass die Studie bei ihrer Kommunalprognose nicht auf die gleiche Gruppen/Klassen abgestellt hat, wie sie die Quartiersanalysen vorgeben. Statt wie dort einer Unterteilung in Bevölkerungsanteile

    a. unter 20 Jahren nimmt sie hier eine Klassierung der unter 18jährigen vor, die (wie der Studienurheber) weiß, dass sie mit den Daten der Quartiersanalysen nur eingeschränkt vergleichbar ist.

    b. ab 65 Jahren und ab 80 Jahren nimmt sie hier eine Klassierung der ab 75jährigen vor, die (wie der Studienurheber) weiß, dass sie mit den Daten der Quartiersanalysen nur eingeschränkt vergleichbar ist.

    Weil und soweit kein sachlich plausibler Grund hier abweichende Klassierungen rechtfertigt legt das die Annahme nahe, dass der Studienurheber die abweichenden Klassierungen vorgenommen haben könnte, um Inkonsistenzen der seiner Prognose zugrunde liegenden Quartiersdaten zu verschleiern.

4. Die Wohnungsmarktstudie unterschlägt an dieser Stelle die Anteile der zwischen 18-30jährigen, sowie der 50-75jährigen Bevölkerung. Das ist darum gravierend und signifikant, weil dem durch die Studie tendenziös hervorgehobenen Anteil der über 65jährigen Personenhaushalte ein reziproker Rückgang der 20-65jährigen Personenhaushalte gegenübersteht, der im Prognosezeitraum bis 2030 in den Kommunen und Quartieren zu einer entsprechenden Verfügbarkeit der von diesen bewohnten Bestandswohnungen und zu preisgünstig herzustellender Barrierearmut bis Barrierefreiheit in solchen Wohnungen führt. Die hier von der Studie ausgelassenen Bevölkerungsklassen überschneiden sich mit den 20-65jährigen Personenhaushalten. Weil und soweit das Interesse des Studienurhebers aber möglicherweise in der tendenziösen Absicht bestand, den (kostenintensiven) Neubau von Wohnungen in MFH zu "lancieren" und insoweit auch die Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern, Baudienstleistern, Wohnungsbaugesellschaften und einigen "ausgesuchten" politischen Kommunalvertretern zu Lasten der kommunalen Haushalte und zu Lasten der Steuerzahler zu bedienen, entspräche die Unterschlagung der o.g. Bevölkerungsgruppen und die künstliche, verschleiernde Differenzierung von Altersgruppen einer leicht nachvollziehbaren "Zwecklogik".

5. Die Studie behauptet: *"Aufgrund des günstigen Zinses ist derzeitig eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum in Form von Eigentumswohnungen und Eigenheimen zu verzeichnen. Der Blick auf die Veränderung der Altersstruktur bis 2030 lässt jedoch darauf schließen, dass die Zielgruppe der Familien ... rein quantitativ an Bedeutung verlieren wird."*

    a. Wenn das so der Fall ist (rein quantitativer Bedeutungsverlust der 30-50jährigen Bevölkerung), dann trifft dieser Umstand keine Aussage darüber, ob mit deren relativer Verkleinerung auch eine Verkleinerung des Bedarfs nach dem derzeitig von diesem wegfallenden Anteil bewohnten Wohnraum verbunden ist. Denn dieser stünde ja entsprechend auf dem Markt für Nachfrager (neu) zur Verfügung. Unter anderem natürlich auch für die bisherigen Bewohner einer Wohneinheit, die von einer Altersgruppe in die nächst höhere Altersgruppe wechseln. Diese Personen müssten daher auch nicht umziehen und könnten mit zunehmendem Alter ihre alten Wohnungen zunehmend barrierearm/barrierefrei gestalten. Die Studie bedient allerdings die irreführende Annahme, dass es keine solche Interdependenz zwischen den Altersgruppen und Wohneinheiten gebe und unterstellt, dass in höheren Altersgruppen aufgrund ihres relativen Wachstums (höheren relativen Anteils) ein

solitärer Nachfrageüberhang existiere, der durch MFH-Neubauten geschlossen werden müsse, obwohl die (vorgeblich) benötigten Wohnungen längst vorhanden sind. Im Gegenteil legt der günstige Zins nahe, dass die betroffenen "New Ager" bei einem angedachten Wohnungswechsel weit eher in altersgerecht strukturierte EZFH mit Erdgeschosszugang, als in mehrgeschossige MFH (insb. in ETW und MW) umziehen würden!

Seite:	35
Kapitel:	3.3. Analyse des Wohnungsangebots und Wohnungsbestands
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Kommunaler Wohnungsbestand 2015
Tabelle:	4
Zeitraum:	2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: NRW.BANK Wohnungsmarktprofile, eigene Darstellung (*Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen an WE in MFH)

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	36
Kapitel:	3.3. Analyse des Wohnungsangebots und Wohnungsbestands
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Quartier
Kontext:	Bevölkerungsdichte je Einwohner/m²
Abbildung:	21
Zeitraum:	2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: Kreis Heinsberg 2017, eigene Darstellung

1. Eine taugliche Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 hätte auf der Grundlage **tauglicher Quartiersdaten** erstellt werden müssen. Nach aktuellen (April 2021) Informationen des Geographischen Instituts der RWTH Aachen, welches die in der vorliegenden Studie verwendeten Quartiersanalysen erstellt hat, sind die in den Quartiersanalysen ausgewiesenen Zahlen jedoch untauglich. Demnach waren die Zahlen der RWTH vom Kreis Heinsberg übermittelt und von der RWTH gegenüber dem Kreis Heinsberg als fehlerhaft beanstandet worden. Dennoch sind sie - offenbar ohne Wissen der RWTH und zu deren Erstaunen - in der vorliegenden Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 verarbeitet worden!

Seite:	37
Kapitel:	3.3. Analyse des Wohnungsangebots und Wohnungsbestands
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Baufertigstellungen von Wohnungen in EFH und MFH
Abbildung:	22
Zeitraum:	2007-2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenquelle: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunal- und Quartiersebene angegeben!

Seite:	37
Kapitel:	3.3. Analyse des Wohnungsangebots und Wohnungsbestands
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Durchschnittliche Bauintensität in Kommunen je Einwohner
Abbildung:	23
Zeitraum:	2013-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	38
Kapitel:	3.3. Analyse des Wohnungsangebots und Wohnungsbestands
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Durchschnittliche Bauintensität für MFH je Einwohner
Abbildung:	24
Zeitraum:	2013-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	39
Kapitel:	3.3. Analyse des Wohnungsangebots und Wohnungsbestands
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Durchschnittliche Bauintensität EFH/ZFH je Einwohner
Abbildung:	25
Zeitraum:	2013-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	43,44
Kapitel:	3.3.1. Der Markt für Mietwohnungen
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Quartier
Kontext:	Nachfrage nach neuen MW (in Hits*)
Abbildung:	29,30
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis:ImmobilienScout24 2012-2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise können die in der Studie zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den

gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw., sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird. Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agierender Studienurheber auch auf solche Möglichkeiten zur Vortäuschung fiktiver "Nachfrage" zurückgegriffen haben könnte, wobei der Wohnungsmarktstudie jeglicher Hinweis darauf fehlt, ob und in welcher Weise solchen Manipulationen hinreichend vorgebeugt worden ist, oder nicht.

Seite:	45
Kapitel:	3.3.1. Der Markt für Mietwohnungen
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Quartier
Kontext:	Verhältnis von Angebot und Nachfrage bei neuen MW
Abbildung:	31
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis:ImmobilienScout24 2012-2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise können die in der Studie zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw., sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird. Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agierender Studienurheber auch auf solche Möglichkeiten zur Vortäuschung fiktiver "Nachfrage" zurückgegriffen haben könnte, wobei der Wohnungsmarktstudie jeglicher Hinweis darauf fehlt,

ob und in welcher Weise solchen Manipulationen hinreichend vorgebeugt worden ist, oder nicht.

Seite:	46
Kapitel:	3.3.1. Der Markt für Mietwohnungen
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Aktives Wohnangebot nach m² (in Hits*)
Tabelle:	6
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 I/2012-II/2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunal- und Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise wird bei der "Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots im Kreis Heinsberg nach Wohnfläche" sowohl auf die Kommunal- als auch auf die Quartiersbetrachtung verzichtet. Die Studie kapriziert sich hier ausschließlich auf die Darstellung von kumulierten Kreisdaten. Zwar stellt die Studie ein nach 6 Wohnungsgrößen (in m²) differenziertes Kreisangebot einer sog. Kreisnachfrage (in "Hits") gegenüber. Doch weil hier unklar bleibt, wo genau (Kommune/Quartier) eine der 6 Angebot-Nachfragekonstellationen entstanden ist, kann es bspw. sein (und ist es auch wahrscheinlich) , dass eine hohe absolute (sog.) "Nachfrage" nach kleinteiligen Wohneinheiten (50 m²) vorwiegend in den städtischen Lagen (Quartieren) des Kreisgebietes mit größerem relativem Bewohneranteil und größerem relativem Angebotsanteil und nicht in den ländlichen oder ländlich geprägten Quartieren entstanden ist. Für einen solchen Studienurheber aber, der ein Studienergebnis anstrebt, welches den Neubau von MFH mit kleinteiligen MW auch in solchen Quartieren nahelegt, in welchen - tatsächlich - keine entsprechende Nachfrage existiert, würde sich gerade dieser Umstand durch eine Vorenthaltung der (dies offenlegenden) Kommunal- und Quartiersebenen und durch eine irreleitende Kaprizierung auf die (dies vernebelnde) Kreisebene (oberflächlich) verschleiern lassen. Da auch keinerlei Gründe ersichtlich sind, die den Studienurheber von einer ergänzenden Darstellung der Kommunal- und Quartiersebenen hätten abhalten können, liegt eine derartige Absicht hier offen auf der Hand.

3. Untauglicherweise können die in der Studie zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw. sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird.

Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agierender Studienurheber auch auf solche Möglichkeiten zur Vortäuschung fiktiver "Nachfrage" zurückgegriffen haben könnte, wobei der Wohnungsmarktstudie jeglicher Hinweis darauf fehlt, ob und in welcher Weise solchen Manipulationen hinreichend vorgebeugt worden ist, oder nicht.

Seite:	47
Kapitel:	3.3.1. Der Markt für Mietwohnungen
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Aktives Wohnangebot nach Baualter (in Hits*)
Tabelle:	7
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 I/2012-II/2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunal- und Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise wird bei der "Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots im Kreis Heinsberg nach Wohnfläche" sowohl auf die Kommunal- als auch auf die Quartiersbetrachtung verzichtet. Die Studie kapriziert sich hier ausschließlich auf die Darstellung von kumulierten Kreisdaten. Zwar stellt die Studie ein nach 5 Altersklassen differenziertes Kreisangebot einer sog. Kreisnachfrage (in "Hits") gegenüber. Doch weil hier unklar bleibt, wo genau (Kommune/Quartier) eine der 5 Angebot-Nachfragekonstellationen entstanden ist, kann es bspw. sein (und ist es auch wahrscheinlich) , dass eine hohe absolute (sg.) "Nachfrage" nach "günstigen und jungen" Wohneinheiten vorwiegend in den städtischen Lagen (Quartieren) des Kreisgebietes mit größerem relativem Bewohneranteil und größerem relativem Angebotsanteil und nicht in den ländlichen oder ländlich geprägten Quartieren entstanden ist. Für einen solchen Studienurheber aber, der ein Studienergebnis anstrebt, welches den Neubau von MFH mit kleinteiligen MW auch in solchen Quartieren nahelegt, in welchen - tatsächlich - keine entsprechende Nachfrage existiert, würde sich gerade dieser Umstand durch eine Vorenthaltung der (dies offenlegenden) Kommunal- und Quartiersebenen und durch eine irreleitende Beschränkung auf die (dies vernebelnde) Kreisebene (oberflächlich) verschleiern lassen. Da auch keinerlei Gründe ersichtlich sind, die den Studienurheber von einer ergänzenden Darstellung der Kommunal- und Quartiersebenen hätten abhalten können, liegt eine derartige Absicht hier offen auf der Hand.

3. Untauglicherweise unterschlägt die Studie hier Größenangaben (Größenklassen) zu den nach dem Baujahr unterschiedenen Wohnungen. Dabei insinuiert die Studie, dass "sehr große, sehr teure Wohnungen" welche vorgeblich "das geringste Interesse" erfahren, durch jene 10% der ab 2010 gebauten Wohnungen repräsentiert sind, welche die Studie in Tab.8 mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 7,30 €/m² und geringer Nachfrage angibt. Das eine hat aber nichts mit dem anderen zu tun, weil "sehr große" Wohnungen zwar - absolut - sehr teuer sein können, jedoch - relativ - mit steigender m² Fläche oft einen niedrigeren durchschnittlichen Mietpreis aufweisen. So kann z.B. eine 100m² Wohnung mit einer absoluten Netto-Kaltmiete von 600€ bereits als "teuer" empfunden werden, obwohl ihr durchschnittlicher Mietpreis "nur" bei 6,00€/m² liegt. Das deutet umgekehrt darauf hin, dass die von der Studie vorgeblich als "teuer" (7,30€/m²) herangezogenen Wohnungen mit Baujahr ab 2010 tatsächlich relativ kleine m² Größen aufweisen könnten, so dass ihre absoluten Netto-Kaltmieten tatsächlich "günstig" -

bzw. um es in der Rhetorik der Studie und ihrer Nutznießer zu formulieren - "erschwinglich" wären (Bsp.: 60m² * 7,30€ = 438€). In diesem Fall würde das allerdings die "pikante" Erkenntnis bedingen, das ausgerechnet jene Mietwohnungen in MFH, zu welchen die Studie in teilweise geradezu unbeholfen auffälliger Weise "Neubaumaßnahmen" an die Kommunen propagiert, das vergleichsweise geringste Interesse (vulgo iSd Studie: "Nachfrage") erzeugen. In einem solchen Fall liegt es auf der Hand, dass der Studienurheber gezielt den Faktor, welcher den Schleier über dieser Erkenntnis lüften würde (die Wohnungsgrößen in m²) in opportuner Absicht unterschlagen würde.

4. Untauglicherweise können die in der Studie zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw. sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird. Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agierender Studienurheber auch auf solche Möglichkeiten zur Vortäuschung fiktiver "Nachfrage" zurückgegriffen haben könnte, wobei der Wohnungsmarktstudie jeglicher Hinweis darauf fehlt, ob und in welcher Weise solchen Manipulationen hinreichend vorgebeugt worden ist, oder nicht.

Seite:	47
Kapitel:	3.3.1. Der Markt für Mietwohnungen
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Aktives Wohnangebot nach Zustand (in Hits*)
Tabelle:	8
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 I/2012-II/2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunal- und Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise wird bei der "Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots im Kreis Heinsberg nach Wohnfläche" sowohl auf die Kommunal- als auch auf die Quartiersbetrachtung verzichtet. Die Studie kapriziert sich hier ausschließlich auf die Darstellung von kumulierten Kreisdaten. Zwar stellt die Studie ein nach 6 Wohnungsgrößen (in m²) differenziertes Kreisangebot einer sog. Kreisnachfrage (in "Hits") gegenüber. Doch weil hier

unklar bleibt, wo genau (Kommune/Quartier) eine der 6 Angebot-Nachfragekonstellationen entstanden ist, kann es bspw. sein (und ist es auch wahrscheinlich) , dass eine hohe absolute (sog.) "Nachfrage" nach kleinteiligen Wohneinheiten (50 m²) vorwiegend in den städtischen Lagen (Quartieren) des Kreisgebietes mit größerem relativem Bewohneranteil und größerem relativem Angebotsanteil und nicht in den ländlichen oder ländlich geprägten Quartieren entstanden ist. Für einen solchen Studienurheber aber, der ein Studienergebnis anstrebt, welches den Neubau von MFH mit kleinteiligen MW auch in solchen Quartieren nahelegt, in welchen - tatsächlich - keine entsprechende Nachfrage existiert, würde sich gerade dieser Umstand durch eine Vorenthaltung der (dies offenlegenden) Kommunal- und Quartiersebenen und durch eine irreleitende Beschränkung auf die (dies vernebelnde) Kreisebene (oberflächlich) verschleiern lassen. Da auch keinerlei Gründe ersichtlich sind, die den Studienurheber von einer ergänzenden Darstellung der Kommunal- und Quartiersebenen hätten abhalten können, liegt eine derartige Absicht hier offen auf der Hand.

3. Untauglicherweise können die in der Studie zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw. sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird. Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agieren.

Seite:	48
Kapitel:	3.3.1. Der Markt für Mietwohnungen
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Entwicklung der durchschnittlichen Netto Kaltmiete für WG in €/m²
Tabelle:	9
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 I/2012-II/2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunal- und Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise wird bei der "Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots im Kreis Heinsberg nach Wohnfläche" sowohl auf die Kommunal- als auch auf die Quartiersbetrachtung verzichtet. Die Studie kapriziert sich hier ausschließlich auf die Darstellung von kumulierten Kreisdaten. Zwar stellt die Studie ein nach 5 Altersklassen

differenziertes Kreisangebot einer sog. Kreisnachfrage (in "Hits") gegenüber. Doch weil hier unklar bleibt, wo genau (Kommune/Quartier) eine der 5 Angebot-Nachfragekonstellationen entstanden ist, kann es bspw. sein (und ist es auch wahrscheinlich) , dass eine hohe absolute (sog.) "Nachfrage" nach "günstigen und jungen" Wohneinheiten vorwiegend in den städtischen Lagen (Quartieren) des Kreisgebietes mit größerem relativem Bewohneranteil und größerem relativem Angebotsanteil und nicht in den ländlichen oder ländlich geprägten Quartieren entstanden ist. Für einen solchen Studienurheber aber, der ein Studienergebnis anstrebt, welches den Neubau von MFH mit kleinteiligen MW auch in solchen Quartieren nahelegt, in welchen - tatsächlich - keine entsprechende Nachfrage existiert, würde sich gerade dieser Umstand durch eine Vorenthaltung der (dies offenlegenden) Kommunal- und Quartiersebenen und durch eine irreleitende Beschränkung auf die (dies vernebelnde) Kreisebene (oberflächlich) verschleiern lassen. Da auch keinerlei Gründe ersichtlich sind, die den Studienurheber von einer ergänzenden Darstellung der Kommunal- und Quartiersebenen hätten abhalten können, liegt eine derartige Absicht hier offen auf der Hand.

3. Unbelegterweise führt die Studie den zwischen 2012 und 2017 erfolgten Anstieg der Mieten in €/m² auf eine zwischenzeitlich erhöhte Marktnachfrage zurück. Sie führt dazu aus: "Seit 2012 ist die durchschnittliche Nettokaltmiete im Kreis Heinsberg um 96 Cent pro Quadratmeter angestiegen. Der Umfang des marktaktiven Angebots (gemessen an der Angebotszahl der Wohnungsinserate) ist dabei in etwa konstant geblieben. Gleichzeitig steigende Nachfragewerte (Hits/Monat) weisen auf eine zunehmende Anspannung des Mietwohnungsmarktes hin." Das ist eine ebenso tendenziöse, wie wahrscheinlich unzutreffende (jedenfalls unbelegte) Annahme, denn ein solcher Nachfrageüberhang lässt sich durch nichts belegen - insb. nicht durch eine Ermittlung der tatsächlichen Mietpreiselastizität in den Kommunen und Quartieren des Kreises Heinsberg, welche die Studie vorliegend unterschlagen hat. In dem betreffenden Zeitraum 2012-2017 ist vielmehr ein allgemeiner Preisanstieg in unterschiedlichen Märkten zu verzeichnen, der mit der Freisetzung großer Mengen an Zentralbankgeld der EZB an Geschäftsbanken einhergeht, welche große Teile ihrer vor und in der Finanzkrise erworbenen und gehorteten toxischen Kreditverbriefungen an die EZB verkauft und dafür Zentralbankgeld erhalten haben, das die Eigenkapitalquoten der Banken in fragwürdiger Weise erhöht und damit neue Kreditvergaben (insb. auch für den Neubau von MFH) erleichtert hat. Zu diesen Banken zählt (an prominenter Stelle) auch die damals als WestLB firmierende heutige NRW-Bank, welche dieser Studie nicht nur verschiedentlich Quellenmaterial zugeführt hat, sondern die selbst auch von MFH-Neubaumaßnahmen als Kreditgeberin profitiert. Hierzu korrespondierend könnte eine steigende Nachfrage künstlich durch die Struktur des Angebots (bei gleichbleibendem Umfang) induziert sein, indem gerade die ab etwa 2011 verstärkt einsetzenden MFH-Neubauten zu einer Verkleinerung der angebotenen durchschnittlichen Wohneinheiten und - erst dadurch - zu einer Erhöhung der relativen durchschnittlichen Netto-Kaltmieten in €/m² im Kreis Heinsberg erheblich beigetragen haben. Die Unterschlagung der Angabe der Mietpreiselastizität auf Kommunal- und Quartiersebene inkl. der Unterschlagung einer Angabe tatsächlicher Größenklassen der angebotenen Mietobjekte durch die Studie, vereitelt eine nähere Investigation solcher Ursachen.

4. Untauglicherweise können die in der Studie zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung

und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw. sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird. Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agierender Studienurheber auch auf solche Möglichkeiten zur Vortäuschung fiktiver "Nachfrage" zurückgegriffen haben könnte, wobei der Wohnungsmarktstudie jeglicher Hinweis darauf fehlt, ob und in welcher Weise solchen Manipulationen hinreichend vorgebeugt worden ist, oder nicht.

Seite:	48
Kapitel:	3.3.2. Der Markt für Eigenheime
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Bodenrichtwerte in €/m²
Tabelle:	10
Zeitraum:	2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg: Grundstücksmarktbericht 2017, S. 23, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	49
Kapitel:	3.3.2. Der Markt für Eigenheime
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Entwicklung der Kauffälle für EZFH und ETW
Abbildung:	33
Zeitraum:	2011-2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg: Grundstücksmarktbericht2 2011-2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunal- und Quartiersebene angegeben!

2. Der abrupte Einbruch 2012 ist wahrscheinlich auf die Finanzkrise 2011 zurückzuführen. Die Kauffälle von EZFH sind seit 2012 konstant gestiegen und bis 2017 um 317 Kauffälle (entspricht rd. 24%) angestiegen! Insg. sind im Kreis Heinsberg 9.136 EZFH zwischen 2011 und 2016 verkauft worden.

3. Auf Kreisebene stiegen die Kauffälle der Eigentumswohnungen von 2014 bis 2016 auf einem geringen Niveau an. Insg. sind 2.155 ETW zwischen 2011 und 2016 verkauft worden.

Seite:	52,53
Kapitel:	3.3.2. Der Markt für Eigenheime
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Quartier
Kontext:	Nachfrage für freistehende EFH (nach Hits*)
Abbildung:	36,37
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 I/2012-II/2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise können die in der Studie zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw. sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird. Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agierender Studienurheber auch auf solche Möglichkeiten zur Vortäuschung fiktiver "Nachfrage" zurückgegriffen haben könnte, wobei der Wohnungsmarktstudie jeglicher Hinweis darauf fehlt, ob und in welcher Weise solchen Manipulationen hinreichend vorgebeugt worden ist, oder nicht.

2. Die Kommune Erkelenz erzielt die höchste sog. "Nachfrage" (Hits) innerhalb der 10 Kommunen im Kreis Heinsberg. Diese Hits (Klicks) müssen sich im Schwerpunkt noch sehr viel gravierender auf die Quartiere 1, 2 und 3 verteilt haben, als es die durch die übrigen Quartiere 4-10 (plump) verwässerte Zahl von 832 Hits ausdrückt. Wahrscheinlich lag die Zahl der Hits hier jeweils deutlich über 1.000 und kam auch nur deshalb zustande, weil in den betreffenden Quartieren 1-3 die "Umsiedlungsortschaften" für die dem Kohleabbau anheimfallenden Ortschaften des Erkelenzer Quartiers 10 mit großzügigem Angebot errichtet worden sind (was der Studienurheber vorliegend verschweigt und verschleiert). Die Kommune Wegberg erzielt die zweithöchste sog. "Nachfrage" (Hits) innerhalb der 10 Kommunen im Kreis Heinsberg. Auch diese Hits (Klicks) müssen sich im Schwerpunkt noch sehr viel gravierender auf das Quartier 2 verteilt haben, als es die durch die übrigen Quartiere (plump) verwässerte Zahl von 741 Hits ausdrückt.

Seite:	53,54,55
Kapitel:	3.3.2. Der Markt für Eigenheime
Daten:	Bestandsdaten und Ableitungen
Ebene:	Quartier
Kontext:	Angebot für freistehende EFH (fEFH) nach Baujahren
Abbildung:	38,39
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis:ImmobilienScout24 2012-2017, eigene Darstellung

1. Die Wohnungsmarktstudie bildet für die Baujahre der fEFH nur zwei Klassen (erstens BJ 1950 bis BJ 1979 und zweitens BJ >2010) Untauglicherweise gibt sie weder die dazwischenliegende Klasse der Baujahre 1980-2009, noch die auf diese Klasse entfallenden Daten an! Das gleiche gilt für die Vor- und Nachkriegsimmobilien mit BJ <1950. Das auf diese beiden Klassen jeweils entfallende Angebot wird durch den Studienurheber (offenbar mit Absicht) verschleiert. Ihr Gesamtaufkommen kann aber durch Ausschachtelung (Differenzbildung) aus den Quartiersdaten näherungsweise ermittelt werden (siehe Tabelle). Es zeigt sich, dass ihr Aufkommen erheblich ist und in 61 der 65 Quartiere des Kreises Heinsberg mindestens 30% beträgt. In 8 Quartieren beträgt es sogar über 50%!

2. Die Vorenthaltung/Verschleierung der Baujahrklassen >1949 und 1980-2009 korreliert negativ mit der Vorenthaltung/Verschleierung der mittleren Altersklassen im Bereich der Bevölkerungs-, Familien- und Haushaltsstatistik durch den Studienurheber. Sie soll offensichtlich verschleiern, dass es in nahezu allen Quartieren des Kreisgebietes einen erheblichen Anteil von **Bestandsimmobilien** gibt, der sowohl für die Errichtung barrierearmer bis barrierefreier Wohnungen für alternde Bedarfsträger, als auch für die Domizilierung etwaig durch Wanderungsbewegungen im Kreis Heinsberg hervorgerufener Bedarfsträger genutzt werden kann. Und zwar in einer weitaus kostengünstigeren und ressourcenschonenderen Weise, als es durch den Neubau (ohnehin überflüssiger) MFH in den Kommunen und Quartieren des Kreisgebietes bewirkt werden könnte. In (geradezu obszöner) Deutlichkeit offenbart sich an dieser Stelle die den Wohnungsneubau zugunsten von Investoren, Baufirmen und vornehmlich der NRW Bank (vormals WestLB) propagierende Tendenz der Wohnungsmarktstudie, deren Urheber seit Kurzem eine Professur an einem durch das Wohnungsunternehmen Vonovia SE finanzierten Lehrstuhl innehat.

3. Die Wohnungsmarktstudie vergleicht für ETW die Angebotspreise, während sie bei EFH darauf verzichtet. Auch dieses Vorgehen unterstreicht die Tendenz der Studie, den Neubau von MFH (unter Vorwänden) zu fördern.

4. Die Studie behauptet auf S.54:
   a. *„Bei vielen, der damals als junge Familien eingezogenen Haushalte, steht heute ein Umzug an, da die Eigenheime nach dem Auszug der Kinder zu groß sind und ein altengerechter Umbau mit hohen Kosten verbunden ist.“*

   Für diese kolportierte These bleibt die Studie jeden Nachweis schuldig! Völlig unklar bleibt, für wie viele dieser Familien heute angeblich ein Umzug ansteht – insbesondere angesichts des Umstandes, dass die Anzahl und der Anteil von größeren Familien mit >2 Kindern und/oder weiteren Familienangehörigen im Verhältnis sehr niedrig ist. Sogar die Studie selbst führt im Rahmen ihrer Befragung auf Seite 65 im Widerspruch dazu aus, dass *„lediglich 15 Prozent der Befragten erwägen in den kommenden drei Jahren umzuziehen. Sechs Prozent der Befragten sind sich hinsichtlich dieses Umstands bereits sicher und neun Prozent äußern, dazu komme es*

möglicherweise." Ebenso unklar bleibt, wie groß die betreffenden Eigenheime *vor* dem Auszug der Kinder waren, um feststellen zu können, ob sie auch für die Eltern und/oder sonstigen Familienangehörigen „zu groß geworden" ist. Ebenso unklar ist, von welchen angeblich „hohen Kosten" hier die Rede ist, insbesondere vor dem Hintergrund, dass hinreichende Ertüchtigungsmaßnahmen zur Herstellung von Barrierearmut bis Barrierefreiheit in Bestandsimmobilien erheblich günstiger sind, als Neubaumaßnahmen. Klar ist indes, dass diese kolportierte These die offensichtliche Tendenz der Wohnungsmarktstudie (Propagierung von MFH Neubaumaßnahmen) fördert.

b. *„Oftmals befinden sich die Immobilien aufgrund ausgebliebener Investitionen in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, welches für potenzielle Käufer bedeutet, dass ggfs. hohe Investitionskosten auf sie zukommen. Gleichzeitig bestehen auf Seiten der Verkäufer häufig hohe Preiserwartungen, was die zügige Veräußerung dieser Objekte hemmt."*

Auch für diese kolportierte These bleibt die Studie jeden Nachweis schuldig! Zwar dürfte es in einigen der betreffenden Bestandsimmobilien im Kreis Heinsberg – davon insb. in Mehrfamilienhäusern - tatsächlich einen sog. Investitionsstau geben. Ob dieser aber tatsächlich mit *hohen Kosten* verbunden ist, wie hoch (bzw. niedrig) diese Kosten im Vergleich zu Neubauinvestitionen sind und ob die potenziellen Käufer tatsächlich aufgrund der Höhe dieser Modernisierungskosten von dem Erwerb von Bestandsimmobilien Abstand nehmen, wie die Studie hier insinuiert, bleibt völlig offen! Ebenso unterlässt es die Studie die Behauptung, im Kreis Heinsberg würden hohe Preiserwartungen der Verkäufer angeblich die zügige Veräußerung von Bestandsimmobilien hemmen[1], mit objektiven Belegen zu erhärten und/oder zumindest die zu diesen (angeblich zu hohen) Preiserwartungen korrespondierenden Preise für vergleichbare Neubauwohnungen gegenüberzustellen. Denn die Wüstenrotstudie 2016, auf welche die Studie verweist, gibt das ebenso wenig her, wie irgendeine andere verfügbare Quelle. Klar ist indes auch hier, dass diese kolportierte These die offensichtliche Tendenz der Wohnungsmarktstudie (Propagierung von MFH Neubaumaßnahmen) fördert.

Seite:	56,57
Kapitel:	3.3.3. Der Markt für Eigentumswohnungen
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Quartier
Kontext:	Durchschnittliche Angebotspreise für ETW in €/m²
Abbildung:	40,41
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 I/2012-II/2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden die ETW Kaufpreise weder nach Wohnungsgrößen, noch nach Baujahren aufgeschlüsselt! Ebenso untauglicherweise vergleicht die Studie für ETW Angebotspreise, während sie bei EFH darauf verzichtet. Allerdings unterstreicht dieses Vorgehen die Tendenz der Studie, den Neubau von MFH (unter Vorwänden) zu fördern.

[1] Vgl. Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) 2016: Einfamilienhäuser 50/60/70. Stadtentwicklung und Revitalisierung. Ludwigsburg, S. 5

Seite:	57,58
Kapitel:	3.3.3. Der Markt für Eigentumswohnungen
Daten:	Bestandsdaten und Ableitungen
Ebene:	Quartier
Kontext:	Nachfrage für ETW (in Hits*)
Abbildung:	42,43
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 I/2012-II/2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise können die in der Studie zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw. sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird. Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agierender Studienurheber auch auf solche Möglichkeiten zur Vortäuschung fiktiver "Nachfrage" zurückgegriffen haben könnte, wobei der Wohnungsmarktstudie jeglicher Hinweis darauf fehlt, ob und in welcher Weise solchen Manipulationen hinreichend vorgebeugt worden ist, oder nicht.

2. Innerhalb der Kommune Wegberg müssen sich die Hits (Klicks) im Schwerpunkt noch sehr viel gravierender auf das Quartier 2 (als einziges mit >500 Hits) verteilt haben, als es die durch die übrigen 7 Quartiere (plump) verwässerte Zahl von >1.600 Hits ausdrückt. Tatsächlich muss hier die Zahl der Hits hier deutlich >1.600 gelegen haben, was der Studienurheber verschweigt. Tatsächlich lässt sich hieraus ableiten, dass sich das als "Nachfrage" insinuierte Interesse der Rezipienten (welches der Studienurheber durch "Hits" abzubilden beabsichtigt) ganz vorrangig auf das Quartier 2 (Beeck, Groß-Gerichhausen) beschränkt hat, wo es bereits zahlreiche MFH und darin befindliche WG gibt und Quartier 2 mit >65% auch über den größten Anteil an zwischen 1950-1979 gebauten EFH verfügt - es jedoch dort nicht ein einziges Angebot für freistehende EFH mit BJ >2010 gegeben hat! Insofern liegt die Annahme nahe, dass viele derjenigen, welche die "Hits" in Quartier 2 erzeugt haben, tatsächlich nur aus Verlegenheit auf die ETW Angebote geklickt haben könnten und sich eher für EFH-Neubauten in Quartier 2 interessiert hätten, wären diese zwischen 2012 und 2017 dort angeboten worden.

Seite:	70,71,72,73
Kapitel:	5.1. Soziale Wohnraumversorgung
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Summe aller wohnungssuchenden Haushalte
Tabelle:	11,12
Zeitraum:	2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: NRW.BANK (Veröffentlichung „Preisgebundener Wohnungsbestand"), eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	74,75
Kapitel:	5.1. Soziale Wohnraumversorgung
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Anzahl und Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II)
Abb./Tab.:	58,14
Zeitraum:	2015,2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	76,77
Kapitel:	5.1. Soziale Wohnraumversorgung
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Anzahl und Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug
Abb./Tab.:	60,15
Zeitraum:	2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, GfK, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	78,79,80,81
Kapitel:	5.1. Soziale Wohnraumversorgung
Daten:	Bestandsdaten, Prognosedaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Öffentlich geförderte Mietwohnungen (ÖGMW) für einkommensschwache Haushalte
Abb./Tab.:	62,16,17,19
Zeitraum:	2006-2030
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, GfK, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	82,83
Kapitel:	5.1. Soziale Wohnraumversorgung
Daten:	Ableitungsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Öffentlich geförderte Mietwohnungen (ÖGMW) für einkommensschwache Haushalte
Abb./Tab.:	63,20
Zeitraum:	2018-2022
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, GfK, eigene Darstellung

1. Die Studie führt hierzu auf S.83 aus:

   a. *„Die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft im Kreis Heinsberg basierte dabei auf einem zweistufigen Vorgehen: Zunächst wurde im Rahmen einer repräsentativen Erhebung von Primärdaten eine breite Datenbasis geschaffen, mit der ein Überblick über das Wohnungsmarktgeschehen in allen relevanten Teilmärkten gewonnen werden kann. In einem zweiten Schritt wurde die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum quantifiziert und anhand der Verteilung ermittelt, welche Mietobergrenze anzusetzen wäre, wenn alle verfügbaren Wohnungen von diesen Haushalten belegt wären. Zu diesem Preisniveau können aufgrund der mit dem Datensatz beobachteten Bestands- und Neuvermietungsmieten alle Nachfrager nach bezahlbarem Wohnraum befriedigt werden (abstrakte Angemessenheit). Ergänzend wurde geprüft, ob derzeit ausreichend Wohnungen am Markt innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen verfügbar sind (konkrete Angemessenheit).“*

Ein solches "Crescendo" von Worthülsen, wie sie hier in der Studie - anstelle konkreter Datenangaben in Tabellen und Abbildungen - zur Beschreibung der (vorgeblich) "nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgten *"Ermittlung der angemessenen Bedarfe“* verwendet werden, ist nicht selten ein Indiz dafür, dass die Ermittlung tatsächlich untauglich ist und dieser Umstand mithilfe der Beschreibung verschleiert werden soll. In der Tat haftet dieser Beschreibung neben der ihr innewohnenden Intransparenz auch ein (unauflösbarer) logischer Makel an. Zunächst bleibt für den *"ersten Schritt"* unklar, welche *"repräsentativen Primärdaten"* genau zu welcher *"breiten Datenbasis"* herangezogen wurden. Dann ist unklar, welches die *"relevanten Teilmärkte"* sind, wobei allerdings evident scheint, dass es sich hierbei um die Quartiere des Kreises Heinsberg handeln muss. Dann bleibt unklar, wie der Begriff *"bezahlbarer Wohnraum"* definiert ist, wobei allerdings auch hier evident scheint, dass *"bezahlbar"* mit der Kaufkraft der einkommensschwächsten Bevölkerungsschicht korreliert, die zu großen Teilen auf staatliche Hilfeleistungen angewiesen ist. Für den "zweiten Schritt" bleibt unklar, wie die Nachfrage und ihre Verteilung ermittelt wurde, wobei evident zu sein scheint, dass dies auf demselben Weg geschehen ist, wie auch an anderen Stellen der Studie ausgewiesen wird, nämlich durch Zählung von "Hits" (Klicks) auf im Internet inserierte Wohnungsangebote. Dann muss aber klar sein, dass solche "Hits" nur reaktive Spiegelungen der jeweiligen Internetangebote darstellen, denn die Wohnungen wurden ja nicht in einem nachfrage-sensitiven Auktionsverfahren an den Mann bzw. an die Frau gebracht, sondern wurden mit fixen Mietangeboten inseriert. Es ist daher schon im Ansatz untauglich, aus den reaktiven Spiegelungen solcher "Hits" eine in €/m² quantifizierbare Nachfrage bzw. Kaufkraft potenzieller Interessenten abzuleiten. In Analogie dazu würde auch niemand hingehen und mithilfe eines mondänen Internetportals für den Verkauf von luxuriösen Privatinseln anhand der "Hits" von Hinz und Kunz auf die Angebote, Aussagen über die Kaufkraft potenzieller Interessenten (für den Erwerb alternativer Inseln) ableiten wollen und es muss offen bleiben,

welche *"anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze"* hierbei vom Studienurheber konkret herangezogen worden sind. Jedenfalls können sich so die Mietobergrenzen künftiger potenzieller Nachfrager untauglicher- und zirkelschlüssigerweise nur aus den Mieterwartungen historischer Anbieter (und damit keine *"abstrakte Angemessenheit"*, die sich aus der Kaufkraft realer Nachfrager ergibt) ableiten lassen. Selbst wenn eine *"abstrakte Angemessenheit"* korrekt hergeleitet worden wäre stellt sich die Frage, wie der Studienurheber ein *"derzeit ausreichend am Markt verfügbares Wohnungsangebot"* zur Ermittlung *"konkreter Angemessenheit"* mit Hilfe von Neuvermietungsmieten und Angebotsmieten ermitteln will, die jeweils nur historische Anteile der in den vergangenen Jahren am Markt zur Vermietung stehenden Wohnungen repräsentieren (historisches Angebot) und aus denen ja gerade nur die Angebotsmiethöhen resultieren können, die der Studienurheber zu seiner Ermittlung der *"abstrakten Angemessenheit"* zugrunde legt. Der (doppelte) logische Zirkelschluss und mit ihm die Abwegigkeit und Untauglichkeit der Studienmethodik zur Ermittlung der Mietobergrenzen liegen hier auf der Hand.

Seite:	94,95,96,97
Kapitel:	5.3. Wohnsituation von Geflüchteten
Daten:	Bestandsdaten, Ableitungsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Asylsuchende, anerkannte Flüchtlinge, Verteilung und Verteilungsschlüssel
Abb./Tab.:	74,75,23,24
Zeitraum:	2014-2018
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: Bezirksregierung Arnsberg: Verteilstatistik Wohnsitzauflage (Stand 30.11.2017 / Ausgangsbasis der Daten: Bestandserhebung zum 01.07.2017), Kreis Heinsberg, eigene Darstellung

1. Für die Quartiere werden untauglicherweise keinerlei Daten angegeben!

2. Untauglicherweise wie auffälligerweise werden auch keine absoluten Zahlen für die Kommunen angegeben - diese müssen aus einem Balkendiagramm näherungsweise hergeleitet werden! Bei entsprechenden Absichten eignen sich solche künstlichen Hindernisse dazu, Rezipienten den Zugang zu den Daten zu erschweren und ihnen auf dieser Grundlage augenfällige Erkenntnisse über die Daten vorzuenthalten.

3. Untauglicherweise werden für den Zeitraum 2017-2018 nur die Zahlen auf Kreisebene angegeben. Für die Kommunen und Quartiere werden hier untauglicherweise keinerlei Daten angegeben!

4. Die Methodik der in Tabelle 24 auf S.97 der Wohnmarktstudie dargestellten "Erfüllungsquote" ist ungeeignet für die Ermittlung des Wohnbedarfs anerkannter Flüchtlinge und ist möglicherweise sogar in irreführender Absicht in die Studie eingebracht worden. Grund: Die hier angeführte Sollverteilung nach dem Integrationsschlüssel NRW geht von der Wohnsitzauflage für anerkannte Flüchtlinge in NRW aus, deren Grundlage die Anzahl anerkannter Flüchtlinge in ganz NRW ist. Doch nicht das Land NRW entscheidet über die Anerkennung, sondern der Bund für die Kommunen! Die hier herangezogene Erfüllungsquote könnte man z.B. mit dem (untauglichen) Versuch vergleichen, aus dem Anteil aller Ostdeutschen in Deutschland auf die Anteile aller Ostdeutschen in den Heinsberger Kommunen zu schließen. Dieser Ansatz ist in so auffälliger Weise falsch, wie es auch die Verschleierung seiner untauglichen Grundlage in der Studie ist, dass dies weniger auf mangelnde Fachkunde,

als auf eine tendenziöse Absicht des Urhebers hindeutet. Interessanterweise konnte hiervon insb. die politische Führung der Kommune Wegberg (inkl. deren Kreditgebern und Erfüllungsgehilfen im Bauträgersegment) von einer Interpretation dieser Daten als Scheinargumentation für einen angeblichen Sozialbaubedarf in Wegberg "profitieren"! Um aussagekräftige Informationen über einen Vergleich der Kommunen zu liefern, müsste die "Erfüllungsquote" aus den Anerkennungszahlen der jeweiligen Kommunen abgeleitet sein (siehe Tabelle, Spalten DI und DJ).

5. Im Unterschied zu der irreführenden Wohnungsmarktstudie, deren untaugliche "Erfüllungsquote" in statistischer Verfälschung auf dem Integrationsschlüssel NRW beruht, orientiert sich eine taugliche Erfüllungsquote (siehe Tabelle, Spalten DI und DJ) an der Zahl der den Kommunen tatsächlich zugewiesenen Asylsuchenden in einem Beobachtungszeitraum (hier 2014-2016). Es stellt sich heraus, dass die Erfüllungsquoten aller 10 Heinsberger Kommunen zwischen 28,40% (Selfkant) und 43,26% (Hückelhoven), also statistisch nahe beieinander liegen, wobei der kreisweite Durchschnitt bei einer Erfüllungsquote von 37,07% liegt. Die relativ niedrige Erfüllungsquote in der Kommune Wegberg (29,30%) ist vom Kreisdurchschnitt 7,77% entfernt, was einem Saldo von rd. 28 Personen (also einer Anerkennung von 132 statt 104 Flüchtlingen) entspricht. Es bedarf dann auch keiner ausführlichen Erläuterung mehr, dass eine (mögliche) Zusatznachfrage von nur 28 Personen in der Kommune Wegberg (die selbstverständlich in aktuellen Bestandsimmobilien jederzeit untergebracht werden könnten) unter keinen Umständen eine MFH-Bebauung (bzw. MFH-Bebauungsplanung) im Kommunalgebiet rechtfertigen kann. Schon gar nicht bei den seit 2016 rapide sinkenden Asylbewerberzahlen. Allerdings hätte die Berücksichtigung der tatsächlichen Erfüllungsquote in der Studie offenbar ein "politisch-wirtschaftliches Feigenblatt" entfernt, Denn es wäre allzu deutlich geworden, dass asylpolitisch motivierte MFH-Bebauungsplanungen in Wegberg kommunalwirtschaftlich nicht zu rechtfertigen sind und andere als die vorgeblichen Zwecke verfolgen.

6. Die Studie führt in diesem Zusammenhang auf S.118 aus:

    a. *"Für die Hochrechnung der Wohnraumbedarfe von Flüchtlingen sind die Bleibeperspektiven entscheidend (vgl. Kapitel 5.3). Die Gesamtschutzquote des BAMF lag im Jahr 2015 bei rd. 50 Prozent und im Jahr 2016 bei rd. 60 Prozent. Für die weiteren Rechenschritte wird angenommen, dass 55 % der zugewiesenen Flüchtlinge der Jahre 2015 und 2016 im Kreis Heinsberg verblieben sind."*

Der Ansatz ist ebenso untauglich, tendenziös wie ominös. Warum wurden nicht auch und insb. die für den Studienurheber verfügbaren aktuelleren Daten für 2017 und 2018 in die Prognose mit einbezogen? Eine Antwort liegt auf der Hand. Da es in diesen Jahren zu einem erheblichen Rückgang der Flüchtlingszahlen kam, liegt die Annahme nahe, dass künstlich eine auf den Daten von 2014-2016 beschränkte und darum zu hohe Zahl von Flüchtlingen aus opportunistischen Motiven insb. zur fiktiven Rechtfertigung von MFH Neubauten herangezogen werden sollte. Zudem ist nicht ersichtlich warum Flüchtlinge mit Bleibeperspektive nicht in bereits bestehenden (und im Überfluss vorhandenen) Bestandsimmobilien preisgünstig untergebracht werden können und überhaupt Bestandteil der durch die Studie betriebenen Neubauprognose geworden sind. I. d. Z. ist auch darauf hinzuweisen, dass eine gute Bleibeperspektive seit August 2019 nur noch für Asylbewerber aus Syrien und Eritrea gilt, so dass sich selbst die untauglicherweise auf Basis der Daten von 2014-2016 prognostizierten Wohnraumbedarfe von Flüchtlingen zwischenzeitlich erheblich verringert haben.

Seite:	88,101,103
Kapitel:	5.2. Junges Wohnen und 5.4 Wohnen im Alter
Daten:	Bestandsdaten, Ableitungsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen und Servicewohnen
Tabelle:	22,25
Zeitraum:	2015-2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Für die Quartiere werden untauglicherweise keinerlei Daten angegeben!

2. Interessant und aufschlussreich ist der Umstand, dass der Studienurheber zwischen die Kapitel 5.2. Junges Wohnen und 5.4. Wohnen im Alter das Kapitel 5.3. Wohnsituation von Geflüchteten schiebt. Damit vermengt er untauglicherweise die Kapitel 5.2. und 5.4. denen die *gemeinsamen Vergleichskriterien* des „Alters" der Bevölkerung, des „Status" der Bevölkerung und der „Dauerhaftigkeit des Aufenthalts" der Bevölkerung zugrunde liegen, mit einem Kapitel 5.3., das die hiervon abweichenden Vergleichskriterien „Status" der Bevölkerung (hier „Flüchtlinge) und „Unstetigkeit des Aufenthalts" der Bevölkerung, jeweils ohne Berücksichtigung des Bevölkerungsalters aufweist[2]. Das ist methodologisch abwegig und dient offensichtlich dem tendenziösen Studienziel, ausschließlich nur solche „Bedarfsträgergruppen" in drei hintereinander folgenden Kapiteln zu berücksichtigen, die infolge der (ebenso tendenziösen) „Ermittlungen" der Studie einen vorgeblichen Bedarf nach Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern aufweisen (sollen).

3. Die Wohnungsmarktstudie unterschlägt an dieser Stelle und auch in den Kommunalsteckbriefen (S. 161 ff.) untauglicherweise die Anteile der zwischen 25 und 65jährigen Bevölkerung. Das ist gravierend und signifikant, weil dem durch die Studie tendenziös hervorgehobenen Anteil der über 65jährigen Bevölkerung ein reziproker Rückgang der 25-65jährigen Bevölkerung gegenübersteht, der im Prognosezeitraum bis 2030 in den Kommunen und Quartieren zu einer entsprechenden Verfügbarkeit der von diesen bewohnten Bestandswohnungen und zu preisgünstig herzustellender Barrierearmut bis Barrierefreiheit in solchen Wohnungen führt. Weil und soweit das Interesse des Studienurhebers aber möglicherweise in der tendenziösen Absicht bestand, den (kostenintensiven) Neubau von (überflüssigen) Wohnungen in MFH zu "lancieren" und insoweit auch die Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern, Baudienstleistern, Wohnungsbaugesellschaften und einigen "ausgesuchten" politischen Kommunalvertretern zu Lasten der kommunalen Haushalte und zu Lasten der Steuerzahler zu bedienen, entspräche die Unterschlagung der 25-65jährigen Bevölkerung einer leicht nachvollziehbaren "Zwecklogik".

[2] Angesichts der generationenübergreifenden Lebensdauer von Wohnimmobilien ist die Vergleichbarkeit „Dauerhaftigkeit" des Aufenthalts bestimmter Bevölkerungsgruppen (als statistischer Gruppen) ein notwendiges Kriterium, um den (ebenso dauerhaften) Bedarf nach eben solchen Wohnimmobilien sachgerecht zu ermitteln. Während z. B. den Bevölkerungsgruppen der Deutschen und der EU-Bürger ein dauerhaftes Aufenthaltsrecht im Kreisgebiet zugrunde liegt, sie sich also unbegrenzt lange an einem Ort ihrer Wahl niederlassen können und Freizügigkeit nach dem deutschen Grundgesetz genießen, ist das bei der Bevölkerungsgruppe der Flüchtlinge nicht der Fall, die sowohl in den Teilgruppen der nicht anerkannten, der noch nicht anerkannten und der anerkannten Flüchtlinge bzw. Asylbewerber jeweils nur über ein zeitlich befristetes bzw. begrenztes Aufenthaltsrecht verfügen. Entsprechend ist auch der auf diese Teilgruppen entfallene Wohnimmobilienbedarf ein wesentlich anderer, als er für die Bevölkerungsgruppen der dauerhaft aufenthaltsberechtigten Personen zugrunde gelegt werden muss. Er unterliegt auch zeitlich einer weitaus höheren Fluktuation mit allen Folgen wirtschaftlicher, sozialer, bau- und instandhaltungsbezogener Art.

4. Untauglicherweise ist auch der gesondert ausgewiesene Bevölkerungsanteil der über 80jährigen in dem Bevölkerungsanteil der über 65jährigen bereits enthalten, ohne dass die Studie hierauf hinweist! Auf gerade diesen Anteil der >80jährigen Bevölkerung entfällt ein hoher Anteil von pflegebedürftigen Personen, die in Pflegeheimen untergebracht sind und als Nachfrager für barrierefreies bzw. barrierearmes Wohnen nicht in Frage kommen. Dem darauf nicht hingewiesene Betrachter suggeriert dieses (untaugliche, aber tendenziöse) statistische Vorgehen eine überhöhte Mächtigkeit der Gruppe der über 65jährigen als Nachfrager für barrierefreies bzw. barrierearmes Wohnen, die tatsächlich nicht vorhanden ist.

5. Untauglich ist auch das Vorgehen des Studienurhebers, für die Bevölkerungsgruppe der 18-25jährigen den Untersuchungszeitraum 2015 und für die Bevölkerungsgruppe der >65jährigen den Untersuchungszeitraum 2016 zugrunde zu legen. Es stellt sich die Frage, warum dies geschehen ist, zumal hier problemlos auf einen identischen Zeitraum in beiden Gruppen hätte abgestellt werden können (und müssen).

6. Die Wohnungsmarktstudie führt auf S.103 aus:

    a. *"Lokale Marktakteure halten fest, dass es weder qualitativ noch quantitativ genügend altengerechten Wohnraum im Kreisgebiet gibt. Besonders kleine Wohnungen (50 bis 65 m²) in zentrumsnahen Lagen fehlen am Markt."*

    Wer sind diese "*lokalen Marktakteure*" und was stützt die Behauptung, dass angeblich *„kleine Wohnungen in zentrumsnahen Lagen am Markt fehlen“* würden? Wenn diese Behauptung zutrifft, warum unterlässt dann die Studie an dieser Stelle untauglicherweise die Untersuchung auf Quartiersebene, die doch die vorgebliche Behauptung des Fehlens kleiner Wohnungen in den zentrumsnahen Lagen der jeweiligen Kommunen entweder belegen oder widerlegen würde und kapriziert sich statt dessen auf die grobkörnige Kommunalebene, welche diese Informationen verschleiert?

7. Die Studie führt zudem auf S.103 aus:

    a. *"Im Kreis Heinsberg werden insbesondere barrierearme Erdgeschosswohnungen mit Garten gesucht, diese Wohnungen werden nicht nur von der älteren Bevölkerung nachgefragt, sodass es nicht nur in diesem Segment zu Zielgruppenkonflikten kommt. Zusätzlich berichten lokale Experten, dass bei den Vermietern teilweise Vorbehalte gegenüber Senioren als Mieter bestehen."*

    Sofern auch diese Behauptung zutrifft, impliziert des zwangsläufig, dass dieser konkrete Bedarf in den weit überwiegenden WE von MFH nicht realisiert werden kann und dass hier vielmehr ein hoher Bedarf nach in Bungalowweise gebauten Wohnimmobilien mit Garten oder nach EFH mit Einliegerwohnungen besteht (siehe auch Studie S.108)!

Seite:	106,107
Kapitel:	5.4. Wohnen im Alter
Daten:	Befragungsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Befragung nach dem Wohnen in Alter A-C
Abbildung:	80,81,82
Zeitraum:	2012
Quelle:	InWIS 2018 eigene Darstellung

1. Zu den Aussagen der Antwortoptionen A,B und C:

   Der in den Abbildungen 80-82 der Studie dargestellten Befragungen nach den Antwortoptionen A,B und C liegt die untaugliche Tendenz zugrunde, dass nicht die Betroffenen (also die "im Alter" befindlichen Personen selbst) befragt wurden, bzw. zu Wort kommen. Dies verwirklicht eine irreführende bzw. untaugliche Gegenüberstellung, denn die subjektive Perspektive der tatsächlich "im Alter Betroffenen" (also der Alten die JETZT alt sind, oder die zumindest im Studienzeitraum bis 2030 alt sein werden) ist wohl maßgeblich für die Bewertung der (JETZT bzw. bis 2030) gewünschten und mit dem Bedarf korrelierenden Wohnform. In plumper Analogie zu dem Beispiel, dass man z.B. in Kanada oder in Tansania auch nicht hingeht und aus den Antworten der Deutschen Bevölkerung nach den Lebensbedingungen in Kanada oder in Tansania Notwendigkeiten für dortige infrastrukturelle Maßnahmen ableitet, befragt z.B. auch nicht die junge Bevölkerung (sondern die tatsächlich betroffene alte!), um verwertbare Erkenntnisse für das gesundheitliche Belastungspotenzial von Altersbeschwerden zu ermitteln.

Seite:	110,111
Kapitel:	5.4. Wohnen im Alter
Daten:	Befragungsdaten, Prognosedaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Altersgerechtes Wohnen ohne Service (AGWOS) und mit Service (AGWMS)
Tabelle:	26,27
Zeitraum:	2018-2030
Quelle:	InWIS 2018 eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunalebene und Quartiersebene angegeben!

2. Sehr auffällig (und plump) ist die hier vom Studienurheber betriebene untaugliche Methodik, die Altersklassengrößen für AGWOS (60-80 Jahre) und für AGWMS (>75 Jahre) künstlich zu differenzieren (hier also keine identischen Altersklassen zugrunde zu legen), wobei das denkbare Motiv einer bewussten Obstruktion der Vergleichbarkeit beider Bedarfsträgergruppen AGWOS und AGWMS und damit einer Verschleierung des tatsächlichen Bedarfs natürlich auf der Hand liegt. Einem tendenziös an einer "Förderung des Wohnungsneubaus" gelegenen Studienurheber würde es insb. angelegen erschienen sein, die als potenziellen Wohnungsnachfrager relevanten 60-75ährigen aus der Gruppe der AGWMS künstlich "herauszurechnen", um deren Anteil (der ja insb. die Wohneinheiten in stationären Pflegeeinrichtungen beinhaltet) möglichst klein ausweisen zu können.

Seite:	116
Kapitel:	6.2. Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf
Daten:	Bestandsdaten, Ableitungsdaten, Prognosedaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf 2014-2030
Tabelle:	29
Zeitraum:	2014-2030
Quelle:	InWIS 2018 Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung *Angaben für Erkelenz sind in dieser Tabelle nicht enthalten, da auf die Prognose aus dem Handlungskonzept Wohnen zurückgegriffen wurde

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise enthält die Kommunaldatendarstellung nicht auch die Daten aus Erkelenz und bezieht sich auf eine externe Datenquelle, was den Rezipienten der Wohnungsmarktstudie einen zusätzlichen und unnötigen Kontrollaufwand mittels Erlangung und Studium dieser Datenquelle („Haushaltskonzept Wohnen“) abverlangt. Die Studie macht nicht nachvollziehbar, warum die Daten für Erkelenz in dieser Tabelle nicht mit angegeben wurden und so offen bleiben muss, zu welchen Anteilen Haushalte mit Wohnungsbedarf auf die Kommune Erkelenz entfallen. Im Übrigen ist die externe Datenquelle „Handlungskonzept Wohnen in Erkelenz“ hier nicht eindeutig bezeichnet, denn es gibt von ihr zwei Versionen, eine ältere mit dem Stand 23.04.2013 und eine jüngere mit dem Stand 12.12.2017. Es ist untauglicherweise unklar, auf welche Version dieser Datenquelle und auf welche Ausführungen dort genau sich die Wohnungsmarktstudie bezieht.

3. Es bleibt unklar, wie genau die Prognosezahlen der Tabelle 29 für die einzelnen Kommunen zustande kommen. Indes sind sie bspw. für die Kommune Wegberg völlig unglaubwürdig! Die IT NRW weist ihre jährlichen Haushaltsprognosen nur auf Kreisebene aus! Die aktuelle Haushaltsprognose 2019 schätzt ein kreisweites Haushaltswachstum 2018-2030 von 3,075%. In Wegberg soll dieses Durchschnittswachstum ausweislich der Studie mit 4,508% sogar noch übertroffen werden und zwar dergestalt, dass das Haushaltswachstum Wegberg vorgeblich um 50% höher sei, als im Kreisdurchschnitt! Schon die tatsächliche (konstant gebliebene) Bevölkerungsentwicklung in Wegberg in der letzten Dekade entlarvt diese Prognose als groben Unfug. Und möglicherweise war dem Urheber der Prognose dies auch bewusst, weshalb er es in diesem Zusammenhang möglicherweise gezielt unterließ, aktuelle kommunale oder gar quartiersbezogene Haushaltsdaten für die Kommunalprognose zugrunde zu legen, um an ihrer Stelle auf (untaugliche) Kreisdaten kombiniert mit schleierhaften, intransparenten Einkreuzungen anderer Daten für intransparente "Hochrechnungen" in der offensichtlichen Erwartung zurückzugreifen, dass dies niemandem auffallen würde, bzw. niemand daran Anstoß nehmen würde.

4. Die Studie führt zu ihrem tendenziösen Prognoseergebnis u.a. auf S.115 aus:

   a. *„Bei Betrachtung der Prognoseergebnisse zeigt sich, dass sich der Neubedarf, der ausschließlich aus der Haushaltsentwicklung resultiert, in den kreisangehörigen Kommunen mit Ausnahme von Heinsberg und Waldfeucht positiv entwickelt. Die prozentual höchste Entwicklung weisen die Kommunen Selfkant (+12,5%), Gangelt (+9,2%) und Geilenkirchen (+9,0%) auf. Ein moderates Wachstum zwischen 1,1 und 4,5 Prozent charakterisiert die prognostizierte Entwicklung in Übach-Palenberg, Hückelhoven, Wassenberg und Wegberg."*

Diese hergeleiteten und "geschönten" (pro Neubau) Ergebnisse kommen zustande, weil der Urheber der Prognose für die Neubauerstellung 2015-2017 eine volle Bedarfsdeckung für den Zeitraum bis 2017 (also hieraus keinen Angebotsüberhang für 2018 ff.) unterstellt. Ob das auch tatsächlich der Fall ist, lässt die Prognose untauglicherweise offen. Es ist indes sehr unwahrscheinlich, weshalb dem Urheber der Ausweis eines Angebotsüberhangs (und zwar auch und insbesondere der von Neubaumaßnahmen stark betroffenen Kommune Erkelenz, die er hier explizit in Tabelle 29 ausspart!) möglicherweise nicht opportun erschien und er ihn hier vorsätzlich aussparte. Selbst unter dieser Voraussetzung ergibt sich nur ein moderates prognostiziertes Wachstum des Wohnungsbedarfs in Wegberg unter 5%! Bei Annahme eines Angebotsüberhangs 2015-2017 könnte dieses scheinbare moderate Wachstum in Wegberg ggfs. sogar deflatorisch ins Negative tendieren.

5. Zu den Datenquellen ihrer Wohnbedarfsprognose führt die Wohnungsmarktstudie aus:

   a. *„Basisjahr dieser Bevölkerungsprognose ist das Jahr 2014. Die zusätzlich entstehenden Bedarfe durch den Zuzug aus dem Ausland, darunter flüchtlingsbedingter Zuzug, sind in dieser Prognose noch nicht berücksichtigt und werden daher in einem weiteren Schritt hinzugeschätzt.“*

Die Studie lässt in tendenziöser Weise offen, warum der Studienurheber nicht die im Studienzeitraum bereits verfügbaren und aktuelleren Bevölkerungsprognosen IT NRW der Basisjahre 2015-2017 herangezogen hat, die insbesondere eine (überhöhte) „Hinzuschätzung“ des Zuzuges aus dem Ausland inkl. flüchtlingsbedingtem Zugang infolge des erheblichen Rückgangs ihrer tatsächlichen Zahlen entbehrlich gemacht hätten?

   b. *„Basis der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes sind die Einwohnerzahlen aus der Fortschreibung des Zensus 2011. Es bestehen zwar Abweichungen zu den Melderegistern der kreisangehörigen Kommunen, für die Ableitung des Wohnungsbedarfs ist jedoch nicht die absolute Anzahl an Einwohnern, sondern die Veränderung zwischen den Zeitpunkten 2014 und 2030 ausschlaggebend.“*

Die Tauglichkeit von Zensusdaten aus 2011 für die Studie ist fraglich. Die Argumentation, die absoluten Zahlen seien nicht ausschlaggebend, ist grob zirkelschlüssig, denn die relativen Abweichungen zwischen 2014 und 2030 ergeben sich erst auf der Grundlage absoluter Bevölkerungszahlen. Es hätten auch die (zuverlässigeren und aktuelleren) Zahlen der Melderegister in die Studie mit einfließen müssen.

   c. *"In einzelnen Fällen lagen (zur Ermittlung der Haushaltsgrößen) Erkenntnisse aus Haushaltsgenerierungsverfahren der Kommunen vor, des Weiteren wurden für die Ableitung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Ausgangsjahr Ergebnisse des Mikrozensus, der Gesellschaft für Konsumforschung und des Zensus 2011 abgeglichen."*

Zensusdaten aus 2011 sind für diesen Zweck untauglich. Die Studie hätte in allen Fällen auf kommunale Haushaltsdaten der 10 Kommunen des Kreises Heinsberg zurückgreifen müssen - anderenfalls hätte die Studie mangels Plausibilität zurückgestellt werden müssen (was aber wohl kaum im "wirtschaftlichen Interesse" der Studienurheber, ihrer Auftraggeber und ihrer Nutznießer gelegen haben dürfte). Unabhängig davon hätte die Studie ausweisen müssen bei welchen Kommunen sie auf aktuelle kommunale Haushaltsdaten und bei welchen Kommunen sie auf Zensusdaten 2011 zurückgegriffen hat.

Seite:	117,118
Kapitel:	6.3. Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs
Daten:	Prognosedaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs 2014-2030 inkl. zus. Flüchtlingsbedarf
Tabelle:	30,31
Zeitraum:	2014-2030
Quelle:	InWIS 2018 Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung *Angaben für Erkelenz sind in dieser Tabelle nicht enthalten, da auf die Prognose aus dem Handlungskonzept Wohnen zurückgegriffen wurde

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise enthält die Kommunaldatendarstellung nicht auch die Daten aus Erkelenz und bezieht sich auf eine externe Datenquelle, was den Rezipienten der Wohnungsmarktstudie einen zusätzlichen und unnötigen Kontrollaufwand mittels Erlangung und Studium dieser Datenquelle („Haushaltskonzept Wohnen“) abverlangt. Die Studie macht nicht nachvollziehbar, warum die Daten für Erkelenz in dieser Tabelle nicht mit angegeben wurden und so offen bleiben muss, zu welchen Anteilen quantitativer Wohnungsbedarf inkl. Zusatzbedarf auf die Kommune Erkelenz entfallen. Im Übrigen ist die externe Datenquelle „Handlungskonzept Wohnen in Erkelenz“ hier nicht eindeutig bezeichnet, denn es gibt von ihr zwei Versionen, eine ältere mit dem Stand 23.04.2013 und eine jüngere mit dem Stand 12.12.2017. Es ist untauglicherweise unklar, auf welche Version dieser Datenquelle und auf welche Ausführungen dort genau sich die Wohnungsmarktstudie bezieht.

3. Es ist völlig unklar, ob und inwieweit sich die Tabellen 29 und 30 inhaltlich überschneiden. In der Tabelle 29. wird für den Prognosezeitraum 2014-2030 in Wegberg eine (vorgebliche) Anzahl von 566 Haushalten mit Wohnungsbedarf angesetzt. In Tabelle 30. wird für den selben Zeitraum in Wegberg dagegen ein (vorgeblicher) "Gesamtbedarf" von 700 Wohnungen (Neubaubedarf 315 + Ersatzbedarf 385) angesetzt. Es fragt sich, wer denn (wenn nicht die Haushalte) den Differenzbedarf von 134 Wohnungen (700-566=134) decken soll? Bezieht die Prognose in Tab. 30. womöglich auch Baumhäuser, Hundehütten und Vogelkäfige mit ein? Wie dem auch sei - die in Tab. 29. und 30. vorgenommenen Herleitungen sind ohne entsprechende Erläuterungen offensichtlich untauglich.

4. Zu dem prognostizierten quantitativen Zusatzbedarf durch Flüchtlinge in Tabelle 31. führt die Studie auf S.117 aus:

    a. *"Für die Hochrechnung der Wohnraumbedarfe von Flüchtlingen sind die Bleibeperspektiven entscheidend (vgl. Kapitel 5.3). Die Gesamtschutzquote des BAMF lag im Jahr 2015 bei rd. 50 Prozent und im Jahr 2016 bei rd. 60 Prozent. Für die weiteren Rechenschritte wird angenommen, dass 55 % der zugewiesenen Flüchtlinge der Jahre 2015 und 2016 im Kreis Heinsberg verblieben sind."*

    Der Ansatz ist ebenso untauglich, tendenziös wie ominös. Warum wurden nicht auch und insb. die für den Studienurheber verfügbaren aktuelleren Daten für 2017 und 2018 in die Prognose mit einbezogen? Eine Antwort liegt auf der Hand. Da es in diesen Jahren zu einem erheblichen Rückgang der Flüchtlingszahlen kam, liegt die Annahme nahe, dass künstlich eine auf den Daten von 2014-2016 beschränkte und darum zu hohe Zahl von Flüchtlingen aus opportunistischen Motiven insb. zur fiktiven Rechtfertigung von MFH Neubauten herangezogen werden sollte.

Zudem ist nicht ersichtlich warum Flüchtlinge mit Bleibeperspektive nicht in bereits bestehenden (und im Überfluss vorhandenen) Bestandsimmobilien preisgünstig untergebracht werden können und überhaupt Bestandteil der durch die Studie betriebenen Neubauprognose geworden sind. I. d. Z. ist auch darauf hinzuweisen, dass eine gute Bleibeperspektive seit August 2019 nur noch für Asylbewerber aus Syrien und Eritrea gilt, so dass sich selbst die untauglicherweise auf Basis der Daten von 2014-2016 prognostizierten Wohnraumbedarfe von Flüchtlingen zwischenzeitlich erheblich verringert haben.

Seite:	120
Kapitel:	6.3. Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs
Daten:	Prognosedaten, Ableitungsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Wohnungsbedarf 2018-2030
Tabelle:	33
Zeitraum:	2018-2030
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: InWIS Forschung & Beratung GmbH (Abweichungen durch Runden), eigene Darstellung *Wohnungsbedarf aus dem Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Erkelenz (jährlicher Bedarf von 185 WE)

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise enthält die Kommunaldatendarstellung nicht auch die Daten aus Erkelenz und bezieht sich auf eine externe Datenquelle, was den Rezipienten der Wohnungsmarktstudie einen zusätzlichen und unnötigen Kontrollaufwand mittels Erlangung und Studium dieser Datenquelle („Haushaltskonzept Wohnen“) abverlangt. Die Studie macht nicht nachvollziehbar, warum die Daten für Erkelenz in dieser Tabelle nicht mit angegeben wurden und so offen bleiben muss, zu welchen Anteilen quantitativer Wohnungsbedarf inkl. Zusatzbedarf auf die Kommune Erkelenz entfallen. Im Übrigen ist die externe Datenquelle „Handlungskonzept Wohnen in Erkelenz“ hier nicht eindeutig bezeichnet, denn es gibt von ihr zwei Versionen, eine ältere mit dem Stand 23.04.2013 und eine jüngere mit dem Stand 12.12.2017. Es ist untauglicherweise unklar, auf welche Version dieser Datenquelle und auf welche Ausführungen dort genau sich die Wohnungsmarktstudie bezieht.

3. Die in der Tabelle 33 gewählte Darstellung nur der *durchschnittlichen* Bautätigkeit der Jahre 2013-2017 lässt untauglicherweise offen, ob und inwieweit es in diesen Jahren einen Angebotsüberhang an Neubauwohnungen gegeben hat, der dazu geeignet ist, auch den Folgebedarf der Jahre 2018-2030 anteilig zu decken. Unter der Prämisse, dass die durchschnittliche Zahl erstellter Wohnungen 2013-2017 p.a. der Zahl im Zeitraum 2014-2021 ungefähr entspricht, kann auf einen solchen Angebotsüberhang zum heutigen Zeitpunkt durch Ableitung zumindest in grober Orientierung geschlossen werden (siehe Tabelle Spalten EV und EW). Ein negativer Wert entspricht überschüssigen Wohnungen - ein positiver Wert entspricht fehlenden Wohnungen.

Seite:	120,121
Kapitel:	6.4. Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs
Daten:	Prognosedaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Wohnungsbedarf 2018-2030 nach EFH und MFH (inkl. ETW und MW)
Tabelle:	34
Zeitraum:	2017,2018-2030
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: InWIS Forschung & Beratung GmbH (Abweichungen durch Runden), eigene Darstellung *Wohnungsbedarf aus dem Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Erkelenz (jährlicher Bedarf von 185 WE)

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise enthält die Kommunaldatendarstellung nicht auch die Daten aus Erkelenz und bezieht sich auf eine externe Datenquelle, was den Rezipienten der Wohnungsmarktstudie einen zusätzlichen und unnötigen Kontrollaufwand mittels Erlangung und Studium dieser Datenquelle („Haushaltskonzept Wohnen“) abverlangt. Die Studie macht nicht nachvollziehbar, warum die Daten für Erkelenz in dieser Tabelle nicht mit angegeben wurden und so offen bleiben muss, zu welchen Anteilen quantitativer Wohnungsbedarf inkl. Zusatzbedarf auf die Kommune Erkelenz entfallen. Im Übrigen ist die externe Datenquelle „Handlungskonzept Wohnen in Erkelenz“ hier nicht eindeutig bezeichnet, denn es gibt von ihr zwei Versionen, eine ältere mit dem Stand 23.04.2013 und eine jüngere mit dem Stand 12.12.2017. Es ist untauglicherweise unklar, auf welche Version dieser Datenquelle und auf welche Ausführungen dort genau sich die Wohnungsmarktstudie bezieht.

3. Die Anteilsbestimmung des Bedarfs nach EFH, ETW und MW wurde willkürlich vorgenommen, denn sie lässt sich in der Studie nicht nachvollziehen. Als "Referenz" wurde lediglich auf nebulöse Quellen wie Gutachter u.a. verwiesen. Natürlich ist das unsachgemäß und für die Zwecke der Prognose untauglich. Da die angenommenen Werte für EFH und ZFH (zugunsten der reziprok hoch angesetzten Werte für MFH) auffällig niedrig erscheinen, grenzt dies die denkbaren Motive des Studienurhebers entsprechend ein. Die unterlassene Darstellung auf Quartiersebene, die Herleitung des Gesamtbedarfs und insb. die völlig intransparente Aufteilung des angeblichen Mehrbedarfs auf 1) EFH/ZFH, 2) ETW und 3) MW genügen nicht den Anforderungen, die Kommunen (nicht zuletzt als Verwalter der Steuergelder ihrer Bürger) an seriöse Planungs- und Investitionsentscheidungen im Immobilienbereich stellen müssen. Die Prognose ist offenkundig untauglich, in offenkundig tendenziöser Absicht erstellt und darüber hinaus durch einen offensichtlichen Interessenkonflikt des Urhebers der Studie kontaminiert. Im Ergebnis wird damit ein scheinbarer Bedarf nach MFH-Neubauten suggeriert, der sich - wird er tatsächlich umgesetzt - zum wirtschaftlichen und strukturellen Schaden der Kommunen und ihrer Bürger, jedoch zum partikularen Nutzen der Banken, Investoren, Bauträger, Baudienstleister, (gewisser) Politiker und des Urhebers der Wohnungsmarktstudie auswirken könnte.

4. Auch bei der Anteilsbestimmung der MFH am Gesamtbedarf 2018-2030 und beim Anteil der MW an den insg. in 2017 erstellten Wohnungen wird der Vergleich auf der Grundlage eines willkürlich bestimmten Bedarfsanteiles an MFH vorgenommen und muss so natürlich unbelastbare, verfälschende und irreführende Ergebnisse produzieren, die oberflächlichen Rezipienten einen (scheinbar) durch bisherige Bautätigkeiten nicht gedeckten Bedarf suggerieren sollen und/oder wirtschaftlichen Nutznießern zu für sie einträglichen Neubauten (tatsächlich überflüssiger) MFH zu Lasten der Kommunen und Steuerzahler "einladen" sollen.

Natürlich ist das unsachgemäß und für die Zwecke der Prognose untauglich. Da dieser Vergleich in der Studie exklusiv nur für MFH (nicht aber auch für EFH und ZFH) aufgesetzt wird, grenzt dies die denkbaren Motive des Studienurhebers entsprechend ein. Die unterlassene Darstellung auf Quartiersebene, die Herleitung des Gesamtbedarfs und insb. die völlig intransparente Aufteilung des angeblichen Mehrbedarfs auf 1) EFH/ZFH, 2) ETW und 3) MW genügen nicht den Anforderungen, die Kommunen (nicht zuletzt als Verwalter der Steuergelder ihrer Bürger) an seriöse Planungs- und Investitionsentscheidungen im Immobilienbereich stellen müssen. Die Prognose ist offenkundig untauglich, in offenkundig tendenziöser Absicht erstellt und darüber hinaus durch einen offensichtlichen Interessenkonflikt des Urhebers der Studie kontaminiert. Im Ergebnis wird damit ein scheinbarer Bedarf nach MFH-Neubauten suggeriert, der sich - wird er tatsächlich umgesetzt - zum wirtschaftlichen und strukturellen Schaden der Kommunen und ihrer Bürger, jedoch zum partikularen Nutzen der Banken, Investoren, Bauträger, Baudienstleister, (gewisser) Politiker und des Urhebers der Wohnungsmarktstudie auswirken könnte.

5. Die Studie führt auf S.120-121 aus:

    a. *"Der Gesamtbedarf wird anhand der Wohneigentumsquote zunächst auf das Eigentumssegment (Eigenheime und Eigentumswohnungen) und das Mietsegment verteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die Eigentümerquote (die ja heute bereits überdurchschnittlich hoch ist) im Zeitverlauf konstant bleibt."*

Warum wird diese Annahme (Konstanz der Eigentümerquote) getroffen? Auf welche Zeiträume und Örtlichkeiten bezieht sich "Überdurchschnittlichkeit"? Die Studie bleibt hierzu Erläuterungen schuldig. Eher dürfte wohl im Gegenteil davon auszugehen sein, dass die Eigentümerquote weiter steigen wird - insb. bei dem aktuell historisch niedrigen Zinsniveau - was aber nicht im offenkundigen Interesse einer bestimmten Lobby (Wohnungsunternehmen und Baudienstleister = WBU) liegen dürfte, welches die Studie in auffälliger Tendenz unterstützt.

6. Die Studie führt weiter aus:

    a. *"Aufgrund der Verschiebung der Altersstruktur („demografischer Wandel"), dem Trend der Singularisierung (mehr Alleinstehende) und einem Bedarf an „bezahlbarem Wohnraum" wird von einem zunehmenden Bedarf im Mehrfamilienhaussegment ausgegangen. Die Unterteilung des Bedarfs auf die Eigentumswohnungen und Eigenheime erfolgt im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung unter Berücksichtigung der bisherigen Baufertigstellungszahlen und der künftigen Entwicklung der Altersstrukturen und Zielgruppen am Wohnungsmarkt."*

Dieser angebliche Bedarf nach "bezahlbarem Wohnraum" wird an keiner Stelle der Studie nachgewiesen und irrlichtert gleichwohl durch ihre untauglichen Erhebungen. Es bleibt völlig offen, welche "Gutachter" welche "Unterteilung" zwischen ETW und EH vorgenommen haben und ob/inwieweit und wo (Kommunen und Quartiere) die bisherigen Baufertigstellungen den dort bis 2017 existierenden Bedarf gedeckt haben oder ob ein Angebotsüberhang in 2018 ff. besteht.

7. Die Studie führt weiter aus:

    a. *"Die anwachsende Bedeutung (des MFH-Segments) resultiert jedoch nicht nur aus dem aktuellen, flüchtlingsbedingten Zusatzbedarf, sondern in hohem Maße aus der prognostizierten Veränderung der Altersstrukturen."*

    Der ganz überwiegende Teil der Veränderung der Altersstrukturen ist lt. Prognose der IT NRW (was die Wohnungsmarktstudie vorenthält) auf die starke Zunahme der über 80jährigen Bevölkerung von 2018-2030 zurückzuführen. In Wegberg erreicht die 2019 durch IT NRW prognostizierte Steigerung in dieser Gruppe rd. 130%. Gerade die Angehörigen dieser Altersgruppe werden jedoch (was die Wohnungsmarktstudie ebenfalls vorenthält und nicht in ihrer Prognose berücksichtigt) infolge typischer altersbedingter körperlicher Einschränkungen ohnehin in Pflegeheimen betreut und versorgt werden müssen und können daher nicht alleine in MFH-Wohnungen leben. Die Steigerung der tatsächlich für barrierefreies/barrierearmes Wohnen geeigneten Zielgruppe der 65-80jährigen ist lt. IT NRW 2019 von 2018-2030 deutlich geringer - sie beträgt in Wegberg rd. 42%. Und dieser Teil kann durch den 2018-2030 reziprok sinkenden Anteil der 25-40jährigen (rd. -23%) und der 40-65jährigen (ebenfalls rd. -23%) vollständig durch Bestandsimmobilien kompensiert werden. Im Ergebnis bliebe somit in Wegberg selbst unter den ohnehin bereits untauglichen Prämissen der Wohnungsmarktstudie nahezu NULL-Bedarfswachstum nach Neubauten im MFH-Segment. Die "anwachsende Bedeutung des MFH-Segments" welche die Studie postuliert, ist vielmehr (und ganz offensichtlich) auf das Interesse der o.g. Lobby (WBU) zurückzuführen, ihre Geschäftsfelder und Profite zu sichern, denn je mehr Haushalte Wohnungseigentum erwerben, umso mehr können die Wohnungsunternehmen mangels Geschäftsgrundlage (Mietern) "einpacken".

8. Die Studie führt aus:

    a. *"Zwar werden nicht alle der Senioren einen Wechsel in eine altersgerechte und barrierefreie Wohnung anstreben, aus dem Wachstum heraus entsteht jedoch ein hohes Potenzial für die Umsetzung entsprechender Wohnangebote."*

    Zu diesem Unfug s.o.. Es soll an dieser Stelle aber nicht unerwähnt bleiben, dass der Urheber der Wohnungsmarktstudie nicht nur Geschäftsführer des eigens mit der Erstellung der Studie beauftragten Unternehmens ist, sondern darüber hinaus mittlerweile eine Professur auf einem Lehrstuhl innehat, der von der Vonovia SE (ehemals Viterra AG), einem der größten privaten Wohnungsbauunternehmen Europas mit 500.000 € finanziert wird. Die Vonovia ist in der Vergangenheit u.a. durch pünktliche, gründliche und zu großer allgemeiner Zufriedenheit durchgeführte Renovierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen an ihrem "exquisiten Wohnungsbestand" gerühmt worden. Es versteht sich natürlich von selbst, dass die Vonovia ein erhebliches "altruistisches Interesse an der Erhaltung gewachsener und ortstypischer Eigenheimstrukturen" in den NRW-Kommunen hat und dass sie mit ihrem bildungspolitischen Mäzenentum keinesfalls bestrebt ist, erwiesenermaßen tüchtigen Mitstreitern für ihre Agenda ein herzliches "Dankeschön" zu übermitteln.
    (Vorsicht: Ironie!)

9. Die Studie führt weiter aus:

   a. *"Diese prognostizierte Entwicklung sollte bei der Planung neuer Baugebiete berücksichtigt werden. Hieraus resultiert im Folgenden die Empfehlung, die Bautätigkeit, die in den vergangenen Jahren insb. in den kleineren Kommunen stark auf das Eigenheimsegment forciert war, etwas stärker in Richtung der Wohnungen in Mehrfamilienhäuser zu lenken, um bedarfsgerechte Wohnangebote zur Verfügung zu stellen."*

Es kann angesichts der offenkundigen Milieu- und Interessenverortung des Studienurhebers nicht erstaunen, dass dieser hier untauglicherweise nicht auf den Gedanken kommt (kommen will), mit den auf den prognostizierten Rückgang jüngerer Altersgruppen entfallenden - überschüssigen - Bestandswohnungen den von ihm prognostizierten Mehrbedarf der Senioren (kostenschonend) zu decken. Allerdings soll an dieser Stelle auch hervorgehoben werden, dass der Studienurheber nicht mehr und nicht weniger als eine **Empfehlung** an die Kommunen adressiert, die Bautätigkeit **etwas stärker** auf Mehrfamilienhäuser zu lenken. Es bleibt demnach den Kommunen in eigener Entscheidungshoheit und in eigener Kompetenz überlassen, ob und inwieweit sie dieser Empfehlung Folge leisten können und wollen oder nicht! Wenn der durch die Wohnungsmarktstudie prognostizierte Bedarf – auf welchem diese Empfehlung beruht – untauglich hergeleitet bzw. unplausibel ist, besteht nicht nur kein Grund, dieser Studie zu folgen sondern vielmehr die u.a. im Interesse der Haushaltstreue zu befolgende Pflicht, dieser Empfehlung gerade **nicht** zu folgen.

Seite:	161 ff. (Anhang!)
Kapitel:	10.2. Kommunalsteckbriefe
Daten:	Bestandsdaten, Ableitungsdaten, Prognosedaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Ausgangssituation
Tabelle:	Ausgangssituation
Zeitraum:	2011-2017
Quelle:	InWIS 2018

Seite:	161 ff. (Anhang!)
Kapitel:	10.2. Kommunalsteckbriefe
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Quartier
Kontext:	Bevölkerungskennzahlen 2016
Tabelle:	Bevölkerungskennzahlen
Zeitraum:	2016
Quelle:	InWIS 2018

Seite:	161 ff. (Anhang!)
Kapitel:	10.2. Kommunalsteckbriefe
Daten:	Prognosedaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Bevölkerungsprognose bis 2030
Tabelle:	Bevölkerungsprognose
Zeitraum:	2014-2030
Quelle:	InWIS 2018

Seite:	161 ff. (Anhang!)
Kapitel:	10.2. Kommunalsteckbriefe
Daten:	Prognosedaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Wohnbedarfsprognose bis 2030
Tabelle:	Wohnbedarfsprognose
Zeitraum:	2017, 2018-2030
Quelle:	InWIS 2018

1. Die Kommunalsteckbriefe, welche die Wohnungsmarktstudie in ihrem **Anhang** auf den Seiten 161 ff. für die einzelnen 10 Kommunen des Kreises Wegberg anzeigt, enthalten jeweils Extrakte und Ergebnisse der in den Kapiteln 1-9 der Wohnungsmarktstudie erhobenen Daten. Insofern gelten alle die oben in der Analyse zu den einzelnen Punkten der Kapitel 1-9 gemachten Beanstandungen entsprechend auch für die in den Kommunalsteckbriefen ausgewiesenen Daten und auf ihre Wiederholung wird an dieser Stelle, mit Ausnahme der folgenden Hinweise, entsprechend verzichtet.

2. Eine taugliche Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 inklusive der in ihrem Anhang befindlichen Kommunalsteckbriefe hätte auf der Grundlage **tauglicher Quartiersdaten** erstellt werden müssen. Nach aktuellen (April 2021) Informationen des Geographischen Instituts der RWTH Aachen, welches die in der vorliegenden Studie verwendeten Quartiersanalysen erstellt hat, sind die in den Quartiersanalysen ausgewiesenen Zahlen jedoch untauglich. Demnach waren die Zahlen der RWTH vom Kreis Heinsberg übermittelt und von der RWTH gegenüber dem Kreis Heinsberg als fehlerhaft beanstandet worden. Dennoch sind sie - offenbar ohne Wissen der RWTH und zu deren Erstaunen - in der vorliegenden Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 inklusive der in ihrem Anhang ausgewiesenen Kommunalsteckbriefe verarbeitet worden!

3. Eine taugliche Wohnungsmarktstudie inklusive der in ihrem Anhang befindlichen Kommunalsteckbriefe hätte auf der Grundlage statistisch einwandfrei miteinander vergleichbarer Klassen und Gruppen erstellt werden müssen. Das ist nicht der Fall, da der Studienurheber untauglicherweise Altersklassen künstlich differenziert und sie so einer Vergleichbarkeit entzieht.

4. Die Wohnungsmarktstudie unterschlägt in den Kommunalsteckbriefen und auch auf S.24-26 der Studie die Anteile der zwischen 25 und 65jährigen Haushalte und Bevölkerung. Das ist gravierend und signifikant, weil dem durch die Studie tendenziös hervorgehobenen Anteil der über 65jährigen Haushalte/Bevölkerung/Einwohner ein reziproker Rückgang der 25-65jährigen Haushalte/Bevölkerung/Einwohner gegenübersteht, der im Prognosezeitraum bis 2030 in den Kommunen und Quartieren zu einer entsprechenden Verfügbarkeit der von diesen bewohnten Bestandswohnungen und zu preisgünstig herzustellender Barrierearmut bis Barrierefreiheit in solchen Wohnungen führt. Untauglicher- und irritierenderweise ist auch der in den Kommunalsteckbriefen gesondert ausgewiesene Haushaltsanteil der über 80jährigen in dem Haushaltsanteil der über 65jährigen bereits enthalten, ohne dass die Studie hierauf hinweist! Der darauf nicht hingewiesene Betrachter vermeint somit, beide Gruppen (>65J und >80J) als disjunkt zu betrachten und zu addieren bzw. suggeriert dieses (untaugliche, aber tendenziöse) statistische Vorgehen eine überhöhte Mächtigkeit der Gruppe der über 65ährigen, die tatsächlich nicht vorhanden ist.

5. Es ist offensichtlich, dass die vom Studienurheber gewählte, künstliche Differenzierung der Altersklassen in den Segmenten Haushalt/Bevölkerung/Einwohner der Verschleierung des Umstandes eines großen Angebotes von Bestandsimmobilien und darin befindlichen Wohnangeboten sehr zuträglich ist. Weil und soweit das Interesse des Studienurhebers aber möglicherweise in der tendenziösen Absicht bestand, den (kostenintensiven) Neubau von Wohnungen in MFH zu "lancieren" und insoweit auch die Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern, Baudienstleistern, Wohnungsbaugesellschaften und einigen "ausgesuchten" politischen Kommunalvertretern zu Lasten der kommunalen Haushalte und zu Lasten der Steuerzahler zu bedienen, entspräche die Unterschlagung der 25-65jährigen Bevölkerung und die künstliche, verschleiernde Differenzierung von Altersgruppen einer leicht nachvollziehbaren "Zwecklogik“.

6. Untauglicherweise können die in der Studie inklusive der in ihrem Anhang befindlichen Kommunalsteckbriefe zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw., sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird. Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agierender Studienurheber auch auf solche Möglichkeiten zur Vortäuschung fiktiver "Nachfrage" zurückgegriffen haben könnte, wobei der Wohnungsmarktstudie jeglicher Hinweis darauf fehlt, ob und in welcher Weise solchen Manipulationen hinreichend vorgebeugt worden ist, oder nicht.

[redacted] - Bebauungsplanverfahren III.4C_Offenlage_Kenntnisnahme und Korrektur

Von: [redacted]
An: [redacted]
Datum: 23.04.2021 13:14
Betreff: Bebauungsplanverfahren III.4C_Offenlage_Kenntnisnahme und Korrektur
CC: [redacted]

Stadt Wegberg
Fachbereich PBW

Sehr geehrter [redacted]

ich bestätige den heutigen Erhalt Ihres Schreibens vom 19.04.2021.

Zu unserem Bedauern enthält Ihr Schreiben weder Antworten auf unsere Fragen, noch die Mitteilung eines erbetenen Terminvorschlages.
Offenkundig sind weder Sie, noch Ihre Kollegen bestrebt, den Sachverhalt vor Ablauf der Offenlage aufzuklären. Das nehmen wir vorläufig zur Kenntnis.

Bei dieser Gelegenheit möchte ich an dieser Stelle gerne noch die folgende Korrektur an den gestern bei Ihnen physisch und online eingereichten Eingaben der [redacted] vornehmen:

Auf den Seiten 58 und 61 der Datei "2021.04.22. Eingaben_[redacted]_III4C" befinden sich jeweils die folgenden Formulierungen:

- *Es handelt sich dabei um Empfehlungen ohne Substanz, jedoch mit dem offensichtlichen Ziel, Banken, Investoren, Bauträger, Baudienstleister, sowie (möglicherweise) ausgesuchte Miglieder der örtlichen Politik und der örtlichen Verwaltungen auf Kosten und zu Lasten der künftigen Bewohner und Anwohner, der kommunalen Finanzen und der Steuerzahler in widerrechtlicher Weise zu bevorteilen.*

Diese Fomulierung ist irrtümlich und fehlerhaft. Sie muss lauten:

- *Es handelt sich dabei um Empfehlungen ohne Substanz, jedoch mit dem offensichtlichen Ziel, Banken, Investoren, Bauträger, Baudienstleister, sowie (möglicherweise) ausgesuchte Miglieder der örtlichen Politik und der örtlichen Verwaltungen zu bevorteilen.*

Eine Widerrechtlichkeit auf Kosten und zu Lasten der Genannten sehen wir nicht mit der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 selbst verwirklicht (Fairness muss sein), sondern mit ihrer (hoffentlich noch vermeidbaren) missbräuchlichen Verwendung durch die Kommune Wegberg. Dies wurde in der Hektik und Kürze der Zeit übersehen.
Wir bitten darum, dies entsprechend in den Unterlagen zu korrigieren und zur Kenntnis zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen
[redacted]

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 [redacted] oder per E-Mail [redacted] gebeten.

Stellungnahme(n) (Stand: 23.04.2021)

Stadtverwaltung Wegberg
26. April 2021
Planen-Bauen-Wohnen

Sie betrachten:	III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp (3. Teil-BP)
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum:	15.03.2021 - 23.04.2021

Kontakt:	Name: [redacted] E-Mail: [redacted] Telefon: [redacted]
Bürger ID:	17363
Stellungnahme:	Erstellt am: 22.04.2021

Sehr geehrter Herr Bürgermeister [redacted], sehr geehrter [redacted]

sehr geehrte Damen und Herren der Verwaltung,

wir legen erneut Einspruch gegen den o.a. Bebauungsplan ein. Bereits am 20.06.2020 haben wir mittels Beschwerde der Initiative [redacted] ein Veto eingelegt.

Leider müssen wir nun feststellen, dass der gegenwärtige Gestaltungsplan keinerlei Änderungen aufweist. Es sind lediglich noch mehr Häuser in Form von \"Reihenhausanlagen\" hinzugekommen.

Viele Bürger aus Arsbeck haben zusammen mit uns Stellung bezogen, dass das Erbauen von Blockhäusern mit Staffelgeschoss für diesen Bauabschnitt keinen Sinn macht.

Sie führen für Ihr Bebauungskonzept an, dass unterschiedliche \"Arten\" von Wohnraum geschaffen werden sollen, um möglichst viele Wegberger Bürger in den Genuss von Eigentum kommen zu lassen. Die Grundidee ist aus unserer Sicht zwar nachvollziehbar, für das betreffende Bauland aus optischer, ökologischer und sozialökonomischer Sicht allerdings äußerst unüberlegt. Die beabsichtigten Gebäude zerstören nicht nur das Landschaftsbild des gesamten Wohngebietes Auf dem Kamp, sondern lassen es unaktraktiv erscheinen. Mehr Wohnraum ist auf dem Plan doch schon dadurch entstanden, dass das Waldstück 14 im Rahmen eines Borkenkäferbefalls letztes Jahr gerodet werden musste und dort nun weitere Einfamilienhäuser geplant sind.

Es zwängt sich das Gefühl des Eingepfärchtseins auf. Haben das die Wegberger Bürger verdient?

Zudem würde durch den Bau dieser Mehrfamilienhäuser das idyllische Familienleben schon aufgrund des erhöhten Verkehrsaufkommens beeinträchtig werden: 1. weist der aktuelle Gestaltungsplan weniger Grünfläche durch Parkplätze auf, 2. wird es zu einer höheren Lärmbelastung durch Zunahme von Fahrzeugen kommen, 3. bekommen umgrenzende Grundstücke weniger Sonnenlicht.

Für junge Familien wird leider nicht - wie ursprünglich geplant - eine ausreichend große Spielmöglichkeit für die Kinder geschaffen, sondern eher ein abgegrenzter \"Abstellsplatz\" für die jüngsten Wegberger.

Möchten Sie wirklich eine Großstadtatmosphäre \"auf dem Land\" schaffen?

Arsbeck verfügt zudem über eine äußerts spärliche Infrastruktur, was Geschäfte, Restaurants und Freizeitmöglichkeiten anbelangt. Vielleicht sollte dies in Ihren Planungen berücksichtigt werden. Was nützen Ihnen neue Wegberger Mitbürger, wenn diese in den angrenzenden Niederlanden und deutschen Nachbarkommunen ihren Konsumbedarf stillen?

Es ist enttäuschend zu sehen, dass Sie gar keine der bis zum 06/2020 eingereichten Argumentation gegen den Bau der Mehrfamilienhäuser berücksichtigt haben.

Warum ignorieren Sie die Wünsche und Bedürfnisse der Arsbecker Bürger? Was wollen Sie damit erreichen? Wir Arsbecker werden dies nicht kleinlaut hinnehmen. Oder möchten Sie, dass wir dieses Wohngebiet verlassen? Die Abwanderung der Hausbesitzer ist bereits jetzt schon hoch.

Der ursprüngliche Gestaltungsplan aus dem Jahr 2019 war für UNSER Wohngebiet genehmigt gewesen und wies keine der o.a. Probleme auf. Daher kann und darf nur dieser Plan umgesetzt werden.

Wir bitten Sie daher eindringlich den Gestaltungsplan 2021 erneut zu überarbeiten und damit den Herzensangelegenheiten der Arsbecker Bürger Gehör zu verschaffen.

Wir verbleiben mit freundlichen Grüßen und in der Hoffnung Sie alle zum Nachdenken gebracht zu haben,

[redacted]

Anhänge: -

[redacted]

Stadt Wegberg
An die Verwaltung, den Rat und sonstige beteiligte Organe der Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
D-41844 Wegberg

Seiten: 42

Wegberg, den 22.04.2021

Sehr geehrte Damen und Herren,

anbei finden Sie unsere Eingaben zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck.

Mit freundlichen Grüßen

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
115	6	1		Bürger 6 vom 21.06.2020	Erläuterung Flyer

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Der Einwender erläutert den Flyer zur als Blockbau geplanten Mehrfamilienhausbebauung (MFH) im Neubaugebiet III.4C „Auf dem Kamp“.

Bewertung der Stellungnahme:

K.A. .

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

K.A. .

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

K.A.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
116	6	2		Bürger 6 vom 21.06.2020	Bekanntmachung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Das Hauptanliegen des Flyers war es, die Anwohner auf die Planung aufmerksam zu machen und diese 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 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnten sich die Bürger/-innen am Bauleitplanverfahren vom 18.05.2020 - 22.06.2020 beteiligen. Die Möglichkeit der Beteiligung wurde am 23.04.2020 öffentlich bekannt gemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in das Verfahren eingestellt. Eine unzureichende Beteiligung der Bürger/-innen ist nicht zu erkennen.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Bedingter Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Neben der gesetzlich verpflichtenden Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB bestanden weitere Möglichkeiten für die Stadt Wegberg, die Anwohnerinnen und Anwohner des Plangebietes III.4C frühzeitig (vor der öffentlichen Planauslage am 18.05.2020) über das Planvorhaben zu Informieren. Davon hat die Stadt Wegberg im Übrigen auch regen Gebrauch gemacht, wenn es etwa um Themen wie die neue Feuerwache oder um Baumaßnahmen im Ortsrandbezirk von Arsbeck zur Einwerbung von Fördergeldern u.a. ging. Im Hinblick auf III.4C hat sie dies jedoch unterlassen, obwohl es im Hinblick auf eine gerechte und vollumfängliche Abwägung i. S. v. §§ 1 (7), 2 (3) BauGB sachdienlich gewesen wäre. Das spricht nicht dafür, dass dem Planungsurheber bereits im Zuge der Erstellung ihrer Leitplanung III.4C an einer gerechten und vollumfänglichen Abwägung unter Einbeziehung der Betroffenen gelegen war. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
117	6	3	1	Bürger 6 vom 21.06.2020	Bedarf nach Wohnraum

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Erheblich gestiegener Bedarf nach Wohnraum? 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 lll.4C! 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Wie zuvor bereits beschrieben, besteht der Bedarf in Wegberg nach Wohnungen. Dies wurde in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus dem Jahr 2019 dokumentiert. Die Studie dokumentiert einen Bedarf an ca. 300 Miet- und Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Wegbergs.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Diese Behauptung ist unrichtig. Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
118	6	3	2	Bürger 6 vom 21.06.2020	Ertragsmaximierung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Erheblich gestiegener Bedarf nach Wohnraum? 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 lll.4C! 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren, lässt sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck -Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären. Die Mehrfamilienhäuser sollen realisiert werden, da ein Bedarf an Wohnungen nachgewiesen wurde.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Ertragsmaximierung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Kein Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Diese Behauptung ist unrichtig. Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Im Übrigen ergibt sich aus der Analyse, dass insbesondere Banken, Investoren, Bauträger und Baudienstleister von einer MFH-Bebauung zu potenziellen Lasten der Bewohner und Anwohner III.4C, der Kommune und der Steuerzahler profitieren. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
119	6	4	1	Bürger 6 vom 21.06.2020	Bevölkerungsdichte

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Zunächst kann man dazu festhalten, dass bereits die ohnehin geplanten 60 Wohneinheiten in den EFH und DHH im Baugebiet lll.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 Personen) 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 Personen) um rd. 2.850 Personen wachsen soll.

Bewertung der Stellungnahme:

Im Bebauungsplan werden diverse zukünftige Wohnformen angeboten. Dazu zählen das Einfamilienhaus, Bungalows im WA 1 und Mehrfamilienhäuser im WA 11. Im Bebauungsplan sollen bewusst unterschiedliche Wohnformen angeboten werden, um auf zukünftige Wohnbedarfe reagieren und um diese überhaupt anbieten zu können. Daher ist es ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teil-Bebauungsplan unterschiedliche Wohntypologien anzubieten. Es sollen nicht ausschließlich Einfamilienhäuser realisiert werden. Doppelhäuser werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wohnformen zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Bedingter Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Diese Behauptung setzt an dieser Stelle einen Bedarf voraus, der tatsächlich nicht gegeben ist. Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Dennoch könnte man unter der von [redacted] eröffneten (jedoch vom Bewertungsurheber hier ignorierten) Prämisse, dass bereits die ohnehin geplanten 60 Wohneinheiten in den EFH und DHH im Baugebiet lll.4C einen solchen angeblich „erheblich gestiegenen Bedarf“ überproportional abdecken würden, überlegen, ob, inwieweit und wo nicht EFH in Bungalowbauweise solche EFH in zweigeschossiger Bauweise ersetzen könnten. Hierauf lässt sich der Bewertungsurheber allerdings nicht ein und er bleibt insb. die Frage schuldig, warum er denn ausgerechnet in WA-1 und WA-11 und nicht an anderer Stelle des Plangebietes Abweichungen von der max. zweigeschossigen

Regelbebauung einplant. Der Antragsteller 5 legt hier einen Zusammenhang zu einer Negativplanung zur Vereitelung einer Entwicklung der nördlichen Parzellen 39 und 40 durch die Eigentümer nahe. In diesem Fall wäre auch nachvollziehbar, warum der Bewertungsurheber inhaltlich nicht auf den vorliegenden Einwand der [redacted] eingeht. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
120	6	4	2	Bürger 6 vom 21.06.2020	Bevölkerungsdichte

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Zunächst kann man dazu festhalten, dass bereits die ohnehin geplanten 60 Wohneinheiten in den EFH und DHH im Baugebiet lll.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 Personen) 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 Personen) um rd. 2.850 Personen wachsen soll.

Bewertung der Stellungnahme:

Der Ortsteil Arsbeck weist, wie zuvor schon beschrieben, eine ausreichende Infrastruktur auf, um zusätzliche Anwohner/-innen aufzunehmen. Dass alle Ortsteile die gleiche Anzahl neuer Bewohner aufnehmen, steht hier nicht zur Diskussion.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verteilung von Anwohnern/-innen zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der erstaunliche Duktus des Bewertungsurhebers, dass der Punkt dass, bzw. ob alle Ortsteile die gleiche Anzahl neuer Bewohner aufnehmen, hier nicht zur Diskussion stünde, eröffnet einen Blick auf die Motivation, mit welcher der Planungsurheber darüber befinden will, was nach seiner Auffassung Gegenstand einer die Bevölkerung der Kommune betreffenden Diskussion zu sein hat und was nicht. Er sei auch an dieser Stelle nachdrücklich auf §§ 1 (7), 2 (3) BauGB hingewiesen. Tatsächlich besteht aktuell im Quartier Arsbeck, Dalheim, Wildenrath und im Quartier Wegberg Innenstadt eine Infrastruktur, die in den 6 weiteren Quartieren der Kommune Wegberg so nicht bzw. noch nicht vorhanden ist. Es stellt sich aber die Frage nach der Relevanz einer solchen Infrastruktur für die MFH-Bebauung in III.4C insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei uns auf dem Land nahezu jeder Haushalt mobil ist uns seine Geschäfte des täglichen Bedarfs auch mobil erledigt, so dass es in den Quartiersortschaften der Kommunen auf die räumliche Nähe zu entsprechenden Angeboten bereits seit vielen Jahren nicht mehr ankommt. Das gilt im Übrigen altersübergreifend, wobei gerade auch ältere Leute ihre Einkäufe und täglichen Geschäfte kaum mehr "zu Fuß" sondern per PKW erledigen oder erledigen lassen. Insofern verfängt die These des Bewertungsurhebers hinsichtlich einer besonderen Eignung für Arsbeck nicht. Eine solche geht übrigens auch nicht aus der

Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 hervor und die beiliegende Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 belegt im Detail, dass sich auch nach den Ergebnissen der Studie im Quartier Arsbeck, Dalheim, Wildenrath im Vergleich zu anderen Quartieren der Kommune Wegberg nur eine moderate Nachfrage nach Wohnraum ergibt. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
121	6	4		Bürger 6 vom 21.06.2020	Bevölkerungsentwicklung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Bevölkerungsentwicklung im Raum Wegberg. Ein solches Wachstum 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. 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“ des geplanten Neubaugebietes wirtschaftlich profitieren könnten.

Bewertung der Stellungnahme:

Wie vom Einwender richtig beschrieben, sind die Bevölkerungszahlen in Wegberg in den letzten Jahren nahezu konstant geblieben. Der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019 geht von einem leichten Bevölkerungsplus von 1,6 % bis 2030 für die Stadt Wegberg aus. Gleichzeitig sind steigende Kaufpreisentwicklungen in Wegberg für Wohnungen und Häuser zu verzeichnen. Um der Preisentwicklung bei Immobilien, der Nachfrage nach Wohnungen und Eigentum in Wegberg entgegen zu wirken, wird der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Gleichzeitig soll mit der Bebauung flächenschonend gebaut werden, was eine gesetzliche Vorgabe nach BauGB ist. Dass die städtebauliche Zielsetzung verwendet werden soll, um Gewinnmaximierungen zu erwirtschaften, ist zurückzuweisen.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Darüber hinaus ergibt sich aus der Analyse, dass die von der Wohnungsmarktstudie verwendeten Bevölkerungsdaten nach Aussage der RWTH-Aachen fehlerbehaftet sind und so nicht in die Studie

hätten einfließen dürfen. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Auch ergibt sich kein Raum für eine (im Übrigen völlig unbelegt bleibende) Zurückweisung des Umstandes, dass die städtebauliche Zielsetzung verwendet werden soll, um Gewinnmaximierungen zu erwirtschaften. Denn dass dies in der Tat der Fall ist und zwar gleich ob dies ein vorrangiges oder ein nachgelagertes Ziel ist, ist geht aus der Motivation der Wohnraumstudie Heinsberg 2019 und aus der zu ihr erstellten Analyse eindeutig hervor. Auch das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
122	6	5		Bürger 6 vom 21.06.2020	Bevölkerungsentwicklung Amazon & Co.

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

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 Post 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!

Bewertung der Stellungnahme:

Dass der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan direkt mit der Ansiedlung von Unternehmen in Mönchengladbach zusammenhängt, ist nicht zu erkennen. Bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg aus 2008 waren die Flächen für eine Wohnraumentwicklung vorgesehen. Der Bedarf an Wohnungen in Wegberg resultiert vielmehr aus den Ergebnissen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019. Hier wird ein Bedarf an ca. 240 Mietwohnungen und 60 Eigentumswohnungen ermittelt. Ob ein/eine Mitarbeiter/-in eines Unternehmens in Mönchengladbach, Kaarst, Neuss oder Wegberg wohnt, ist ein Bestandteil der individuellen Lebensgestaltung. Diese lässt sich weder über Bebauungspläne in Mönchengladbach, Kaarst, Neuss oder Wegberg steuern.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich Amazon & Co. zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die [redacted] nimmt die Ausführungen des Bewertungsurhebers im Zusammenhang mit Mönchengladbach zur Kenntnis. Im Übrigen weist sie darauf hin, dass sich aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 im Detail ergibt, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
123	6	6		Bürger 6 vom 21.06.2020	Bevölkerungsentwicklung Leerstand

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

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.

Bewertung der Stellungnahme:

Dass die zukünftigen Bewohner/-innen Wegbergs gleichermaßen auf alle Ortsteile Wegbergs verteilt werden soll, steht nicht zur Debatte, da dies nicht zielführend ist. Ein Großteil der Wegberger Ortsteile weißt nicht die erforderliche Infrastruktur für die Realisierung eines neuen Wohngebietes auf. Auch gibt es in vielen Wegberger Ortsteilen nicht die dafür erforderlichen Flächen. Mit der baulichen Realisierung des Plangebietes wird eine langfristige städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert, die über den Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg aufgezeigt und über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird. Mit der Entwicklung des Neubaugebietes soll auf die heutigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung reagiert werden. Heutige Standards können oftmals nur über einen Neubau realisiert werden. Die Neubebauung entwickelt sich parallel zur Bestandsentwicklung. Leerstehende Objekte können durch Private gekauft und erneuert werden. Ob diese Objekte jedoch ertüchtigt werden, obliegt in vielen Fällen dem Markt.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Leerstandes zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der Bewertungsurheber stellt erneut darauf ab, dass eine gleichmäßigere Verteilung des Wohnbedarfs nach seiner Auffassung "nicht zur Debatte stünde, da dies nicht zielführend" sei. Er unterfüttert diese Behauptung mit der unbelegten Folgebehauptung, ein Großteil der Wegberger

Ortsteile weise nicht die erforderliche Infrastruktur für die Realisierung eines neuen Wohngebietes auf und es gäbe in vielen Wegberger Ortsteilen nicht die dafür erforderlichen Flächen." Dafür bleibt der Bewertungsurheber jeden Beleg schuldig, zumal es ja auch in seiner (bzw. in kommunaler) Hand liegt, ob und wann er andere potenzielle Baugebiete als solche ausweisen will oder nicht. Er sei auch an dieser Stelle nachdrücklich auf §§ 1 (7), 2 (3) BauGB hingewiesen. Tatsächlich besteht aktuell im Quartier Arsbeck, Dalheim, Wildenrath und im Quartier Wegberg Innenstadt eine Infrastruktur, die in den 6 weiteren Quartieren der Kommune Wegberg so nicht bzw. noch nicht vorhanden ist. Es stellt sich aber die Frage nach der Relevanz bzw. Erforderlichkeit einer solchen Infrastruktur für die MFH-Bebauung in III.4C insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei uns auf dem Land nahezu jeder Haushalt mobil ist uns seine Geschäfte des täglichen Bedarfs auch mobil erledigt, so dass es in den Quartiersortschaften der Kommunen auf die räumliche Nähe zu entsprechenden Angeboten bereits seit vielen Jahren nicht mehr ankommt. Das gilt im Übrigen altersübergreifend, wobei gerade auch ältere Leute ihre Einkäufe und täglichen Geschäfte kaum mehr "zu Fuß" sondern per PKW erledigen oder erledigen lassen. Insofern verfängt die These des Bewertungsurhebers hinsichtlich einer besonderen Eignung für Arsbeck nicht. Eine solche geht übrigens auch nicht aus der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 hervor und die beiliegende Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 belegt im Detail, dass sich auch nach den Ergebnissen der Studie im Quartier Arsbeck, Dalheim, Wildenrath im Vergleich zu anderen Quartieren der Kommune Wegberg nur eine moderate Nachfrage nach Wohnraum ergibt. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
124	6	7		Bürger 6 vom 21.06.2020	WA-11 Konzentration

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

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 1) 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 unstreitig, jedenfalls nicht ernsthaft zu bezweifeln sein, dass die Mietwohnungen künftig schon strukturbedingt eine höhere Fluktuation 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, diese 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!

Bewertung der Stellungnahme:

Wie zuvor beschrieben, ergibt sich der Bedarf aus der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019. Hier wird ein Bedarf an ca. 240 Mietwohnungen und 60 Eigentumswohnungen ermittelt. Die Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) sind bewusst an einer Stelle im Plangebiet zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollen nicht durch das komplette Quartier geführt werden. Negative Folgeeffekte wie eine Stigmatisierung künftiger Bewohner/-innen sind nicht zu erkennen. Da grundsätzlich auch für jede Gesellschaftsschicht Wohnmöglichkeiten angeboten werden müssen. Da es sich beim Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann ein zukünftiger Investor auch gezielt Konzepte (bspw. Frauen- WGs, Seniorenwohnungen) steuern. Bauliche negative Folgeeffekte werden durch die Einhaltung von Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren verhindert. Das Mietwohnungen eine höhere Fluktuation als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aufweisen, ist der Nachfrage geschuldet. Diese lässt über einen Bebauungsplan nicht verbindlich regeln. Ein zukünftiger Investor könnte sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen realisieren. Welche sozialen Auswirkungen außer einem Angebot an Mietswohnungen entstehen, lässt sich über einen Bebauungsplan nicht abbilden. Wie zuvor bereits beschrieben, werden die Mehrfamilienhäuser bewusst zoniert, um die entstehenden Verkehre schnellstmöglich auf die örtlichen und überörtlichen Straßen zu führen. Eine gezielte wirtschaftliche Entwertung umliegender Grundstücke, wie vom Einwender vermutet, soll durch den Standort der Mehrfamilienhausbebauung nicht vorbereitet werden. Der Gestaltungsplan zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sieht eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung vor. Es werden Einfamilienhäuser, Bungalows und Mehrfamilienhäuser angeboten,

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Bedingter Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der Bewertungsurheber geht auf die von [redacted] aufgeworfenen sozialplanerischen Aspekte der geplanten MFH-Blockbebauung nicht ein. Mit der grob zirkelschlüssigen Behauptung, negative Folgeeffekte wie eine Stigmatisierung künftiger Bewohner/-innen seien nicht zu erkennen, da grundsätzlich auch für jede Gesellschaftsschicht Wohnmöglichkeiten angeboten werden müssten, gibt der Bewertungsurheber vielmehr zu erkennen dass er nicht nur davon ausgeht, bestimmte Gesellschaftsschichten (welche?) mit zu diesen aus seiner Sicht "passenden" Wohnformen konnotieren zu können, sondern er unterstellt zudem willkürlich, diese Wohnmöglichkeiten seien zwingend in der vom Planungsurheber betriebenen MFH-Blockbauvariante in WA-11 realisierbar. Er gibt an: "Die MFH seien bewusst an einer Stelle im Plangebiet zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollen nicht durch das komplette Quartier geführt werden". Hier widerlegt sich der Planungsurheber allerdings selbst, denn der Antragsteller [redacted] und [redacted]

weisen mit der beiliegenden Eingabe "Verkehrsplanung III.4C" nach, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Jedoch ergibt sich aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Der Bewertungsurheber behauptet ferner ohne jeden Beleg, der Umstand dass Mietwohnungen eine höhere Fluktuation als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aufweisen, sei "der Nachfrage geschuldet". Abgesehen davon, dass die Fluktuation nicht aus der Nachfrage selbst, sondern insb. aus der Unstetigkeit der Verweildauern der hierauf entfallenden Nachfrager resultiert, ergibt sich aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind (insb. auch nicht in Arsbeck). Das der Planungsurheber gleichwohl eine wirtschaftliche Entwertung anliegender Grundstücke bestrebt oder zumindest billigend in Kauf nimmt und er gerade nicht bestrebt ist, wie der Bewertungsurheber scheinplausibel behauptet, "gezielt auf aktuelle und zukünftige Wohnbedürfnisse reagieren zu können" ist im Einzelnen u.a. den Eingaben unter ID 74-86 zu entnehmen. Denn wie u.a. die Analyse der Wohnraumstudie aufzeigt, existiert die unterstellte "Nachfrage" lediglich in den Vorstellungen derjenigen, die von den damit verbundenen baulichen Maßnahmen wirtschaftlich zu Lasten Dritter zu profitieren wünschen. All das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
125	6	8		Bürger 6 vom 21.06.2020	WA-11 Verkehr

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

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.

Bewertung der Stellungnahme:

Die „Wehrstraße“ dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße“ angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße“ über die Straße „Auf dem Kamp“, in Richtung Heiderstraße“ bewegen. Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringer ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp (Teilbebauungsplan) und dem Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp (2. Teil-BP) sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße“ und die „Bücher Straße“ gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen. Verkehrstechnische Probleme auf der „Wehrstraße“ sind nicht zu erwarten.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verkehrsbelastung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der Antragsteller [redacted] und [redacted] weisen mit der beiliegenden Eingabe "Verkehrsplanung III.4C" nach, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste

Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
126	6	9		Bürger 6 vom 21.06.2020	Wirtschaftlichkeit der Planung

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

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 haben. Eine andere denkbare Ursache für eine vorgebliche, annähende 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) hält sich der Einwender vor.

Bewertung der Stellungnahme:

Die Bereitstellung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhausbebauung resultiert aus der Wohnungsmarkstudie des Kreises Heinsberg. Die vom Einwender vermutete Steigerung der Wirtschaftlichkeit der Planung durch die Einplanung von Mehrfamilienhäusern sowie durch die städtebauliche Verdichtung lässt sich nicht erkennen. Auch sollen mit der Planung nicht die Steigerung der allgemeinen Baukosten eingefangen werden. Die Planung erfolgt aus der Deckung des Bedarfs an Wohnungen in Form von Miet- und Eigentumswohnungen. Wie vom Einwender richtig beschrieben, soll der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Die Erschließungskosten eines Wohngebietes sind ein wesentlicher Faktor, den eine Stadt bei der Kalkulation für ein Wohnquartier berücksichtigen muss. Würde sich in der Kalkulation ein erhebliches wirtschaftliches Ungleichgewicht für die Stadt Wegberg abzeichnen, würde von einer städtebaulichen Entwicklung abgesehen werden. Dies ist hier nicht der Fall. Darüberhinausgehende Punkte zum Thema Auswahl der Bauunternehmer, Zins- und Geldmengenpolitik, Immobilienvertrieb können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich geklärt werden. Dass der Einwender eine Offenlage von Kalkulationen bei der Stadt Wegberg beantragt, ist kein Belang des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Planung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Zu den Kalkulationsdaten der Stadt Wegberg liegen [redacted] bislang noch keine Informationen vor. [redacted] wiederholt an dieser Stelle ihren Antrag auf Übermittlung der aktuellen Kalkulationsdaten zu III.4C an ihr eMail-Postfach und behält sich weitere Schritte vor. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
127	6	10		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerde

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Beschwerde des Einwenders. Zusammengefasst bezieht sich die Stellungnahme gegen den Durchführungsbeschluss des Rates der Stadt Wegberg vom 28.01.2020 auf die nachfolgenden Bestandteile der Planung:

Bewertung der Stellungnahme:

K.A. .

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

K.A. .

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

K.A.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Keine Einlassung

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
128	6	11		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdeforderung 1a

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Beschwerde 1a.) Mehrfamilienhausbebauung (MFH). 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Wie zuvor bereits beschrieben, ist der Bedarf an Eigentums- und Mietwohnungen in der Stadt Wegberg aus der Wohnungsmarktstudie des Kreis Heinsberg aus 2019 ermittelt worden. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bedarf an ca. 300 Wohnungen nachgewiesen. Diesem Bedarf wird durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern entsprochen. Die Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) sind bewusst an einer Stelle im Plangebiet zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollen nicht durch das komplette Quartier geführt werden.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Aus der beiliegenden Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. In der beiliegenden Eingabe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! [redacted] hält ihre Forderung zur Beschwerde 1a) weiterhin aufrecht.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
129	6	12		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdeforderung 1b

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Beschwerde 1b.) Ausnahme: Beweis / Nachweis der Erforderlichkeit der bisherigen MFH-Bebauung durch die Stadtplanung. In diesem Fall: 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).

Bewertung der Stellungnahme:

Wie zuvor bereits beschrieben, ist der Bedarf an Eigentums- und Mietwohnungen in der Stadt Wegberg aus der Wohnungsmarktstudie des Kreis Heinsberg aus 2019 ermittelt worden. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bedarf an ca. 300 Wohnungen nachgewiesen. Diesem Bedarf wird durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern entsprochen. Die Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) sind bewusst an einer Stelle im Plangebiet zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollen nicht durch das komplette Quartier geführt werden.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Aus der beiliegenden Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. In der beiliegenden Eingabe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! [redacted] hält ihre Forderung Beschwerde 1a) weiterhin aufrecht.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
130	6	13		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung l.a.

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!

Bewertung der Stellungnahme:

K.A. .

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

K.A. .

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Beschwerdebegründung wird vom Bewertungsurheber vorenthalten.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
131	6	14		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung l.b.

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!

Bewertung der Stellungnahme:

K.A. .

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

K.A. .

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Beschwerdebegründung wird vom Bewertungsurheber vorenthalten.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
132	6	15		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung II.

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!

Bewertung der Stellungnahme:

K.A. .

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

K.A. .

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Beschwerdebegründung wird vom Bewertungsurheber vorenthalten.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
133	6	16		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung III.

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!

Bewertung der Stellungnahme:

K.A. .

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

K.A. .

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Beschwerdebegründung wird vom Bewertungsurheber vorenthalten.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
134	6	17		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung IV.

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!

Bewertung der Stellungnahme:

K.A. .

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

K.A. .

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Beschwerdebegründung wird vom Bewertungsurheber vorenthalten.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
154	11	1		Bürger 11-36 vom 18.-22.06.2020	Beschwerde § 24 GO

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Der Einwender erläutert seine Beschwerde [redacted] gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW. Als Betroffener reicht der jeweilige Einwender eine Beschwerde gegen den am 28.01.2020 vom Rat Stadt Wegberg als Durchführungsbeschluss erlassenen und am 20.04.2020 bekannt gemachten Bebauungsplan III.4C „Auf dem Kamp - Arsbeck“ ein.

Bewertung der Stellungnahme:

K.A. .

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

K.A. .

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die unter ID-155-159 Beschwerdebegründungen müssen zusätzlich zum "Bürger 11-36" auch dem als "Bürger 6" bezeichneten Stellungnehmer zugeordnet werden und die unter ID Stellungnahmen müssen zusätzlich zum "Bürger 6" auch dem als "Bürger 11-36" bezeichneten Stellungnehmer zugeordnet werden. Die Erläuterungen im Flyer sowie die Beschwerden gehören als Stellungnahmen inhaltlich zusammen. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
155	11	2		Bürger 11-36 vom 18.-22.06.2020	Beschwerdebegründung I.a.

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Beschwerdebegründung I.a.) Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht (a. sowohl) von dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 26.02.2019 ab.

Bewertung der Stellungnahme:

Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstande zur Nachbarbebauung eingehalten.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Bedingter Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung steht nur in einem sehr begrenzten inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus das chronologisch-historische Zustandekommen des Bebauungsplanverfahrens III.4C. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten, zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers zu verwenden. Bis auf eine Ausnahme, wobei der Bewertungsurheber wiederholt die Behauptung aufstellt, im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 sei der Bedarf für die Stadt Wegberg an MFH nachgewiesen worden. Das trifft indes nicht zu. Aus der beiliegenden Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die planerische Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. In der beiliegenden Eingabe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
156	11	3		Bürger 11-36 vom 18.-22.06.2020	Beschwerdebegründung I.b.

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Beschwerdebegründung I.b.) Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht (b. als auch) von den Grundzügen der Planung für die bereits vorangegangenen und realisierten Teilbauabschnitte lll.4A (III.4) und lll.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 BauGB) und ohne dass hierfür jeweils eine planerische Erforderlichkeit (§ 1 (3) S.1 BauGB) erkennbar und nachgewiesen ist.

Bewertung der Stellungnahme:

Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstande zur Nachbarbebauung eingehalten.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Bedingter Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung steht nur in einem sehr begrenzten inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus das chronologisch-historische Zustandekommen des Bebauungsplanverfahrens III.4C. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten, zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers zu verwenden. Bis auf eine Ausnahme, wobei der Bewertungsurheber wiederholt die Behauptung aufstellt, im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 sei der Bedarf für die Stadt Wegberg an MFH nachgewiesen worden. Das trifft indes nicht zu. Aus der beiliegenden Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die planerische Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. In der beiliegenden Eingabe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
157	11	4		Bürger 11-36 vom 18.-22.06.2020	Beschwerdebegründung II.

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Beschwerdebegründung 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.

Bewertung der Stellungnahme:

Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord“ stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstande zur Nachbarbebauung eingehalten.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Bedingter Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Die Bewertung der Verwaltung steht nur in einem sehr begrenzten inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus das chronologisch-historische Zustandekommen des Bebauungsplanverfahrens III.4C. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten, zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers zu verwenden. Bis auf eine Ausnahme, wobei der Bewertungsurheber wiederholt die Behauptung aufstellt, im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 sei der Bedarf für die Stadt Wegberg an MFH nachgewiesen worden. Das trifft indes nicht zu. Aus der beiliegenden Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die planerische Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. In der beiliegenden Eingabe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
158	11	5		Bürger 11-36 vom 18.-22.06.2020	Beschwerdebegründung III.

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

Beschwerdebegründung III.) Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die „Wehrstraße“ und die „Besenbinderstraße“ sind durch die Planung unzureichend erfasst.

Bewertung der Stellungnahme:

Die „Wehrstraße“ dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße“ angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße“ über die Straße „Auf dem Kamp“, in Richtung „Heiderstraße“ bewegen.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

In der beiliegenden Eingabe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben [redacted] vom 22.04.2021 zur Offenlage III.4C „Auf dem Kamp“ Arsbeck

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext
ID	A	B	C		
159	11	6		Bürger 11-36 vom 18.-22.06.2020	Beschwerdebegründung IV.

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme:

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) BauGB), ist durch die vorliegende Planung verletzt.

Bewertung der Stellungnahme:

Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt.

Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers:

Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.

Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung:

Zusammenhang vorhanden.

Neue Eingaben des Bürgers (15.03.2021-23.04.2021):

Der Bewertungsurheber ist hier offenbar der irrigen Meinung (oder er gibt scheinplausibel vor), der Planungsurheber würde eine vollständigen und gerechten Abwägung, in die öffentlichen Interessen und die privaten Interessen der Anwohner des Baugebietes gegeneinander und miteinander abzuwägen sind (§§ 2 (3), 1 (7) BauGB), alleine dadurch bewirken, dass er (rein formalistisch) die Öffentlichkeit (Bürger), Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen bittet und die eingebrachten Stellungnahmen sodann in den Abwägungsprozess einstellt. Die Stellungnahmen müssen auch tatsächlich vollständig und gerecht abgewogen werden und das unterlässt der Bewertungsurheber in großenteils eklatanter Weise, wie u.a. die aktuellen Eingaben der als "Bürger 5,6 und 11" bezeichneten Stellungnehmer unter ID 48-134, sowie ID 154-158 belegen. Darüberhinaus muss der Planungsurheber nicht nur diese Stellungnahmen, sondern darüber hinaus und insbesondere seine eigenen Maßnahmen im Zusammenhang mit III.4C vollständig und gerecht abwägen, was er ebenso unterlässt, wie die vorbezeichneten aktuellen Eingaben belegen. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.

Einwendungen des Bürgers gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021):

Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! [redacted] beantragt die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Eingaben				Bezeichnung des Bürgers /der Stellungnahme	Kontext	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers	Untersuchung auf inhaltlichen Zusammenhang zwischen Eingabe und Bewertung	Neue Eingaben der Bürger (15.03.2021-23.04.2021)	Einwendungen gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021)
ID	A	B	C								
1	1	1		Bürger 1 vom 07.06.2020	Rad- und Fußwege	Es ist bemerkenswert, dass im Bebauungsplanentwurf Rad- und Fußwege vorgesehen sind. Es wird auf kurze Wege zum Ortskern hingewiesen. Der Einwender weist auf den bis heute nicht realisierten Radweg des benachbarten Bebauungsplanes hin (Bebauungsplan III-4B, Arsbeck - Auf dem Kamp). Stattdessen wurde genau in dem geplanten Wegeverlauf einem Nachbar die Patenschaft von ca. 170 m² Land überlassen, der diese Fläche mit einem lächelnden Auge als Gartenvergrößerung umgestaltet hat und nutzt, denn dieser hat sich gegen den geplanten Weg erfolgreich wehren können. Diese Maßnahme wird vom Einwender nicht verstanden. Der Einwender ist über den Rat der Stadt Wegberg und über die fehlende Umsetzung sehr enttäuscht.	Der nicht umgesetzte Radweg aus dem benachbarten Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan ist kein Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens III-04C- Arsbeck - Auf dem Kamp. 3. Teilbebauungsplan.	Der Rat nimmt Kenntnis			
2	1	2		Bürger 1 vom 07.06.2020	Rad- und Fußwege	Abschließend wird nochmals betont, wie wichtig die Anbindungen an den Ortskern mit Fuß-und Radwegen sind, es wird generell zu wenig an die Fußgänger gedacht	Um die Anbindung an den Ortskern und zwischen den einzelnen Baublschnitten zu sichern, werden Fuß- und Radweeverbindungen über den Bebauungsplan gesichert.	Der Rat nimmt Kenntnis			
3	2	1		Bürger 2 vom 11.06.2020	B-Plan aus 1987	Der Einwender hat das Grundstück „Wehrstraße 19" mit dem aufstehenden Haus aus dem Jahre 1984 im September 1991 gekauft. Damals erteilte ihm die Verwaltung in einem persönlichen Gespräch die Auskunft, dass es einen B-Plan aus dem Jahre 1987 gebe, der auf den Wiesen- und Ackerflächen hinter seinem Haus eine Wohnbebauung auf Grundstücken von ca. 600 - 800 m² Größe vorsehe. Diese werde aber noch viele Jahre lang nicht umgesetzt werden können, weil es Probleme mit dem Abwasser gebe und zunächst eine neue Kläranlage gebaut werden müsse. Außerdem seien diverse Eigentümer der landwirtschaftlichen Flächen auch nicht bereit, Gelände zu Bauzwecken zu verkaufen.	Wie vom Einwender richtig beschrieben, beschloss der Rat der Stadt Wegberg für den Bereich zwischen „Wehrstraße", „Heiderstraße", „Kampstraße" und „Bücherstraße" im November 1985 die Aufstellung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" mit einer Größe von ca. 20 ha. Der Plan wurde am 11.02.1987 rechtskräftig. Die Realisierung dieses Bebauungsplanes musste jedoch wegen Abwasserproblemen, nicht lösbaren Eigentums- und Besitzverhältnissen u. a. ausgesetzt werden.	Der Rat nimmt Kenntnis			
4	2	2		Bürger 2 vom 11.06.2020	B-Plan aus 1987	Es sei eine von der (unbeplanten?) „Wehrstraße" aus in das Plangebiet hineinführende Straße links neben dem Haus „Wehrstraße 23 (XXXXXXXXXXXX)" vorgesehen. Das heutige Haus „Wehrstraße 21" war damals noch nicht gebaut; lt. Verwaltung sollte direkt neben dem Grundstück des Eigentümers ein Baugrundstück entstehen und erst auf rechter Seite - eben neben Haus Nr.23 - eine neue Straße gebaut werden. Insbesondere die Lage des Grundstücks Nr. 19 und die Auskünfte der Verwaltung haben seinerzeit zu der Kaufentscheidung des Einwenders geführt. Der Einwender hatte zuvor in Viersen innerhalb einer engen Bebauung eine Mietwohnung gehabt und erlebt, wie wenig dort die Einhaltung einer Mindest-Privatsphäre möglich und wie konfliktträchtig ein derart enges Wohnumfeld ist.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck- Nord erstellt. Dieser wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan. eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Planebietes auf.	Der Rat nimmt Kenntnis			
5	2	3	1	Bürger 2 vom 11.06.2020	Rahmenplan aus 2003	Die Stadt Wegberg erstellte dann 2003 eine Rahmenplanung für den Bereich des alten Bebauungsplanes. Danach sollten nur freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser mit großen Gärten gebaut werden. Immer noch sah dieser Rahmenplan eine Planstraße zwischen den Häusern Nr. 21 und 23 vor und nicht etwa direkt neben dem Einwender.	Der Rahmenplan sah Einzel- und Doppelhausbebauung sowie eine Anbindung im Bereich der „Wehrstraße" auf Höhe des heutigen Grundstückes Nr. 21 vor, welches damals noch nicht bebaut war. Durch einen fehlenden Bebauungsplan, der diese Erschließung planungsrechtlich sichert, konnte das heutige Grundstück „Wehrstraße Nr. 21" bebaut werden und genießt heute Bestandsschutz.	Der Rat nimmt Kenntnis			
6	2	3	2	Bürger 2 vom 11.06.2020	Rahmenplan aus 2003	Die Stadt Wegberg erstellte dann 2003 eine Rahmenplanung für den Bereich des alten Bebauungsplanes. Danach sollten nur freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser mit großen Gärten gebaut werden. Immer noch sah dieser Rahmenplan eine Planstraße zwischen den Häusern Nr. 21 und 23 vor und nicht etwa direkt neben dem Einwender.	Mit der Fortschreibung des städtebaulichen Konzeptes soll die Anbindung an die „Wehrstraße" nun zwischen Grundstück Nr. 19 und Grundstück Nr. 21 erfolgen. Die planungsrechtliche Sicherung dieser Anbindung erfolgt über den Bebauungsplan III-04C. Arsbeck - Auf dem Kamp. 3. Teilbebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche.	Der Rat nimmt Kenntnis			
7	2	3	3	Bürger 2 vom 11.06.2020	Rahmenplan aus 2003	Die Stadt Wegberg erstellte dann 2003 eine Rahmenplanung für den Bereich des alten Bebauungsplanes. Danach sollten nur freistehende Einfamilien- und Doppelhäuser mit großen Gärten gebaut werden. Immer noch sah dieser Rahmenplan eine Planstraße zwischen den Häusern Nr. 21 und 23 vor und nicht etwa direkt neben dem Einwender.	Bebauungspläne dienen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, nicht aber der Wahrung von privaten Vermögensinteressen. Zudem kann niemand darauf vertrauen, dass die Umgebung des eigenen Grundstücks auf alle Zeiten unverändert bleibt. Veränderungen im Umfeld, die nur den Wert, nicht aber die Nutzung des Grundstücks berühren, sind demgegenüber grundsätzlich hinzunehmen.	Der Rat nimmt Kenntnis			
8	2	4		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-1	Die jetzigen Festsetzungen entsprechen schon in diesem Punkt nicht der Rahmenplanung und bringen für den Einwender auch erhebliche Nachteile mit sich: 1. Nach dem jetzt vorliegenden Planentwurf wird zwischen dem Grundstück des Einwenders und dem Grundstück der Anwohnerin an der „Besenbinderstraße" nach Süden ein Allgemeines Wohngebiet (WA 1) festgesetzt, auf dem innerhalb der geplanten Baugrenze - also nur 3 m hinter dem Gartenzaun des Einwenders - zwei Einfamilienhäuser mit höchstens einem Vollgeschoss und einem Satteldach mit einer Dachneigung von 30 - 45 % und einer absoluten Höhe von 9,50 m gebaut werden dürfen. Dabei dürfen jeweils 40 % (bis zu teilweise 60 % bei Wintergärten, Terrassen etc.) der Grundstücksfläche überbaut werden.	Der Einwender gibt die Festsetzungen des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan korrekt wieder.	Der Rat nimmt Kenntnis			
9	2	5		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-1 Privatsphäre	Jedes Gespräch im Garten / auf der Terrasse des Einwenders wird künftig - wenn es in normaler „Zimmerlautstärke" geführt wird - in den Zimmern des auf Seite des Einwenders liegenden Nachbarhauses zu verstehen sein.	Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gespräche in normaler „Zimmerlautstärke" sind als Wohnfolgeeffekt nicht zu befürchten. Zudem kann der Einwender die Gespräche von den Nachbarn genauso wahrnehmen.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der erheblichen Beeinträchtigung der Privatsphäre zurück.			
10	2	6		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-1 Privatsphäre	Eine visuelle Privatsphäre ist ebenfalls nicht mehr vorhanden - kann doch der Nachbar künftig aus seinen Fenstern in wohl rd. 7 m Höhe direkt auf den Einwender schauen.	Dass Nachbarn sich gegenseitig in Fenster gucken können, lässt sich in einem Wohngebiet nicht vermeiden. Auch kann bspw. der Einwender in andere Häuser auf der „Wehrstraße" gucken. Erhebliche Beeinträchtigungen sind dadurch nicht zu befürchten. Mit der Einhaltung von erforderlichen Abstandsflächen nach der Landesbauordnung NRW wird den gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausreichend Rechnung getragen.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der erheblichen Beeinträchtigung der Privatsphäre zurück.			
11	2	7		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-1 Verschattung	Der bepflanzte Teil des Gartens und der Hecke zum Süden hin werden künftig im Schatten des geplanten Nachbarhauses liegen, wenn der Bauherr die geplante zulässige Höhe ausschöpft. Wie zerstörerisch ein dauerhafter Schattenwurf auf Grünpflanzen wirkt, ist hinreichend bekannt.	Dass ein Garten geringfügig verschattet wird, ist einem Wohngebiet nicht zu verhindern. Ein Grundstückseigentümer könnte eine 2,0 m hohe Einfriedung (bspw. Zaun) genehmigungsfrei nach Landesbauordnung NRW errichten. Auch durch eine solche Einfriedung könnten geringfügige Beeinträchtigungen entstehen. Durch die Einhaltung von erforderlichen Abstandsflächen ist künftig eine Besonnung im notwendigen Maße gegeben.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verschattung des Gartens zurück.			
12	2	8		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-1 Bungalow	Deshalb beantragt der Einwender, im WA 1 lediglich eine typische Bungalowbauweise ohne ausgebaute Dachgeschosse mit einer wesentlich geringeren absoluten Gebäudehöhe zuzulassen, die es dem Einwender dank der bereits vorhandenen Hecke erspart, bei der eigenen Garten oder Terrassennutzung geradezu auf dem "Präsentierteller" zu sitzen.	Im WA 1 wurde die festgesetzte Traufhöhe um 1,0 m und die festgesetzte Firsthöhe um 3,0 m reduziert. Auch wurde die zulässige Dachneigung auf 20° bis 30° festgesetzt. Durch die Festsetzung wird im WA 1 grundsätzlich eine Bungalowbebauung planungsrechtlich ermöglicht. Dazu wird eine Hausgruppe und keine Einzelhausbebauung festgesetzt. Im Rahmen der Bauausführung können bis zu vier Bungalows in Reihe realisiert werden.	Der Anregung wurde gefolgt und entsprechende Festsetzungen in den Planentwurf aufgenommen.			
13	2	9		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-1 Garage	Auch wäre der Einwender für eine Festsetzung dankbar, nach der die Garage auf die zu seinem Grundstück weisende Seite des geplanten Hauses gesetzt werden müsste, weil der dadurch entstehende größere Abstand zum Haus und zur dortigen Garten-/ Terrassenanlage auch akustisch wenigstens eine gewisse Privatsphäre wieder herstellt.	Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Garagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, hier Baugrenzen, sowie in den dafür vorgesehenen Flächen zulässig sind. Wo der zukünftige Bauherr seine Garage realisiert, lässt sich über den Bebauungsplan nicht verbindlich steuern. Die beiden seitlichen Baubstände in einer Breite von jeweils 3,0 m werden als Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Damit wird dem späteren Eigentümer eine Errichtung auf der Seite hin zum Grundstück des Einwenders ermöglicht, eine Verpflichtung ergibt sich daraus jedoch nicht. Alternativ kann die Garage an beliebiger Stelle innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen errichtet werden. Der Bauherr kann hier sein Grundstück individuell steuern unter Beachtung der Vorgaben des Bebauungsplanes.	Der Anregung wurde gefolgt und entsprechende Möglichkeiten zur Errichtung der Garage im WA 1 in den Planentwurf aufgenommen.			
14	2	10		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-11 MFH	2. Im WA 11 ist eine Mehrfamilienhaus-Bebauung geplant (wenn der Einwender richtig verstanden hat, sind es 4 Gebäude mit jeweils 6 Wohnungen, die Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° haben, bei einer absoluten Gebäudehöhe von jeweils 11,00 m und zwei Vollgeschossen, wobei oberste Nichtvollgeschosse gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1,5 m zurückspringen müssen).	Der Einwender gibt die Festsetzungen des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan im Bereich größtenteils korrekt wieder. Die Anzahl der Gebäude wird über den Bebauungsplan nicht verbindlich festgesetzt. Die Lage der Gebäude wird durch Baugrenzen bestimmt.	Der Rat nimmt Kenntnis			
15	2	11	1	Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-11 MFH	Auch dies entspricht nicht dem Rahmenplan und die Gebäude fügen sich in die vorhandene Bebauung in der Umgebung auch nicht ein.	Wie vom Einwender richtig beschrieben, stellt der Rahmenplan aus 2003 keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet dar, sondern ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung. Zwischenzeitlich änderten sich jedoch die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wodurch auch erarbeitete Rahmenpläne modifiziert werden können. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im November 2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Bauzebieten geprüft werden soll.	Der Rat nimmt Kenntnis			
16	2	11	2	Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-11 MFH	Auch dies entspricht nicht dem Rahmenplan und die Gebäude fügen sich in die vorhandene Bebauung in der Umgebung auch nicht ein.	Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet werden mit zwei Vollgeschossen und einem zurückspringendem Nichtvollgeschoss festgesetzt. Die Mehrfamilienhäuser fügen sich in die umgebenden Strukturen ein. Der Bebauungsplan sieht im WA 11 eine höhere Verdichtung als im übrigen Plangebiet vor. Durch entsprechende großzügige Abstände zur bestehenden Nachbarbebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.	Der Rat nimmt Kenntnis			
17	2	12		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-11 ZM-Konflikte	Nirgendwo leben Menschen derart eng beieinander. Daraus folgende Konflikte (Lärm, Gerüche, Verkehr, etc.) zwischen den Mietern / Eigentümern der Wohnungen und den Bewohnern der benachbarten Bebauung sind nach der allgemeinen Lebenserfahrung nahezu vorprogrammiert.	Die umliegenden Straßen sind ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Durch das neue Wohngebiet entsteht eine Zunahme an Verkehrslärm. Grenzwertüberschreitungen hinsichtlich einer erheblichen lärmtechnischen und lufthygienischen Belastung sind nicht zu erwarten. Auch erhebliche beeinträchtigende Gerüche sind nicht zu erwarten. Potentielle Konflikte zwischen Mietern / Eigentümern und den Bewohnern einer benachbarten Bebauung können im Zusammenleben entstehen. Diese können bspw. auch innerhalb der Bestandsbebauung entstehen. Diese lassen sich über einen Bebauungsplan nicht verhindern.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich möglicher zwischenmenschlicher Konflikte zurück.			
18	2	13	1	Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-11 Verkehr	Die große Anzahl der (oberirdischen) privaten und öffentlichen Stellplätze und die zulässige private Tiefgarage deuten auf ein beachtliches Verkehrsaufkommen hin, das sich künftig nicht nur direkt neben dem Gartenzaun des Einwenders abspielen wird, sondern auch neben dem anderer Anwohner und vor den kleinen Vorgärten der beiden Häuser, die hinter dem Grundstück des Einwenders erst noch entstehen sollen. Und schließlich spielt sich dieser Verkehr auch im direkten Umfeld der (demnächst von alten Leuten bewohnten?) Wohnungen ab!	Mit dem Gestaltungsplan werden beispielhaft die Anzahl der öffentlichen Parkplätze und deren Verortung dargestellt. Je nach späteren Grundstückszuschnitten kann sich die spätere genaue Position verschieben. Die Anzahl der öffentlichen Parkplätze ist für ein Wohngebiet angemessen. Die öffentlichen Parkplätze tragen zur Geschwindigkeitsreduzierung und damit zur Verringerung der Lärmbelastung bei. Im Bebauungsplan wird die Anzahl der öffentlichen Parkplätze nicht verbindlich festgesetzt.	Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Verkehrsaufkommen zurück.			
19	2	13	2	Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-11 Parkplätze	Die große Anzahl der (oberirdischen) privaten und öffentlichen Stellplätze und die zulässige private Tiefgarage deuten auf ein beachtliches Verkehrsaufkommen hin, das sich künftig nicht nur direkt neben dem Gartenzaun des Einwenders abspielen wird, sondern auch neben dem anderer Anwohner und vor den kleinen Vorgärten der beiden Häuser, die hinter dem Grundstück des Einwenders erst noch entstehen sollen. Und schließlich spielt sich dieser Verkehr auch im direkten Umfeld der (demnächst von alten Leuten bewohnten?) Wohnungen ab!	Im WA 11 des Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Fläche festgesetzt, in der private Stellplätze zur Abwicklung des ruhenden Verkehres außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Ebenfalls ist im WA 11 eine Tiefgarage zulässig. Im Gestaltungsplan wird mit einem Stellplatzbedarf von 1,5 pro Wohneinheit gerechnet. Bei der späteren baulichen Umsetzung wären entweder eine Tiefgarage oder oberirdische Stellplätze erforderlich, um den Bedarf zu decken. Der Bebauungsplan lässt beide Optionen als Angebotsbebauungsplan zu. Tiefgarage und oberirdische private Stellplätze in Kombination sind jedoch nicht erforderlich.	Der Rat nimmt Kenntnis			
20	2	13	3	Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-11 Lärm	Die große Anzahl der (oberirdischen) privaten und öffentlichen Stellplätze und die zulässige private Tiefgarage deuten auf ein beachtliches Verkehrsaufkommen hin, das sich künftig nicht nur direkt neben dem Gartenzaun des Einwenders abspielen wird, sondern auch neben dem anderer Anwohner und vor den kleinen Vorgärten der beiden Häuser, die hinter dem Grundstück des Einwenders erst noch entstehen sollen. Und schließlich spielt sich dieser Verkehr auch im direkten Umfeld der (demnächst von alten Leuten bewohnten?) Wohnungen ab!	Hinsichtlich der zukünftigen Verkehrslärmbelastung ist eine Erhöhung der bisherigen Lärmbelastung zu erwarten, erhebliche Mehrbelastungen durch Grenzwertüberschreitungen sind weder im Bereich der „Wehrstraße" noch im Bereich der Wohnbebauung im Plangebiet zu befürchten. Erhebliche Beeinträchtigungen für Jung und Alt sind daher nicht zu erwarten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Lärm zurück.			
21	2	14	1	Bürger 2 vom 11.06.2020	Verkehr	Die Planer gehen in der „Begründung zur frühzeitigen Beteiligung" auf S. 33 bei einer Berechnungsgrundlage von 68 Wohneinheiten, die zur „Wehrstraße" hin angebunden werden sollen, von sage und schreibe 420 PKW-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) pro Tag aus. Wird diese Menge auf etwa 16 Stunden des wachen Tages übertragen, so kann man sich sicher vorstellen, dass die derzeitige ruhige Wohnlage, die durch die Kaufentscheidung 1991 sichergestellt wurde, durch eine derartige Anzahl von Fahrzeugbewegungen schwer beeinträchtigt wird. Ganz abgesehen davon, dass allen Betroffenen durch das Bremsen, Halten und Anfahren taqtäglich auch unerwünschte Lärm und Abgasimmissionen entstehen.	Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringer ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp (Teilbebauungsplan) und dem Bebauungsplan III- 04B, Arsbeck - Auf dem Kamp (2. Teil-BP) sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Hinsichtlich der zukünftigen Lärmbelastung und der lufthygienischen Belastung ist, wie zuvor bereits beschrieben, von einer Erhöhung der Belastung auszugehen. Diese ist jedoch nicht erheblich. Es ist davon auszugehen, dass Grenzwerte nicht überschritten werden. Dazu trägt die spätere Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche bei, die als Wohnstraße gestaltet werden soll. Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße" und die „Bücher Straße" gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Verkehr zurück.			
22	2	14	2	Bürger 2 vom 11.06.2020	Verkehr	Die Planer gehen in der „Begründung zur frühzeitigen Beteiligung" auf S. 33 bei einer Berechnungsgrundlage von 68 Wohneinheiten, die zur „Wehrstraße" hin angebunden werden sollen, von sage und schreibe 420 PKW-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) pro Tag aus. Wird diese Menge auf etwa 16 Stunden des wachen Tages übertragen, so kann man sich sicher vorstellen, dass die derzeitige ruhige Wohnlage, die durch die Kaufentscheidung 1991 sichergestellt wurde, durch eine derartige Anzahl von Fahrzeugbewegungen schwer beeinträchtigt wird. Ganz abgesehen davon, dass allen Betroffenen durch das Bremsen, Halten und Anfahren taqtäglich auch unerwünschte Lärm und Abgasimmissionen entstehen.	Bebauungspläne dienen der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung, nicht aber der Wahrung von privaten Vermögensinteressen. Zudem kann niemand darauf vertrauen, dass die Umgebung des eigenen Grundstücks auf alle Zeiten unverändert bleibt. Veränderungen im Umfeld, die nur den Wert, nicht aber die Nutzung des Grundstücks berühren, sind demgegenüber grundsätzlich hinzunehmen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Wertminderung von Grundstücken zurück.			
23	2	15		Bürger 2 vom 11.06.2020	Klima	Weil sich die dichte Bebauung der umliegenden Flächen und besonders das „zubetonierte" WE 11 durch Sonneneinstrahlung stark „aufladen" wird, kann in den ja künftig immer noch wärmer werdenden Sommern nach Erkenntnis des Einwenders auch nicht mehr genügend Kaltluft in seiner direkten Umgebung - und auch nicht innerhalb der geplanten Bebauung - entstehen. Das bebaute Gebiet wird sich "aufheizen", eine Luftzirkulation, die in den Abend- und Nachtstunden angenehmere Temperaturen herbeiführt, ist mangels ausreichender natürlicher Freiflächen nach Erkenntnis des Einwenders nicht mehr vorhanden.	In der Klimaanalyse des LANUV sind die Flächen des Plangebietes im Bestand tagsüber als Grünflächen klassifiziert, die einer starken thermischen Belastung ausgesetzt sind (>35°C bis 41°C). Auch die umliegende, bestehende Bebauung weist diese thermische Belastung auf. Bei der nächtlichen Betrachtung weißt das Plangebiet einen geringen bzw. mittleren Kaltluftvolumenstrom auf. Die Bebauung an der „Wehrstraße" unterliegt keiner nächtlichen Überwärmung (< 17°C). Der Kaltluftvolumenstrom verläuft innerhalb Arsbecks in nordöstliche Richtung. Arsbeck profitiert von den Ortsteil umgebenden Grün- und Freiflächen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.			

24	2	16		Bürger 2 vom 11.06.2020	Klima	Da mag ja noch so sehr eine „Siedlungsstruktur mit Durchgrünung" vorgesehen sein; eine einzige öffentliche Grünfläche von 605 m², eine mit Pflanzgebot ausgewiesene Fläche von 174 m² und die verbleibenden nicht überbauten Vegetationsflächen auf den privaten Baugrundstücken können bei einem derart "verschachtelten" Plangebiet von mehr als 40.000 m² eine Luftzirkulation mit ausreichender Kühlungsfunktion nach Erkenntnis des Einwenders nicht herbeiführen.	Mit der Realisierung der Bebauung kommt es zu einem kleinflächigen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und lokal-klimatischen Veränderungen in Richtung siedlungsklimatischer Verhältnisse, wenngleich sich die thermische Belastung des Plangebietes und der umliegenden Bebauung makroklimatisch nicht verändern wird. Da die umgebenden Ackerflächen Arsbecks die klimatische Ausgleichsfunktion weiterhin übernehmen, die bisher vom Kaltlufteinzug profitierenden Siedlungsbereiche keinen Lastraum darstellen und die Planung eine Siedlungsstruktur mit Durchgrünung vorsieht, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima entstehen. Vom WA 11 sind daher keine erheblichen klimatischen Einflüsse zu erwarten. Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass die Mehrfamilienhäuser mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Zudem wird eine gestaltete öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, ein Heckenpflanzgebot im WA 11 festgesetzt. Auch wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Straßenraum von 15 auf 20 erhöht. Zudem wird eine Festsetzung getroffen, dass der/die zukünftige Grundstückseigentümer/- in auf dem Grundstück ein Baum pflanzen muss. Durch die Einhaltung der GRZ-Obergrenze nach BauNVO wird planungsrechtlich gesichert, dass 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt sein müssen. Auch wird festgesetzt, dass die Vorgärten mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen begrünt sein müssen. Durch die Festsetzung wird ein begrüntes Quartier erreicht. Die Maßnahmen helfen die Folgen des Klimawandels abzumindern. Auch nehmen die Maßnahmen eine Kaltluftentstehungsfunktion im Plangebiet und für die Umgebung ein.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.			
25	2	17		Bürger 2 vom 11.06.2020	WA-11 MFH	Aus den o.g. Gründen beantragt der Einwender, von der Mehrfamilienhausbebauung Abstand zu nehmen, wodurch auch deutlich weniger befestigte Parkflächen benötigt würden und erheblich weniger Ziel- und Quellverkehr entstünde. Die Flächen sollten entsprechend der Rahmenplanung wieder für Einfamilien- und max. Doppelhäuser mit Sattel- oder Flachdächern und einer GRZ von 0,4 vorgesehen werden, die eine absolute Höhe von 9,50 m nicht überschreiten dürfen.	Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. Entsprechend sollen Mehrfamilienhäuser im Plangebiet umgesetzt werden. Durch die Mehrfamilienhausbebauung entstehen im Mittel geringfügig zusätzliche Verkehre als bei einer Einzelhausbebauung. Die umliegenden Straßen sind jedoch ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
26	2	18		Bürger 2 vom 11.06.2020	Wasserablauf	3. Durch die Versiegelung der Flächen im geplanten Baugebiet wird künftig deutlich weniger Niederschlagswasser vom Boden aufgenommen werden können. Da das Gelände - soweit der Einwender weiß - auch Gefälle zur „Wehrstraße" hin hat, würden nicht aufgenommene Niederschläge in Richtung des Einwenders hin abfließen. Bereits jetzt sammelt sich bei größeren Niederschlägen das Wasser auf der „Wehrstraße" vor dem Haus des Einwenders und vor der Nr. 21 und fließt erheblich langsamer ab, als in der übrigen „Wehrstraße". Insoweit bittet der Einwender sicherzustellen, dass die zu schaffenden Kanäle und Senken sowohl das Wasser von den privaten Grundstücken als auch von den öffentlichen Flächen in ausreichendem Maße so ableiten, dass Schäden von den zuvor genannten Grundstücken und Häusern abgewendet wird (so liegt z.B. die Einmündung der Planstraße genau gegenüber der Tiefgarage „Wehrstraße 26". Von der Kanalisation nicht gefasstes Oberflächenwasser aus dem Baugebiet könnte sich hier - am tiefsten Punkt der „Wehrstraße" - sammeln und auf / in die Grundstücke fließen).	Dass durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens weniger Niederschlagswasser aufgenommen werden kann, wird vom Einwender richtig beschrieben. Der Boden innerhalb des Plangebietes eignet sich jedoch nicht flächendeckend für eine Versickerung. Das anfallende Niederschlagwasser soll nach dem derzeitigen Stand der Planung über einen Mischwasserkanal in Richtung „Heuchterstraße" abfließen. Der Kanal ist entsprechend dimensioniert, um das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und das der öffentlichen Verkehrsfläche abzuleiten. Schäden an privaten Grundstücken sind nicht zu befürchten. Der Abfluss von Niederschlagswasser auf der „Wehrstraße" kann über den Bebauungsplan III-04C Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht beeinflusst werden.	Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich Niederschlagswasser zurück.			
27	2	19		Bürger 2 vom 11.06.2020	Duldungspflichten	4. Der Einwender geht derzeit davon aus, dass die festgesetzten Duldungspflichten nur die Grundstückseigentümer treffen, deren Grundstücke im Plangebiet liegen. Sollte das aber anders sein und entsprechende Duldungspflichten auch Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks „Wehrstraße 19" treffen sollen, so ist der Einwender hierzu nicht bereit. Insoweit bittet der Einwender um entsprechende - rechtsverbindliche - Auskunft.	Wie im Bebauungsplan formuliert, betrifft die Duldungspflicht für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche die Wohngebiete WA 1 bis WA 11.	Der Rat nimmt Kenntnis			
28	3	1		Bürger 3 vom 16.06.2020	Rahmenplan aus 2003	Der Einwender hat das Grundstück „Wehrstraße 21" im Jahre 2006 gekauft. Damals erteilte dem Einwender die Verwaltung im Vorfeld des Vertragsabschlusses die Auskunft, dass auf den Feldern und Wiesen südlich seines Hauses bei Inkrafttreten des beabsichtigten Bebauungsplanes freistehende Einfamilienhäuser - im Einzelfall auch einmal ein Doppelhaus - gebaut werden dürften. Zwischen dem Grundstück „Wehrstraße 21" und dem Grundstück „Wehrstraße 19" werde eine neue Straße als Zufahrt zum Baugebiet angelegt werden. Da die Stadt Wegberg 2003 für den nördlichen Teil von Arsbeck eine Rahmenplanung erstellt hatte, die diese Auskünfte bestätigte, hat der Einwender der Verwaltung vertraut und sich wegen der günstigen Lage des Grundstücks entschlossen, es zu kaufen.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Der Rahmenplan sah eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor.	Der Rat nimmt Kenntnis			
29	3	2		Bürger 3 vom 16.06.2020	WA-11 MFH	Die jetzigen Festsetzungen entsprechen aber weder den Aussagen der Verwaltung noch der Rahmenplanung des Rates. Sie bringen vielmehr für den Einwender erhebliche Nachteile mit sich. Denn die südlich seines Hauses geplante Bebauung im WE 11 fügt sich in die vorhandene an der „Wehrstraße", an der „Bücherstraße" und in die im WE 2 und WE 7 geplante Bebauung nicht ein und nimmt auch keine Rücksicht auf die Belange der in den jeweils benachbarten Häusern lebenden Bewohner;	Wie vom Einwender richtig beschrieben, stellt der Rahmenplan aus 2003 keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet dar, sondern ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung. Zwischenzeitlich änderten sich jedoch die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wodurch auch erarbeitete Rahmenpläne modifiziert werden können. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs).Im November 2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Verzabe (WBUV) beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Baugebieten eeorürt werden soll.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
30	3	3		Bürger 3 vom 16.06.2020	WA-11 MFH	1. Im WA 11 ist jetzt plötzlich und unerwartet eine Mehrfamilienhaus-Bebauung geplant (wenn der Einwender richtig verstanden hat, sind es 4 Gebäude mit jeweils 6 Wohnungen, die Flachdächer mit einer Neigung bis max. 5° haben, bei einer absoluten Gebäudehöhe von jeweils 11,00 m und zwei Vollgeschossen, wobei oberste Nichtvollgeschosse gegenüber den Außenwänden an allen vier Gebäudeseiten um mindestens 1.5 m zurückspringen müssen).	Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Mehrfamilienhäuser im Plangebiet werden mit zwei Vollgeschossen und einem zurückspringendem Nichtvollgeschoss festgesetzt. Die Mehrfamilienhäuser fügen sich durch die textlichen Festsetzungen in die umgebenden Strukturen ein. Durch entsprechende großzügige Abstände zur bestehenden Nachbarbebauung und ein festgesetztes Pflanzgebot im WA 11 sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. Der Bebauungsplan sieht im WA 11 eine höhere Verdichtung als im übrigen Plangebiet vor, gleichwohl müssen auch die festgesetzten Obergrenzen zur GRZ eingehalten werden.	Der Rat nimmt Kenntnis			
31	3	4		Bürger 3 vom 16.06.2020	WA-11 ZM-Konflikte	An keiner Stelle in Arsbeck leben Menschen derart eng beieinander. In der Regel folgen aus einem so engen Miteinander große Probleme Lärm, Gerüche, Verkehr, etc.) zwischen den Mietern / Eigentümern der Wohnungen und den Bewohnern der benachbarten Bebauung. Diese würden vermieden, wenn alle so viel Abstand zueinander hätten, dass ein Mindestmaß an Privatsphäre gewahrt werden könnte.	Die umliegenden Straßen sind ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen. Durch das neue Wohngebiet entsteht eine Zunahme an Verkehrslärm. Grenzwertüberschreitungen hinsichtlich einer erheblichen lärmtechnischen und lufthygienischen Belastung sind nicht zu erwarten. Auch erhebliche beeinträchtigende Gerüche sind nicht zu erwarten. Potentielle Konflikte zwischen Mietern / Eigentümern und den Bewohnern einer benachbarten Bebauung können im Zusammenleben entstehen. Diese können bspw. auch innerhalb der Bestandsbebauung entstehen. Diese lassen sich über einen Bebauungsplan nicht verhindern.	Der Anregung wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich möglicher zwischenmenschlicher Konflikte zurück.			
32	3	5		Bürger 3 vom 16.06.2020	WA-11 MFH	Es muss doch möglich sein, Vertrauen in langfristige Planungen des Rates und des Bauausschusses zu haben. Diese Entwicklung kommt hingegen völlig überraschend und weicht von allen Zusagen ab, die dem Einwender und den angrenzenden Bewohnern je gemacht worden sind.	Dass sich planerische Ziele in einem Zeitraum von fast 15 Jahren ändern und die Stadt Wegberg auf aktuelle Wohnbedarfe und Entwicklungen reagieren muss, ist erforderlich, um sich weiterhin als ein attraktiver Wohnstandort zu etablieren und zu profilieren.	Der Rat nimmt Kenntnis			
33	3	6	1	Bürger 3 vom 16.06.2020	WA-11 Verkehr	2. Die große Anzahl der (oberirdischen) privaten und öffentlichen Stellplätze und die zulässige private Tiefgarage bedeuten ein beachtliches Verkehrsaufkommen, das sich künftig nicht nur direkt neben dem Gartenzaun des Einwenders und wenige Meter von seiner Terrasse entfernt abspielen soll, sondern auch unmittelbar neben dem Außen-Aufenthaltsbereich der Bewohner der „Wehrstraße 19", neben der Terrasse des Einfamilienhaus am Ende der „Besenbinderstraße" und vor den kurzen Vorgärten der beiden Häuser, die laut Gestattungsplan zwischen den Grundstücken „Wehrstraße 19" und „Besenbinderstraße" entstehen dürfen. Und schließlich würde sich dieser Verkehr auch im direkten Umfeld der (demnächst von alten Leuten bewohnten?) Wohnungen abspielen. Das kann doch nicht gewollt sein!	Im WA 11 des Bebauungsplanes wird grundsätzlich eine Fläche festgesetzt, in der private Stellplätze zur Abwicklung des ruhenden Verkehres außerhalb der überbaubaren Flächen zulässig sind. Ebenfalls ist im WA 11 eine Tiefgarage zulässig. Im Gestaltungsplan wird mit einem Stellplatzbedarf von 1,5 pro Wohneinheit gerechnet. Bei der späteren baulichen Umsetzung wären entweder eine Tiefgarage oder oberirdische Stellplätze erforderlich, um den Bedarf zu decken. Der Bebauungsplan lässt beide Optionen als Angebotsbebauungsplan zu. Tiefgarage und oberirdische private Stellplätze in Kombination sind jedoch nicht erforderlich.	Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Verkehrsaufkommen zurück.			
34	3	6	2	Bürger 3 vom 16.06.2020	WA-11 Lärm	2. Die große Anzahl der (oberirdischen) privaten und öffentlichen Stellplätze und die zulässige private Tiefgarage bedeuten ein beachtliches Verkehrsaufkommen, das sich künftig nicht nur direkt neben dem Gartenzaun des Einwenders und wenige Meter von seiner Terrasse entfernt abspielen soll, sondern auch unmittelbar neben dem Außen-Aufenthaltsbereich der Bewohner der „Wehrstraße 19", neben der Terrasse des Einfamilienhaus am Ende der „Besenbinderstraße" und vor den kurzen Vorgärten der beiden Häuser, die laut Gestattungsplan zwischen den Grundstücken „Wehrstraße 19" und „Besenbinderstraße" entstehen dürfen. Und schließlich würde sich dieser Verkehr auch im direkten Umfeld der (demnächst von alten Leuten bewohnten?) Wohnungen abspielen. Das kann doch nicht gewollt sein!	Hinsichtlich der zukünftigen Verkehrslärmbelastung ist eine Erhöhung der bisherigen Lärmbelastung zu erwarten, erhebliche Mehrbelastungen durch Grenzwertüberschreitungen sind weder im Bereich der „Wehrstraße" noch im Bereich der Wohnbebauung im Plangebiet zu befürchten. Erhebliche Beeinträchtigungen für Jung und Alt sind daher nicht zu erwarten. Auch werden Aufenthaltsflächen, bspw. Terrassen und Gärten nicht erheblich durch Verkehrslärm beeinträchtigt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Lärm zurück.			
35	3	7		Bürger 3 vom 16.06.2020	Verkehr	Die Planer gehen in der „Begründung zur frühzeitigen Beteiligung" auf S. 33 bei einer Berechnungsgrundlage von 68 Wohneinheiten, die zur „Wehrstraße" hin angebunden werden sollen, von sage und schreibe 420 PKW-Fahrten (Ziel- und Quellverkehr) pro Tag aus. Wird diese Menge auf etwa 16 Stunden des wachen Tages übertragen, werden die Einwender und alte Anlieger im Bereich der Einmündung zur „Wehrstraße" durch die Lärm- und Abgasbelästigung (Bremsen, Halten und Anfahren von derartig vielen Fahrzeugen) auch gesundheitlich stark beeinträchtigt.	Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringfügiger ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp (Teilbebauungsplan) und dem Bebauungsplan III- 04B, Arsbeck - Auf dem Kamp (2. Teil-BP) sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Hinsichtlich der zukünftigen Lärmbelastung und der lufthygienischen Belastung ist, wie zuvor bereits beschrieben, von einer Erhöhung der Belastung auszugehen. Diese ist jedoch nicht erheblich. Es ist davon auszugehen, dass Grenzwerte nicht überschritten werden. Dazu trägt die spätere Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche bei, die als Wohnstraße gestaltet werden soll. Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße" und die „Bücher Straße" gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Verkehr zurück.			
36	3	8		Bürger 3 vom 16.06.2020	WA-11 MFH	Aus den o.g. Gründen beantragt der Einwender, von der Mehrfamilienhausbebauung in Gänze Abstand zu nehmen. Dadurch würden auch deutlich weniger befestigte Parkflächen benötigt und es entstünde auch viel weniger Verkehr. Die Flächen sollten entsprechend der Rahmenplanung wieder für Einfamilien- und max. Doppelhäuser mit Sattel- oder Flachdächern und einer GRZ von 0,4 vorgesehen werden, die eine absolute Höhe von 9,50 m nicht überschreiten dürfen.	Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. Entsprechend sollen Mehrfamilienhäuser im Plangebiet umgesetzt werden. Durch die Mehrfamilienhausbebauung entstehen im Mittel geringfügig zusätzliche Verkehre als bei einer Einzelhausbebauung. Die umliegenden Straßen sind jedoch ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre aufzunehmen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
37	3	9		Bürger 3 vom 16.06.2020	Klima	Weil sich die dichte Bebauung der umliegenden Flächen und besonders das „zubetonierte" WE 11 durch Sonneneinstrahlung stark „aufladen" wird, kann wegen der zunehmenden Klimaerwärmung nach Erkenntnis des Einwenders auch nicht mehr genügend Kaltluft entstehen. Das bebaute Gebiet wird sich "aufheizen", eine Luftzirkulation, die in ders Abend- und Nachtstunden angenehmere Temperaturen herbeiführen könnte, ist mangels ausreichender natürlicher Freiflächen nach Erkenntnis des Einwenders nicht mehr vorhanden.	In der Klimaanalyse des LANUV sind die Flächen des Plangebietes im Bestand tagsüber als Grünflächen klassifiziert, die einer starken thermischen Belastung ausgesetzt sind (>35°C bis 41°C). Auch die umliegende, bestehende Bebauung weist diese thermische Belastung auf. Bei der nächtlichen Betrachtung weißt das Plangebiet einen geringen bzw. mittleren Kaltluftvolumenstrom auf. Die Bebauung an der „Wehrstraße" unterliegt keiner nächtlichen Überwärmung (< 17°C). Der Kaltluftvolumenstrom verläuft innerhalb Arsbecks in nordöstliche Richtung. Arsbeck profitiert von den Ortsteil umgebenden Grün- und Freiflächen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.			
38	3	10		Bürger 3 vom 16.06.2020	Klima	Auch wenn eine „Siedlungsstruktur mit Durchgrünung" vorgesehen ist, so reicht eine einzige öffentliche Grünfläche von 605 m², eine mit Pflanzgebot ausgewiesene Fläche von 174 m² und die verbleibenden nicht überbauten Vegetationsflächen auf den privaten Baugrundstücken nicht aus, um bei einem derart "verschachtelten" Plangebiet von mehr als 40.000 m² eine Luftzirkulation mit ausreichender Kühlungsfunktion herbeizuführen. Der Einwender beantragt daher, zu der ursprünglichen großzügigen Grünflächenplanung zurückzukehren und sowohl die Spielplatzfläche als auch die übrigen Grünflächen deutlich auszuweiten und durch die Ansiedlung von geeignetem Straßenbegleitgrün für einen angemessenen Kaltluft- und CO2-Austausch zu sorgen.	Mit der Realisierung der Bebauung kommt es zu einem kleinflächigen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und lokal-klimatischen Veränderungen in Richtung siedlungsklimatischer Verhältnisse, wenngleich sich die thermische Belastung des Plangebietes und der umliegenden Bebauung makroklimatisch nicht verändern wird. Da die umgebenden Ackerflächen Arsbecks die klimatische Ausgleichsfunktion weiterhin übernehmen, die bisher vom Kaltlufteinzug profitierenden Siedlungsbereiche keinen Lastraum darstellen und die Planung eine Siedlungsstruktur mit Durchgrünung vorsieht, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima entstehen. Vom WA 11 sind daher keine erheblichen klimatischen Einflüsse zu erwarten. Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass die Mehrfamilienhäuser mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Zudem wird eine gestaltete öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, ein Heckenpflanzgebot im WA 11 festgesetzt. Auch wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Straßenraum von 15 auf 20 erhöht. Zudem wird eine Festsetzung getroffen, dass der/die zukünftige Grundstückseigentümer/- in auf dem Grundstück ein Baum pflanzen muss. Durch die Einhaltung der GRZ-Obergrenze nach BauNVO wird planungsrechtlich gesichert, dass 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt sein müssen. Auch wird festgesetzt, dass die Vorgärten mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen begrünt sein müssen. Durch die Festsetzung wird ein begrüntes Quartier erreicht. Die Maßnahmen helfen die Folgen des Klimawandels abzumindern. Auch nehmen die Maßnahmen eine Kaltluftentstehungsfunktion im Plangebiet und für die Umgebung ein.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.			
39	3	11		Bürger 3 vom 16.06.2020	Wasserablauf	4. Durch die Versiegelung großer Flächen im geplanten Baugebiet und die teilweisen schwierigen Verhältnisse (Lößschichten) wird künftig deutlich weniger Niederschlagswasser vom Boden versickern können. Da das Gelände - nach Erkenntnis des Einwenders - auch Gefälle zur „Wehrstraße" hin hat, würden die von den Freiflächen und den Kanälen nicht aufgenommenen Niederschläge in Richtung des Einwenders abfließen. Bereits jetzt sammelt sich bei größeren Niederschlägen das Wasser vor dem Haus des Einwenders (Wehrstraße Nr. 21), dem der Anwohner "Wehrstraße 19" und im Bereich der geplanten Straßenmündung. Es fließt auch erheblich langsamer ab, als in der übrigen „Wehrstraße". Insoweit bittet der Einwender sicherzustellen, dass im Baugebiet sowohl das Wasser von den privaten Grundstücken als auch von den öffentlichen Straßen- und Grünflächen in ausreichendem Maße so abgeleitet wird, dass Schäden von den zuvor genannten Grundstücken und Häusern vermieden werden. Die Einmündung der Planstraße liegt z. B. genau gegenüber der Tiefgarage „Wehrstraße 26". Bei stärkeren Regenfällen könnte sich - so fürchtet der Einwender - hier am tiefsten Punkt der „Wehrstraße" das von der Kanalisation nicht gefasste Niederschlags- bzw. Oberflächenwasser aus dem Baugebiet sammeln und könnte auf / in die Grundstücke fließen).	Dass durch die zusätzliche Versiegelung des Bodens weniger Niederschlagswasser aufgenommen werden kann, wird vom Einwender richtig beschrieben. Der Boden innerhalb des Plangebietes eignet sich jedoch nicht flächendeckend für eine Versickerung. Das anfallende Niederschlagwasser soll nach dem derzeitigen Stand der Planung über einen Mischwasserkanal in Richtung „Heuchterstraße" abfließen. Der Kanal ist entsprechend dimensioniert, um das Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und das der öffentlichen Verkehrsfläche abzuleiten. Schäden an privaten Grundstücken sind nicht zu befürchten. Der Abfluss von Niederschlagswasser auf der „Wehrstraße" kann über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht beeinflusst werden.	Den Bedenken wurde nicht gefolgt. Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich Niederschlagswasser zurück.			

40	3	12		Bürger 3 vom 16.06.2020	Duldungspflichten	5. Der Einwender geht derzeit davon aus, dass die festgesetzten Duldungspflichten nur die Grundstückseigentümer treffen, deren Grundstücke im Plangebiet liegen. Sollte das aber anders sein und entsprechende Duldungspflichten auch Eigentümer des an das Plangebiet angrenzenden Grundstücks „Wehrstraße 19" treffen sollen, so ist der Einwender hierzu nicht bereit. Insoweit bittet der Einwender um entsprechende - rechtsverbindliche - Auskunft.	Wie im Bebauungsplan formuliert, betrifft die Duldungspflicht für die Herstellung der öffentlichen Verkehrsfläche die Wohngebiete WA 1 bis WA 11.	Der Rat nimmt Kenntnis			
41	4	1		Bürger 4 vom 19.06.2020	Beschwerde § 24 GO	Der Einwender erläutert seine Beschwerde „Kein Blockbau bei uns" gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW. Als Betroffener reicht der Einwender eine Beschwerde gegen den am 28.01.2020 vom Rat Stadt Wegberg als Durchführungsbeschluss erlassenen und am 20.04.2020 bekannt gemachten Bebauungsplan III.4C „Auf dem Kamp - Arsbeck" ein.	k.A.	k.A.			
42	4	2		Bürger 4 vom 19.06.2020	Gestaltunesplan aus 2019	Begründung: I. Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht a. (sowohl) von dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 26.02.2019 ab:	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck- Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltunesplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
43	4	3		Bürger 4 vom 19.06.2020	III.4A und III.4B	Begründung: I. Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht 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 BauGB) und ohne dass hierfür jeweils eine planerische Erforderlichkeit (§ 1 (3) S.1 BauGB) erkennbar und nachgewiesen ist.	Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Bauvenehmigungsverfahren. Im Gestaltunesplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
44	4	4		Bürger 4 vom 19.06.2020	Planerische Erforderlichkeit	Begründung 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.	Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Bauvenehmigungsverfahren. Im Gestaltunesplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten.	k.A.			
45	4	5		Bürger 4 vom 19.06.2020	WA-11 Verkehr	Begründung III. Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die „Wehrstraße" und die „Besenbinderstraße" sind durch die Planung unzureichend erfasst.	Die „Wehrstraße" dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße" angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße" über die Straße „Auf dem Kamp", in Richtung Heiderstraße" bewegen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.			
46	4	6		Bürger 4 vom 19.06.2020	Abwägungsgebot	Begründung 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) BauGB), ist durch die vorliegende Planung verletzt.	Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.			
47	4	7		Bürger 4 vom 19.06.2020	Grünflächen	Begründung V. Der Wegfall der Grünfläche (Parzelle Nr. 14) ist ebenso zu überprüfen, aus ökologischen, klimatischen und sozialen Asoekten	Dass das Plangebiet für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen ist, kann der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg aus 2008 entnommen werden. Mit der Realisierung eines Wohnbaugebietes, das über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird, werden die bestehenden Grünstrukturen (auch Parzelle 14) in Anspruch genommen. Zur Minderung des Eingriffes werden im Bebauungsplan diverse Festsetzungen getro fen, dazu zählen u.a. die Festsetzung einer gestalteten öffentlichen Grünfläche, die verpflichtende extensive Dachbegrünung sowie eine Heckenpflanzung im WA 11, die Pflanzung von 20 Straßenbäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verpflichtung der zukünftigen Eigentümer/-innen Grünstrukturen auf dem eigenen Grundstück zu schaffen (bspw. Baumpflanzung). Mit den Festsetzungen wird ein begrüntes Wohngebiet geschaffen. Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist zudem ein ökologischer Ausgleich zu leisten. Diese Maßnahmen haben positive Effekte gegenüber dem Klimawandel.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Inanspruchnahme von Grünflächen zurück.			
48	5	1		Bürger 5 vom 21.06.2020	Beschwerde bzw. Einspruch	Beschwerde bzw. Einspruch gegen: I - den Aufstellungsbeschluss der Stadt Wegberg (Rat) zum Bebauungsplan vom 26.02.2019 - bekannt gemacht am 18.03.2019:	k.A.	k.A.			
49	5	2		Bürger 5 vom 21.06.2020	Beschwerde bzw. Einspruch	Beschwerde bzw. Einspruch gegen: 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:	k.A.	k.A.			
50	5	3		Bürger 5 vom 21.06.2020	Beschwerde bzw. Einspruch	Beschwerde bzw. Einspruch gegen: III - den Durchführungsbeschluss der Stadt Wegberg (Rat) zum Bebauungsplan vom 28.01.2020:	k.A.	k.A.			
51	5	4		Bürger 5 vom 21.06.2020	Beschwerde bzw. Einspruch	Beschwerde bzw. Einspruch gegen: IV - die Gestaltungsplanentwürfe der Fa. BKI GmbH vom 07.11.2019 und 17.12.2019 - Beschlossen am 28.01.2020 - Öffentlich bekannt gemacht am 20.04.2020.	k.A.	k.A.			
52	5	5		Bürger 5 vom 21.06.2020	Begründungsmangel	Wesentliche Gründe: 1) Fehlen bzw. Mangel einer Begründung gem. § 2a BauGB der Ziele, der Zwecke, der wesentlichen Auswirkungen und eines Umweltberichts (als gesondertem Begründungsteil) und einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) S.1 BauGB als zwingendem Bestandteil eines Bebauungsplans nach § 2a S. 2 Nr.2 BauGB und § 2a S.3 BauGB zu dem bereits am 26.02.2019 beschlossenen Bauleitplan.	Für die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens muss ein städtebauliches Erfordernis vorliegen. Als verbindlicher Bauleitplan enthält der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp (3. Teilbebauungsplan) „die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung" und ist aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg gemäß § 8 Abs. 2 BauGB zu entwickeln. Dies geschieht durch Konkretisierung der im Flächennutzungsplan dargestellten Grundzüge der städtebaulichen Entwicklung. Im Fall des Bebauungsplanes wird der Bebauungsplan aufgestellt, um das Plangebiet gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Weeberg als Wohngebiet zu entwickeln.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Begründung inkl. Umweltbericht zurück.			
53	5	6	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Gestaltungsplan aus 2019	WG 1a. 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 auf den Internetseiten der Stadt Wegberg und der SEWG veröffentlicht, welcher der Öffentlichkeit, aber auch den Mitgliedern des Rates 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 Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet angestrebt und eine solche auch nicht bereits gedanklich antizipiert haben.	Ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB leitet ein Bebauungsplanverfahren formell ein. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wurde vom Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) am 12.02.2019 empfohlen und vom Rat der Stadt Wegberg 26.02.2020 beschlossen. Am 18.03.2019 wurde der Aufstellungsbeschluss ortsüblich bekannt gemacht. Ein Aufstellungsbeschluss schafft noch kein Baurecht. Begleitend zum Bebauungsplanverfahren wurde ein Gestaltungsplan erarbeitet, der die mögliche, jedoch nicht verbindliche Bebauung aufzeigt. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Die verbindliche Bebauung wird über den Bebauungsplan geschaffen. Dass die SEWG und die Stadt Wegberg ein städtebauliches Konzept veröffentlichen, ist legitim und ebenso, dass dieses städtebauliche Konzept sich ändern kann. Wie vom Einwender richtig beschrieben, stellt der Rahmenplan aus 2018 keine Mehrfamilienhäuser im Plangebiet dar, sondern ausschließlich Einzel- und Doppelhausbebauung. Zwischenzeitlich änderten sich jedoch die allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, wodurch auch erarbeitete Rahmenpläne modifiziert werden können. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im November 2019 hat der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) beschlossen, dass die Errichtung von Mehrfamilienhäusern in Baugebieten geprüft werden soll. Entsprechend soll im Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan die Errichtung von Mehrfamilienhäusern planungsrechtlich ermöglicht werden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Gestaltungsplanes zurück.			
54	5	6	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Gestaltungsplan aus 2019	WG 1a. 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 auf den Internetseiten der Stadt Wegberg und der SEWG veröffentlicht, welcher der Öffentlichkeit, aber auch den Mitgliedern des Rates 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 Mehrfamilienhausbebauung in dem Baugebiet angestrebt und eine solche auch nicht bereits gedanklich antizipiert haben.	Der Bebauungsplan wird als Angebotsbebauungsplan im Regelverfahren aufgestellt, d.h. es ist gemäß § 2a BauGB eine Begründung beizufügen, der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes darstellt. Teil der Begründung ist auch ein Umweltbericht. Der Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB beschreibt und bewertet im Regelverfahren zur Aufstellung von Bauleitplänen das Ergebnis der Umweltprüfung bezüglich der Umweltbelange. Im Falle des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wurde vor der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sowohl eine Begründung als auch ein Umweltbericht erarbeitet.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Begründung inkl. Umweltbericht zurück.			
55	5	7	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Aufstellungsbeschluss	WG 1b. Soweit sich der Aufstellungsbeschluss hingegen nicht auf den flankierend veröffentlichten Gestattungsplan 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) BauGB (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 25.02.2019, sondern erst mit dem Ratsbeschluss vom 28.01.2020 beschlossen worden.	Der derzeitige Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan entspricht in seiner heutigen Abgrenzung der Abgrenzung des beschlossenen Geltungsbereiches zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses vom 26.02.2020.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Abgrenzung des Geltungsbereiches zurück.			
56	5	7	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Aufstellungsbeschluss	WG 1b. Soweit sich der Aufstellungsbeschluss hingegen nicht auf den flankierend veröffentlichten Gestattungsplan 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) BauGB (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 25.02.2019, sondern erst mit dem Ratsbeschluss vom 28.01.2020 beschlossen worden.	Der Gestaltungsplan aus 2018 zeigt eine beispielhafte Bebauung auf. Eine Verbindlichkeit wird erst durch den Satzungsbeschluss des Rates der Stadt Wegberg und der anschließenden ortsüblichen Bekanntmachung erreicht.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Gestaltungsplanes zurück.			
57	5	8		Bürger 5 vom 21.06.2020	Umweltprüfung	WG 1c. 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 Teilplangebietes 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.	Wie zuvor bereits beschrieben, sind Begründung inkl. Umweltbericht Bestandteil der Unterlagen, die in einem Regelverfahren zu einem Bebauungsplan erarbeitet werden müssen. Im Vorfeld der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB sind der Vorentwurf zur Begründung inkl. Umweltbericht in das Verfahren eingestellt worden. Ein formeller Mangel liegt nicht vor, da der Aufstellungsbeschluss das Bauleitplanverfahren formell einleitet. Eine unmittelbare Rechtskraft besteht durch einen Aufstellungsbeschluss nicht.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Begründung inkl. Umweltbericht zurück.			
58	5	9		Bürger 5 vom 21.06.2020	Bekanntmachung	Wesentliche Gründe: 2) Unzureichende Bekanntmachung und Irreführung der Öffentlichkeit i. S. v. § 3 (1) S.1 BauGB 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.	Die Öffentlichkeit wurde vom 18.05.2020 - 22.06.2020 frühzeitig gemäß § 3 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Teil der Unterlagen zum Verfahren war auch der Gestaltungsplan, der Mehrfamilienhäuser vorsah.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Öffentlichkeitsbeteiligung zurück.			

59	5	10		Bürger 5 vom 21.06.2020	Bekanntmachung Behörden	Wesentliche Gründe: 3) Fehlen bzw. Unersichtlichkeit einer hinreichenden Behördenbeteiligung nach § 4 (1) BauGB 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).	Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde vom 18.05.2020 - 22.06.2020 frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Im Zuge der zweistufigen Beteiligung hat die Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage erneut die Möglichkeit, sich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Behördenbeteiligung zurück.			
60	5	11		Bürger 5 vom 21.06.2020	Bekanntmachung	Wesentliche Gründe: 4) Verspätete und damit unzureichende öffentliche Auslegung infolge des Fehlens einer auslagepflichtigen Begründung inklusive Umweltbericht gem. §§ 10 (3) S.1, 10a BauGB. Die vom 18.05.2020 bis 22.05.2020 öffentlich ausgelegte Begründung inklusive Umweltbericht hätte bereits im Zuge der Veröffentlichung des Aufstellungsbeschlusses vom 26.02.2019 am 18.03.2019 veröffentlicht werden müssen.	Im Zuge der zweistufigen Beteiligung wird der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage erneut die Möglichkeit gegeben, sich gemäß § 3 Abs. 2 BauGB am Bauleitplanverfahren zu beteiligen. Ebenso werden im Rahmen der Offenlage die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.2 BauGB am Bauleitplanverfahren beteiligt. Teil der Unterlagen ist u.a. die Begründung inkl. Umweltbericht.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Öffentlichkeitsbeteiligung zurück.			
61	5	12		Bürger 5 vom 21.06.2020	Abwägungsgebot Vereitelung	Wesentliche Gründe: 5) Vereitelung einer vollständigen und gerechten Abwägung durch den Rat gem. §§ 2 (3), 1 (7) BauGB.	Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens werden gemäß § 2 Abs. 3 BauGB die Belange, die für die Abwägung erforderlich sind, ermittelt und bewertet. Im Rahmen der Abwägung sind gemäß § 1 Abs. 6 BauGB die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Die Abwägung erfolgt im Rahmen des Satzungsbeschlusses durch den Rat der Stadt Wegberg.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Abwägung zurück.			
62	5	13		Bürger 5 vom 21.06.2020	Abwägungsgebot Vereitelung	WG 5a.: (Vereitelung) infolge unzureichender Begründung und Bekanntmachung des Bebauungsplans und Vereitelung eines wirksamen Satzungsbeschlusses durch den Rat gem. § 10 (1) BauGB:	Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan befindet sich noch im Verfahren. Ein Satzungsbeschluss zum Verfahren wurde bisher nicht gefasst.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich eines Satzungsbeschlusses zurück.			
63	5	14		Bürger 5 vom 21.06.2020	Abwägungsgebot Vereitelung	WG 5b.: (Vereitelung) infolge obstruktiver Vorenthaltung, und / oder Verschleierung und / oder Ignoranz des formulierten, der SEWG und der Stadt Wegberg am 09.07.2019 unterbreiteten, sowie der Stadtplanung 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.	Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut. § 1 Abs. 3 BauGB regelt zudem, dass die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen zu haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet sein. Der Wunsch eines Eigentümers, seine Flächen doch in den Planbereich einbezogen zu sehen, ist kein Belang, den die Gemeinde bei der Planaufstellung und Bestimmung des Planumrisses berücksichtigen muss.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Flurstücke 39 und 40 zurück.			
64	5	15		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11	Wesentliche Gründe: 6) Vorliegen einer Negativplanung i. S. d. § 1 (3) BauGB 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.	Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB ist die sog. „Negativplanung", Eine solche ist regelmäßig dann gegeben, wenn eine Regelung in einem Bebauungsplan nur wegen der negativen (ausschließenden) Wirkung getroffen wird. Eine Negativplanung liegt immer dann vor, wenn die Gemeinde durch die Bauleitplanung versucht, völlig andere Ziele zu verfolgen oder andere Vorhaben verhindern will, ohne dass diese Verhinderung aus planerischen Gründen erfolgt. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich „Wohnbauflächen" dar. Die in den Jahren entwickelten Rahmen- und Gestaltungspläne zeigen eine beispielhafte städtebauliche Nutzung auf. Die Rechtsverbindlichkeit der städtebaulichen Gestaltung und Nutzung entsteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.			
65	5	16		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11	WG 6a.: 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 Stellplätzen, deren Einplanung nicht originär dem (in der Öffentlichkeit kolportierten) 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 betroffenen Familien 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;	Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB ist die sog. „Negativplanung", Eine solche ist regelmäßig dann gegeben, wenn eine Regelung in einem Bebauungsplan nur wegen der negativen (ausschließenden) Wirkung getroffen wird. Eine Negativplanung liegt immer dann vor, wenn die Gemeinde durch die Bauleitplanung versucht, völlig andere Ziele zu verfolgen oder andere Vorhaben verhindern will, ohne dass diese Verhinderung aus planerischen Gründen erfolgt. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich „Wohnbauflächen" dar. Die in den Jahren entwickelten Rahmen- und Gestaltungspläne zeigen eine beispielhafte städtebauliche Nutzung auf. Die Rechtsverbindlichkeit der städtebaulichen Gestaltung und Nutzung entsteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.			
66	5	17		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11	WG 6b.: als auch zum Zweck der Verhinderung des ursprünglichen Bauvorhabens, ohne dass die Verhinderung aus Gründen der planerischen Erforderlichkeit erfolgt.	Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB ist die sog. „Negativplanung", Eine solche ist regelmäßig dann gegeben, wenn eine Regelung in einem Bebauungsplan nur wegen der negativen (ausschließenden) Wirkung getroffen wird. Eine Negativplanung liegt immer dann vor, wenn die Gemeinde durch die Bauleitplanung versucht, völlig andere Ziele zu verfolgen oder andere Vorhaben verhindern will, ohne dass diese Verhinderung aus planerischen Gründen erfolgt. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich „Wohnbauflächen" dar. Die in den Jahren entwickelten Rahmen- und Gestaltungspläne zeigen eine beispielhafte städtebauliche Nutzung auf. Die Rechtsverbindlichkeit der städtebaulichen Gestaltung und Nutzung entsteht durch den rechtskräftigen Bebauungsplan.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.			
67	5	18		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung FS 39/40	Wesentliche Gründe: 7) Eine Negativplanung i. S. d. § 1 (3) BauGB liegt auch insoweit vor, als die Stadt Wegberg die im separierten Eigentum der Eigentümergemeinschaft befindlichen und an das Baugebiet III.4C unmittelbar angrenzenden Flurstücke 39 und 40 im nördlichen Bereich des Baugebietes III.4C weder in der ursprünglichen Planung vom 26.03.2019, noch in die modifizierte Planung vom 28.01.2020 einbezogen und die Einbeziehung in die Planung sogar vereitelt hat.	Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind im WA 11 Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019 dokumentiert den Bedarf an Wohnungen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird der entsprechende Bedarf als städtebauliches Ziel dokumentiert. Mit der Planung soll daher der Bedarf an Mietwohnungen gedeckt und nicht die Öffentlichkeit, wie vom Einwender behauptet, mit einer vorgeschobenen Bauleitplanung und Gestaltungsplanung getäuscht werden. Mit der Bebauung von Mehrfamilienhäusern soll keine städtebauliche Verhinderung anderer Grundstücke betrieben werden. Erkennbar ist dies, da der Bebauungsplan östlich der Flurstücke 39 und 40 eine öffentliche Grünfläche und keine Bebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässt. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche besteht zukünftig die Möglichkeit, die Flurstücke 39 und 40 zu entwickeln. Die weitere Bebauung dieser Grundstücke ist wie auch deren Erwerb, wie vom Einwender richtig beschrieben, spekulativ. Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut. § 1 Abs. 3 BauGB regelt zudem, dass die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen zu haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet sein. Der Wunsch eines Eigentümers, seine Flächen doch in den Planbereich einbezogen zu sehen, ist kein Belang, den die Gemeinde bei der Planaufstellung und Bestimmung des Planumrisses berücksichtigen muss. Dass sich städtebauliche Rahmenpläne mit der Zeit anpassen, ist wie zuvor bereits beschrieben, durchaus möglich. Auch die Änderung von Erschließungsachsen in einem Rahmenplan ist eine durchaus übliche städtebauliche Praxis. Die verbindliche Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Bebauungsplan. Das WA 11 soll an diesem Bereich realisiert werden, um keine Verkehre durch das komplette Wohnquartier zu führen. Mit dem Standort der Mehrfamilienhäuser soll dem Ziel entsprochen werden. Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz abzuleiten. H69	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.			
68	5	19		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung FS 39/40	WG 7a: 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: 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, 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 zu erwerben, ist damit allerdings erfolglos gebliebem. 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 der 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 abzubrechen, deren Flurstücke 39 und 40 rahmenplanwidrig von der Planung III.4C auszuschließen und darüber hinaus die diesbezüglichen Koordinierungs- und Einigungsbemühungen der Eigentümergemeinschaft seit dem 09.07.2020 unter Vorwänden zu ignorieren. Offensichtlich scheint dies 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 ein Interesse an einer - eigenen - Entwicklung der Grundstücke in Übereinstimmung mit den städtebauliche Zielen des Rahmenplans III.4 haben und - bezeichnender Weise – die Stadt Wegberg selbst diesen Rahmenplan mit der Gestaltung des - ebenso bezeichnender Weise - an augenscheinlich diese Flurstücke 39 und 40 angrenzenden Wohnabschnitt WA 11 ohne jeglichen Nachweis planerischer Erforderlichkeit i. S. d. § 1(3) S.1 BauGB 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.	Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind im WA 11 Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019 dokumentiert den Bedarf an Wohnungen. In der Begründung zum Bebauungsplan wird der entsprechende Bedarf als städtebauliches Ziel dokumentiert. Mit der Planung soll daher der Bedarf an Mietwohnungen gedeckt und nicht die Öffentlichkeit, wie vom Einwender behauptet, mit einer vorgeschobenen Bauleitplanung und Gestaltungsplanung getäuscht werden. Mit der Bebauung von Mehrfamilienhäusern soll keine städtebauliche Verhinderung anderer Grundstücke betrieben werden. Erkennbar ist dies, da der Bebauungsplan östlich der Flurstücke 39 und 40 eine öffentliche Grünfläche und keine Bebauung im Rahmen eines Allgemeinen Wohngebietes zulässt. Mit der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche besteht zukünftig die Möglichkeit, die Flurstücke 39 und 40 zu entwickeln. Die weitere Bebauung dieser Grundstücke ist wie auch deren Erwerb, wie vom Einwender richtig beschrieben, spekulativ. Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut. § 1 Abs. 3 BauGB regelt zudem, dass die Gemeinden die Bauleitpläne aufstellen zu haben, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ein Anspruch kann auch nicht durch Vertrag begründet sein. Der Wunsch eines Eigentümers, seine Flächen doch in den Planbereich einbezogen zu sehen, ist kein Belang, den die Gemeinde bei der Planaufstellung und Bestimmung des Planumrisses berücksichtigen muss. Dass sich städtebauliche Rahmenpläne mit der Zeit anpassen, ist wie zuvor bereits beschrieben, durchaus möglich. Auch die Änderung von Erschließungsachsen in einem Rahmenplan ist eine durchaus übliche städtebauliche Praxis. Die verbindliche Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche erfolgt im Bebauungsplan. Das WA 11 soll an diesem Bereich realisiert werden, um keine Verkehre durch das komplette Wohnquartier zu führen. Mit dem Standort der Mehrfamilienhäuser soll dem Ziel entsprochen werden, Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz abzuleiten. Eine gezielte wirtschaftliche Entwertung, wie vom Einwender vermutet, liegt nicht vor. Mit der Mehrfamilienhausbebauung soll nicht, wie vom Einwender vermutet, ein späterer günstiger Zugriff auf die Flurstücke 39 und 40 vorbereitet werden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.			
69	5	20		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung	Wesentliche Gründe: 8) Vorliegen einer reinen Gefälligkeitsplanung i. S. d. § 1(3) BauGB 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) BauGB motiviert ist, sondern diese dem (tatsächlichen) privaten Interesse der SEWG dient an	Die Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist ferner nicht gegeben, wenn die Gemeinde sich nicht von städtebaulichen Motiven im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB leiten lässt, sondern die Planung ausschließlich im privaten Interesse einzelner Personen erfolgt (reine Gefälligkeitsplanung). Eine solche Gefälligkeitsplanung ist nicht zu erkennen. Mit der Entwicklung des Plangebietes wird den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg entsprochen. Das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan entspricht den Grundsätzen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 5 BauGB und § 1 Abs.6 BauGB. Die Ziele des Bebauungsplanes lassen sich aus den Grundsätzen der Bauleitplanung ableiten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Gefälligkeitsplanung zurück.			
70	5	21		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung Ertragsmaximierung	WG 8a.: einer Ertragsmaximierung der SEWG und der von ihr beauftragten Unternehmen mittels Verwertung möglichst zahlreicher Wohneinheiten in den betreffenden MFH mit SG und mittels Erwerbs der an das Baugebiet angrenzenden Grundstücke;	Dass die SEWG und die Stadt Wegberg mit einem Stadtquartiersentwicklung Gewinne erzielen wollen, steht außer Frage. Dies erfordert schon eine nachhaltige Entwicklung. Dass die SEWG durch das Angebot von Mehrfamilienhäusern eine Gewinnmaximierung anstrebt und zeitgleich angrenzende Grundstücke wertmindernd erwerben will, ist kein Ziel des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan. Ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren, lässt sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird zudem als Angebotsbebauungsplan entwickelt. Ob ein späterer Investor auch wirklich alle vier im Gestaltungsplan dargestellten Mehrfamilienhäuser umsetzt, lässt sich über den Rechtsplan nicht verbindlich steuern.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer gezielten Ertragsmaximierung zurück.			
71	5	22		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung Ertragsmaximierung	WG 8b.: einer Ertragsmaximierung der Investoren, Baufirmen, Bauträger und sonstiger Unternehmen, die von einer möglichst intensiven Verdichtung des Baugebietes III.4C wirtschaftlich profitieren;	Dass die SEWG und die Stadt Wegberg mit einem Stadtquartiersentwicklung Gewinne erzielen wollen, steht außer Frage. Dies erfordert schon eine nachhaltige Entwicklung. Dass die SEWG durch das Angebot von Mehrfamilienhäusern eine Gewinnmaximierung anstrebt und zeitgleich angrenzende Grundstücke wertmindernd erwerben will, ist kein Ziel des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan. Ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren, lässt sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird zudem als Angebotsbebauungsplan entwickelt. Ob ein späterer Investor auch wirklich alle vier im Gestaltungsplan dargestellten Mehrfamilienhäuser umsetzt, lässt sich über den Rechtsplan nicht verbindlich steuern.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer gezielten Ertragsmaximierung zurück.			
72	5	23		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung FS 39/40	WG 8c.: einer erkennbaren Obstruktion der SEWG, der (der) Stadtplanung, dem Planungsausschuss, sowie dem Rat der Stadt Wegberg bereits bekannt gemachten Absicht der Anwohner des Baugebietes, die jeweiligen an das Baugebiet angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 39, 40) einer späteren, nicht wertmindernden eigenen Bebauung zuzuführen.	Die Flurstücke 39 und 40 können zu einem späteren Zeitpunkt städtebaulich entwickelt werden, wie zuvor schon beschrieben, ist östlich der Flurstücke 39 und 40 dazu eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die eine zukünftige Bebauung ermöglichen würde.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Flurstücke 39 und 40 zurück.			
73	5	24		Bürger 5 vom 21.06.2020	Antagonismen/Umsetzung	Wesentliche Gründe: 9) Die Antagonismen und die Umsetzung der jeweils vorliegenden Negativplanung und Gefälligkeitsplanung erfolgen unter anderem:	k.A.	k.A.			

74	5	25		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11	WG 9a.: mittels einer Attraktivitäts- und Wertminderung der Grundstücke 39 und 40 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) 2iff. 9 BauGB.	Dass es sich bei der Planung nicht um eine Negativplanung und Gefälligkeitsplanung handelt, wurde zuvor bereits beschrieben. Auch werden die Mehrfamilienhäuser nicht bewusst an dieser Stelle entwickelt, um eine vermeintliche Wertminderung der Flurstücke 39 und 40 herbeizuführen. Die Mehrfamilienhäuser werden entwickelt, um den ermittelten Bedarf in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg zu decken. Für die Abwicklung des ruhenden Verkehres sind je nach späterer Umsetzung Stellplätze oder eine Tiefgarage erforderlich. Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze sind nicht beide Anlagen) notwendig. Die Parzelle 74 ist kein Bestandteil des Bebauungsplanes.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.			
75	5	26		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung WG11	WG 9a.: mittels einer Attraktivitäts- und Wertminderung der Grundstücke 39 und 40 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) 2iff. 9 BauGB.	Dass es sich bei der Planung nicht um eine Negativplanung und Gefälligkeitsplanung handelt, wurde zuvor bereits beschrieben. Auch werden die Mehrfamilienhäuser nicht bewusst an dieser Stelle entwickelt, um eine vermeintliche Wertminderung der Flurstücke 39 und 40 herbeizuführen. Die Mehrfamilienhäuser werden entwickelt, um den ermittelten Bedarf in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg zu decken. Für die Abwicklung des ruhenden Verkehres sind je nach späterer Umsetzung Stellplätze oder eine Tiefgarage erforderlich. Für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze sind nicht beide Anlagen) notwendig. Die Parzelle 74 ist kein Bestandteil des Bebauungsplanes.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Negativplanung zurück.			
76	5	27		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11 Wohnungsanzahl	WG 9b.: 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" textliche Festsetzungen veröffentlicht wurden und diese eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen auf höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen haben.	Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan trifft für das WE 1 die Festsetzung, dass im WA 1 maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Damit soll eine Bebauung mit Bungalows ermöglicht werden. Im WA 2 - WA 10 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch soll die Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht werden. Im WA 11 sind maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im WA 11 sind bis zu 6 Wohnungen je Wohngebäude möglich, um eine Ausnutzung für die Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich zu sichern. Ob diese in vollem Umfang ausgenutzt werden, obliegt dem späteren Investor. Wie vom Einwender richtig beschrieben, weichen die textlichen Festsetzungen hier von den benachbarten Bebauungsplänen des 1. und 2 Bauabschnittes des Gebietes „Auf dem Kamp" ab. In diesen beiden Bauabschnitten wurden jedoch keine Mehrfamilienhäuser realisiert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Anzahl der Wohnungen im WA 11 frühzeitig kommuniziert. Von einer Unterschlagung kann also keine Rede sein.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Anzahl von Wohnungen zurück.			
77	5	28		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung WG11 Wohnungsanzahl	WG 9b.: mittels der zunächst im Wege des Aufstellungsbeschlusses unterschlagenen und sodann im Wege des Durchführungsbeschlusses nachgeschobenen willkürliche o 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" textliche Festsetzungen veröffentlicht wurden und diese eine Begrenzung der höchstzulässigen Zahl von Wohnungen auf höchstens 2 Wohnungen je Wohngebäude vorgesehen haben.	Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan trifft für das WE 1 die Festsetzung, dass im WA 1 maximal eine Wohnung je Wohngebäude zulässig ist. Damit soll eine Bebauung mit Bungalows ermöglicht werden. Im WA 2 - WA 10 sind maximal zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Dadurch soll die Bebauung mit Einzelhäusern ermöglicht werden. Im WA 11 sind maximal sechs Wohnungen je Wohngebäude zulässig. Im WA 11 sind bis zu 6 Wohnungen je Wohngebäude möglich, um eine Ausnutzung für die Mehrfamilienhäuser planungsrechtlich zu sichern. Ob diese in vollem Umfang ausgenutzt werden, obliegt dem späteren Investor. Wie vom Einwender richtig beschrieben, weichen die textlichen Festsetzungen hier von den benachbarten Bebauungsplänen des 1. und 2 Bauabschnittes des Gebietes „Auf dem Kamp" ab. In diesen beiden Bauabschnitten wurden jedoch keine Mehrfamilienhäuser realisiert. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wurde die Anzahl der Wohnungen im WA 11 frühzeitig kommuniziert. Von einer Unterschlagung kann also keine Rede sein.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Anzahl von Wohnungen zurück.			
78	5	29		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11 Gebäudehöhen	WG 9c.: 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 des 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. 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.	Die Festsetzungen von Gebäude-, First- und Traufhöhen sind im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht in der Bauleitplanung der gängigen Festsetzungspraxis. Alternativ könnten im Bebauungsplan auch absolute Höhen über Straßenniveau festgesetzt werden, dazu werden jedoch eine verbindliche Straßenplanung und die Festsetzung einer Gradiente benötigt. Da diese nicht vorliegt, werden die Gebäudehöhen über NHN festgesetzt. Eine bewusste Verschleierung von Gebäudehöhen kann nicht festgestellt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan werden beispielhafte absolute Gebäudehöhen angegeben. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ausschließlich ein Baufeld für das geplante Mehrfamilienhaus planungsrechtlich gesichert. Das Baufeld weißt einen seitlichen Abstand von 3,0 m auf. Die Abstandsflächen sind Bestandteil des späteren Baugenehmigungsverfahrens. Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen zur Parzelle 40 werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Der Gestaltungsplan zeigt eine beispielhafte Bebauung. Eine Eigenentwicklung der Parzelle 40 wird durch die geplante Mehrfamilienhausbebauung nicht beeinträchtigt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Abstandsflächen zurück.			
79	5	30		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung WG11 Gebäudehöhen	WG 9c.: 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 des 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. 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.	Die Festsetzungen von Gebäude-, First- und Traufhöhen sind im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan über Normalhöhenull (NHN) festgesetzt. Dies entspricht in der Bauleitplanung der gängigen Festsetzungspraxis. Alternativ könnten im Bebauungsplan auch absolute Höhen über Straßenniveau festgesetzt werden, dazu werden jedoch eine verbindliche Straßenplanung und die Festsetzung einer Gradiente benötigt. Da diese nicht vorliegt, werden die Gebäudehöhen über NHN festgesetzt. Eine bewusste Verschleierung von Gebäudehöhen kann nicht festgestellt werden. In der Begründung zum Bebauungsplan werden beispielhafte absolute Gebäudehöhen angegeben. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird ausschließlich ein Baufeld für das geplante Mehrfamilienhaus planungsrechtlich gesichert. Das Baufeld weißt einen seitlichen Abstand von 3,0 m auf. Die Abstandsflächen sind Bestandteil des späteren Baugenehmigungsverfahrens. Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen zur Parzelle 40 werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Der Gestaltungsplan zeigt eine beispielhafte Bebauung. Eine Eigenentwicklung der Parzelle 40 wird durch die geplante Mehrfamilienhausbebauung nicht beeinträchtigt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Gebäudehöhen und der Abstandsflächen zurück.			
80	5	31		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11 Baukosten	WG 9d.: mittels einer willkürlichen Erhöhung der Baukosten der insbesondere und auffälliger Weise auf gezielt diesem Grundstücksteil (Flurstücke 74, 76, 77) durch die obstruktive Bauplanung entfallenden Baukosten (insb. der Hoch- und Tiefbaukosten für die besonderen Gebäude-, Straßen- und Stellplatzeinheiten in diesem Bereich);	Von einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten auf den Parzellen 76 und 77 kann keine Rede sein. Das Flurstück 74 ist kein Bestandteil der Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten zurück.			
81	5	32		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung WG11 Baukosten	WG 9d.: mittels einer willkürlichen Erhöhung der Baukosten der insbesondere und auffälliger Weise auf gezielt diesem Grundstücksteil (Flurstücke 74, 76, 77) durch die obstruktive Bauplanung entfallenden Baukosten (insb. der Hoch- und Tiefbaukosten für die besonderen Gebäude-, Straßen- und Stellplatzeinheiten in diesem Bereich);	Von einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten auf den Parzellen 76 und 77 kann keine Rede sein. Das Flurstück 74 ist kein Bestandteil der Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer bewusst herbeigeführten Erhöhung der Baukosten zurück.			
82	5	33		Bürger 5 vom 21.06.2020	Negativplanung WG11 Erschließungskosten	WG 9e.: mittels der durch willkürliche Planung und willkürliche Baukostenerhöhung gleichermaßen willkürlich erhöhten künftigen Erschließungsbeiträge der Anwohner des Baugebietes 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.	Für die Erschließung des Baugebietes werden die zukünftigen Anlieger beteiligt. Dass die Stadt Wegberg bewusst die Baukosten für das WA 11 erhöht, um die Parzellen 39 und 40 in ihrem Wert zu mindern, um diese dann zu Niedrigstpreisen zu kaufen. ist völlig haltlos. Von einem bewussten wirtschaftlichen Nutzen kann also keine Rede sein.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Erschließungskosten zurück.			
83	5	34		Bürger 5 vom 21.06.2020	Gefälligkeitsplanung WG11 Erschließungskosten	WG 9e.: mittels der durch willkürliche Planung und willkürliche Baukostenerhöhung gleichermaßen willkürlich erhöhten künftigen Erschließungsbeiträge der Anwohner des Baugebietes 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.	Für die Erschließung des Baugebietes werden die zukünftigen Anlieger beteiligt. Dass die Stadt Wegberg bewusst die Baukosten für das WA 11 erhöht, um die Parzellen 39 und 40 in ihrem Wert zu mindern, um diese dann zu Niedrigstpreisen zu kaufen. ist völlig haltlos. Von einem bewussten wirtschaftlichen Nutzen kann also keine Rede sein.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Erschließungskosten zurück.			
84	5	35		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB	Wesentliche Gründe: 10) Unzulässigkeit des Vorhabens gem. § 30 BauGB i. V. m. §§ 34, 35 BauGB	k.A.	k.A.			
85	5	36		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB	WG 10a.: Gem. § 30 (1) BauGB 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) BauGB widerspricht. Gem. § 30 (3) BauGB richtet sich die Zulässigkeit des Vorhabens III.4C in solchen Fällen nach § 34 oder § 35 BauGB. Gem. § 34 (1) S.1 BauGB 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 o.g. Planung des Abschnitt 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 BauGB 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 BauGB kann vorliegend von III4C nicht abgewichen werden, denn 1) ist vorliegend keine der Voraussetzungen des § 34 (3a) 2iff.1 ac 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 (vorgeblichen) öffentlichen Belangen vereinbar. Im Falle der Zulässigkeit einer solchen Abweichung müssten auch nicht lediglich einzelne, sondern alle Voraussetzungen des § 34 (3a) BauGB erfüllt sein. Weder das eine, noch das andere ist hier der Fall.	Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan trifft sowohl Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzungen. Auch werden die überbaubaren Grundstücksflächen sowie öffentliche Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung festgesetzt. Der Bebauungsplan lässt sich gemäß § 30 Abs. 1 BauGB als qualifizierter Bebauungsplan bezeichnen. Die vom Einwender unterstellte Verschleierung des Maßes der baulichen Nutzung kann nicht festgestellt werden, da sowohl die maximalen Gebäude-, First- und Traufhöhen bestimmend über NHN festgesetzt werden. Wenn ein Grundstück im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplans nach § 30 Absatz 1 BauGB liegt, richtet sich die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit ausschließlich danach, ob sich das Vorhaben mit den Festsetzungen des wirksamen Bebauungsplans vereinbaren lässt. § 30 Abs. 1 BauGB ist dabei als negative Formulierung zu verstehen („nicht widerspricht"). Das heißt, dass die Zulässigkeit eines Vorhabens auch dann schon zu bejahen ist, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht widersprechen. Die Vorhaben müssen indes nicht positiv festgesetzt sein. Die Genehmigung der zukünftigen Bebauung (u.a. Einzelhäuser, Mehrfamilienhäuser) ist demnach nicht nach § 34 oder § 35 BauGB zu ermitteln, sondern nach § 30 Abs. 1 BauGB, da für das Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt wird. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Planung nicht beeinträchtigt (Nachweis erforderlicher Abstandsflächen erfolgt über das Baugenehmigungsverfahren). Zudem ist keine Überschreitung von Grenzwerten hinsichtlich Lärmbelastung zu befürchten. Auch wird das vorhandene Ortsbild durch die Bebauung nicht beeinträchtigt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Zulässigkeit künftiger Vorhabens nach § 30 Abs. 1 BauGB zurück.			
86	5	37	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB	WG 10b.: Gemäß § 34 (4) 2iff. 3 BauGB 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 auch bereits durch den Rahmenplan II.4 aus 2003 so antizipiert worden. Das wurde möglicherweise vereitelt, indem die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Rat der Stadt Wegberg den Planvorschlag des Einwenders zur Integration der Flurstücke 39 und 40 inhaltlich vorenthalten und mit einer Ablehnungsempfehlung beschieden hat. Gem. § 34 (4) S.2 BauGB können (bzw. konnten) beide Satzungen miteinander verbunden werden. Auch in diesem Zusammenhang haben die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Einwender unrichtige und irreführende Informationen übermittelt, denn sie haben behauptet, dass die Stadt Wegberg in dem Fall, dass ihre Gremien den Planvorschlag des Einwenders 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 BauGB 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) 2iff. 1-3 BauGB nicht erfüllt bzw. nicht erfüllt hätte.	Wie zuvor bereits beschrieben, fast ein städtebauliches Konzept, ein Rahmenplan oder ein Gestaltungsplan kein Baurecht. Ein solches Konzept zeigt eine beispielhafte Bebauung auf.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Rahmenplanung zurück.			
87	5	37	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB	WG 10b.: Gemäß § 34 (4) 2iff. 3 BauGB 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 auch bereits durch den Rahmenplan II.4 aus 2003 so antizipiert worden. Das wurde möglicherweise vereitelt, indem die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Rat der Stadt Wegberg den Planvorschlag des Einwenders zur Integration der Flurstücke 39 und 40 inhaltlich vorenthalten und mit einer Ablehnungsempfehlung beschieden hat. Gem. § 34 (4) S.2 BauGB können (bzw. konnten) beide Satzungen miteinander verbunden werden. Auch in diesem Zusammenhang haben die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Einwender unrichtige und irreführende Informationen übermittelt, denn sie haben behauptet, dass die Stadt Wegberg in dem Fall, dass ihre Gremien den Planvorschlag des Einwenders 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 BauGB 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) 2iff. 1-3 BauGB nicht erfüllt bzw. nicht erfüllt hätte.	Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bebauung 39 und 40 zurück.			

88	5	37	3	Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB	WG 10b.: Gemäß § 34 (4) Ziff. 3 BauGB 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 auch bereits durch den Rahmenplan II.4 aus 2003 so antizipiert worden. Das wurde möglicherweise vereitelt, indem die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Rat der Stadt Wegberg den Planvorschlag des Einwenders zur Integration der Flurstücke 39 und 40 inhaltlich vorenthalten und mit einer Ablehnungsempfehlung beschieden hat. Gem. § 34 (4) S.2 BauGB können (bzw. konnten) beide Satzungen miteinander verbunden werden. Auch in diesem Zusammenhang haben die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Einwender unrichtige und irreführende Informationen übermittelt, denn sie haben behauptet, dass die Stadt Wegberg in dem Fall, dass ihre Gremien den Planvorschlag des Einwenders 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 BauGB 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 BauGB nicht erfüllt bzw. nicht erfüllt hätte.	Ob die Parzellen 39 und 40 nach der Entwicklung des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gemäß § 34 oder § 35 zu bewerten sind, lässt sich derzeit nicht verbindlich klären. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan lässt durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche östlich der Parzellen 39 und 40 die Möglichkeit offen, dass diese bzgw. über einen eigenen Bebauungsplan städtebaulich entwickelt werden können.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Informationsflusses zurück.			
89	5	37	4	Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzulässigkeit gem. § 30 BauGB	WG 10b.: Gemäß § 34 (4) Ziff. 3 BauGB 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 auch bereits durch den Rahmenplan II.4 aus 2003 so antizipiert worden. Das wurde möglicherweise vereitelt, indem die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Rat der Stadt Wegberg den Planvorschlag des Einwenders zur Integration der Flurstücke 39 und 40 inhaltlich vorenthalten und mit einer Ablehnungsempfehlung beschieden hat. Gem. § 34 (4) S.2 BauGB können (bzw. konnten) beide Satzungen miteinander verbunden werden. Auch in diesem Zusammenhang haben die SEWG und die Stadtplanung Wegberg dem Einwender unrichtige und irreführende Informationen übermittelt, denn sie haben behauptet, dass die Stadt Wegberg in dem Fall, dass ihre Gremien den Planvorschlag des Einwenders 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 BauGB 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 BauGB nicht erfüllt bzw. nicht erfüllt hätte.	Dass die SEWG und die Stadtplanung dem Einwender bewusst Informationen vorenthalten haben oder irreführende Informationen weitergegeben haben, ist zurückzuweisen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bebauung 39 und 40 zurück.			
90	5	38		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unterlassene Ratsbeteiligung	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 dem 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 des Einwenders 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 den Einwender (bezeichnenderweise auch nur per E-Mail) übermittelte Nachricht über das Resultat der Ausschutzsitzung am 19.05.2020 über die Beschwerde des Einwenders nicht. Denn darin wird unrichtiger Weise insinuiert, dass der Planungsausschuss die Beschwerde des Einwenders 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	Vorgaben wird auch das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3.Teilbebauungsplan durchgeführt. Der Rat der Stadt Wegberg hat in seiner Sitzung am 26.02.2019 zunächst lediglich den Aufstellungsbeschluss nach § 2 BauGB zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck- Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan beschlossen. Zu diesem Zeitpunktwurden erste Planüberlegungen entwickelt und in den Fachgremien diskutiert. Mit dem Beschluss des Rates wurde die Verwaltung zugleich beauftragt, für das festgelegte Plangebiet einen Bebauungsplanentwurf auszuarbeiten. Durch die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses wurde die Öffentlichkeit darüber informiert, dass für das in Rede stehende Plangebiet ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll. Im weiteren Verfahren wurden Unterlagen erarbeitet. Hierzu gehören die eigentliche Planzeichnung mit zeichnerischen und textlichen Festsetzungen, die Bebauungsplanbegründung, einschließlich Umweltbericht sowie Fachgutachten. Mit diesen abgestimmten Unterlagen wird dann die so genannte frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im Rahmen dieser frühzeitigen Beteiligung haben die Bürger die Möglichkeit, die Planunterlagen einzusehen und hierzu eine Stellungnahme abzugeben. Parallel zu diesem Verfahrensschritt erfolgt auch die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die während dieser beiden Verfahrensschritte eingegangenen Stellungnahmen werden einer Abwägung unterzogen und führen ggf. zu einer Überarbeitung oder Ergänzung der Planunterlagen zum Bebauungsplan. Erst danach erfolgt die Ausarbeitung des eigentlichen Rechtsplanes mit den zugehörigen Unterlagen. Diese werden für die Dauer eines Monats gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Auch hier können sich die Bürger wieder durch eine Stellungnahme in das Verfahren einbringen. Über die während des Verfahrens eingegangen Stellungnahmen wird dann der Rat der Stadt Wegberg Bebauungsplan vorausssichtlich als Satzung beschließen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan III-04C, 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. Ferner wurde durch eine Eigentümergemeinschaft eine zusätzliche Beschwerde übermittelt. Gemäß § 7 Absatz 7 Buchstabe e der Hauptsatzung der Stadt Wegberg soll von der Prüfung einzelner gebrachter 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 III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gegeben. Die eingegangenen Schreiben wurden als Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gewertet und dem Abwägungsvorgang unterzogen. Eine Beratung und Entscheidung über die Inhalte erfolgt dann richtigerweise im	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Beteiligung des Rates und zum Thema Beschwerde zurück.			
91	5	39		Bürger 5 vom 21.06.2020	Weitere Indikatoren	Wesentliche Gründe: 1) Weitere Indikatoren sind insbesondere und ohne Anspruch auf Vollständigkeit:	k.A.	k.A.			
92	5	40		Bürger 5 vom 21.06.2020	Maßvolle Integration	WG 12a.: 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.	Wie zuvor bereits beschrieben, ändern sich Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg wurde nachgewiesen, dass Wohnungen in Wegberg gefragt sind. Mit der Integration von Mehrfamilienhäusern in den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird auf diese Nachfrage maßvoll reagiert.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bauabschnitte „Auf dem Kamp I und II" zurück.			
93	5	41		Bürger 5 vom 21.06.2020	Abstandsflächen	WG 12b.: 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 Einwender, wie sie in den vorangegangenen Bauabschnitten „Auf dem Kamp I. und II.", jeweils beachtet worden ist;	Die Abstandsflächen sind Bestandteil des späteren Baugenehmigungsverfahrens. Die gesetzlich erforderlichen Abstandsflächen werden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens geprüft. Der Gestaltungsplan zeigt eine beispielhafte Bebauung. Sollten gesetzlich vorgeschriebene Abstandsflächen im Rahmen einer Prüfung nicht eingehalten werden können, muss der Bauherr im Rahmen des Bauantraaes entsprechende Anpassungen vornehmen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich unzureichender Abstandsflächen zurück.			
94	5	42		Bürger 5 vom 21.06.2020	Abweichung von ortsüblicher Bebauung	WG 12c.: 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;	Wie zuvor bereits beschrieben, ändern sich Wohnbedürfnisse der Bevölkerung. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg wurde nachgewiesen, dass Wohnungen in Wegberg gefragt sind. Mit der Integration von Mehrfamilienhäusern in den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wird auf diese Nachfrage maßvoll reagiert. Um diese planungsrechtlich zu ermöglichen, müssen entsprechende Festsetzungen zu den Wohneinheiten getroffen werden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wohneinheiten zurück.			
95	5	43	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Wertminderung Grundstücke	WG 12d.: Mittelfristige Wertminderung der übrigen benachbarten Grundstücke und Einfamilienhäuser und unverhältnismäßiger Eingriff in die soziale Stabilität der Sozialstruktur des Wohngebietes (§ 1 (6) Ziff.3 BauGB) durch potenzielle Brennpunkterzeugung im Bereich und im Umfeld der geplanten 4 Mehrfamilienblöcke;	Dass durch Mehrfamilienhäuser eine potentielle Brennpunkterzeugung entsteht, ist völlig deplatziert. Wohnraum steht jeder Bevölkerungsschicht zu.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer potentiellen Brennpunkterzeugung zurück.			
96	5	43	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Wertminderung Grundstücke	WG 12d.: Mittelfristige Wertminderung der übrigen benachbarten Grundstücke und Einfamilienhäuser und unverhältnismäßiger Eingriff in die soziale Stabilität der Sozialstruktur des Wohngebietes (§ 1 (6) Ziff.3 BauGB) durch potenzielle Brennpunkterzeugung im Bereich und im Umfeld der geplanten 4 Mehrfamilienblöcke;	Die Mehrfamilienhäuser sollen nicht bewusst an dieser Stelle entwickelt werden, um eine vermeintliche Wertminderung der Flurstücke 39 und 40 herbeizuführen. Die Mehrfamilienhäuser werden entwickelt, um den ermittelten Bedarf in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg zu decken. Eine Garantie darauf, dass sich das Umfeld eines Grundstückes nicht verändert, gibt es nicht.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wertminderung benachbarter Grundstücke zurück.			
97	5	44		Bürger 5 vom 21.06.2020	Vorzeitige Parzellierung	WG 12e.: 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 Einwendern der SEWG (am 09.07.2019) und der Stadt Wegberg (am 09.07.2019) der Stadtplanung (am 26.11.2019) und dem Fachausschuss (am 25.11.2019) unterbreiteten Antrages und Angebotes auf Parzellierung und Umplanung von Grundstücken im Bereich der Flurstücke 39, 40 und 152;	Das Flächen im Rahmen eines Bebauungsplanes parzelliert werden und das ein Plangebiet örtlich vermessen wird, ist nichts Ungewöhnliches. Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bsow. nicht verbaut.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Parzellierung, eines örtlichen Aufmaßes und einer Integration der Parzellen 39 und 40 zurück.			
98	5	45		Bürger 5 vom 21.06.2020	Vereinfachtes Verfahren	WG 12f.: Selektive und atypische Bekanntgabe und Verschleierung planungsrelevanter Informationen mit dem möglichen Zwischenziel, die bisherige Planung in den (opportunen) Status des vereinfachten Verfahrens überzuleiten;	Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan wurden keine atypischen Bekanntgaben oder Verschleierungen durchgeführt. Das Bebauungsplanverfahren hält sich an die gesetzlichen Vorschriften des BauGB. Auch sollte die Planung nicht in ein vereinfachtes Verfahren überzeleitet werden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer Parzellierung, eines örtlichen Aufmaßes und einer Integration der Parzellen 39 und 40 zurück.			
99	5	46		Bürger 5 vom 21.06.2020	Kostensteigerungen	WG 12g.: Kolportage angeblicher aberwitziger Kostensteigerungen im Bereich der Tiefbaukosten, Hochbaukosten und Erschließungskosten für das Baugebiet;	Von erheblichen Kostensteigerungen für Tiefbau, Hochbau und Erschließung kann keine Rede sein. Dass sich Baukosten durch einen höheren Baupreisindex erhöhten, obliegt dem Markt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich erhöhter Kosten für Tiefbau, Hochbau und Erschließung zurück.			
100	5	47		Bürger 5 vom 21.06.2020	Zeitliche Koinzidenz	WG 12h.: Auffällige zeitliche und sachliche Koinzidenz zwischen dem Antrag / Angebot der Einwender an die Stadt Wegberg und der Änderung von Zielen und Motiven, sowie Beschlüssen im Zusammenhang mit der Planung im Bauabschnitt III-4c.	Dass sich Ziele in einem Bebauungsplanverfahren ändern können, ist nichts Ungewöhnliches. Im Zuge der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudien des Kreises Heinsberg wurde auf die Nachfrage nach Wohnungen reagiert. Hier der Stadt Wegberg ein bewusst herbeigeführtes und schädliches Handeln gegenüber dem Einwender zu unterstellen, ist haltlos. Die Parzellen 39 und 40 standen für eine städtebauliche Entwicklung nicht zur Verfügung.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich eines bewusst herbeigeführten schädlichen Handelns gegenüber den Einwendern zurück.			
101	5	48		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzureichende Infrastruktur	WG 12i.: 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 sind 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.	Der Ortsteil Arsbeck ist neben dem Ortsteil Wegberg der einzige Ortsteil Wegbergs, der eine Infrastruktur aufweist, in der Geschäfte des täglichen und mittelfristigen Bedarfes vorhanden sind (bspw. Supermarkt, Banken, Friseure). Ebenso sind im Ortsteil Arsbeck Wohnfolgeeinrichtungen wie Arztpraxen, eine Apotheke, eine Kita und eine Grundschule vorhanden. Ob die zukünftigen Anwohner/- innen des Plangebietes das vorhandene Angebot als ausreichend bewerten oder ggfls. weitere Wege zu Kindergärten und Schulen in Anspruch nehmen, wird durch die individuelle Kaufentscheidung entschieden. Ein Angebot ist in Arsbeck auf jeden Fall vorhanden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Infrastruktur im Ortsteil Arsbeck zurück.			
102	5	49		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzureichende Infrastruktur	WG 12j.: 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.	Die Stadt Wegberg ist bemüht, die vorhandene Infrastruktur stetig zu ertüchtigen. Das Volumen der Ertüchtigung und die zeitliche Umsetzung der Maßnahmen sind natürlich immer auch abhängig von dem Haushalt einer Kommune. So wird auch in den Schulstandort Arsbeck investiert. Dass die Planung gegen das Schulgesetz NRW verstößt, kann nicht abgeleitet werden. Ertüchtigungen von vorhandenem Baubestand können über einen Bebauungsplan nicht verbindlich gesichert werden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Schulinfrastruktur im Ortsteil Arsbeck zurück.			
103	5	50		Bürger 5 vom 21.06.2020	Unzureichende Kitaplätze	WG 12k.: Der (längst überfällige) Kindergarten in Arsbeck dient lediglich zum Schließen der bereits vorhandenen Mangelversorgung. Die hohe Anzahl an neuen Bürgern und Kindern würde wiederrum nicht durch den neuen KiTa gedeckt werden können. Neue Bürger stehen vom Start an mit dem Problem der Betreuung allein. Das hat bereits mit den Abschnitten II.4A und II.4B nicht funktioniert.	Im Ortsteil Arsbeck ist eine Wohnfolgeeinrichtung wie eine Kita vorhanden. Ob die zukünftigen Anwohner/-innen des Plangebietes das vorhandene Angebot als ausreichend bewerten oder ggfls. weitere Wege zu Kindergärten in Anspruch nehmen, wird durch die individuelle Kaufentscheidung entschieden. Ein Angebot ist in Arsbeck auf jeden Fall vorhanden und wird durch den im Bau befindlichen Kindergarten an der Helpensteinstraße noch verbessert. Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ermöglicht bspw. auch planungsrechtlich die Zulässigkeit einer Kindertagesstätte.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Versorgung an Kitaplätzen im Ortsteil Arsbeck zurück.			

104	5	51		Bürger 5 vom 21.06.2020	Klima	WG 12l.: 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.	In der Klimaanalyse des LANUV sind die Flächen des Plangebietes im Bestand tagsüber als Grünflächen klassifiziert, die einer starken thermischen Belastung ausgesetzt sind (>35°C bis 41°C). Auch die umliegende, bestehende Bebauung weist diese thermische Belastung auf. Bei der nächtlichen Betrachtung weißt das Plangebiet einen geringen bzw. mittleren Kaltluftvolumenstrom auf. Die Bebauung an der „Wehrstraße" unterliegt keiner nächtlichen Überwärmung (< 17°C). Der Kaltluftvolumenstrom verläuft innerhalb Arsbecks in nordöstliche Richtung. Arsbeck profitiert von den Ortsteil umgebenden Grün- und Freiflächen. Mit der Realisierung der Bebauung kommt es zu einem kleinflächigen Verlust von Kaltluftentstehungsflächen und lokal-klimatischen Veränderungen in Richtung siedlungsklimatischer Verhältnisse, wenngleich sich die thermische Belastung des Plangebietes und der umliegenden Bebauung makroklimatisch nicht verändern wird. Da die umgebenden Ackerflächen Arsbecks die klimatische Ausgleichsfunktion weiterhin übernehmen, die bisher vom Kaltluftteinzug profitierenden Siedlungsbereiche keinen Lastraum darstellen und die Planung eine Siedlungsstruktur mit Durchgrünung vorsieht, werden keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das lokale Klima entstehen. Vom WA 11 sind daher keine erheblichen klimatischen Einflüsse zu erwarten. Im Zuge der Fortschreibung des Bebauungsplanes wurde festgesetzt, dass die Mehrfamilienhäuser mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen sind. Zudem wird eine gestaltete öffentliche Grünfläche planungsrechtlich gesichert, ein Heckenpflanzgebot im WA 11 festgesetzt. Auch wurde die Anzahl der zu pflanzenden Bäume im Straßenraum von 15 auf 20 erhöht. Zudem wird eine Festsetzung getroffen, dass der/die zukünftige Grundstückseigentümer/- in auf dem Grundstück ein Baum pflanzen muss. Durch die Einhaltung der GRZ-Obergrenze nach BauNVO wird planungsrechtlich gesichert, dass 40 % der Grundstücksfläche unversiegelt sein müssen. Auch wird festgesetzt, dass die Vorgärten mit Ausnahme der erforderlichen Zufahrten und Zuwegungen begrünt sein müssen. Durch die Festsetzung wird ein begrüntes Quartier erreicht. Die Maßnahmen helfen die Folgen des Klimawandels abzumindern. Auch nehmen die Maßnahmen eine Kaltluftentstehungsfunktion im Plangebiet und für die Umgebung ein. Ergänzend wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass im WA 11 sowie für die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung keine Vollversieglung zulässig ist. Hier ist bspw. die Errichtung einer wassergebundenen Decke möglich. Mit der Festsetzung wird gewährleistet, dass bspw. Niederschlagswasser im Boden versickern kann.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Klima zurück.			
105	5	52	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	WA-11 Lärm	WG 12m.: 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.	Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringer ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp, Teilbebauungsplan) und dem Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp, 2. Teilbebauungsplan sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Das umliegende Netz ist ausreichend leistungsfähig, um die zusätzlichen Verkehre verträglich abzuwickeln. Im Plangebiet wird eine Reduzierung der Geschwindigkeit durch Gliederung des öffentlichen Straßenraums mit Parkplätzen erreicht. Sind auf den Straßen außerhalb des Bebauungsplangebietes verkehrstechnische Maßnahmen erforderlich, so sind diese umzusetzen. Diese lassen sich jedoch nicht über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan verbindlich sichern.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Lärmbelastung zurück.			
106	5	52	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	WA-11 Verkehr	WG 12m.: 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.	Hinsichtlich der zukünftigen Lärmbelastung und der lufthygienischen Belastung ist, wie zuvor bereits beschrieben, von einer Erhöhung der Belastung auszugehen. Diese ist jedoch nicht erheblich. Es ist davon auszugehen, dass Grenzwerte nicht überschritten werden. Dazu trägt die spätere Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsfläche bei, die als Wohnstraße gestaltet werden soll. Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße" und die „Bücher Straße" gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Verkehrsaufkommens zurück.			
107	5	53		Bürger 5 vom 21.06.2020	Nichteinhaltung von Zusagen	WG 12n.: 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 Wohnegebiet 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.	Dass sich städtebauliche Ziele in einem Bebauungsplanverfahren ändern können, ist nichts Ungewöhnliches. Im Zuge der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg wurde auf die Nachfrage nach Wohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern reagiert. Umliegende Grundstückseigentümer/-innen haben keine Garantie, dass um ihr Grundstück herum keine städtebauliche Entwicklung mehr stattfindet.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich nicht mehr gültiger Zusagen der Stadt Wegberg zurück.			
108	5	54		Bürger 5 vom 21.06.2020	WA-11 MFH	WG 12n.: 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 Wohnegebiet 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.	Zwecks der Integration der Mehrfamilienhäuser in das Plangebiet und deren Umgebung ist festzustellen, dass sich diese mit zwei Vollgeschossen und einem zurückspringendem Nichtvollgeschoss in die Umgebung einfügen. Beim Vergleich vom WA 11 und WA 3 bspw. ist zu sehen, dass sich die maximale Gebäudehöhe im WA 11 und die maximale Gebäudehöhe im WA 3 von jeweils 92,50 m ü. NHN nicht unterscheiden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer fehlenden Einbindung der Mehrfamilienhäuser in die Umgebung zurück.			
109	5	55	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Vorbehalt	Der Einwender sieht einstweilen noch von ausführlicheren Erläuterungen einzelner der oben aufgeführten wesentlichen Gründe, wie von der Aufführung weiterer Gründe ab und behält sich 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.	Der Einwender erhält im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erneut die Möglichkeit, sich am Bauleitplanverfahren zu beteiligen.	Der Rat nimmt Kenntnis.			
110	5	55	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Vorbehalt	Der Einwender sieht einstweilen noch von ausführlicheren Erläuterungen einzelner der oben aufgeführten wesentlichen Gründe, wie von der Aufführung weiterer Gründe ab und behält sich 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.	Beteiligten Personen strafrechtliches Handeln vorzuwerfen ist völlig deplatziert.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich möglicher strafrechtlicher Handlungen von beteiligten Personen zurück.			
111	5	55	3	Bürger 5 vom 21.06.2020	Vorbehalt	Der Einwender sieht einstweilen noch von ausführlicheren Erläuterungen einzelner der oben aufgeführten wesentlichen Gründe, wie von der Aufführung weiterer Gründe ab und behält sich 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.	Dass gewisse Themen im nicht-öffentlichen Teil von Sitzungen bearbeitet werden, ist normales Verwaltungshandeln.	Der Rat weist die Stellungnahme zum Thema nicht-öffentliche Sitzungen zurück.			
112	5	56	1	Bürger 5 vom 21.06.2020	Interesse MFH	Der Einwender ist an solchen rechtlichen Auseinandersetzungen nicht originär interessiert. Der Einwender hat 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 hält. Das Interesse des Einwenders 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 die Grundstücke des Einwender und der betroffenen Anwohner unmittelbar oder mittelbar angrenzenden Teil des Baugebietes (Flurstücke 74, 76, 77, 152) und auf die Berücksichtigung und das Zustandekommen einer einvernehmlichen Einigung über den / das Antrag / Angebot an die Stadt Wegberg und ihre Organe, 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.	Dass sich städtebauliche Ziele in einem Bebauungsplanverfahren ändern können, ist nichts Ungewöhnliches. Im Zuge der Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg wurde auf die Nachfrage nach Wohnungen in Form von Mehrfamilienhäusern reagiert. Umliegende Grundstückseigentümer/-innen haben keine Garantie, dass um ihr Grundstück herum keine städtebauliche Entwicklung mehr stattfindet.	Der Rat weist die Stellungnahme zum Thema Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
113	5	56	2	Bürger 5 vom 21.06.2020	Interesse FS 39/40	Der Einwender ist an solchen rechtlichen Auseinandersetzungen nicht originär interessiert. Der Einwender hat 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 hält. Das Interesse des Einwenders 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 die Grundstücke des Einwender und der betroffenen Anwohner unmittelbar oder mittelbar angrenzenden Teil des Baugebietes (Flurstücke 74, 76, 77, 152) und auf die Berücksichtigung und das Zustandekommen einer einvernehmlichen Einigung über den / das Antrag / Angebot an die Stadt Wegberg und ihre Organe, 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.	Die Stadt Wegberg und die SEWG auf der einen Seite und die Grundstückseigentümer der Parzellen 39 und 40 auf der anderen Seite konnten sich nicht einigen. Entsprechend stehen die Grundstücke nicht zur Verfügung, da die Eigentümer nicht bereit waren, sich an den Erschließungskosten zu beteiligen. Entsprechend wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ohne die Parzellen 39 und 40 beschlossen. Durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan sind die Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt weiterhin erschließbar und werden durch die Festsetzung einer Wohnbebauung bspw. nicht verbaut.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Parzellen 39 und 40 zurück.			
114	5	56	3	Bürger 5 vom 21.06.2020	Interesse Erschließung	Der Einwender ist an solchen rechtlichen Auseinandersetzungen nicht originär interessiert. Der Einwender hat 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 hält. Das Interesse des Einwenders 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 die Grundstücke des Einwender und der betroffenen Anwohner unmittelbar oder mittelbar angrenzenden Teil des Baugebietes (Flurstücke 74, 76, 77, 152) und auf die Berücksichtigung und das Zustandekommen einer einvernehmlichen Einigung über den / das Antrag / Angebot an die Stadt Wegberg und ihre Organe, 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.	Die Lage der Erschließungsachse ist alternativlos, da die im früheren Rahmenplan dargestellte Variante mittlerweile durch eine Bebauung an der „Wehrstraße" verbaut ist.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Erschließungsachse zurück.			
115	6	1		Bürger 6 vom 21.06.2020	Erläuterung Flyer	Der Einwender erläutert den Flyer zur als Blockbau geplanten Mehrfamilienhausbebauung (MFH) im Neubaugebiet III.4C „Auf dem Kamp".	k.A.	k.A.	k.A.	Keine Einlassung	Keine Einlassung
116	6	2		Bürger 6 vom 21.06.2020	Bekanntmachung	Das Hauptanliegen des Flyers war es, die Anwohner auf die Planung aufmerksam zu machen und diese 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 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 erwünscht, weshalb der Flyer hierzu ersatzweise notwendig war.	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnten sich die Bürger/-innen am Bauleitplanverfahren vom 18.05.2020 - 22.06.2020 beteiligen. Die Möglichkeit der Beteiligung wurde am 23.04.2020 öffentlich bekannt gemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in das Verfahren eingestellt. Eine unzureichende Beteiligung der Bürger/-innen ist nicht zu erkennen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	Neben der gesetzlich verpflichtenden Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB bestanden weitere Möglichkeiten für die Stadt Wegberg, die Anwohnerinnen und Anwohner des Plangebietes III.4C frühzeitig (vor der öffentlichen Planauslage am 18.05.2020) über das Planvorhaben zu informieren. Davon hat die Stadt Wegberg im Übrigen auch Gebrauch gemacht, wenn es etwa um Themen wie die neue Feuerwache oder um Baumaßnahmen im Ortsrandbezirk von Arsbeck zur Einwerbung von Fördergeldern u.a. ging. Im Hinlick auf III.4C hat sie dies jedoch unterlassen, obwohl es im Hinblick auf eine gerechte und vollumfängliche Abwägung i. S. v. §§ 1 (7), 2 (3) BauGB sachdienlich gewesen wäre. Das spricht nicht dafür, dass dem Planungsurheber bereits im Zuge der Erstellung ihrer Leitplanung III.4C an einer gerechten und vollumfänglichen Abwägung unter Einbeziehung der Betroffenen gelegen war. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
117	6	3	1	Bürger 6 vom 21.06.2020	Bedarf nach Wohnraum	*Erheblich gestiegener Bedarf nach Wohnraum?* 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! 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.	Wie zuvor bereits beschrieben, besteht der Bedarf in Wegberg nach Wohnungen. Dies wurde in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus dem Jahr 2019 dokumentiert. Die Studie dokumentiert einen Bedarf an ca. 300 Miet- und Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Wegbergs.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Diese Behauptung ist unrichtig. Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

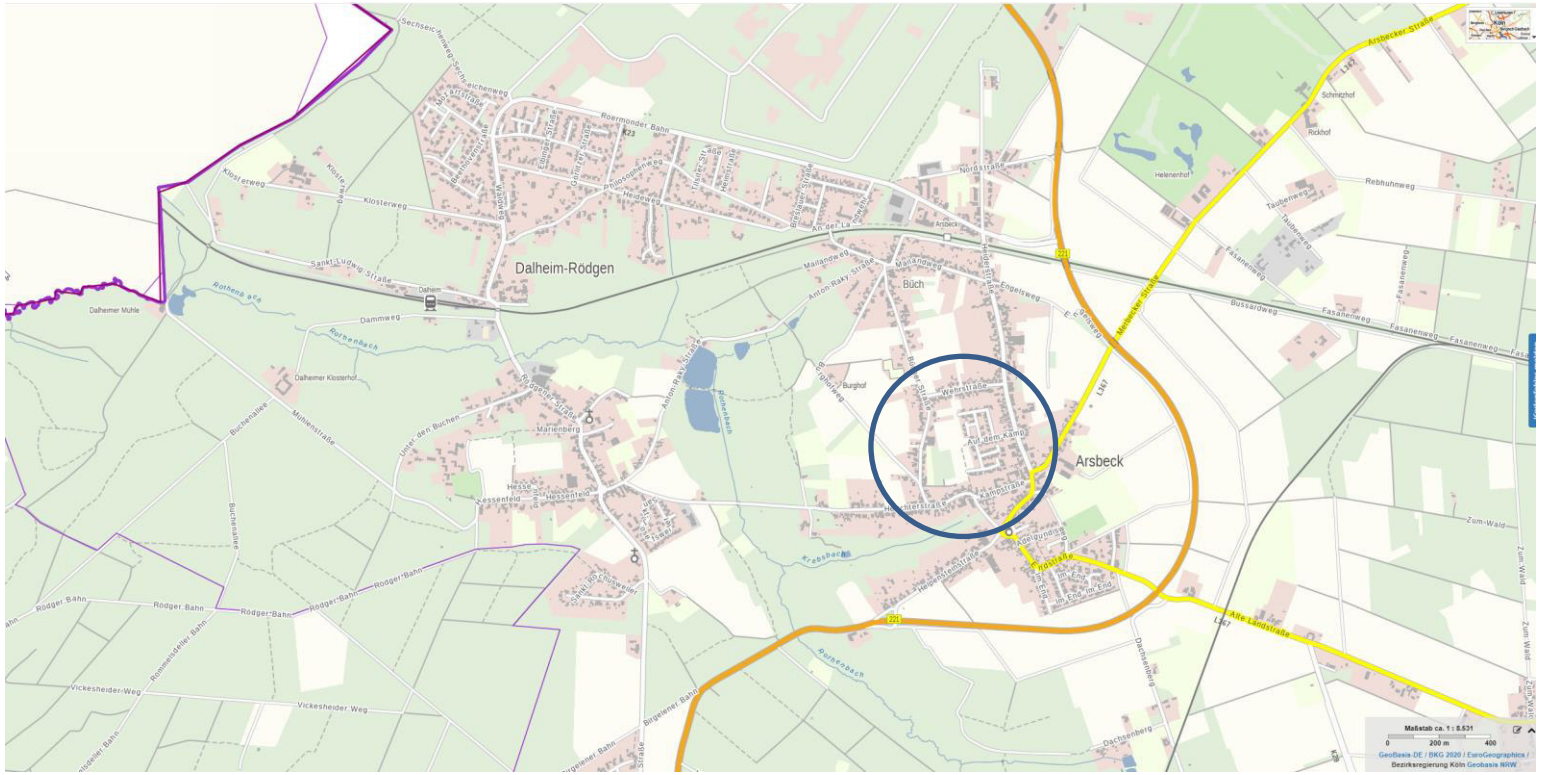
118	6	3	2	Bürger 6 vom 21.06.2020	Ertragsmaximierung	*Erheblich gestiegener Bedarf nach Wohnraum?* Kritik hat der Flyer dagegen auch erfahren, weil man ihn teilweise so verstanden hat, dass er sich nicht gegen die MFH-Bebauung als solche, sondern gegen die künftig in den MFH lebenden Menschen richten 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 lll.4C! 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.	Ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren, lässt sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck -Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären. Die Mehrfamilienhäuser sollen realisiert werden, da ein Bedarf an Wohnungen nachgewiesen wurde.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Ertragsmaximierung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Diese Behauptung ist unrichtig. Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Im Übrigen ergibt sich aus der Analyse, dass insbesondere Banken, Investoren, Bauträger und Baudienstleister von einer MFH-Bebauung zu Lasten der Bewohner und Anwohner III.4C, sowie zu Lasten der Kommune und der Steuerzahler profitieren. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
119	6	4	1	Bürger 6 vom 21.06.2020	Bevölkerungsdichte	Zunächst kann man dazu festhalten, dass bereits die ohnehin geplanten 60 Wohneinheiten in den EFH und DHH im Baugebiet lll.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 Personen) 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 Personen) um rd. 2.850 Personen wachsen soll.	Im Bebauungsplan werden diverse zukünftige Wohnformen angeboten. Dazu zählen das Einfamilienhaus, Bungalows im WA 1 und Mehrfamilienhäuser im WA 11. Im Bebauungsplan sollen bewusst unterschiedliche Wohnformen angeboten werden, um auf zukünftige Wohnbedarfe reagieren und um diese überhaupt anbieten zu können. Daher ist es ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teil-Bebauungsplan unterschiedliche Wohntypologien anzubieten. Es sollen nicht ausschließlich Einfamilienhäuser realisiert werden. Doppelhäuser werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wohnformen zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	Diese Behauptung setzt an dieser Stelle einen Bedarf voraus, der tatsächlich nicht gegeben ist. Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Dennoch könnte man unter der von der Initiative XXXXXXXXXXXX eröffneten (jedoch vom Bewertungsurheber hier ignorierten) Prämisse, dass bereits die ohnehin geplanten 60 Wohneinheiten in den EFH und DHH im Baugebiet lll.4C einen solchen angeblich „erheblich gestiegenen Bedarf" überproportional abdecken würden, überlegen, ob, inwieweit und wo nicht EFH in Bungalowbauweise solche EFH in zweigeschossiger Bauweise ersetzen könnten. Hierauf lässt sich der Bewertungsurheber allerdings nicht ein und er bleibt insb. die Frage schuldig, warum er denn ausgerechnet in WA-1 und WA-11 und nicht an anderer Stelle des Plangebietes Abweichungen von der max. zweigeschossigen Regelbebauung einplant. Der Antragsteller 5 legt hier einen Zusammenhang zu einer Negativplanung zur Vereitelung einer Entwicklung der nördlichen Parzellen 39 und 40 durch die Eigentümer nahe. In diesem Fall wäre auch nachvollziehbar, warum der Bewertungsurheber inhaltlich nicht auf den vorliegenden Einwand der Initiative XXXXXXXXXXXX eingeht. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
120	6	4	2	Bürger 6 vom 21.06.2020	Bevölkerungsdichte	Zunächst kann man dazu festhalten, dass bereits die ohnehin geplanten 60 Wohneinheiten in den EFH und DHH im Baugebiet lll.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 Personen) 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 Personen) um rd. 2.850 Personen wachsen soll.	Der Ortsteil Arsbeck weist, wie zuvor schon beschrieben, eine ausreichende Infrastruktur auf, um zusätzliche Anwohner/-innen aufzunehmen. Dass alle Ortsteile die gleiche Anzahl neuer Bewohner aufnehmen, steht hier nicht zur Diskussion.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verteilung von Anwohnern/-innen zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der erstaunliche Duktus des Bewertungsurhebers, dass der Punkt dass, bzw. ob alle Ortsteile die gleiche Anzahl neuer Bewohner aufnehmen, hier nicht zur Diskussion stünde, eröffnet einen Blick auf die Motivation, mit welcher der Planungsurheber darüber befinden will, was nach seiner Auffassung Gegenstand einer die Bevölkerung der Kommune betreffenden Diskussion zu sein hat und was nicht. Er sei auch an dieser Stelle nachdrücklich auf §§ 1 (7), 2 (3) BauGB hingewiesen. Tatsächlich besteht aktuell im Quartier Arsbeck, Dalheim, Wildenrath und im Quartier Wegberg Innenstadt eine Infrastruktur, die in den 6 weiteren Quartieren der Kommune Wegberg so nicht bzw. noch nicht vorhanden ist. Es stellt sich aber die Frage nach der Relevanz einer solchen Infrastruktur für die MFH-Bebauung in III.4C insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei uns auf dem Land nahezu jeder Haushalt mobil ist uns seine Geschäfte des täglichen Bedarfs auch mobil erledigt, so dass es in den Quartiersortschaften der Kommunen auf die räumliche Nähe zu entsprechenden Angeboten bereits seit vielen Jahren nicht mehr ankommt. Das gilt im Übrigen altersübergreifend, wobei gerade auch ältere Leute ihre Einkäufe und täglichen Geschäfte kaum mehr "zu Fuß" sondern per PKW erledigen oder erledigen lassen. Insofern verfängt die These des Bewertungsurhebers hinsichtlich einer besonderen Eignung für Arsbeck nicht. Eine solche geht übrigens auch nicht aus der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 hervor und die beiliegende Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 belegt im Detail, dass sich auch nach den Ergebnissen der Studie im Quartier Arsbeck, Dalheim, Wildenrath im Vergleich zu anderen Quartieren der Kommune Wegberg nur eine moderate Nachfrage nach Wohnraum ergibt. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
121	6	4		Bürger 6 vom 21.06.2020	Bevölkerungsentwicklung	*Bevölkerungsentwicklung im Raum Wegberg.* Ein solches Wachstum 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 lll.4C zu rechtfertigen. 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" des geplanten Neubaugebietes wirtschaftlich profitieren könnten.	Wie vom Einwender richtig beschrieben, sind die Bevölkerungszahlen in Wegberg in den letzten Jahren nahezu konstant geblieben. Der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019 geht von einem leichten Bevölkerungsplus von 1,6 % bis 2030 für die Stadt Wegberg aus. Gleichzeitig sind steigende Kaufpreisentwicklungen in Wegberg für Wohnungen und Häuser zu verzeichnen. Um der Preisentwicklung bei Immobilien, der Nachfrage nach Wohnungen und Eigentum in Wegberg entgegen zu wirken, wird der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Gleichzeitig soll mit der Bebauung flächenschonend gebaut werden, was eine gesetzliche Vorgabe nach BauGB ist. Dass die städtebauliche Zielsetzung verwendet werden soll, um Gewinnmaximierungen zu erwirtschaften, ist zurückzuweisen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Darüber hinaus ergibt sich aus der Analyse, dass die von der Wohnungsmarktstudie verwendeten Bevölkerungsdaten nach Aussage der RWTH-Aachen fehlerbehaftet sind und so nicht in die Studie hätten einfließen dürfen. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Auch ergibt sich kein Raum für eine (im Übrigen völlig unbelegt bleibende) Zurückweisung des Umstandes, dass die städtebauliche Zielsetzung verwendet werden soll, um Gewinnmaximierungen zu erwirtschaften. Denn dass dies in der Tat der Fall ist und zwar gleich ob dies ein vorrangiges oder ein nachgelagertes Ziel ist, ist geht aus der Motivation der Wohnraumstudie Heinsberg 2019 und aus der zu ihr erstellten Analyse eindeutig hervor. Auch das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
122	6	5		Bürger 6 vom 21.06.2020	Bevölkerungsentwicklung Amazon & Co.	*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 Post 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!	Dass der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan direkt mit der Ansiedlung von Unternehmen in Mönchengladbach zusammenhängt, ist nicht zu erkennen. Bereits im rechtswirksamenFlächennutzungsplan der Stadt Wegberg aus 2008 waren die Flächen für eine Wohnraumentwicklung vorgesehen. Der Bedarf an Wohnungen in Wegberg resultiert vielmehr aus den Ergebnissen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019. Hier wird ein Bedarf an ca. 240 Mietwohnungen und 60 Eigentumswohnungen ermittelt. Ob ein/eine Mitarbeiter/-in eines Unternehmens in Mönchengladbach, Kaarst, Neuss oder Wegberg wohnt, ist ein Bestandteil der individuellen Lebensgestaltung. Diese lässt sich weder über Bebauungspläne in Mönchengladbach, Kaarst, Neuss oder Wegberg steuern.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich Amazon & Co. zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Die Initiative XXXXXXXXXXXX nimmt die Ausührungen des Bewertungsurhebers im Zusammenhang mit Mönchengladbach zur Kenntnis. Im Übrigen weist sie darauf hin, dass sich aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 im Detail ergibt, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
123	6	6		Bürger 6 vom 21.06.2020	Bevölkerungsentwicklung Leerstand	*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.	Dass die zukünftigen Bewohner/-innen Wegbergs gleichermaßen aufalle Ortsteile Wegbergs verteilt werden soll, steht nicht zur Debatte, da dies nicht zielführend ist. Ein Großteil der Wegberger Ortsteile weißt nicht die erforderliche Infrastruktur für die Realisierung eines neuen Wohngebietes auf. Auch gibt es in vielen Wegberger Ortsteilen nicht die dafür erforderlichen Flächen. Mit der baulichen Realisierung des Plangebietes wird eine langfristige städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert, die über den Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg aufgezeigt und über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird. Mit der Entwicklung des Neubaugebietes soll auf die heutigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung reagiert werden. Heutige Standards können oftmals nur über einen Neubau realisiert werden. Die Neubebauung entwickelt sich parallel zur Bestandsentwicklung. Leerstehende Objekte können durch Private gekauft und erneuert werden. Ob diese Objekte jedoch ertüchtigt werden, obliegt in vielen Fällen dem Markt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Leerstandes zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der Bewertungsurheber stellt erneut darauf ab, dass eine gleichmäßigere Verteilung des Wohnbedarfs nach seiner Auffassung "nicht zur Debatte stünde, da dies nicht zielführend" sei. Er unterfüttert diese Behauptung mit der unbelegten Folgebehauptung, ein Großteil der Wegberger Ortsteile weise nicht die erforderliche Infrastruktur für die Realisierung eines neuen Wohngebietes auf und es gäbe in vielen Wegberger Ortsteilen nicht die dafür erforderlichen Flächen." Dafür bleibt der Bewertungsurheber jeden Beleg schuldig, zumal es ja auch in seiner (bzw. in kommunaler) Hand liegt, ob und wann er andere potenzielle Baugebiete als solche ausweisen will oder nicht. Er sei auch an dieser Stelle nachdrücklich auf §§ 1 (7), 2 (3) BauGB hingewiesen. Tatsächlich besteht aktuell im Quartier Arsbeck, Dalheim, Wildenrath und im Quartier Wegberg Innenstadt eine ausgeprägtere Infrastruktur, die in den 6 weiteren Quartieren der Kommune Wegberg so nicht bzw. noch nicht vorhanden ist. Es stellt sich aber die Frage nach der Relevanz bzw. Erforderlichkeit einer solchen Infrastruktur für die MFH-Bebauung in III.4C insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei uns auf dem Land nahezu jeder Haushalt mobil ist uns seine Geschäfte des täglichen Bedarfs auch mobil erledigt, so dass es in den Quartiersortschaften der Kommunen auf die räumliche Nähe zu entsprechenden Angeboten bereits seit vielen Jahren nicht mehr ankommt. Das gilt im Übrigen altersübergreifend, wobei gerade auch ältere Leute ihre Einkäufe und täglichen Geschäfte kaum mehr "zu Fuß" sondern per PKW erledigen oder erledigen lassen. Insofern verfängt die These des Bewertungsurhebers hinsichtlich einer besonderen Eignung für Arsbeck nicht. Eine solche geht übrigens auch nicht aus der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 hervor und die beiliegende Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 belegt im Detail, dass sich auch nach den Ergebnissen der Studie im Quartier Arsbeck, Dalheim, Wildenrath im Vergleich zu anderen Quartieren der Kommune Wegberg nur eine moderate Nachfrage nach Wohnraum ergibt. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
124	6	7		Bürger 6 vom 21.06.2020	WA-11 Konzentration	*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 1) 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 unstreitig, jedenfalls nicht ernsthaft zu bezweifeln sein, dass die Mietwohnungen künftig schon strukturbedingt eine höhere Fluktuation 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, diese 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 lll.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!	Wie zuvor beschrieben, ergibt sich der Bedarf aus der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019. Hier wird ein Bedarf an ca. 240 Mietwohnungen und 60 Eigentumswohnungen ermittelt. Die Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) sind bewusst an einer Stelle im Plangebiet zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollen nicht durch das komplette Quartier geführt werden. Negative Folgeeffekte wie eine Stigmatisierung künftiger Bewohner/-innen sind nicht zu erkennen. Da grundsätzlich auch für jede Gesellschaftsschicht Wohnmöglichkeiten angeboten werden müssen. Da es sich beim Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann ein zukünftiger Investor auch gezielt Konzepte (bspw. Frauen- WGs, Seniorenwohnungen) steuern. Bauliche negative Folgeeffekte werden durch die Einhaltung von Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren verhindert. Das Mietwohnungen eine höhere Fluktuation als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aufweisen, ist der Nachfrage geschuldet. Diese lässt über einen Bebauungsplan nicht verbindlich regeln. Ein zukünftiger Investor könnte sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen realisieren. Welche sozialen Auswirkungen außer einem Angebot an Mietswohnungen entstehen, lässt sich über einen Bebauungsplan nicht abbilden. Wie zuvor bereits beschrieben, werden die Mehrfamilienhäuser bewusst zoniert, um die entstehenden Verkehre schnellstmöglich auf die örtlichen und überörtlichen Straßen zu führen. Eine gezielte wirtschaftliche Entwertung umliegender Grundstücke, wie vom Einwender vermutet, soll durch den Standort der Mehrfamilienhausbebauung nicht vorbereitet werden. Der Gestaltungsplan zum Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sieht eine ausgewogene städtebauliche Entwicklung vor. Es werden Einfamilienhäuser, Bungalows und Mehrfamilienhäuser angeboten,	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	Der Bewertungsurheber geht auf die von der Initiative XXXXXXXXXXX aufgeworfenen sozialplanerischen Aspekte der geplanten MFH-Blockbebauung nicht ein. Mit der grob zirkelschlüssigen Behauptung, negative Folgeeffekte wie eine Stigmatisierung künftiger Bewohner/-innen seien nicht zu erkennen, da grundsätzlich auch für jede Gesellschaftsschicht Wohnmöglichkeiten angeboten werden müssten, gibt der Bewertungsurheber vielmehr zu erkennen dass er nicht nur davon ausgeht, bestimmte Gesellschaftsschichten (welche?) mit zu diesen aus seiner Sicht "passenden" Wohnformen konnotieren zu können, sondern er unterstellt zudem willkürlich, diese Wohnmöglichkeiten seien zwingend in der vom Planungsurheber betriebenen MFH-Blockbauvariante in WA-11 realisierbar. Er gibt an: *"Die MFH seien bewusst an einer Stelle im Plangebiet zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollen nicht durch das komplette Quartier geführt werden".* Hier widerlegt sich der Planungsurheber allerdings selbst, denn der Antragsteller XXX und die Initiative XXXXXXXXX weisen mit der beiliegenden Eingabe "Verkehrsplanung III.4C" nach, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Jedoch ergibt sich aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Der Bewertungsurheber behauptet ferner ohne jeden Beleg, der Umstand dass Mietwohnungen eine höhere Fluktuation als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aufweisen, sei "der Nachfrage geschuldet". Abgesehen davon, dass die Fluktuation nicht aus der Nachfrage selbst, sondern insb. aus der *Unstetigkeit der Verweildauern* der hierauf entfallenden Nachfrager resultiert, ergibt sich aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind (insb. auch nicht in Arsbeck). Das der Planungsurheber gleichwohl eine wirtschaftliche Entwertung anliegender Grundstücke bestrebt oder zumindest billigend in Kauf nimmt und er gerade nicht bestrebt ist, wie der Bewertungsurheber scheinplausibel behauptet, "gezielt auf aktuelle und zukünftige Wohnbedürfnisse reagieren zu können" ist im Einzelnen u.a. den Eingaben unter ID 74-86 zu entnehmen. Denn wie u.a. die Analyse der Wohnraumstudie aufzeigt, existiert die unterstellte "Nachfrage" lediglich in den Vorstellungen derjenigen, die von den damit verbundenen baulichen Maßnahmen wirtschaftlich zu Lasten Dritter zu profitieren wünschen. All das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
125	6	8		Bürger 6 vom 21.06.2020	WA-11 Verkehr	*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.	Die „Wehrstraße" dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße" angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße" über die Straße „Auf dem Kamp", in Richtung Heiderstraße" bewegen. Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringer ausfallen. Aus den Erfahrungen der Bebauungspläne III-04, Arsbeck - Auf dem Kamp (Teilbebauungsplan) und dem Bebauungsplan III-04B, Arsbeck - Auf dem Kamp (2. Teil-BP) sind weniger Verkehre entstanden, als zunächst befürchtet. Mit der zweiteiligen Erschließung soll zudem der Verkehr gesteuert werden und ein Anschluss an die „Wehrstraße" und die „Bücher Straße" gesichert werden. Die Verkehre können so in zwei Richtungen abfließen. Verkehrstechnische Probleme auf der „Wehrstraße" sind nicht zu erwarten	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verkehrsbelastung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der Antragsteller XXX und die Initiative XXXXXXXXX weisen mit der beiliegenden Eingabe "Verkehrsplanung III.4C" nach, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

						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 haben. 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					
126	6	9		Bürger 6 vom 21.06.2020	Wirtschaftlichkeit der Planung		Die Bereitstellung von Wohnraum in Form von Mehrfamilienhausbebauung resultiert aus der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg. Die vom Einwender vermutete Steigerung der Wirtschaftlichkeit der Planung durch die Einplanung von Mehrfamilienhäusern sowie durch die städtebauliche Verdichtung lässt sich nicht erkennen. Auch sollen mit der Planung nicht die Steigerung der allgemeinen Baukosten eingefangen werden. Die Planung erfolgt aus der Deckung des Bedarfs an Wohnungen in Form von Miet- und Eigentumswohnungen. Wie vom Einwender richtig beschrieben, soll der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Die Erschließungskosten eines Wohngebietes sind ein wesentlicher Faktor, den eine Stadt bei der Kalkulation für ein Wohnquartier berücksichtigen muss. Würde sich in der Kalkulation ein erhebliches wirtschaftliches Ungleichgewicht für die Stadt Wegberg abzeichnen, würde von einer städtebaulichen Entwicklung abgesehen werden. Dies ist hier nicht der Fall. Darüberhinausgehende Punkte zum Thema Auswahl der Bauunternehmer, Zins- und Geldmengenpolitik, Immobilienvertrieb können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Planung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Zu den Kalkulationsdaten der Stadt Wegberg liegen der Initiative XXXXXXXXXXX bislang noch keine Informationen vor. Die Initiative wiederholt an dieser Stelle ihren Antrag auf Übermittlung der aktuellen Kalkulationsdaten zu III.4C an ihr eMail-Postfach und behält sich weitere Schritte vor. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
127	6	10		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerde	Beschwerde des Einwenders. Zusammengefasst bezieht sich die Stellungnahme gegen den Durchführungsbeschluss des Rates der Stadt Wegberg vom 28.01.2020 auf die nachfolgenden Bestandteile der Planung:	k.A.	k.A.	k.A.	Keine Einlassung	Keine Einlassung
128	6	11		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdeforderung 1a	Beschwerde 1a.) Mehrfamilienhausbebauung (MFH). Forderung: Planänderung mit STOP und Rücknahme der MFH-Bebauung mit 4 MFH ie 6 Wohnuneen inkl. Stellplätzen im Bebauungsplan III.4C zugunsten einer EFH- oder DHH-Bebauung.	Wie zuvor bereits beschrieben, ist der Bedarf an Eigentums- und Mietwohnungen in der Stadt Wegberg aus der Wohnungsmarktstudie des Kreis Heinsberg aus 2019 ermittelt worden. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bedarf an ca. 300 Wohnungen nachgewiesen. Diesem Bedarf wird durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern entsprochen. Die Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) sind bewusst an einer Stelle im Plangebiet zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollen nicht durch das komplette Quartier geführt werden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Aus der beiliegenden Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. In der beiliegenden Eingabe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Die Initiative XXXXXXXXXXXX hält ihre Forderung zur Beschwerde 1a) weiterhin aufrecht.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
129	6	12		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdeforderung 1b	Beschwerde 1b.) Ausnahme: Beweis / Nachweis der Erforderlichkeit der bisherigen MFH-Bebauung durch die Stadtplanung. In diesem Fall: 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).	Wie zuvor bereits beschrieben, ist der Bedarf an Eigentums- und Mietwohnungen in der Stadt Wegberg aus der Wohnungsmarktstudie des Kreis Heinsberg aus 2019 ermittelt worden. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bedarf an ca. 300 Wohnungen nachgewiesen. Diesem Bedarf wird durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern entsprochen. Die Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) sind bewusst an einer Stelle im Plangebiet zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollen nicht durch das komplette Quartier geführt werden.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Aus der beiliegenden Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. In der beiliegenden Eingabe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Die Initiative XXXXXXXXXXXX hält ihre Forderung zur Beschwerde 1a) weiterhin aufrecht.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
130	6	13		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung I.a.	AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.	Zusammenhang vorhanden.	Die Beschwerdebegründung wird vom Bewertungsurheber vorenthalten.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
131	6	14		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung I.b.	AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.	Zusammenhang vorhanden.	Die Beschwerdebegründung wird vom Bewertungsurheber vorenthalten.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
132	6	15		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung II.	AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.	Zusammenhang vorhanden.	Die Beschwerdebegründung wird vom Bewertungsurheber vorenthalten.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
133	6	16		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung III.	AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.	Zusammenhang vorhanden.	Die Beschwerdebegründung wird vom Bewertungsurheber vorenthalten.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
134	6	17		Bürger 6 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung IV.	AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.	Zusammenhang vorhanden.	Die Beschwerdebegründung wird vom Bewertungsurheber vorenthalten.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
135	7	1		Bürger 7 vom 21.06.2020	Beschwerde § 24 GO	Der Einwender erläutert seine Beschwerde „Kein Blockbau bei uns" gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW. Als Betroffener reicht der Einwender eine Beschwerde gegen den am 28.01.2020 vom Rat Stadt Wegberg als Durchführungsbeschluss erlassenen und am 20.04.2020 bekannt gemachten Bebauungsplan III.4C „Auf dem Kamp - Arsbeck" ein.	k.A.	k.A.			
136	7	2		Bürger 7 vom 21.06.2020	Beschwerdeforderung 1a	AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.			
137	7	3		Bürger 7 vom 21.06.2020	Beschwerdeforderung 1b	AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.			
138	7	4		Bürger 7 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung I.a.	Beschwerdebegründung I.a.) Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht (a. sowohl) von dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 26.02.2019 ab.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.		
139	7	5		Bürger 7 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung I.b.	Beschwerdebegründung I.b.) Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht (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 BauGB) und ohne dass hierfür jeweils eine planerische Erforderlichkeit (§ 1 (3) S.1 BauGB) erkennbar und nachgewiesen ist.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.		
140	7	6		Bürger 7 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung II.	Beschwerdegebründung 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.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.		
141	7	7		Bürger 7 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung III.	Beschwerdebegründung III.) Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die „Wehrstraße" und die „Besenbinderstraße" sind durch die Planung unzureichend erfasst.	Die „Wehrstraße" dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße" angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße" über die Straße „Auf dem Kamp", in Richtung Heiderstraße" bewegen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.		

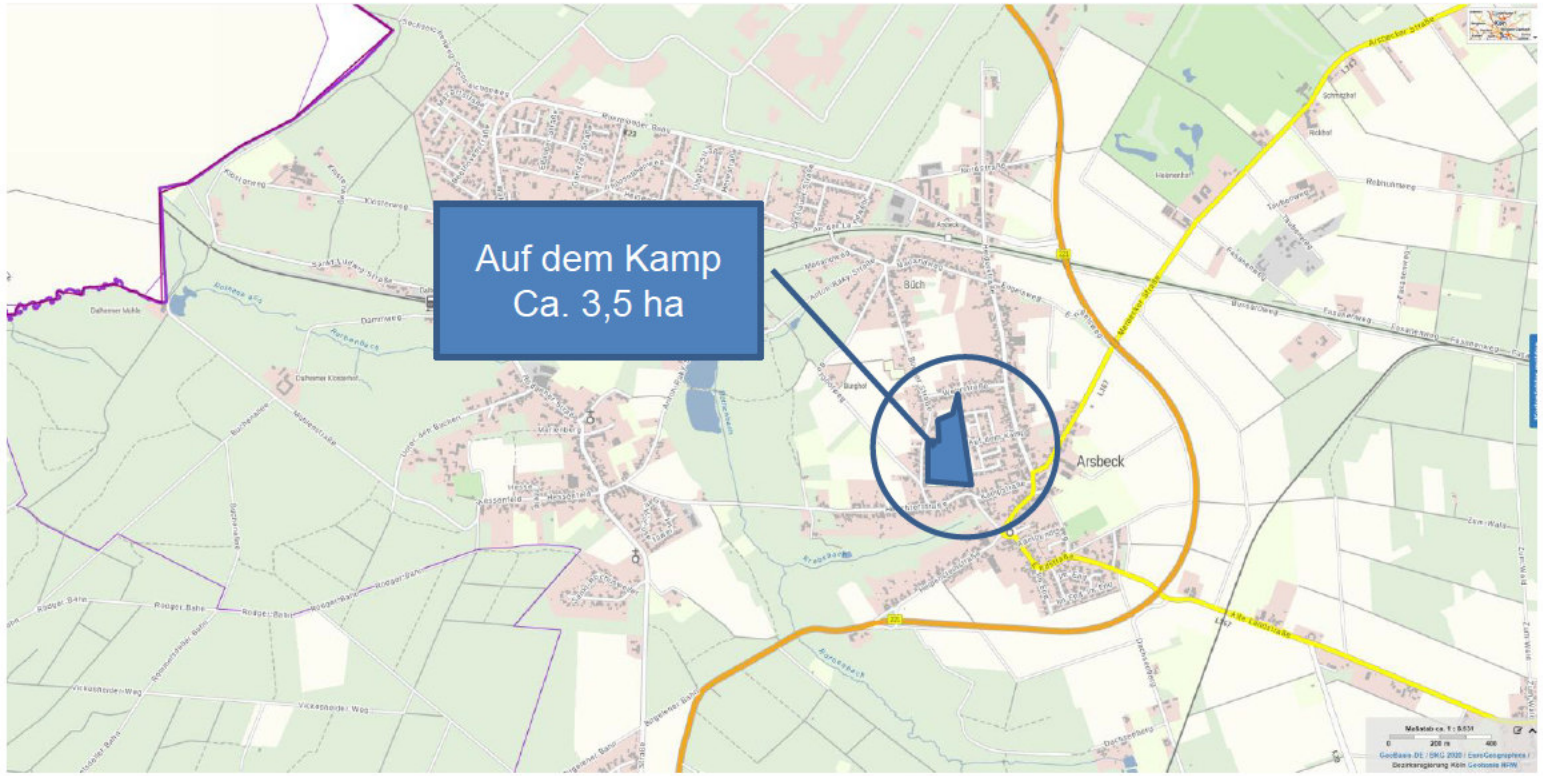
142	7	8		Bürger 7 vom 21.06.2020	Beschwerdebegründung IV.	Das Abwägungsgebot wonach mit der Planung im Wege einer vollständigen und gerechten Abwägung die öffentlichen Interessen und die privaten Interessen der Anwohner des Baugebietes gegeneinander und miteinander abzuwägen sind (§§ 2 (3), 1 (7) BauGB). ist durch die vorliegende Planung verletzt.	Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.			
143	8	1		Bürger 8 vom 22.06.2020	Gestaltungsplan aus 2019	Beim Verkauf des Grundstücks an die SEWG lag dem Einwender ein anderer Bebauungsplan vor (Gestaltungsplan Planungsbüro esser + krings gbr vom 15.10.2018).	k.A.	k.A.			
144	8	2		Bürger 8 vom 22.06.2020	Gestaltungsplan aus 2019	Bei Nachfrage was genau dort gebaut werden sollte, sagte die SEWG dem Einwender, dass das komplette Baugebiet mit Einfamilienhäusern bebaut wird. Wäre dem Einwender nur der geringste Zweifel an dieser Zusage gekommen, dass dort größer und vor allem höher gebaut werden soll, wäre der Verkauf an die SEWG niemals zustande gekommen. Der Einwender fühlt sich sehr getäuscht und zutiefst enttäuscht darüber, dass eine Zusage, wenn auch nur mündlich, eines Geschäftsführers der Stadt Wegberg heute keinen Wert mehr hat.	Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wurden die erarbeiteten Rahmenpläne aus 2003 und 2018 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Die Gebäudehöhen der Mehrfamilienhäuser orientieren sich an der umliegenden Bebauung, ohne diese zu überragen.	Der Rat nimmt Kenntnis.			
145	9	1		Bürger 9 vom 22.06.2020	F 18 FS 45_Zugänglichkeit	Das Grundstück der Familie des Einwenders mit der Bezeichnung Flur 18 Grundstücksnummer 45 grenzt gartenseitig an den neuen Bebauungsabschnitt. In der jetzigen Situation befindet sich ein nicht offizieller, aber seit mehr als 50 Jahren allgemein genutzter Weg entlang des Grundstücks. Dieser Weg stellt für mich im Alltag einen notwendigen Zugang zu dem Grundstück dar. Das liegt in der Tatsache begründet, dass der Einwender zwar Anwohnerin der „Heuchterstraße" (Hausnummer 32) ist, aber das Gebäude in der Hinterlage des Gebäudes Hausnummer 28-30 liegt. Der einzige Zugang von der „Heuchterstraße" zu dem Grundstück befindet sich im Gebäude Hausnummer 28-30. Dieser Zugang ist durch seine Begrenztheit ungeeignet zu Anlieferungen aller Art. Vor dem Haus Nummer 28-30 besteht zudem kaum Park - und Haltemöglichkeit. Daher nutze der Einwender seit 20 Jahren regelmäßig die Möglichkeit des hinteren Zuganges. Bei der Erläuterung der aktuellen Bebauungspläne durch XXXXXXXX wurde deutlich, dass dieser Weg nun wahrscheinlich entfallen wird. Der Einwender fürchte sehr, dass damit die Möglichkeit verloren geht, das Grundstück auch von der Gartenseite her zu erreichen. Daher wird darum gebeten, dass das Anliegen in den weiteren Überlegungen berücksichtigt wird.	Der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sieht zur benachbarten Parzelle des Einwenders eine Gartennutzung vor. Die Einplanung eines Weges zur Erschließung der Parzelle 45 ist nicht geplant. Die vom Einwender beschriebene Erschließung des hinter liegenden Gebäudes ist weder grundbuchrechtlich (bspw. Wegerecht, Baulast) noch über die Festsetzung von Planungsrecht (bspw. mit Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche) gesichert, daher kann der Einwender die Nutzung und die Beibehaltung der Zuwegung nicht beanspruchen.	Der Rat weist die Stellungnahmen hinsichtlich der Zugänglichkeit des Grundstücks zurück.			
146	9	2		Bürger 9 vom 22.06.2020	F 18 FS 45_Parkmöglichkeit	Das Grundstück der Familie des Einwenders mit der Bezeichnung Flur 18 Grundstücksnummer 45 grenzt gartenseitig an den neuen Bebauungsabschnitt. In der jetzigen Situation befindet sich ein nicht offizieller, aber seit mehr als 50 Jahren allgemein genutzter Weg entlang des Grundstücks. Dieser Weg stellt für mich im Alltag einen notwendigen Zugang zu dem Grundstück dar. Das liegt in der Tatsache begründet, dass der Einwender zwar Anwohnerin der „Heuchterstraße" (Hausnummer 32) ist, aber das Gebäude in der Hinterlage des Gebäudes Hausnummer 28-30 liegt. Der einzige Zugang von der „Heuchterstraße" zu dem Grundstück befindet sich im Gebäude Hausnummer 28-30. Dieser Zugang ist durch seine Begrenztheit ungeeignet zu Anlieferungen aller Art. Vor dem Haus Nummer 28-30 besteht zudem kaum Park - und Haltemöglichkeit. Daher nutze der Einwender seit 20 Jahren regelmäßig die Möglichkeit des hinteren Zuganges. Bei der Erläuterung der aktuellen Bebauungspläne durch XXXXXXXXXX wurde deutlich, dass dieser Weg nun wahrscheinlich entfallen wird. Der Einwender fürchte sehr, dass damit die Möglichkeit verloren geht, das Grundstück auch von der Gartenseite her zu erreichen. Daher wird darum gebeten, dass das Anliegen in den weiteren Überlegungen berücksichtigt wird.	Die vom Einwender angesprochene unzureichende Parksituation auf der „Heuchterstraße" ist kein Belang des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan.	Der Rat nimmt Kenntnis.			
147	10	1		Bürger 10 vom 22.06.2020	Beschwerdebegründung I.a.	Beschwerdebegründung I.a.) Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht (a. sowohl) von dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 26.02.2019 ab.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
148	10	2		Bürger 10 vom 22.06.2020	Beschwerdebegründung I.b.	Beschwerdebegründung I.b.) Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht (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 Versicht auf Pufferzonen, ohne dass dies der Öffentlichkeit möglichst frühzeitig bekannt gemacht wurde (§ 3 (1) S.1 BauGB) und ohne dass hierfür jeweils eine planerische Erforderlichkeit (§ 1 (3) S.1 BauGB) erkennbar und nachgewiesen ist.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.			
149	10	3		Bürger 10 vom 22.06.2020	Beschwerdebegründung II.	Beschwerdebegründung 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.					
150	10	4		Bürger 10 vom 22.06.2020	Beschwerdebegründung III.	Beschwerdebegründung III.) Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die „Wehrstraße" und die „Besenbinderstraße" sind durch die Planung unzureichend erfasst.	Die „Wehrstraße" dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße" angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße" über die Straße „Auf dem Kamp", in Richtung Heiderstraße" bewegen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.			
151	10	5		Bürger 10 vom 22.06.2020	Beschwerdebegründung 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) BauGB), ist durch die vorliegende Planung verletzt.	Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.			
152	10	6		Bürger 10 vom 22.06.2020	Entfernung von Grünflächen	Zudem geht ein gutes Stück Lebensqualität durch die Bebauung direkt hinten am Grundstück des Einwenders verloren, weil Grünflächen entfernt werden und durch die Bebauung eventuell die Bewohner des Hauses über den Zaun in den Garten des Einwenders schauen können, was die Privatsphäre stark einschränken würde.	Dass das Plangebiet für eine Wohnbauentwicklung vorgesehen ist, kann der Darstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg aus 2008 entnommen werden. Mit der Realisierung eines Wohnbaugebietes, das über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird, werden die bestehenden Grünstrukturen in Anspruch genommen. Zur Minderung des Eingriffes werden im Bebauungsplan diverse Festsetzungen getroffen, dazu zählen u.a. die Festsetzung einer gestalteten öffentlichen Grünfläche, die verpflichtende extensive Dachbegrünung sowie eine Heckenpflanzung im WA 11, die Pflanzung von 20 Straßenbäumen in den öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Verpflichtung der zukünftigen Eigentümer/-innen Grünstrukturen auf dem eigenen Grundstück zu schaffen (bspw. Baumpflanzung). Mit den Festsetzungen wird ein begrüntes Wohngebiet geschaffen. Für den Eingriff in Natur und Landschaft ist zudem ein ökologischer Ausgleich zu leisten. Dass Nachbarn sich gegenseitig in den Garten gucken können, ist als Wohnfolgeeffekt hinzunehmen. Eine erhebliche Beeinträchtigung der Privatsphäre ist dadurch nicht zu befürchten. Beide Nachbarparteien haben zudem über die Landesbauordnung NRW die Möglichkeit, eine genehmigungsfreie Einfriedung bis zu einer Höhe von 2,0 m zu errichten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Inanspruchnahme von Grünflächen zurück.			
153	10	7		Bürger 10 vom 22.06.2020	Beeinträchtigung der Privatsphäre	Zudem geht ein gutes Stück Lebensqualität durch die Bebauung direkt hinten am Grundstück des Einwenders verloren, weil Grünflächen entfernt werden und durch die Bebauung eventuell die Bewohner des Hauses über den Zaun in den Garten des Einwenders schauen können, was die Privatsphäre stark einschränken würde.		Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Themas Beeinträchtigung der Privatsphäre zurück.			
154	11	1		Bürger 11-36 vom 18.-22.06.2020	Beschwerde § 24 GO	Der Einwender erläutert seine Beschwerde „Kein Blockbau bei uns" gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW. Als Betroffener reicht der jeweilige Einwender eine Beschwerde gegen den am 28.01.2020 vom Rat Stadt Wegberg als Durchführungsbeschluss erlassenen und am 20.04.2020 bekannt gemachten Bebauungsplan III.4C „Auf dem Kamp - Arsbeck" ein.	k.A.	k.A.	Zusammenhang vorhanden.	Die unter ID-155-159 Beschwerdebegründungen müssen zusätzlich zum "Bürger 11-36" auch dem als "Bürger 6" bezeichneten Stellungnehmer zugeordnet werden und die unter ID Stellungnahmen müssen zusätzlich zum "Bürger 6" auch dem als "Bürger 11-36" bezeichneten Stellungnehmer zugeordnet werden. Die Erläuterungen im Flyer sowie die Beschwerden gehören als Stellungnahmen inhaltlich zusammen. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Öffenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

155	11	2		Bürger 11-36 vom 18.-22.06.2020	Beschwerdebegründung I.a.	Beschwerdebegründung I.a.) Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht (a. sowohl) von dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 26.02.2019 ab.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht nur in einem sehr begrenzten inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus das chronologisch-historische Zustandekommen des Bebauungsplanverfahrens III.4C. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten, zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers zu verwenden. Bis auf eine Ausnahme, wobei der Bewertungsurheber wiederholt die Behauptung aufstellt, im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 sei der Bedarf für die Stadt Wegberg an MFH nachgewiesen worden. Das trifft indes nicht zu. Aus der beiliegenden Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die planerische Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. In der beiliegenden Eingabe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Öffenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
156	11	3		Bürger 11-36 vom 18.-22.06.2020	Beschwerdebegründung I.b.	Beschwerdebegründung I.b.) Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht (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 BauGB) und ohne dass hierfür jeweils eine planerische Erforderlichkeit (§ 1 (3) S.1 BauGB) erkennbar und nachgewiesen ist.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht nur in einem sehr begrenzten inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus das chronologisch-historische Zustandekommen des Bebauungsplanverfahrens III.4C. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten, zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers zu verwenden. Bis auf eine Ausnahme, wobei der Bewertungsurheber wiederholt die Behauptung aufstellt, im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 sei der Bedarf für die Stadt Wegberg an MFH nachgewiesen worden. Das trifft indes nicht zu. Aus der beiliegenden Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die planerische Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. In der beiliegenden Eingabe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Öffenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
157	11	4		Bürger 11-36 vom 18.-22.06.2020	Beschwerdebegründung II.	Beschwerdebegründung 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.	Durch die fehlende bauliche Umsetzung des Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien, möglichst erschwinglichen Wohnangeboten in Mehrfamilienhäusern, auch im Bereich von neuen / besonderen Wohnformen (z. B. Mehrgenerationenwohnen, Frauen WGs). Im Rahmen dessen wird der erarbeitete Rahmenplan aus 2003 modifiziert und der Gestaltungsplan fortgeschrieben, der Grundlage für das Bebauungsplanverfahren III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan ist. Im Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan sind entsprechend des Bedarfs und des politischen Auftrags Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Für die Mehrfamilienhäuser erhöht sich entsprechend die Anzahl der festgesetzten Wohnungen. Die Gebäudehöhen orientieren sich an der umliegenden Bebauung. Für das Verfahren wurde am 26.02.2019 ein Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB gefasst. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung vom 18.05.2020 - 22.06.2020 konnte sich die Bevölkerung frühzeitig am Bebauungsplanverfahren beteiligen. Der Nachweis von Abstandsflächen erfolgt im nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren. Im Gestaltungsplan sind ausreichende Abstände zur Nachbarbebauung eingehalten.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht nur in einem sehr begrenzten inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert stattdessen in dozierendem Duktus das chronologisch-historische Zustandekommen des Bebauungsplanverfahrens III.4C. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten, zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers zu verwenden. Bis auf eine Ausnahme, wobei der Bewertungsurheber wiederholt die Behauptung aufstellt, im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 sei der Bedarf für die Stadt Wegberg an MFH nachgewiesen worden. Das trifft indes nicht zu. Aus der beiliegenden Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die planerische Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. In der beiliegenden Eingabe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Öffenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
158	11	5		Bürger 11-36 vom 18.-22.06.2020	Beschwerdebegründung III.	Beschwerdebegründung III.) Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die „Wehrstraße" und die „Besenbinderstraße" sind durch die Planung unzureichend erfasst.	Die „Wehrstraße" dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße" angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße" über die Straße „Auf dem Kamp", in Richtung Heiderstraße" bewegen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.	Zusammenhang vorhanden.	In der beiliegenden Eingabe Skizzen zur Verkehrsplanung III.4C wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Öffenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
159	11	6		Bürger 11-36 vom 18.-22.06.2020	Beschwerdebegründung 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) BauGB). ist durch die vorliegende Planung verletzt.	Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der Bewertungsurheber ist hier offenbar der irrigen Meinung (oder er gibt scheinplausibel vor), der Planungsurheber würde eine vollständigen und gerechten Abwägung, in die öffentlichen Interessen und die privaten Interessen der Anwohner des Baugebietes gegeneinander und miteinander abzuwägen sind (§§ 2 (3), 1 (7) BauGB), alleine dadurch bewirken, dass er (rein formalistisch) die Öffentlichkeit (Bürger), Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen bittet und die eingebrachten Stellungnahmen sodann in den Abwägungsprozess einstellt. Die Stellungnahmen müssen auch **tatsächlich** vollständig und gerecht abgewogen werden und das unterlässt der Bewertungsurheber in großenteils eklatanter Weise, wie u.a. die aktuellen Eingaben der als "Bürger 5,6 und 11" bezeichneten Stellungnehmer unter ID 48-134, sowie ID 154-158 belegen. Darüberhinaus muss der Planungsurheber nicht nur diese Stellungnahmen, sondern darüber hinaus und insbesondere seine eigenen Maßnahmen im Zusammenhang mit III.4C vollständig und gerecht abwägen, was er ebenso unterlässt, wie die vorbezeichneten aktuellen Eingaben belegen. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Öffenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Wegberg-Arsbeck



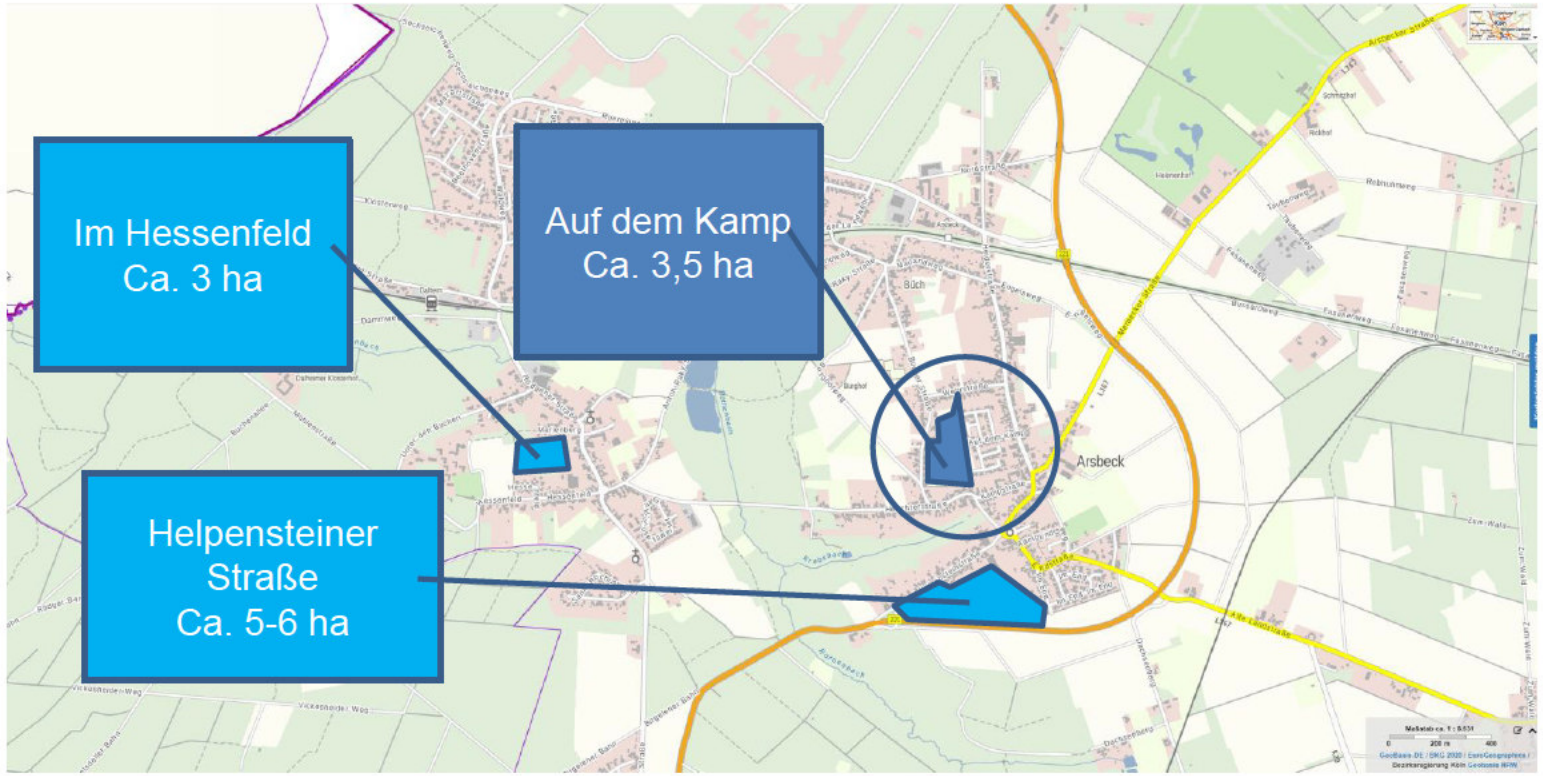
Baugebiete im Quartier



Baugebiet:

Auf dem Kamp III4C

Baugebiete im Quartier



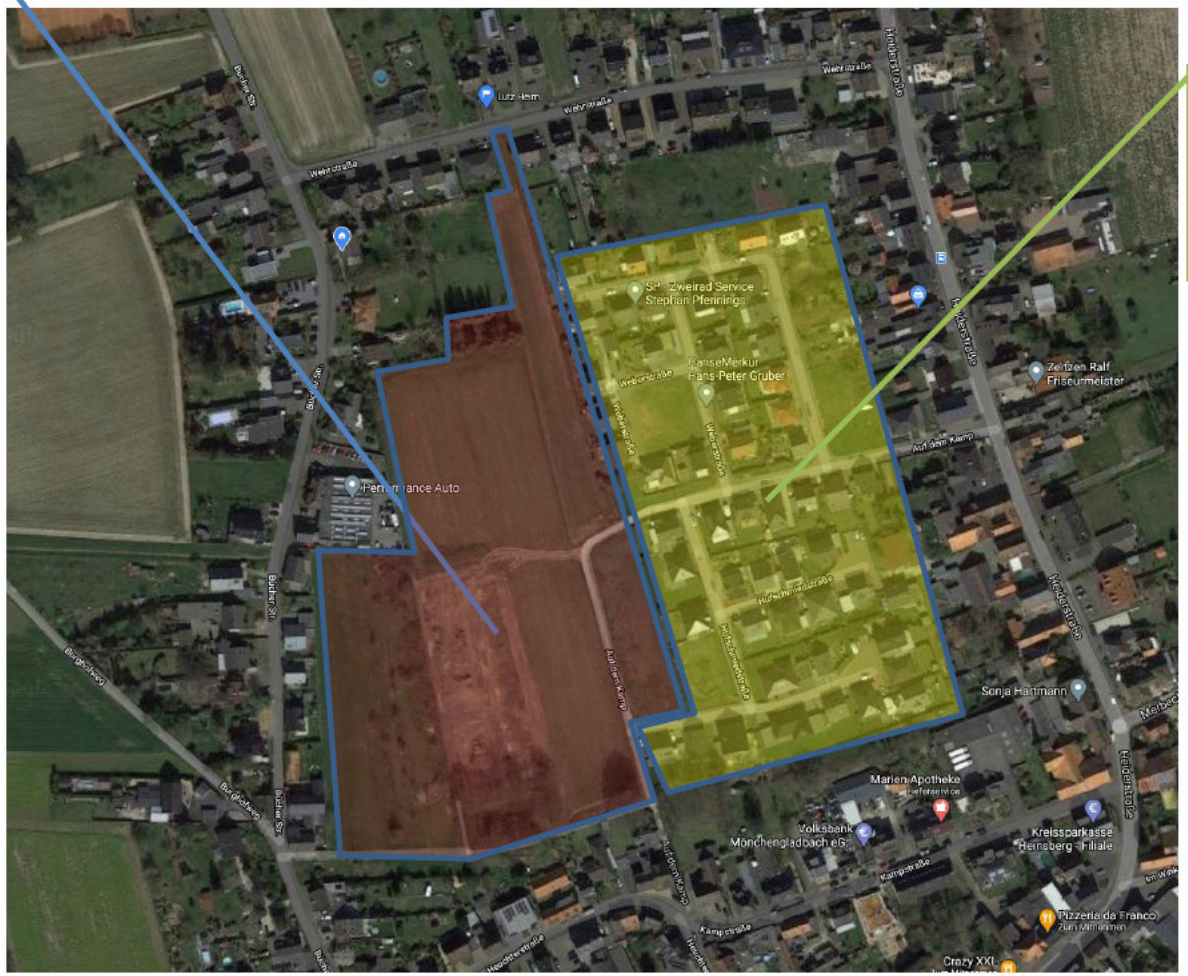
Die aktuell in Planung befindlichen drei Baugebiete im Quartier umfassen ca. 12 Hektar Grundfläche

III4C Auf dem Kamp

Auf dem Kamp
III4C
Ca. 3,5 ha

III4 Auf dem Kamp

Auf dem Kamp
III4C
Ca. 3,5 ha



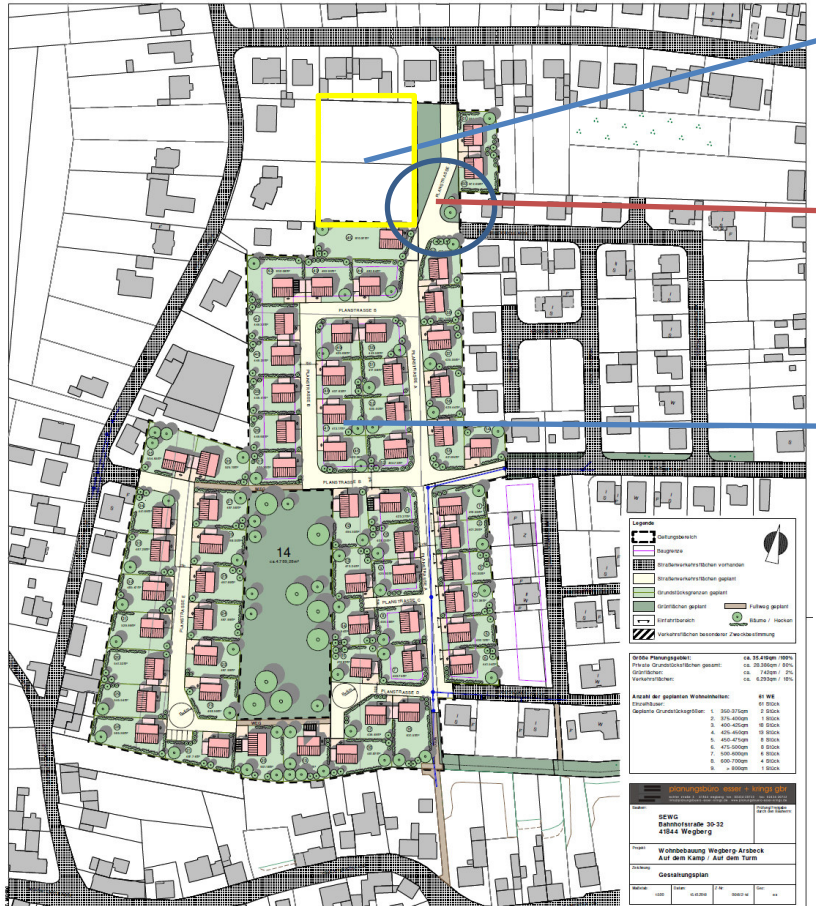
Auf dem Kamp
III4A & III4B
Ca. 4ha

III4A (2006)

III4B (2013)

III4C (2021)

Stand vor dem 09.07.2019



Parzellen 39/40 [redacted]

Abknicken der Ausfallstraße an dieser Stelle

Reine EFH/ZFH Bebauung

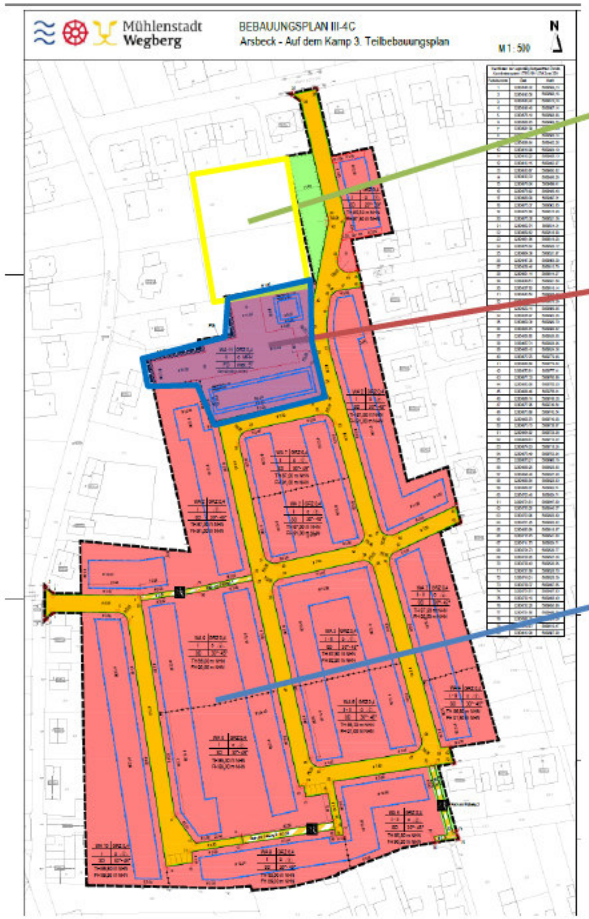
Angebot der JJK vom 09.07.2019

[redacted] verkauft den grünen Streifen an die Stadt Wegberg. Diese ist damit in der Lage, dort für 2 weitere Bauplätze Raum für eine EFH-Bebauung mit bis zu 4 WE auf ihrem Grund zu schaffen

Im Gegenzug erschließt die Stadt Wegberg auf eigene Kosten die Zuwegung zu den hinter dem grünen Streifen gelegenen rückwärtigen Restparzellen 39 und 40 der [redacted] für deren spätere Baumaßnahmen.

Das Angebot wurde am 09.07.2019 und am 03.12.2019 zwischen der [redacted] der SEWG und dem Planungsamt der Stadt Wegberg verhandelt und sollte an die politischen Gremien der Stadt weitergeleitet werden. Dort kam es nie an.

Aktueller B-Plan vom 15.03.2021



Parzellen 39 /40

Investoren-MFH-Blockbau in WA-11:
4 Wohnblöcke, 2 Etagen + Staffelgeschoss; TTL
ca. 24 Wohneinheiten + >35 Parkplätze

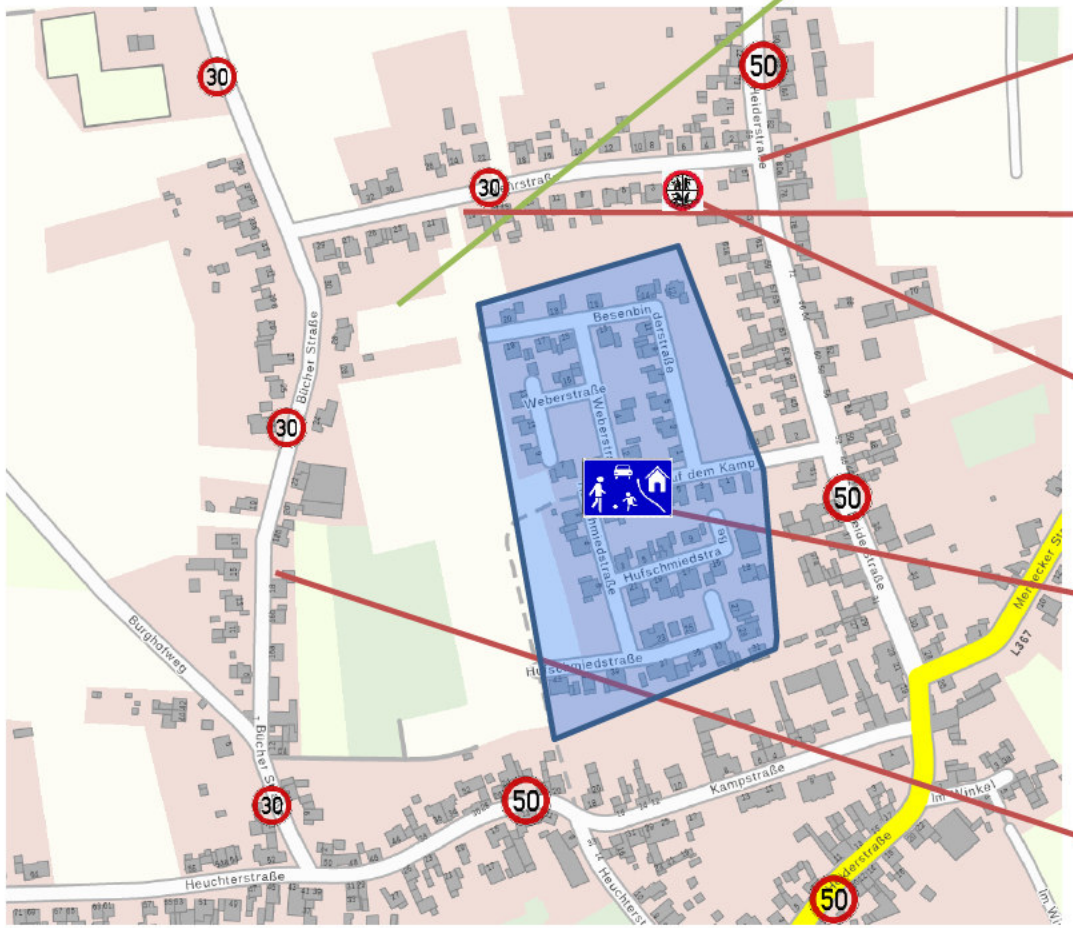
Wäldchen gerodet und überplant

Verkehrssituation

Parzellen 39/40

Sehr enge und gefährliche Ausfahrt, da an der Ecke Wehr-/Heiderstraße ein denkmalgeschütztes Gebäude die Einsicht nach Norden behindert.

Geplante Ausfahrt NUR einspurig und NUR nach links möglich, da nach rechts keine Öffnung vorgesehen ist.
Siehe B-Plan

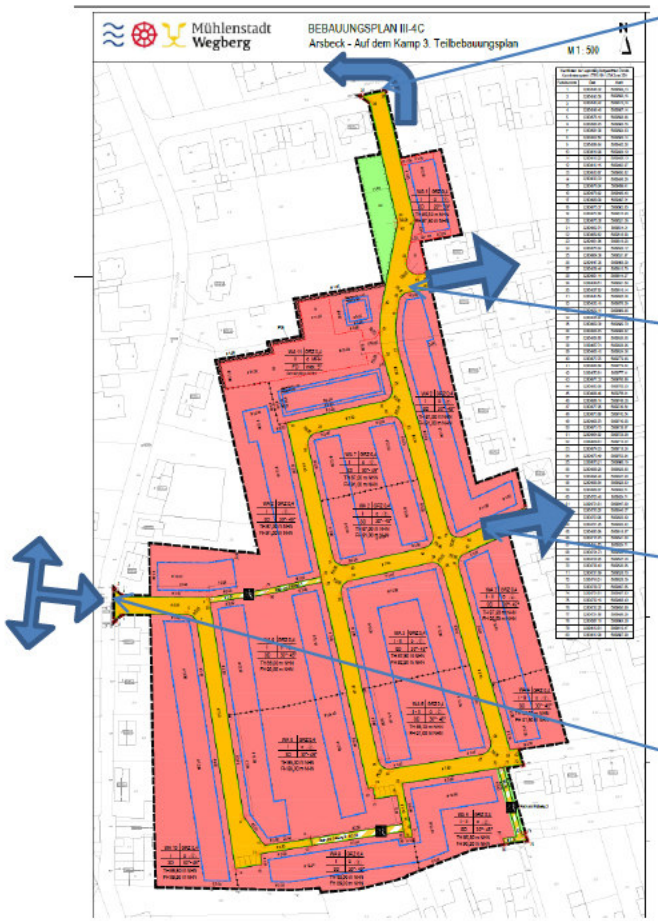


Gerätehaus der freiwilligen Feuerwehr;
Zufahrt zu Kamp III über Wehrstraße nicht möglich wg. fehlender Ein/Ausfahrt

Spielstraße

Geplante Ausfahrt für linken abgekapselten Bauabschnitt; mit Öffnung rechts und links;
Bücherstraße ist dort sehr eng und OHNE Bürgersteig

Ausfahrten (Einfahrten) III4C



Ausfahrt über die Wehrstraße.

!!! Durch das Abknicken der Wehrstraße nach Links ist die Ausfahrt hier nur linksseitig über die Bücher Straße möglich !!!

Ausfahrt über die Besenbinder Straße.

Ausfahrt über die Straße „Auf dem Kamp“.

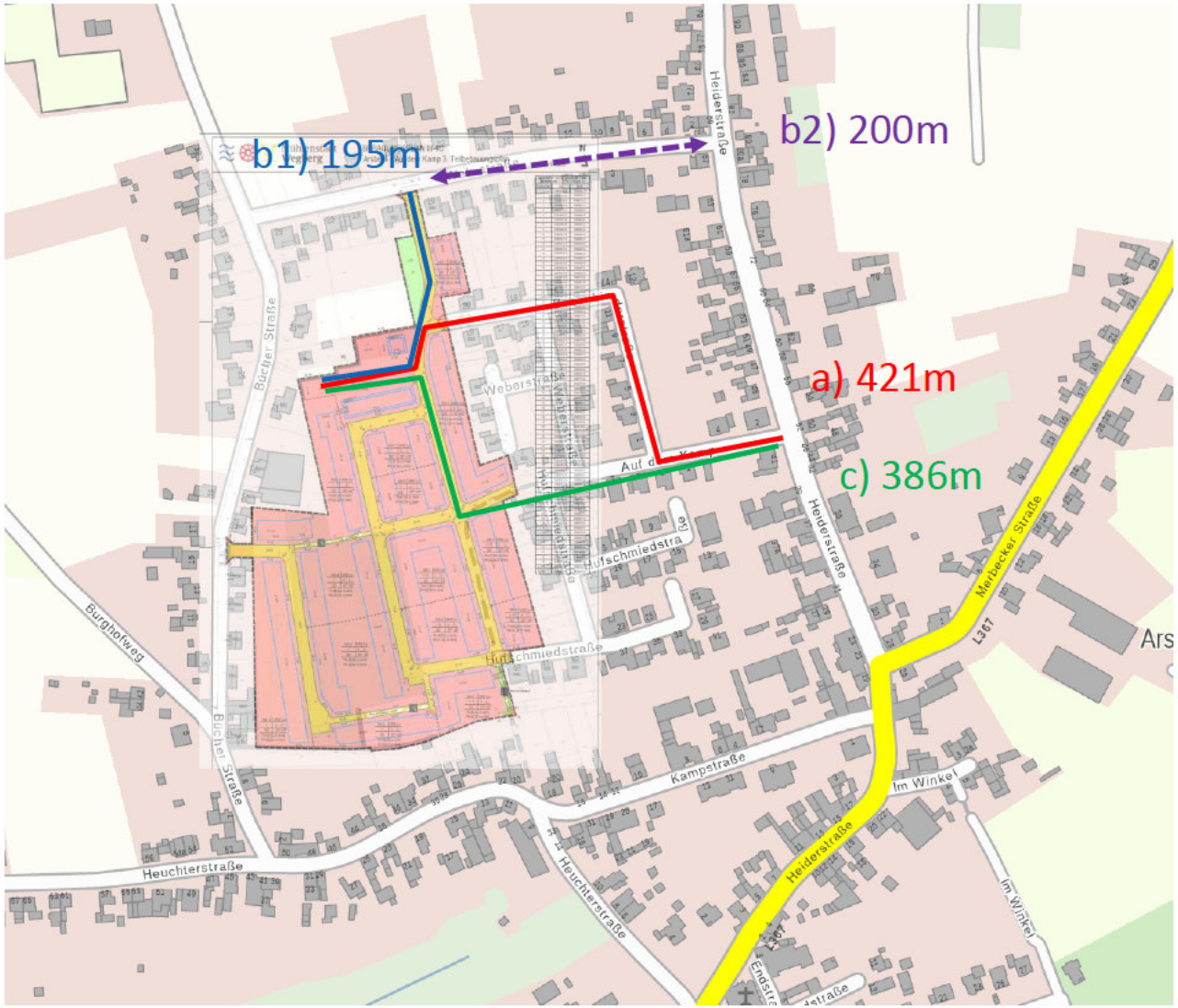
Ausfahrt über die Bücher Straße.

!!! Die Bücher Straße ist an dieser Stelle sehr eng und hat dort keinen Bürgersteig !!!

Der aktuelle B-Plan gibt als Begründung für seine Platzierung der MFH-Bebauung in den Wohnabschnitt (WA) 11 vor, dass an dieser Stelle das Plangebiet III4C verkehrsmäßig am stärksten entlastet werde.

Dabei ist aber nicht nur eine Entlastung von III4C zu berücksichtigen, sondern des gesamten Durchfahrgebietes des durch III4C erzeugten Verkehrs. Dazu zählen III4A und III4B ebenso, wie die Wehrstraße und die Bücher Straße.

Es zeigt sich, dass die MFH-Planung in WA-11 keineswegs die von der Planung behauptete stärkste Entlastung, weder von III4C, noch im übrigen Verkehrsdurchzugsgebiet erzielt!



Vom MFH-Verkehr bis zur nächsten HVS (Heider Straße) zurückzulegende Strecken:

Alt. 1: MFH in WA-11

a) 421m Ausfahrt über Besenbinder Str.

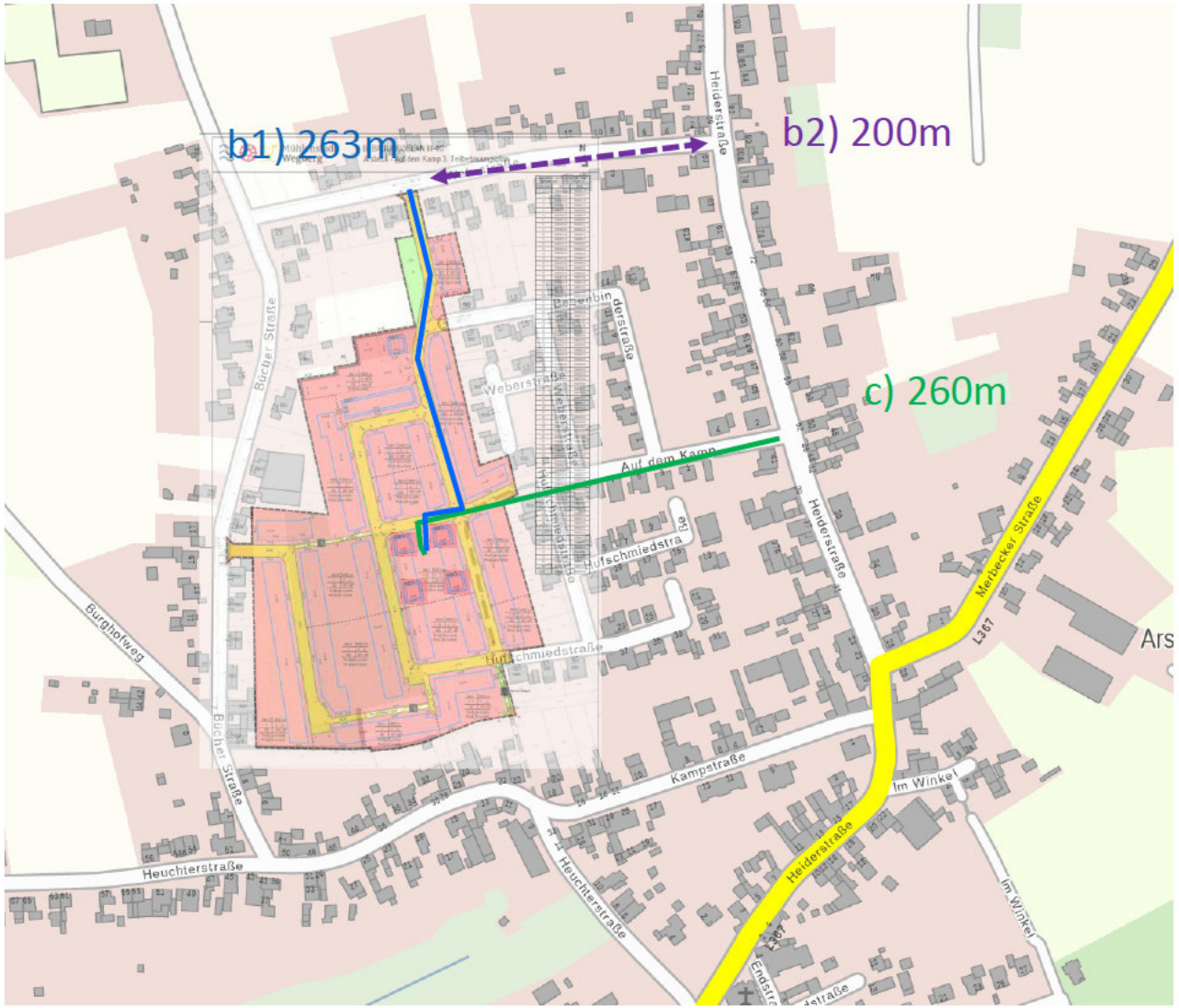
b) 195m Wehrstraße … und dann?
Ausfahrt für rechts abbiegenden Verkehr unzureichend (sonst 395m), somit links abbiegend zur Bücher Straße und von dort zur Heider Str. (>800m)

c) 386m Ausfahrt über „Auf dem Kamp“

d) Keine Ausfahrt über Bücher Str.

Schlechteste MFH-Position und längste Strecke c) aus dem WG mit ungeradem Straßenverlauf!

Alle Distanzen Ca. Angaben gemessen mit tim-online.nrw.de



Vom MFH-Verkehr bis zur nächsten HVS (Heider Straße) zurückzulegende Strecken:

Alt. 2: MFH in WA-3

a) Ausfahrt über Besenbinder Str. entbehrlich

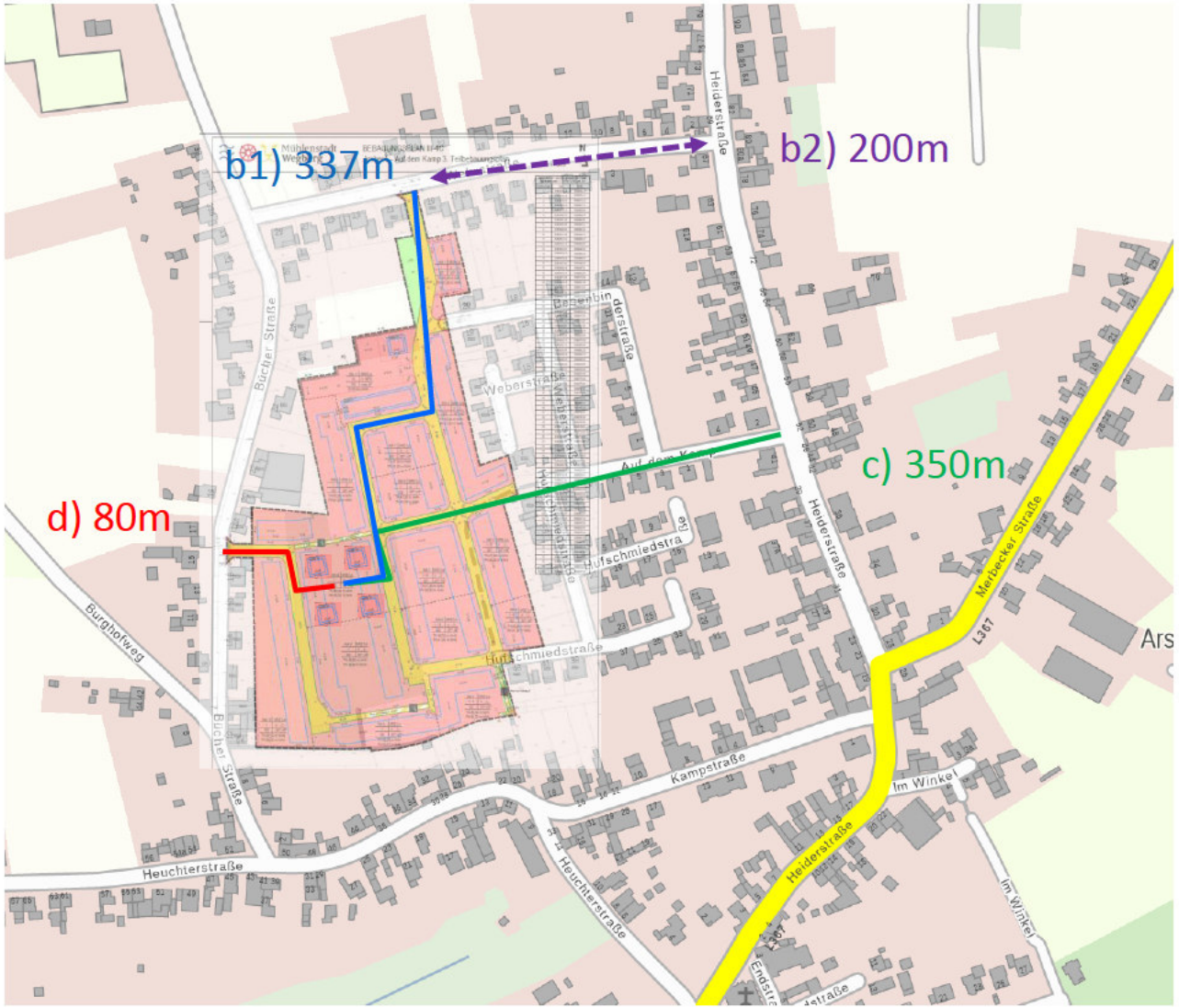
b) 263m Wehrstraße … und dann?
Ausfahrt für rechts abbiegenden Verkehr unzureichend (sonst 463m), somit links abbiegend zur Bücher Straße und von dort zur Heider Str. (>800m)

c) 260m Ausfahrt über „Auf dem Kamp“

d) Keine Ausfahrt über Bücher Str.

Beste MFH-Position und kürzeste Strecke c) aus dem WG mit geradem Straßenverlauf!

Alle Distanzen Ca. Angaben gemessen mit tim-online.nrw.de



Vom MFH-Verkehr ca. bis zur nächsten HVS (Heider Straße) zurückzulegende Strecken:

Alt. 3: MFH in WA-9

a) Ausfahrt über Besenbinder Str. entbehrlich

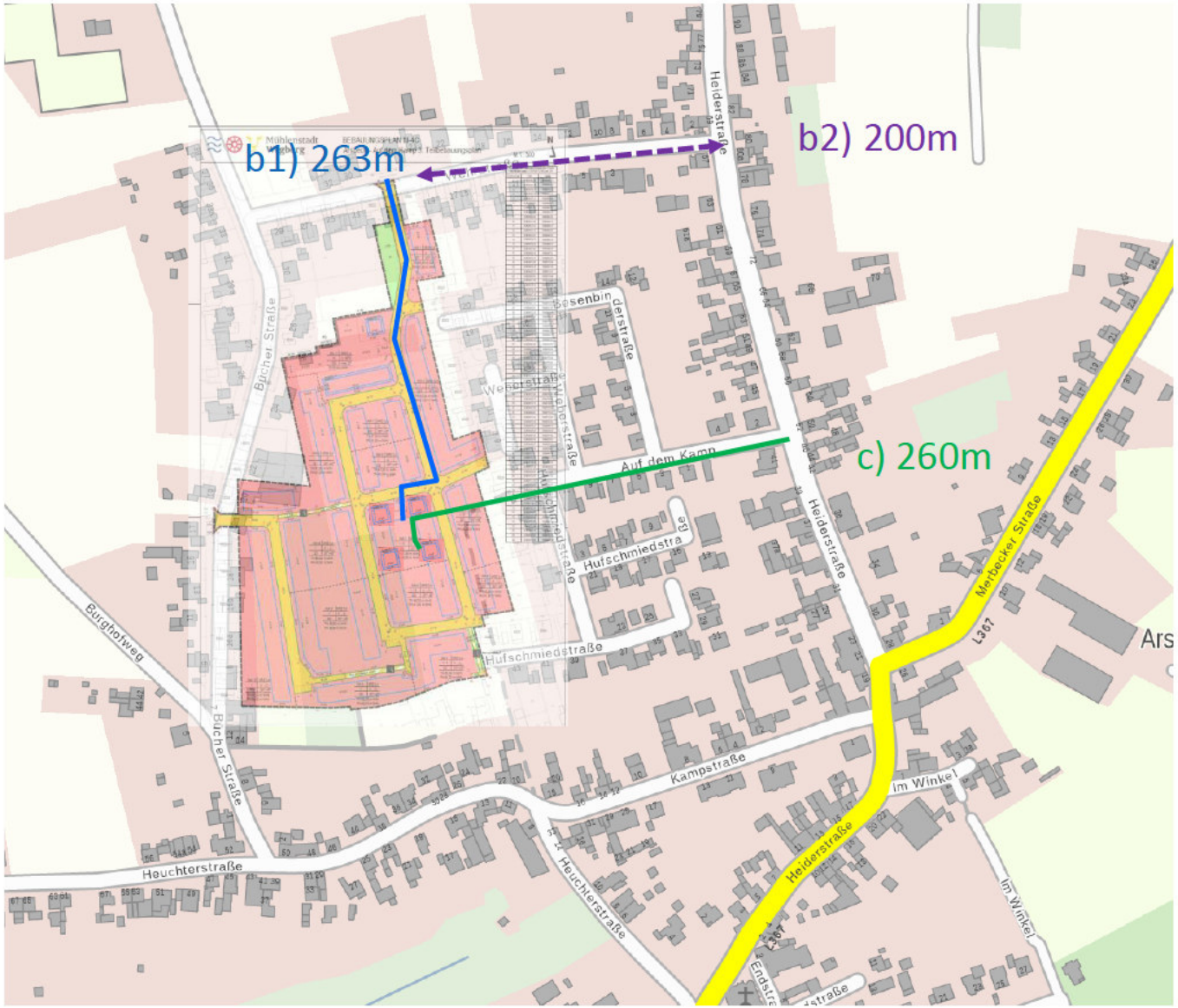
b) 337m Wehrstraße … und dann?
Ausfahrt für rechts abbiegenden Verkehr unzureichend (sonst 537m), somit links abbiegend zur Bücher Straße und von dort zur Heider Str. (>800m)

c) 350m Ausfahrt über „Auf dem Kamp“

d) 80m Ausfahrt über Bücher Str. … und dann?
Ausfahrt in beiden Richtungen problematisch (sonst >600m)

Mittlere MFH-Position und mittlere Strecke c) aus dem WG mit geradem Straßenverlauf!

Alle Distanzen Ca. Angabengemessen mit tim-online.nrw.de



Vergleich und Ranking der MFH-Alternativen

III.4C	WA-11	WA-3	WA-9
a)	421		
b)	395/>800	463/>800	537/>800
c)	386	260	350
d)			>600
Kürzeste:	386m	**260m**	350m
Gesamte:	2.002m	**1.523m**	2.287m
Entlastung:	1	**2**	1
Rang:	3	**1**	2

Alle Distanzen Ca. Angaben gemessen mit tim-online.nrw.de

WA-3 ist für die MFH-Bebauung verkehrsplanerisch der beste Standort. Er bedingt die kürzeste Strecke zur HVS, die geringste Gesamtstrecke zur HVS und entlastet die meisten verkehrsbetroffenen Straßen.

Fazit

- Der gesamte Verkehr im III4C wird sich zwangsläufig am schnellsten und bequemst erreichbaren Eingang und Ausgang zur nächstgelegenen Hauptverkehrsstraße (HVS) orientieren und diesen dauerhaft nutzen.
- **Der Wohnabschnitt WA-3 ist für die beabsichtigte MFH-Bebauung in III4C verkehrsplanerisch der bestgelegene Standort.** Er bedingt die kürzeste Strecke zur HVS, die geringste Gesamtstrecke aller Verbindungen zur HVS und entlastet die meisten verkehrsbetroffenen Straßen.
- **Der Wohnabschnitt WA-11 ist für die beabsichtigte MFH-Bebauung in III4C verkehrsplanerisch der am schlechtesten gelegene Standort.** Er bedingt die längste Strecke zur HVS, die mittlere Gesamtstrecke aller Verbindungen zur HVS und belastet die meisten verkehrsbetroffenen Straßen.
- Die jeweilige Lage der übrigen Wohneinheiten (EFH) in III4C ist für die Verkehrsbelastung durch III4C unerheblich, bzw. die durch sie erzeugte Verkehrsbelastung bleibt in allen Lagealternativen der MFH-Bebauung in Etwa gleich hoch.
- Die unbelegte Behauptung der Stadt Wegberg, die MFH-Planung werde in WA-11 geplant, weil sie dort den geringsten Verkehr durch das ganze Plangebiet leite, erweist sich nachweislich als falsch.
- Im Übrigen ist bei der Verkehrsbelastung nicht nur der durch das Plangebiet III4C geleitete Verkehr, sondern der Verkehr aller durch III4C verkehrsbelasteten Straßen zu berücksichtigen. Auch in diesem Kontext ist WA-3 in III4C verkehrsplanerisch der bestgelegene Standort für die MFH-Bebauung.

2021

Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019

[redacted]

16.4.2021

Anlass zur Erstellung der vorliegenden Analyse

Die hier vorliegende Analyse der von der InWIS GmbH im Auftrag des Kreises Heinsberg erstellten Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 kommt zustande, weil die Kommune Wegberg anlässlich der aktuellen Offenlage ihrer Gestaltungsplanung im Bebauungsplanverfahren III.4C „Auf dem Kamp“ in Wegberg-Arsbeck am 15.03.2021 erstmalig auf die betreffende Wohnungsmarktstudie hingewiesen und verwiesen hat.

Die Verwaltung der Kommune Wegberg plant in dem Plangebiet III.4C ein dort durch den ursprünglichen Rahmenplan III.4 nicht vorgesehenes und von der typischen EFH/ZFH Bebauung der angrenzenden Umgebung abweichendes Mehrfamilienhausquartier mit 4 Mehrfamilienhäusern inkl. 24 Wohnungen und rd. 35 Parkplätzen als Blockbau. Die Verwaltung der Stadt Wegberg zieht einzig diese Wohnungsmarktstudie und ausdrücklich den im Anhang der Studie auf den Seiten 179 ff. befindlichen Kommunalsteckbrief für die Kommune Wegberg als Nachweis für die planerische Erforderlichkeit der Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet i. S. d. § 1 (3) S.1 BauGB heran. Als Nachweis i. S. d. § 1 (3) S.1 BauGB ist die Wohnmarktstudie Heinsberg 2019 auch bereits vorbehaltlich der nachfolgenden Analyse schon darum untauglich, weil der Studienurheber mit der Wohnungsmarktstudie einen solchen Zweck nicht verfolgt.

Vorbehaltlich der nachfolgenden (objektiven) Analyse der Wohnungsmarktstudie wird festgehalten, dass diese Studie bereits nach den Ausführungen ihres Urhebers zu keinem Zeitpunkt intendiert, einen solchen Nachweis für den Kreis Heinsberg oder für einzelne Kommunen des Kreises Heinsberg zu erbringen. Vielmehr weist die Studie ausdrücklich darauf hin, dass lediglich eine „*Empfehlung“* an die Kommunen des Kreises Heinsberg adressiert, „*die Bautätigkeit etwas stärker auf Mehrfamilienhäuser zu lenken*.“

Es bleibt demnach den Kommunen und ihren Gremien, ebenso wie den Handelnden in den jeweiligen Kommunalverwaltungen in eigener Entscheidungshoheit und in eigener Kompetenz überlassen, ob, inwieweit und in welchen konkreten Fällen sie der *Empfehlung* Folge leisten können und wollen oder nicht! Insbesondere in Kenntnis auch dieser nunmehr zu der Wohnungsmarktstudie und ihren Kommunalsteckbriefen vorliegenden Analyse!

Wenn der durch die Wohnungsmarktstudie prognostizierte Bedarf – auf welchem die *Empfehlung* und auf dieser wiederum die Planung III.4C beruht – untauglich hergeleitet bzw. unplausibel ist, besteht nicht nur kein Grund, dieser Studie zu folgen sondern vielmehr die u.a. im Interesse der Haushaltstreue zu befolgende Pflicht, der durch die Studie ausgesprochenen *Empfehlung* gerade nicht zu folgen und im konkreten vorliegenden Fall die geplante Mehrfamilienhausbebauung im Bebauungsgebiet III.4C zu unterlassen.

Vorwegnahme der wesentlichen Erkenntnisse

Die Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 erweist sich für den Nachweis der planerischen Erforderlichkeit der Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet III.4C i. S. d. § 1 (3) S.1 BauGB und auch für eine sonstige Begründung der geplanten Mehrfamilienhausbebauung als untauglich. Ihre Analyse fördert im Wesentlichen folgende Erkenntnisse zutage:

- Die Wohnungsmarktstudie vermengt untauglicherweise die Betrachtungs- und Untersuchungsebenen des Kreises Heinsberg, seiner der 10 Kommunen und seiner 65 Quartiere miteinander, statt sich ausschließlich oder zumindest überall wo es möglich war auf die feinkörnige und aussagekräftige Quartiersebene zu kaprizieren.

- Eine taugliche Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 inklusive der in ihrem Anhang befindlichen Kommunalsteckbriefe hätte auf der Grundlage tauglicher Quartiersdaten erstellt werden müssen. Nach aktuellen (April 2021) Informationen des Geographischen Instituts der RWTH Aachen waren die Zahlen der RWTH vom Kreis Heinsberg übermittelt und von der RWTH gegenüber dem Kreis Heinsberg als fehlerhaft beanstandet worden. Dennoch sind sie - offenbar ohne Wissen der RWTH und zu deren Erstaunen - in der vorliegenden Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 inklusive der in ihrem Anhang ausgewiesenen Kommunalsteckbriefe verarbeitet worden!

- Untauglicherweise können die in der Studie inklusive der in ihrem Anhang befindlichen Kommunalsteckbriefe zur Darstellung der Nachfrage nach Wohnraum verwendeten "Hits" (Klicks) keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren und auch möglichen Manipulationen solcher „Hits“ (Klicks) hat die Wohnungsmarktstudie erkennbar nicht vorgebeugt.

- Eine taugliche Wohnungsmarktstudie inklusive der in ihrem Anhang befindlichen Kommunalsteckbriefe hätte auf der Grundlage statistisch einwandfrei gebildeter und miteinander vergleichbarer Klassen und Gruppen erstellt werden müssen. Das ist nicht der Fall, da der Studienurheber untauglicherweise Klassen und Gruppen (insb. Altersklassen) künstlich und in unsachgemäßer Weise differenziert und sie so einer Vergleichbarkeit entzieht.

- Die Wohnungsmarktstudie unterschlägt untauglicherweise die Betrachtung und Untersuchung wesentlicher Personen-, Familien-, Haushalts und Bevölkerungsanteile mit dem erkennbar tendenziösen Effekt der Darstellung eines künstlich überhöhten Wohnbedarfs alter und sehr junger Menschen nach Neubauwohnungen.

- Die Wohnungsmarktstudie unterlässt weitestgehend die Untersuchung des aktuell vorhandenen kreisweiten Immobilienbestands der Quartiere und seiner vergleichsweise günstigen Ertüchtigung im Hinblick auf Barrierearmut und Barrierefreiheit. Im Gegenzug „lanciert“ sie allerdings erkennbar den (kostenintensiven) Neubau von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern und kommt insoweit auch den landespolitisch geförderten Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern, Baudienstleistern, Wohnungsbaugesellschaften und einigen "ausgesuchten" politischen Kommunalvertretern zu potenziellen Lasten der kommunalen Haushalte und der Steuerzahler entgegen.

- Der Urheber der im April 2019 veröffentlichten Wohnungsmarktstudie leitet seit 2012 das „Landesbüro altengerechte Quartiere.NRW“ im Auftrag der Landesregierung NRW. Er ist seit 2013 Geschäftsführer der eigens vom Kreis Heinsberg mit der Erstellung der Wohnungsmarktstudie beauftragten InWIS Forschung & Beratung GmbH und hat seit dem 06.05.2019 eine Professur für Wohn- und Raumsoziologie auf einem Lehrstuhl der EBZ Business School inne, der von der Vonovia SE (ehemals Viterra AG), einem der größten privaten Wohnungsbauunternehmen Europas finanziert wird. Insoweit liegt insb. in der Nachbetrachtung ein erheblicher Interessenkonflikt mit disqualifizierender Auswirkung auf die Neutralität der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 für hieraus abgeleitete Planungs- und/oder Investitionsentscheidungen des Kreises oder einzelner seiner Kommunen vor.

Die Analyse im Einzelnen:

Seite:	18
Kapitel:	3.1.
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Quartier
Kontext:	Übersicht der Quartiere mit Nummern
Abbildung:	1
Zeitraum:	<2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: Kreis Heinsberg, eigene Darstellung; Quartiersanalysen aus 2017 (Geografisches Institut der RWTH Aachen im Auftrag des Kreises Heinsberg)

1. Für die Ergebnisse der Studie war nur die Quartiersbetrachtung, im Unterschied zur grobkörnigen Kommunal- und Kreisbetrachtung, dazu geeignet, alle Einflussfaktoren auf den Wohnbedarf im Kreis Heinsberg hinreichend differenziert zu betrachten, um eine ortslagengenaue und belastbare Prognose von Angebot und Nachfrage nach Wohnraum bis zum Jahr 2030 zu erstellen.

2. Untauglicherweise wird die generelle Quartiersbetrachtung aber nur für die Darstellung der demographischen Situation herangezogen, während sie sich bei anderen Einflussfaktoren auf die (viel zu grobe) Kommunal- und Kreisbetrachtung beschränkt. Ein Grund hierfür ist nicht ersichtlich.

3. Eine taugliche Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 hätte auf der Grundlage **tauglicher Quartiersdaten** erstellt werden müssen. Nach aktuellen (April 2021) Informationen des Geographischen Instituts der RWTH Aachen, welches die in der vorliegenden Studie verwendeten Quartiersanalysen erstellt hat, sind die in den Quartiersanalysen ausgewiesenen Zahlen jedoch untauglich. Demnach waren die Zahlen der RWTH vom Kreis Heinsberg übermittelt und von der RWTH gegenüber dem Kreis Heinsberg als fehlerhaft beanstandet worden. Dennoch sind sie - offenbar ohne Wissen der RWTH und zu deren Erstaunen - in der vorliegenden Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 verarbeitet worden!

Seite:	20
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Entwicklung der Einwohner in den Kommunen 2011-2015 in %
Abbildung:	3
Zeitraum:	2011-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	20
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten, Ableitung
Ebene:	Kommune
Kontext:	Sterbe Überschuss in Einwohnern 2009-2015
Tabelle:	1
Zeitraum:	2009-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	20
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten, Ableitung
Ebene:	Kommune
Kontext:	Einwanderung in Personen
	k. A.
Zeitraum:	2015
Quelle:	k. A.

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise weist die Wohnungsmarktstudie (anders als beim Sterbeüberschuss) keine absoluten Zahlen der eingewanderten Personen im korrespondierenden Zeitraum (2009-2015) aus, obwohl sie eingewanderten Personen in ihrer Studie zum Ausgleich des Sterbeüberschusses heranzieht. Sie beschränkt sich in ihrer Darstellung lediglich auf den Saldo (Abb.4-6). Das ist ein grober methodischer Fehler und dient (effektiv) der Verschleierung der tatsächlichen Zuwanderung je Kommune und je Quartier im korrespondierenden Zeitraum.

Seite:	21
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten, Ableitung
Ebene:	Kommune
Kontext:	Einwanderung Saldo 2011-2013
Abbildung:	4
Zeitraum:	2011-2013
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise weist die Wohnungsmarktstudie (anders als beim Sterbeüberschuss) keine absoluten Zahlen der eingewanderten Personen im korrespondierenden Zeitraum (2009-2015) aus, obwohl sie eingewanderten Personen in ihrer Studie zum Ausgleich des Sterbeüberschusses heranzieht. Sie beschränkt sich in ihrer Darstellung lediglich auf den Saldo (Abb.4-6). Das ist ein grober methodischer Fehler und dient (effektiv) der Verschleierung der tatsächlichen Zuwanderung je Kommune und je Quartier im korrespondierenden Zeitraum.

Seite:	21
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten, Ableitung
Ebene:	Kommune
Kontext:	Einwanderung Saldo 2014-2015
Abbildung:	5
Zeitraum:	2014-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise weist die Wohnungsmarktstudie (anders als beim Sterbeüberschuss) keine absoluten Zahlen der eingewanderten Personen im korrespondierenden Zeitraum (2009-2015) aus, obwohl sie eingewanderten Personen in ihrer Studie zum Ausgleich des Sterbeüberschusses heranzieht. Sie beschränkt sich in ihrer Darstellung lediglich auf den Saldo (Abb.4-6). Das ist ein grober methodischer Fehler und dient (effektiv) der Verschleierung der tatsächlichen Zuwanderung je Kommune und je Quartier im korrespondierenden Zeitraum.

Seite:	22
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten, Ableitung
Ebene:	Quartier
Kontext:	Einwanderung Saldo 2014-2015
Abbildung:	6
Zeitraum:	2014-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: Kreis Heinsberg 2017, eigene Darstellung

1. Eine taugliche Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 hätte auf der Grundlage **tauglicher Quartiersdaten** erstellt werden müssen. Nach aktuellen (April 2021) Informationen des Geographischen Instituts der RWTH Aachen, welches die in der vorliegenden Studie verwendeten Quartiersanalysen erstellt hat, sind die in den Quartiersanalysen ausgewiesenen Zahlen jedoch untauglich. Demnach waren die Zahlen der RWTH vom Kreis Heinsberg übermittelt und von der RWTH gegenüber dem Kreis Heinsberg als fehlerhaft beanstandet worden. Dennoch sind sie - offenbar ohne Wissen der RWTH und zu deren Erstaunen - in der vorliegenden Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 verarbeitet worden!

2. Untauglicherweise weist die Wohnungsmarktstudie (anders als beim Sterbeüberschuss) keine absoluten Zahlen der eingewanderten Personen im korrespondierenden Zeitraum (2009-2015) aus, obwohl sie eingewanderten Personen in ihrer Studie zum Ausgleich des Sterbeüberschusses heranzieht. Sie beschränkt sich in ihrer Darstellung lediglich auf den Saldo (Abb.4-6). Das ist ein grober methodischer Fehler und dient (effektiv) der Verschleierung der tatsächlichen Zuwanderung je Kommune und je Quartier im korrespondierenden Zeitraum.

Seite:	23
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Einwanderung Saldo 2014-2015
Abbildung:	6
Zeitraum:	2011-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise erhebt die Wohnungsmarktstudie diese Wanderungsdaten nur auf Kreisebene, nicht jedoch auf Kommunalebene und Quartiersebene. Die höchsten Zuzüge in den Kreis Heinsberg entfielen demnach auf die zwischen 25-50jährigen. Bezeichnenderweise und untauglicherweise lässt die Studie gerade diese Altersgruppen in ihren Kommunalsteckbriefen unberücksichtigt - was sich dem Studienurheber vor dem tendenziösen Hintergrund, dass sich die Haushalte in dieser Altersgruppe weniger für MFH als insb. für EZFH eignen, als opportun anbieten mochte.

Seite:	24
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Größe und Altersverteilung der Haushalte
Tabelle:	2 (Strukturmerkmale der Bevölkerung in den Kommunen 2015)
Zeitraum:	2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Die Wohnungsmarktstudie unterschlägt an dieser Stelle und auch in den Kommunalsteckbriefen (S. 161 ff.) die Anteile der zwischen 18 und 65jährigen Personenhaushalte. Das ist darum gravierend und signifikant, weil dem durch die Studie tendenziös hervorgehobenen Anteil der über 65jährigen Personenhaushalte ein reziproker Rückgang der 18-65jährigen Personenhaushalte gegenübersteht, der im Prognosezeitraum bis 2030 in den Kommunen und Quartieren zu einer entsprechenden Verfügbarkeit der von diesen bewohnten Bestandswohnungen und zu preisgünstig herzustellender Barrierearmut bis Barrierefreiheit in solchen Wohnungen führt. Es ist offensichtlich, dass die vom Studienurheber gewählte, künstliche Differenzierung der Altersklassen in den Segmenten Haushalt, Bevölkerung und Einwohner der Verschleierung dieses Umstandes sehr zuträglich ist. Weil und soweit das Interesse des Studienurhebers aber möglicherweise in der tendenziösen Absicht bestand, den (kostenintensiven) Neubau von Wohnungen in MFH zu "lancieren" und insoweit auch die Interessen von Investoren, Bauträgern, Baudienstleistern, Wohnungsbaugesellschaften und einigen "ausgesuchten" politischen Kommunalvertretern zu Lasten der kommunalen Haushalte und zu Lasten der Steuerzahler zu bedienen, entspräche die Unterschlagung der 18-65jährigen Haushalte und die künstliche, verschleiernde Differenzierung von Altersgruppen einer leicht nachvollziehbaren "Zwecklogik".

3. Die Wohnungsmarktstudie unterschlägt an dieser Stelle die Anteile der über 80jährigen Personenhaushalte. Das ist darum gravierend und signifikant, weil in der durch die Studie betriebenen Aggregierung des Anteils der über 65jährigen Personenhaushalte ein dominierender, signifikanter (hier unterschlagener, weil nicht gesondert differenzierter) stark steigender Anteil der über 80jährigen Personenhaushalte enthalten ist, der im Prognosezeitraum bis 2030 in den Kommunen und Quartieren nicht zu einem Bedarf nach barrierearmen bis barrierefreien Wohnungen (insb. nicht nach Neubauwohnungen in MFH!) führt, weil ein weit überwiegender Teil der über 80jährigen (heute wie zukünftig) in professionellen Pflegeeinrichtungen betreut und versorgt werden muss bzw. wird. Es ist offensichtlich, dass die vom Studienurheber gewählte, künstliche Differenzierung der Altersklassen in den Segmenten Haushalt, Bevölkerung und Einwohner der Verschleierung dieses Umstandes sehr zuträglich ist. Weil und soweit das Interesse des Studienurhebers aber möglicherweise in der tendenziösen Absicht bestand, den (kostenintensiven) Neubau von Wohnungen in MFH zu "lancieren" und insoweit auch die Interessen von Investoren, Bauträgern, Baudienstleistern, Wohnungsbaugesellschaften und einigen "ausgesuchten" politischen Kommunalvertretern zu Lasten der kommunalen Haushalte und zu Lasten der Steuerzahler zu bedienen, entspräche die Unterschlagung der 18-65jährigen Haushalte und die künstliche, verschleiernde Differenzierung von Altersgruppen einer leicht nachvollziehbaren "Zwecklogik". Der unterschlagene Anteil der >80jährigen ist an dieser Stelle auch nicht durch Differenzbildung ableitbar.

Seite:	25,26
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten, Ableitung
Ebene:	Quartier
Kontext:	Altersverteilung der Familien 2016
Abbildung:	9,10,11
Zeitraum:	2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: Kreis Heinsberg 2017, eigene Darstellung

1. Eine taugliche Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 hätte auf der Grundlage **tauglicher Quartiersdaten** erstellt werden müssen. Nach aktuellen (April 2021) Informationen des Geographischen Instituts der RWTH Aachen, welches die in der vorliegenden Studie verwendeten Quartiersanalysen erstellt hat, sind die in den Quartiersanalysen ausgewiesenen Zahlen jedoch untauglich. Demnach waren die Zahlen der RWTH vom Kreis Heinsberg übermittelt und von der RWTH gegenüber dem Kreis Heinsberg als fehlerhaft beanstandet worden. Dennoch sind sie - offenbar ohne Wissen der RWTH und zu deren Erstaunen - in der vorliegenden Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 verarbeitet worden!

2. Irritierenderweise wird hier der Haushaltsanteil der unter 20jährigen auf Quartiersebene in Prozent ausgewiesen, während auf Kommunalebene der Haushaltsanteil der unter 18jährigen in Prozent ausgewiesen wird und die Kommunalsteckbriefe (S.161 ff) den Bevölkerungsanteil der unter 25jährigen in Promille auf Quartiersebene ausweisen. Natürlich ist das untauglich. Offenbar scheint dem Urheber sehr daran gelegen zu sein, bei diesen jüngsten Personengruppen (die ja insbesondere als potenzielle Nachfrager für Wohnungen in MFH in Frage kommen) Vergleichbarkeit und Transparenz zu vermeiden.

3. Die Wohnungsmarktstudie unterschlägt an dieser Stelle und auch in den Kommunalsteckbriefen (S. 161 ff.) die Anteile der zwischen 20 und 65jährigen Personenhaushalte. Das ist darum gravierend und signifikant, weil dem durch die Studie tendenziös hervorgehobenen Anteil der über 65jährigen Personenhaushalte ein reziproker Rückgang der 20-65jährigen Personenhaushalte gegenübersteht, der im Prognosezeitraum bis 2030 in den Kommunen und Quartieren zu einer entsprechenden Verfügbarkeit der von diesen bewohnten Bestandswohnungen und zu preisgünstig herzustellender Barrierearmut bis Barrierefreiheit in solchen Wohnungen führt. Weil und soweit das Interesse des Studienurhebers aber möglicherweise in der tendenziösen Absicht bestand, den (kostenintensiven) Neubau von Wohnungen in MFH zu "lancieren" und insoweit auch die Interessen von Investoren, Bauträgern, Baudienstleistern, Wohnungsbaugesellschaften und einigen "ausgesuchten" politischen Kommunalvertretern zu Lasten der kommunalen Haushalte und zu Lasten der Steuerzahler zu bedienen, entspräche die Unterschlagung der 20-65jährigen Haushalte und die künstliche, verschleiernde Differenzierung von Altersgruppen einer leicht nachvollziehbaren "Zwecklogik".

4. Irritierenderweise ist der gesondert ausgewiesene Haushaltsanteil der über 80jährigen in dem Haushaltsanteil der über 65jährigen bereits enthalten, ohne dass die Studie hierauf hinweist! Der darauf nicht hingewiesene Betrachter vermeint somit, beide Gruppen (>65J und >80J) als disjunkt zu betrachten und zu addieren bzw. suggeriert dieses (untaugliche, aber tendenziöse) statistische Vorgehen eine überhöhte Mächtigkeit der Gruppe der über 65jährigen, die tatsächlich nicht vorhanden ist.

Seite:	27
Kapitel:	3.2.1.
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Größe und Altersverteilung der Haushalte
Abbildung:	12 (Billeter-Maß 2015)
Zeitraum:	2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	28,29
Kapitel:	3.2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Sozialversicherungspflichtig beschäftigte Personen (SVBP)
Abb./Tab.:	13,14,15,3
Zeitraum:	2008-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	30
Kapitel:	3.2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Arbeitslosenquote
Abb./Tab.:	k. A.
Zeitraum:	2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunal- und Quartiersebene angegeben!

2. Die Darstellung der Arbeitslosenquote auf Kreisebene ist für die Zwecke der Studie nicht ausreichend und untauglich. Die Wohnungsmarktstudie will die Bedarfslage auf dem Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2030 prognostizieren, um für Kommunen eine "Orientierungshilfe" im Hinblick auf künftige Investitionen und auf die Erschließung von Baugrund im Wohnungsmarkt zu liefern. Die Arbeitslosenquote soll Informationen im Hinblick auf die Wirtschaftskraft potenzieller Nachfrager nach Wohnraum beisteuern. Diesem Zweck kann die Arbeitslosenquote nur gerecht werden, wenn sie auf Kommunal- und auf Quartiersebene abgebildet ist. Davon hat der Studienurheber vorliegend untauglicherweise Abstand genommen. Hier liegt die Annahme nahe, dass die Abbildung auf Kommunal- und Quartiersebene dem Studienurheber nicht geeignet dazu erschienen sein mag, das tendenziöse Studienziel des Ausweis eines möglichst hohen Bedarfs an Nachfragern für MFW und Mietwohnungen zu fördern.

Seite:	30
Kapitel:	3.2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Kaufkraft-Index
Abbildung:	16
Zeitraum:	2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: GfK, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	30,31
Kapitel:	3.2.2. Sozioökonomische Rahmenbedingungen
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Durchschnittliches Haushalts Netto Einkommen
Abb./Tab.:	k. A.
Zeitraum:	2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunal- und Quartiersebene angegeben!

2. Die Darstellung der Nettoeinkommens der Haushalte auf Kreisebene ist für die Zwecke der Studie nicht ausreichend und untauglich. Die Wohnungsmarktstudie will die Bedarfslage auf dem Wohnungsmarkt bis zum Jahr 2030 prognostizieren, um für Kommunen eine "Orientierungshilfe" im Hinblick auf künftige Investitionen und auf die Erschließung von Baugrund im Wohnungsmarkt zu liefern. Das Haushaltsnettoeinkommen soll Informationen im Hinblick auf die Wirtschaftskraft potenzieller Nachfrager nach Wohnraum beisteuern. Diesem Zweck kann das Haushaltsnettoeinkommen nur gerecht werden, wenn es auf Kommunal- und auf Quartiersebene abgebildet ist. Davon hat der Studienurheber vorliegend untauglicherweise Abstand genommen. Es liegt die Annahme nahe, dass die Abbildung auf Kommunal- und Quartiersebene dem Studienurheber nicht geeignet dazu erschien, das tendenziöse Studienziel des Ausweis eines möglichst hohen Bedarfs an Nachfragern für MFW und Mietwohnungen zu fördern.

Seite:	32-34
Kapitel:	3.2.3. Ergebnisse der Bevölkerungsprognose
Daten:	Basisdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Anstieg der Bevölkerung
Abbildung:	17,18,19,20
Zeitraum:	2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Der Studienurheber behauptet: *"Aufgrund des Erstellungszeitpunktes der Bevölkerungsprognose konnte die Fluchtmigration der Jahre 2015 und 2016 noch nicht berücksichtigt werden. Die Auswirkungen dieser Entwicklung auf den Wohnungsbedarf werden im Folgenden hinzugeschätzt."*

   a. Es ist hochgradig unwahrscheinlich, dass im Erstellungszeitraum der Studie (insb. in 2018) die Fluchtmigration der Jahre 2015 und 2016 nicht berücksichtigt werden konnte, wie der Studienurheber behauptet. Spätestens in 2018 hätten die tatsächlichen Daten verfügbar sein müssen. Selbst im hypothetischen Fall, dass sie 2018 nicht vorgelegen hätten, hätte man mit der Beendigung und Veröffentlichung der Studie im (objektiven) Interesse der Rezipienten so lange abwarten müssen. Wenn allerdings nicht das objektive Interesse der Rezipienten, sondern das tendenziöse Interesse der wirtschaftlichen Nutznießer von MFH-Neubauten und MW im hintergründigen Fokus dieser Studie stand, dann war deren Urheber spätestens Ende 2017 und erst recht Ende 2018 sonnenklar, dass die nunmehr drastisch gesunkene Zahl der Asylbewerber diesem Ziel ganz und gar nicht förderlich sein konnte. Also musste es sich für den Urheber anbieten, die Fluchtmigration 2017 und 2018 nicht mit ihren tatsächlichen (niedrigen) Zahlen, sondern mittels einer fiktiven überhöhten Zuschlagskalkulation zu berücksichtigen, deren Faktor (55% der Zahlen aus 2015 und 2016)) bedeutend höher ist, als es die tatsächlichen Zahlen der Fluchtmigration ab 2017 sind. Die Ergebnisse dieser Studie und ihrer impliziten Wohnbedarfsprognose basieren demnach auf einem viel zu hohen, irreführenden Zuschlag der Fluchtmigration und auf einem künstlich erhöhten fiktiven Bedarf nach MFH-Neubauten und Mietwohnungen im Kreisgebiet.

3. Natürlich stellt sich auch hier die Frage, warum bzw. ist es untauglich, dass die Studie bei ihrer Kommunalprognose nicht auf die gleiche Gruppen/Klassen abgestellt hat, wie sie die Quartiersanalysen vorgeben. Statt wie dort einer Unterteilung in Bevölkerungsanteile

    a. unter 20 Jahren nimmt sie hier eine Klassierung der unter 18jährigen vor, die (wie der Studienurheber) weiß, dass sie mit den Daten der Quartiersanalysen nur eingeschränkt vergleichbar ist.

    b. ab 65 Jahren und ab 80 Jahren nimmt sie hier eine Klassierung der ab 75jährigen vor, die (wie der Studienurheber) weiß, dass sie mit den Daten der Quartiersanalysen nur eingeschränkt vergleichbar ist.

    Weil und soweit kein sachlich plausibler Grund hier abweichende Klassierungen rechtfertigt legt das die Annahme nahe, dass der Studienurheber die abweichenden Klassierungen vorgenommen haben könnte, um Inkonsistenzen der seiner Prognose zugrunde liegenden Quartiersdaten zu verschleiern.

4. Die Wohnungsmarktstudie unterschlägt an dieser Stelle die Anteile der zwischen 18-30jährigen, sowie der 50-75jährigen Bevölkerung. Das ist darum gravierend und signifikant, weil dem durch die Studie tendenziös hervorgehobenen Anteil der über 65jährigen Personenhaushalte ein reziproker Rückgang der 20-65jährigen Personenhaushalte gegenübersteht, der im Prognosezeitraum bis 2030 in den Kommunen und Quartieren zu einer entsprechenden Verfügbarkeit der von diesen bewohnten Bestandswohnungen und zu preisgünstig herzustellender Barrierearmut bis Barrierefreiheit in solchen Wohnungen führt. Die hier von der Studie ausgelassenen Bevölkerungsklassen überschneiden sich mit den 20-65jährigen Personenhaushalten. Weil und soweit das Interesse des Studienurhebers aber möglicherweise in der tendenziösen Absicht bestand, den (kostenintensiven) Neubau von Wohnungen in MFH zu "lancieren" und insoweit auch die Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern, Baudienstleistern, Wohnungsbaugesellschaften und einigen "ausgesuchten" politischen Kommunalvertretern zu Lasten der kommunalen Haushalte und zu Lasten der Steuerzahler zu bedienen, entspräche die Unterschlagung der o.g. Bevölkerungsgruppen und die künstliche, verschleiernde Differenzierung von Altersgruppen einer leicht nachvollziehbaren "Zwecklogik".

5. Die Studie behauptet: *"Aufgrund des günstigen Zinses ist derzeitig eine hohe Nachfrage nach Wohneigentum in Form von Eigentumswohnungen und Eigenheimen zu verzeichnen. Der Blick auf die Veränderung der Altersstruktur bis 2030 lässt jedoch darauf schließen, dass die Zielgruppe der Familien ... rein quantitativ an Bedeutung verlieren wird."*

    a. Wenn das so der Fall ist (rein quantitativer Bedeutungsverlust der 30-50jährigen Bevölkerung), dann trifft dieser Umstand keine Aussage darüber, ob mit deren relativer Verkleinerung auch eine Verkleinerung des Bedarfs nach dem derzeitig von diesem wegfallenden Anteil bewohnten Wohnraum verbunden ist. Denn dieser stünde ja entsprechend auf dem Markt für Nachfrager (neu) zur Verfügung. Unter anderem natürlich auch für die bisherigen Bewohner einer Wohneinheit, die von einer Altersgruppe in die nächst höhere Altersgruppe wechseln. Diese Personen müssten daher auch nicht umziehen und könnten mit zunehmendem Alter ihre alten Wohnungen zunehmend barrierearm/barrierefrei gestalten. Die Studie bedient allerdings die irreführende Annahme, dass es keine solche Interdependenz zwischen den Altersgruppen und Wohneinheiten gebe und unterstellt, dass in höheren Altersgruppen aufgrund ihres relativen Wachstums (höheren relativen Anteils) ein

solitärer Nachfrageüberhang existiere, der durch MFH-Neubauten geschlossen werden müsse, obwohl die (vorgeblich) benötigten Wohnungen längst vorhanden sind. Im Gegenteil legt der günstige Zins nahe, dass die betroffenen "New Ager" bei einem angedachten Wohnungswechsel weit eher in altersgerecht strukturierte EZFH mit Erdgeschosszugang, als in mehrgeschossige MFH (insb. in ETW und MW) umziehen würden!

Seite:	35
Kapitel:	3.3. Analyse des Wohnungsangebots und Wohnungsbestands
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Kommunaler Wohnungsbestand 2015
Tabelle:	4
Zeitraum:	2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: NRW.BANK Wohnungsmarktprofile, eigene Darstellung (*Anteil öffentlich geförderter Mietwohnungen an WE in MFH)

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	36
Kapitel:	3.3. Analyse des Wohnungsangebots und Wohnungsbestands
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Quartier
Kontext:	Bevölkerungsdichte je Einwohner/m²
Abbildung:	21
Zeitraum:	2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: Kreis Heinsberg 2017, eigene Darstellung

1. Eine taugliche Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 hätte auf der Grundlage **tauglicher Quartiersdaten** erstellt werden müssen. Nach aktuellen (April 2021) Informationen des Geographischen Instituts der RWTH Aachen, welches die in der vorliegenden Studie verwendeten Quartiersanalysen erstellt hat, sind die in den Quartiersanalysen ausgewiesenen Zahlen jedoch untauglich. Demnach waren die Zahlen der RWTH vom Kreis Heinsberg übermittelt und von der RWTH gegenüber dem Kreis Heinsberg als fehlerhaft beanstandet worden. Dennoch sind sie - offenbar ohne Wissen der RWTH und zu deren Erstaunen - in der vorliegenden Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 verarbeitet worden!

Seite:	37
Kapitel:	3.3. Analyse des Wohnungsangebots und Wohnungsbestands
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Baufertigstellungen von Wohnungen in EFH und MFH
Abbildung:	22
Zeitraum:	2007-2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenquelle: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunal- und Quartiersebene angegeben!

Seite:	37
Kapitel:	3.3. Analyse des Wohnungsangebots und Wohnungsbestands
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Durchschnittliche Bauintensität in Kommunen je Einwohner
Abbildung:	23
Zeitraum:	2013-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	38
Kapitel:	3.3. Analyse des Wohnungsangebots und Wohnungsbestands
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Durchschnittliche Bauintensität für MFH je Einwohner
Abbildung:	24
Zeitraum:	2013-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	39
Kapitel:	3.3. Analyse des Wohnungsangebots und Wohnungsbestands
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Durchschnittliche Bauintensität EFH/ZFH je Einwohner
Abbildung:	25
Zeitraum:	2013-2015
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	43,44
Kapitel:	3.3.1. Der Markt für Mietwohnungen
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Quartier
Kontext:	Nachfrage nach neuen MW (in Hits*)
Abbildung:	29,30
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis:ImmobilienScout24 2012-2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise können die in der Studie zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den

gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw., sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird. Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agierender Studienurheber auch auf solche Möglichkeiten zur Vortäuschung fiktiver "Nachfrage" zurückgegriffen haben könnte, wobei der Wohnungsmarktstudie jeglicher Hinweis darauf fehlt, ob und in welcher Weise solchen Manipulationen hinreichend vorgebeugt worden ist, oder nicht.

Seite:	45
Kapitel:	3.3.1. Der Markt für Mietwohnungen
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Quartier
Kontext:	Verhältnis von Angebot und Nachfrage bei neuen MW
Abbildung:	31
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis:ImmobilienScout24 2012-2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise können die in der Studie zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw., sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird. Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agierender Studienurheber auch auf solche Möglichkeiten zur Vortäuschung fiktiver "Nachfrage" zurückgegriffen haben könnte, wobei der Wohnungsmarktstudie jeglicher Hinweis darauf fehlt,

ob und in welcher Weise solchen Manipulationen hinreichend vorgebeugt worden ist, oder nicht.

Seite:	46
Kapitel:	3.3.1. Der Markt für Mietwohnungen
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Aktives Wohnangebot nach m² (in Hits*)
Tabelle:	6
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 I/2012-II/2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunal- und Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise wird bei der "Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots im Kreis Heinsberg nach Wohnfläche" sowohl auf die Kommunal- als auch auf die Quartiersbetrachtung verzichtet. Die Studie kapriziert sich hier ausschließlich auf die Darstellung von kumulierten Kreisdaten. Zwar stellt die Studie ein nach 6 Wohnungsgrößen (in m²) differenziertes Kreisangebot einer sog. Kreisnachfrage (in "Hits") gegenüber. Doch weil hier unklar bleibt, wo genau (Kommune/Quartier) eine der 6 Angebot-Nachfragekonstellationen entstanden ist, kann es bspw. sein (und ist es auch wahrscheinlich) , dass eine hohe absolute (sog.) "Nachfrage" nach kleinteiligen Wohneinheiten (50 m²) vorwiegend in den städtischen Lagen (Quartieren) des Kreisgebietes mit größerem relativem Bewohneranteil und größerem relativem Angebotsanteil und nicht in den ländlichen oder ländlich geprägten Quartieren entstanden ist. Für einen solchen Studienurheber aber, der ein Studienergebnis anstrebt, welches den Neubau von MFH mit kleinteiligen MW auch in solchen Quartieren nahelegt, in welchen - tatsächlich - keine entsprechende Nachfrage existiert, würde sich gerade dieser Umstand durch eine Vorenthaltung der (dies offenlegenden) Kommunal- und Quartiersebenen und durch eine irreleitende Kaprizierung auf die (dies vernebelnde) Kreisebene (oberflächlich) verschleiern lassen. Da auch keinerlei Gründe ersichtlich sind, die den Studienurheber von einer ergänzenden Darstellung der Kommunal- und Quartiersebenen hätten abhalten können, liegt eine derartige Absicht hier offen auf der Hand.

3. Untauglicherweise können die in der Studie zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw. sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird.

Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agierender Studienurheber auch auf solche Möglichkeiten zur Vortäuschung fiktiver "Nachfrage" zurückgegriffen haben könnte, wobei der Wohnungsmarktstudie jeglicher Hinweis darauf fehlt, ob und in welcher Weise solchen Manipulationen hinreichend vorgebeugt worden ist, oder nicht.

Seite:	47
Kapitel:	3.3.1. Der Markt für Mietwohnungen
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Aktives Wohnangebot nach Baualter (in Hits*)
Tabelle:	7
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 I/2012-II/2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunal- und Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise wird bei der "Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots im Kreis Heinsberg nach Wohnfläche" sowohl auf die Kommunal- als auch auf die Quartiersbetrachtung verzichtet. Die Studie kapriziert sich hier ausschließlich auf die Darstellung von kumulierten Kreisdaten. Zwar stellt die Studie ein nach 5 Altersklassen differenziertes Kreisangebot einer sog. Kreisnachfrage (in "Hits") gegenüber. Doch weil hier unklar bleibt, wo genau (Kommune/Quartier) eine der 5 Angebot-Nachfragekonstellationen entstanden ist, kann es bspw. sein (und ist es auch wahrscheinlich) , dass eine hohe absolute (sg.) "Nachfrage" nach "günstigen und jungen" Wohneinheiten vorwiegend in den städtischen Lagen (Quartieren) des Kreisgebietes mit größerem relativem Bewohneranteil und größerem relativem Angebotsanteil und nicht in den ländlichen oder ländlich geprägten Quartieren entstanden ist. Für einen solchen Studienurheber aber, der ein Studienergebnis anstrebt, welches den Neubau von MFH mit kleinteiligen MW auch in solchen Quartieren nahelegt, in welchen - tatsächlich - keine entsprechende Nachfrage existiert, würde sich gerade dieser Umstand durch eine Vorenthaltung der (dies offenlegenden) Kommunal- und Quartiersebenen und durch eine irreleitende Beschränkung auf die (dies vernebelnde) Kreisebene (oberflächlich) verschleiern lassen. Da auch keinerlei Gründe ersichtlich sind, die den Studienurheber von einer ergänzenden Darstellung der Kommunal- und Quartiersebenen hätten abhalten können, liegt eine derartige Absicht hier offen auf der Hand.

3. Untauglicherweise unterschlägt die Studie hier Größenangaben (Größenklassen) zu den nach dem Baujahr unterschiedenen Wohnungen. Dabei insinuiert die Studie, dass "sehr große, sehr teure Wohnungen" welche vorgeblich "das geringste Interesse" erfahren, durch jene 10% der ab 2010 gebauten Wohnungen repräsentiert sind, welche die Studie in Tab.8 mit einem durchschnittlichen Mietpreis von 7,30 €/m² und geringer Nachfrage angibt. Das eine hat aber nichts mit dem anderen zu tun, weil "sehr große" Wohnungen zwar - absolut - sehr teuer sein können, jedoch - relativ - mit steigender m² Fläche oft einen niedrigeren durchschnittlichen Mietpreis aufweisen. So kann z.B. eine 100m² Wohnung mit einer absoluten Netto-Kaltmiete von 600€ bereits als "teuer" empfunden werden, obwohl ihr durchschnittlicher Mietpreis "nur" bei 6,00€/m² liegt. Das deutet umgekehrt darauf hin, dass die von der Studie vorgeblich als "teuer" (7,30€/m²) herangezogenen Wohnungen mit Baujahr ab 2010 tatsächlich relativ kleine m² Größen aufweisen könnten, so dass ihre absoluten Netto-Kaltmieten tatsächlich "günstig" -

bzw. um es in der Rhetorik der Studie und ihrer Nutznießer zu formulieren - "erschwinglich" wären (Bsp.: 60m² * 7,30€ = 438€). In diesem Fall würde das allerdings die "pikante" Erkenntnis bedingen, das ausgerechnet jene Mietwohnungen in MFH, zu welchen die Studie in teilweise geradezu unbeholfen auffälliger Weise "Neubaumaßnahmen" an die Kommunen propagiert, das vergleichsweise geringste Interesse (vulgo iSd Studie: "Nachfrage") erzeugen. In einem solchen Fall liegt es auf der Hand, dass der Studienurheber gezielt den Faktor, welcher den Schleier über dieser Erkenntnis lüften würde (die Wohnungsgrößen in m²) in opportuner Absicht unterschlagen würde.

4. Untauglicherweise können die in der Studie zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw. sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird. Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agierender Studienurheber auch auf solche Möglichkeiten zur Vortäuschung fiktiver "Nachfrage" zurückgegriffen haben könnte, wobei der Wohnungsmarktstudie jeglicher Hinweis darauf fehlt, ob und in welcher Weise solchen Manipulationen hinreichend vorgebeugt worden ist, oder nicht.

Seite:	47
Kapitel:	3.3.1. Der Markt für Mietwohnungen
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Aktives Wohnangebot nach Zustand (in Hits*)
Tabelle:	8
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 I/2012-II/2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunal- und Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise wird bei der "Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots im Kreis Heinsberg nach Wohnfläche" sowohl auf die Kommunal- als auch auf die Quartiersbetrachtung verzichtet. Die Studie kapriziert sich hier ausschließlich auf die Darstellung von kumulierten Kreisdaten. Zwar stellt die Studie ein nach 6 Wohnungsgrößen (in m²) differenziertes Kreisangebot einer sog. Kreisnachfrage (in "Hits") gegenüber. Doch weil hier

unklar bleibt, wo genau (Kommune/Quartier) eine der 6 Angebot-Nachfragekonstellationen entstanden ist, kann es bspw. sein (und ist es auch wahrscheinlich) , dass eine hohe absolute (sog.) "Nachfrage" nach kleinteiligen Wohneinheiten (50 m²) vorwiegend in den städtischen Lagen (Quartieren) des Kreisgebietes mit größerem relativem Bewohneranteil und größerem relativem Angebotsanteil und nicht in den ländlichen oder ländlich geprägten Quartieren entstanden ist. Für einen solchen Studienurheber aber, der ein Studienergebnis anstrebt, welches den Neubau von MFH mit kleinteiligen MW auch in solchen Quartieren nahelegt, in welchen - tatsächlich - keine entsprechende Nachfrage existiert, würde sich gerade dieser Umstand durch eine Vorenthaltung der (dies offenlegenden) Kommunal- und Quartiersebenen und durch eine irreleitende Beschränkung auf die (dies vernebelnde) Kreisebene (oberflächlich) verschleiern lassen. Da auch keinerlei Gründe ersichtlich sind, die den Studienurheber von einer ergänzenden Darstellung der Kommunal- und Quartiersebenen hätten abhalten können, liegt eine derartige Absicht hier offen auf der Hand.

3. Untauglicherweise können die in der Studie zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw. sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird. Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agieren.

Seite:	48
Kapitel:	3.3.1. Der Markt für Mietwohnungen
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Entwicklung der durchschnittlichen Netto Kaltmiete für WG in €/m²
Tabelle:	9
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 I/2012-II/2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunal- und Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise wird bei der "Differenzierung des marktaktiven Mietwohnungsangebots im Kreis Heinsberg nach Wohnfläche" sowohl auf die Kommunal- als auch auf die Quartiersbetrachtung verzichtet. Die Studie kapriziert sich hier ausschließlich auf die Darstellung von kumulierten Kreisdaten. Zwar stellt die Studie ein nach 5 Altersklassen

differenziertes Kreisangebot einer sog. Kreisnachfrage (in "Hits") gegenüber. Doch weil hier unklar bleibt, wo genau (Kommune/Quartier) eine der 5 Angebot-Nachfragekonstellationen entstanden ist, kann es bspw. sein (und ist es auch wahrscheinlich) , dass eine hohe absolute (sog.) "Nachfrage" nach "günstigen und jungen" Wohneinheiten vorwiegend in den städtischen Lagen (Quartieren) des Kreisgebietes mit größerem relativem Bewohneranteil und größerem relativem Angebotsanteil und nicht in den ländlichen oder ländlich geprägten Quartieren entstanden ist. Für einen solchen Studienurheber aber, der ein Studienergebnis anstrebt, welches den Neubau von MFH mit kleinteiligen MW auch in solchen Quartieren nahelegt, in welchen - tatsächlich - keine entsprechende Nachfrage existiert, würde sich gerade dieser Umstand durch eine Vorenthaltung der (dies offenlegenden) Kommunal- und Quartiersebenen und durch eine irreleitende Beschränkung auf die (dies vernebelnde) Kreisebene (oberflächlich) verschleiern lassen. Da auch keinerlei Gründe ersichtlich sind, die den Studienurheber von einer ergänzenden Darstellung der Kommunal- und Quartiersebenen hätten abhalten können, liegt eine derartige Absicht hier offen auf der Hand.

3. Unbelegterweise führt die Studie den zwischen 2012 und 2017 erfolgten Anstieg der Mieten in €/m² auf eine zwischenzeitlich erhöhte Marktnachfrage zurück. Sie führt dazu aus: "Seit 2012 ist die durchschnittliche Nettokaltmiete im Kreis Heinsberg um 96 Cent pro Quadratmeter angestiegen. Der Umfang des marktaktiven Angebots (gemessen an der Angebotszahl der Wohnungsinserate) ist dabei in etwa konstant geblieben. Gleichzeitig steigende Nachfragewerte (Hits/Monat) weisen auf eine zunehmende Anspannung des Mietwohnungsmarktes hin." Das ist eine ebenso tendenziöse, wie wahrscheinlich unzutreffende (jedenfalls unbelegte) Annahme, denn ein solcher Nachfrageüberhang lässt sich durch nichts belegen - insb. nicht durch eine Ermittlung der tatsächlichen Mietpreiselastizität in den Kommunen und Quartieren des Kreises Heinsberg, welche die Studie vorliegend unterschlagen hat. In dem betreffenden Zeitraum 2012-2017 ist vielmehr ein allgemeiner Preisanstieg in unterschiedlichen Märkten zu verzeichnen, der mit der Freisetzung großer Mengen an Zentralbankgeld der EZB an Geschäftsbanken einhergeht, welche große Teile ihrer vor und in der Finanzkrise erworbenen und gehorteten toxischen Kreditverbriefungen an die EZB verkauft und dafür Zentralbankgeld erhalten haben, das die Eigenkapitalquoten der Banken in fragwürdiger Weise erhöht und damit neue Kreditvergaben (insb. auch für den Neubau von MFH) erleichtert hat. Zu diesen Banken zählt (an prominenter Stelle) auch die damals als WestLB firmierende heutige NRW-Bank, welche dieser Studie nicht nur verschiedentlich Quellenmaterial zugeführt hat, sondern die selbst auch von MFH-Neubaumaßnahmen als Kreditgeberin profitiert. Hierzu korrespondierend könnte eine steigende Nachfrage künstlich durch die Struktur des Angebots (bei gleichbleibendem Umfang) induziert sein, indem gerade die ab etwa 2011 verstärkt einsetzenden MFH-Neubauten zu einer Verkleinerung der angebotenen durchschnittlichen Wohneinheiten und - erst dadurch - zu einer Erhöhung der relativen durchschnittlichen Netto-Kaltmieten in €/m² im Kreis Heinsberg erheblich beigetragen haben. Die Unterschlagung der Angabe der Mietpreiselastizität auf Kommunal- und Quartiersebene inkl. der Unterschlagung einer Angabe tatsächlicher Größenklassen der angebotenen Mietobjekte durch die Studie, vereitelt eine nähere Investigation solcher Ursachen.

4. Untauglicherweise können die in der Studie zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung

und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw. sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird. Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agierender Studienurheber auch auf solche Möglichkeiten zur Vortäuschung fiktiver "Nachfrage" zurückgegriffen haben könnte, wobei der Wohnungsmarktstudie jeglicher Hinweis darauf fehlt, ob und in welcher Weise solchen Manipulationen hinreichend vorgebeugt worden ist, oder nicht.

Seite:	48
Kapitel:	3.3.2. Der Markt für Eigenheime
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Bodenrichtwerte in €/m²
Tabelle:	10
Zeitraum:	2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg: Grundstücksmarktbericht 2017, S. 23, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden hierzu keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	49
Kapitel:	3.3.2. Der Markt für Eigenheime
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Entwicklung der Kauffälle für EZFH und ETW
Abbildung:	33
Zeitraum:	2011-2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Heinsberg: Grundstücksmarktbericht2 2011-2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunal- und Quartiersebene angegeben!

2. Der abrupte Einbruch 2012 ist wahrscheinlich auf die Finanzkrise 2011 zurückzuführen. Die Kauffälle von EZFH sind seit 2012 konstant gestiegen und bis 2017 um 317 Kauffälle (entspricht rd. 24%) angestiegen! Insg. sind im Kreis Heinsberg 9.136 EZFH zwischen 2011 und 2016 verkauft worden.

3. Auf Kreisebene stiegen die Kauffälle der Eigentumswohnungen von 2014 bis 2016 auf einem geringen Niveau an. Insg. sind 2.155 ETW zwischen 2011 und 2016 verkauft worden.

Seite:	52,53
Kapitel:	3.3.2. Der Markt für Eigenheime
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Quartier
Kontext:	Nachfrage für freistehende EFH (nach Hits*)
Abbildung:	36,37
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 I/2012-II/2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise können die in der Studie zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw. sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird. Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agierender Studienurheber auch auf solche Möglichkeiten zur Vortäuschung fiktiver "Nachfrage" zurückgegriffen haben könnte, wobei der Wohnungsmarktstudie jeglicher Hinweis darauf fehlt, ob und in welcher Weise solchen Manipulationen hinreichend vorgebeugt worden ist, oder nicht.

2. Die Kommune Erkelenz erzielt die höchste sog. "Nachfrage" (Hits) innerhalb der 10 Kommunen im Kreis Heinsberg. Diese Hits (Klicks) müssen sich im Schwerpunkt noch sehr viel gravierender auf die Quartiere 1, 2 und 3 verteilt haben, als es die durch die übrigen Quartiere 4-10 (plump) verwässerte Zahl von 832 Hits ausdrückt. Wahrscheinlich lag die Zahl der Hits hier jeweils deutlich über 1.000 und kam auch nur deshalb zustande, weil in den betreffenden Quartieren 1-3 die "Umsiedlungsortschaften" für die dem Kohleabbau anheimfallenden Ortschaften des Erkelenzer Quartiers 10 mit großzügigem Angebot errichtet worden sind (was der Studienurheber vorliegend verschweigt und verschleiert). Die Kommune Wegberg erzielt die zweithöchste sog. "Nachfrage" (Hits) innerhalb der 10 Kommunen im Kreis Heinsberg. Auch diese Hits (Klicks) müssen sich im Schwerpunkt noch sehr viel gravierender auf das Quartier 2 verteilt haben, als es die durch die übrigen Quartiere (plump) verwässerte Zahl von 741 Hits ausdrückt.

Seite:	53,54,55
Kapitel:	3.3.2. Der Markt für Eigenheime
Daten:	Bestandsdaten und Ableitungen
Ebene:	Quartier
Kontext:	Angebot für freistehende EFH (fEFH) nach Baujahren
Abbildung:	38,39
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis:ImmobilienScout24 2012-2017, eigene Darstellung

1. Die Wohnungsmarktstudie bildet für die Baujahre der fEFH nur zwei Klassen (erstens BJ 1950 bis BJ 1979 und zweitens BJ >2010) Untauglicherweise gibt sie weder die dazwischenliegende Klasse der Baujahre 1980-2009, noch die auf diese Klasse entfallenden Daten an! Das gleiche gilt für die Vor- und Nachkriegsimmobilien mit BJ <1950. Das auf diese beiden Klassen jeweils entfallende Angebot wird durch den Studienurheber (offenbar mit Absicht) verschleiert. Ihr Gesamtaufkommen kann aber durch Ausschachtelung (Differenzbildung) aus den Quartiersdaten näherungsweise ermittelt werden (siehe Tabelle). Es zeigt sich, dass ihr Aufkommen erheblich ist und in 61 der 65 Quartiere des Kreises Heinsberg mindestens 30% beträgt. In 8 Quartieren beträgt es sogar über 50%!

2. Die Vorenthaltung/Verschleierung der Baujahrklassen >1949 und 1980-2009 korreliert negativ mit der Vorenthaltung/Verschleierung der mittleren Altersklassen im Bereich der Bevölkerungs-, Familien- und Haushaltsstatistik durch den Studienurheber. Sie soll offensichtlich verschleiern, dass es in nahezu allen Quartieren des Kreisgebietes einen erheblichen Anteil von **Bestandsimmobilien** gibt, der sowohl für die Errichtung barrierearmer bis barrierefreier Wohnungen für alternde Bedarfsträger, als auch für die Domizilierung etwaig durch Wanderungsbewegungen im Kreis Heinsberg hervorgerufener Bedarfsträger genutzt werden kann. Und zwar in einer weitaus kostengünstigeren und ressourcenschonenderen Weise, als es durch den Neubau (ohnehin überflüssiger) MFH in den Kommunen und Quartieren des Kreisgebietes bewirkt werden könnte. In (geradezu obszöner) Deutlichkeit offenbart sich an dieser Stelle die den Wohnungsneubau zugunsten von Investoren, Baufirmen und vornehmlich der NRW Bank (vormals WestLB) propagierende Tendenz der Wohnungsmarktstudie, deren Urheber seit Kurzem eine Professur an einem durch das Wohnungsunternehmen Vonovia SE finanzierten Lehrstuhl innehat.

3. Die Wohnungsmarktstudie vergleicht für ETW die Angebotspreise, während sie bei EFH darauf verzichtet. Auch dieses Vorgehen unterstreicht die Tendenz der Studie, den Neubau von MFH (unter Vorwänden) zu fördern.

4. Die Studie behauptet auf S.54:
   a. *„Bei vielen, der damals als junge Familien eingezogenen Haushalte, steht heute ein Umzug an, da die Eigenheime nach dem Auszug der Kinder zu groß sind und ein altengerechter Umbau mit hohen Kosten verbunden ist.“*

   Für diese kolportierte These bleibt die Studie jeden Nachweis schuldig! Völlig unklar bleibt, für wie viele dieser Familien heute angeblich ein Umzug ansteht – insbesondere angesichts des Umstandes, dass die Anzahl und der Anteil von größeren Familien mit >2 Kindern und/oder weiteren Familienangehörigen im Verhältnis sehr niedrig ist. Sogar die Studie selbst führt im Rahmen ihrer Befragung auf Seite 65 im Widerspruch dazu aus, dass *„lediglich 15 Prozent der Befragten erwägen in den kommenden drei Jahren umzuziehen. Sechs Prozent der Befragten sind sich hinsichtlich dieses Umstands bereits sicher und neun Prozent äußern, dazu komme es*

möglicherweise." Ebenso unklar bleibt, wie groß die betreffenden Eigenheime *vor* dem Auszug der Kinder waren, um feststellen zu können, ob sie auch für die Eltern und/oder sonstigen Familienangehörigen „zu groß geworden" ist. Ebenso unklar ist, von welchen angeblich „hohen Kosten" hier die Rede ist, insbesondere vor dem Hintergrund, dass hinreichende Ertüchtigungsmaßnahmen zur Herstellung von Barrierearmut bis Barrierefreiheit in Bestandsimmobilien erheblich günstiger sind, als Neubaumaßnahmen. Klar ist indes, dass diese kolportierte These die offensichtliche Tendenz der Wohnungsmarktstudie (Propagierung von MFH Neubaumaßnahmen) fördert.

b. *„Oftmals befinden sich die Immobilien aufgrund ausgebliebener Investitionen in einem modernisierungsbedürftigen Zustand, welches für potenzielle Käufer bedeutet, dass ggfs. hohe Investitionskosten auf sie zukommen. Gleichzeitig bestehen auf Seiten der Verkäufer häufig hohe Preiserwartungen, was die zügige Veräußerung dieser Objekte hemmt."*

Auch für diese kolportierte These bleibt die Studie jeden Nachweis schuldig! Zwar dürfte es in einigen der betreffenden Bestandsimmobilien im Kreis Heinsberg – davon insb. in Mehrfamilienhäusern - tatsächlich einen sog. Investitionsstau geben. Ob dieser aber tatsächlich mit *hohen Kosten* verbunden ist, wie hoch (bzw. niedrig) diese Kosten im Vergleich zu Neubauinvestitionen sind und ob die potenziellen Käufer tatsächlich aufgrund der Höhe dieser Modernisierungskosten von dem Erwerb von Bestandsimmobilien Abstand nehmen, wie die Studie hier insinuiert, bleibt völlig offen! Ebenso unterlässt es die Studie die Behauptung, im Kreis Heinsberg würden hohe Preiserwartungen der Verkäufer angeblich die zügige Veräußerung von Bestandsimmobilien hemmen[1], mit objektiven Belegen zu erhärten und/oder zumindest die zu diesen (angeblich zu hohen) Preiserwartungen korrespondierenden Preise für vergleichbare Neubauwohnungen gegenüberzustellen. Denn die Wüstenrotstudie 2016, auf welche die Studie verweist, gibt das ebenso wenig her, wie irgendeine andere verfügbare Quelle. Klar ist indes auch hier, dass diese kolportierte These die offensichtliche Tendenz der Wohnungsmarktstudie (Propagierung von MFH Neubaumaßnahmen) fördert.

Seite:	56,57
Kapitel:	3.3.3. Der Markt für Eigentumswohnungen
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Quartier
Kontext:	Durchschnittliche Angebotspreise für ETW in €/m²
Abbildung:	40,41
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 I/2012-II/2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden die ETW Kaufpreise weder nach Wohnungsgrößen, noch nach Baujahren aufgeschlüsselt! Ebenso untauglicherweise vergleicht die Studie für ETW Angebotspreise, während sie bei EFH darauf verzichtet. Allerdings unterstreicht dieses Vorgehen die Tendenz der Studie, den Neubau von MFH (unter Vorwänden) zu fördern.

[1] Vgl. Wüstenrot Stiftung (Hrsg.) 2016: Einfamilienhäuser 50/60/70. Stadtentwicklung und Revitalisierung. Ludwigsburg, S. 5

Seite:	57,58
Kapitel:	3.3.3. Der Markt für Eigentumswohnungen
Daten:	Bestandsdaten und Ableitungen
Ebene:	Quartier
Kontext:	Nachfrage für ETW (in Hits*)
Abbildung:	42,43
Zeitraum:	2012-2017
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: ImmobilienScout24 I/2012-II/2017, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise können die in der Studie zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw. sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird. Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agierender Studienurheber auch auf solche Möglichkeiten zur Vortäuschung fiktiver "Nachfrage" zurückgegriffen haben könnte, wobei der Wohnungsmarktstudie jeglicher Hinweis darauf fehlt, ob und in welcher Weise solchen Manipulationen hinreichend vorgebeugt worden ist, oder nicht.

2. Innerhalb der Kommune Wegberg müssen sich die Hits (Klicks) im Schwerpunkt noch sehr viel gravierender auf das Quartier 2 (als einziges mit >500 Hits) verteilt haben, als es die durch die übrigen 7 Quartiere (plump) verwässerte Zahl von >1.600 Hits ausdrückt. Tatsächlich muss hier die Zahl der Hits hier deutlich >1.600 gelegen haben, was der Studienurheber verschweigt. Tatsächlich lässt sich hieraus ableiten, dass sich das als "Nachfrage" insinuierte Interesse der Rezipienten (welches der Studienurheber durch "Hits" abzubilden beabsichtigt) ganz vorrangig auf das Quartier 2 (Beeck, Groß-Gerichhausen) beschränkt hat, wo es bereits zahlreiche MFH und darin befindliche WG gibt und Quartier 2 mit >65% auch über den größten Anteil an zwischen 1950-1979 gebauten EFH verfügt - es jedoch dort nicht ein einziges Angebot für freistehende EFH mit BJ >2010 gegeben hat! Insofern liegt die Annahme nahe, dass viele derjenigen, welche die "Hits" in Quartier 2 erzeugt haben, tatsächlich nur aus Verlegenheit auf die ETW Angebote geklickt haben könnten und sich eher für EFH-Neubauten in Quartier 2 interessiert hätten, wären diese zwischen 2012 und 2017 dort angeboten worden.

Seite:	70,71,72,73
Kapitel:	5.1. Soziale Wohnraumversorgung
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Summe aller wohnungssuchenden Haushalte
Tabelle:	11,12
Zeitraum:	2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: NRW.BANK (Veröffentlichung „Preisgebundener Wohnungsbestand"), eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	74,75
Kapitel:	5.1. Soziale Wohnraumversorgung
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Anzahl und Anteil der Bedarfsgemeinschaften (SGB II)
Abb./Tab.:	58,14
Zeitraum:	2015,2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: Bundesagentur für Arbeit, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	76,77
Kapitel:	5.1. Soziale Wohnraumversorgung
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Anzahl und Anteil der Haushalte mit Wohngeldbezug
Abb./Tab.:	60,15
Zeitraum:	2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, GfK, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	78,79,80,81
Kapitel:	5.1. Soziale Wohnraumversorgung
Daten:	Bestandsdaten, Prognosedaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Öffentlich geförderte Mietwohnungen (ÖGMW) für einkommensschwache Haushalte
Abb./Tab.:	62,16,17,19
Zeitraum:	2006-2030
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, GfK, eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

Seite:	82,83
Kapitel:	5.1. Soziale Wohnraumversorgung
Daten:	Ableitungsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Öffentlich geförderte Mietwohnungen (ÖGMW) für einkommensschwache Haushalte
Abb./Tab.:	63,20
Zeitraum:	2018-2022
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, GfK, eigene Darstellung

1. Die Studie führt hierzu auf S.83 aus:

   a. *„Die Ermittlung der angemessenen Bedarfe der Unterkunft im Kreis Heinsberg basierte dabei auf einem zweistufigen Vorgehen: Zunächst wurde im Rahmen einer repräsentativen Erhebung von Primärdaten eine breite Datenbasis geschaffen, mit der ein Überblick über das Wohnungsmarktgeschehen in allen relevanten Teilmärkten gewonnen werden kann. In einem zweiten Schritt wurde die Nachfrage nach bezahlbarem Wohnraum quantifiziert und anhand der Verteilung ermittelt, welche Mietobergrenze anzusetzen wäre, wenn alle verfügbaren Wohnungen von diesen Haushalten belegt wären. Zu diesem Preisniveau können aufgrund der mit dem Datensatz beobachteten Bestands- und Neuvermietungsmieten alle Nachfrager nach bezahlbarem Wohnraum befriedigt werden (abstrakte Angemessenheit). Ergänzend wurde geprüft, ob derzeit ausreichend Wohnungen am Markt innerhalb der abstrakten Angemessenheitsgrenzen verfügbar sind (konkrete Angemessenheit).“*

Ein solches "Crescendo" von Worthülsen, wie sie hier in der Studie - anstelle konkreter Datenangaben in Tabellen und Abbildungen - zur Beschreibung der (vorgeblich) "nach anerkannten wissenschaftlichen Grundsätzen erfolgten *"Ermittlung der angemessenen Bedarfe“* verwendet werden, ist nicht selten ein Indiz dafür, dass die Ermittlung tatsächlich untauglich ist und dieser Umstand mithilfe der Beschreibung verschleiert werden soll. In der Tat haftet dieser Beschreibung neben der ihr innewohnenden Intransparenz auch ein (unauflösbarer) logischer Makel an. Zunächst bleibt für den *"ersten Schritt"* unklar, welche *"repräsentativen Primärdaten"* genau zu welcher *"breiten Datenbasis"* herangezogen wurden. Dann ist unklar, welches die *"relevanten Teilmärkte"* sind, wobei allerdings evident scheint, dass es sich hierbei um die Quartiere des Kreises Heinsberg handeln muss. Dann bleibt unklar, wie der Begriff *"bezahlbarer Wohnraum"* definiert ist, wobei allerdings auch hier evident scheint, dass *"bezahlbar"* mit der Kaufkraft der einkommensschwächsten Bevölkerungsschicht korreliert, die zu großen Teilen auf staatliche Hilfeleistungen angewiesen ist. Für den "zweiten Schritt" bleibt unklar, wie die Nachfrage und ihre Verteilung ermittelt wurde, wobei evident zu sein scheint, dass dies auf demselben Weg geschehen ist, wie auch an anderen Stellen der Studie ausgewiesen wird, nämlich durch Zählung von "Hits" (Klicks) auf im Internet inserierte Wohnungsangebote. Dann muss aber klar sein, dass solche "Hits" nur reaktive Spiegelungen der jeweiligen Internetangebote darstellen, denn die Wohnungen wurden ja nicht in einem nachfrage-sensitiven Auktionsverfahren an den Mann bzw. an die Frau gebracht, sondern wurden mit fixen Mietangeboten inseriert. Es ist daher schon im Ansatz untauglich, aus den reaktiven Spiegelungen solcher "Hits" eine in €/m² quantifizierbare Nachfrage bzw. Kaufkraft potenzieller Interessenten abzuleiten. In Analogie dazu würde auch niemand hingehen und mithilfe eines mondänen Internetportals für den Verkauf von luxuriösen Privatinseln anhand der "Hits" von Hinz und Kunz auf die Angebote, Aussagen über die Kaufkraft potenzieller Interessenten (für den Erwerb alternativer Inseln) ableiten wollen und es muss offen bleiben,

welche *"anerkannten wissenschaftlichen Grundsätze"* hierbei vom Studienurheber konkret herangezogen worden sind. Jedenfalls können sich so die Mietobergrenzen künftiger potenzieller Nachfrager untauglicher- und zirkelschlüssigerweise nur aus den Mieterwartungen historischer Anbieter (und damit keine *"abstrakte Angemessenheit"*, die sich aus der Kaufkraft realer Nachfrager ergibt) ableiten lassen. Selbst wenn eine *"abstrakte Angemessenheit"* korrekt hergeleitet worden wäre stellt sich die Frage, wie der Studienurheber ein *"derzeit ausreichend am Markt verfügbares Wohnungsangebot"* zur Ermittlung *"konkreter Angemessenheit"* mit Hilfe von Neuvermietungsmieten und Angebotsmieten ermitteln will, die jeweils nur historische Anteile der in den vergangenen Jahren am Markt zur Vermietung stehenden Wohnungen repräsentieren (historisches Angebot) und aus denen ja gerade nur die Angebotsmiethöhen resultieren können, die der Studienurheber zu seiner Ermittlung der *"abstrakten Angemessenheit"* zugrunde legt. Der (doppelte) logische Zirkelschluss und mit ihm die Abwegigkeit und Untauglichkeit der Studienmethodik zur Ermittlung der Mietobergrenzen liegen hier auf der Hand.

Seite:	94,95,96,97
Kapitel:	5.3. Wohnsituation von Geflüchteten
Daten:	Bestandsdaten, Ableitungsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Asylsuchende, anerkannte Flüchtlinge, Verteilung und Verteilungsschlüssel
Abb./Tab.:	74,75,23,24
Zeitraum:	2014-2018
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: Bezirksregierung Arnsberg: Verteilstatistik Wohnsitzauflage (Stand 30.11.2017 / Ausgangsbasis der Daten: Bestandserhebung zum 01.07.2017), Kreis Heinsberg, eigene Darstellung

1. Für die Quartiere werden untauglicherweise keinerlei Daten angegeben!

2. Untauglicherweise wie auffälligerweise werden auch keine absoluten Zahlen für die Kommunen angegeben - diese müssen aus einem Balkendiagramm näherungsweise hergeleitet werden! Bei entsprechenden Absichten eignen sich solche künstlichen Hindernisse dazu, Rezipienten den Zugang zu den Daten zu erschweren und ihnen auf dieser Grundlage augenfällige Erkenntnisse über die Daten vorzuenthalten.

3. Untauglicherweise werden für den Zeitraum 2017-2018 nur die Zahlen auf Kreisebene angegeben. Für die Kommunen und Quartiere werden hier untauglicherweise keinerlei Daten angegeben!

4. Die Methodik der in Tabelle 24 auf S.97 der Wohnmarktstudie dargestellten "Erfüllungsquote" ist ungeeignet für die Ermittlung des Wohnbedarfs anerkannter Flüchtlinge und ist möglicherweise sogar in irreführender Absicht in die Studie eingebracht worden. Grund: Die hier angeführte Sollverteilung nach dem Integrationsschlüssel NRW geht von der Wohnsitzauflage für anerkannte Flüchtlinge in NRW aus, deren Grundlage die Anzahl anerkannter Flüchtlinge in ganz NRW ist. Doch nicht das Land NRW entscheidet über die Anerkennung, sondern der Bund für die Kommunen! Die hier herangezogene Erfüllungsquote könnte man z.B. mit dem (untauglichen) Versuch vergleichen, aus dem Anteil aller Ostdeutschen in Deutschland auf die Anteile aller Ostdeutschen in den Heinsberger Kommunen zu schließen. Dieser Ansatz ist in so auffälliger Weise falsch, wie es auch die Verschleierung seiner untauglichen Grundlage in der Studie ist, dass dies weniger auf mangelnde Fachkunde,

als auf eine tendenziöse Absicht des Urhebers hindeutet. Interessanterweise konnte hiervon insb. die politische Führung der Kommune Wegberg (inkl. deren Kreditgebern und Erfüllungsgehilfen im Bauträgersegment) von einer Interpretation dieser Daten als Scheinargumentation für einen angeblichen Sozialbaubedarf in Wegberg "profitieren"! Um aussagekräftige Informationen über einen Vergleich der Kommunen zu liefern, müsste die "Erfüllungsquote" aus den Anerkennungszahlen der jeweiligen Kommunen abgeleitet sein (siehe Tabelle, Spalten DI und DJ).

5. Im Unterschied zu der irreführenden Wohnungsmarktstudie, deren untaugliche "Erfüllungsquote" in statistischer Verfälschung auf dem Integrationsschlüssel NRW beruht, orientiert sich eine taugliche Erfüllungsquote (siehe Tabelle, Spalten DI und DJ) an der Zahl der den Kommunen tatsächlich zugewiesenen Asylsuchenden in einem Beobachtungszeitraum (hier 2014-2016). Es stellt sich heraus, dass die Erfüllungsquoten aller 10 Heinsberger Kommunen zwischen 28,40% (Selfkant) und 43,26% (Hückelhoven), also statistisch nahe beieinander liegen, wobei der kreisweite Durchschnitt bei einer Erfüllungsquote von 37,07% liegt. Die relativ niedrige Erfüllungsquote in der Kommune Wegberg (29,30%) ist vom Kreisdurchschnitt 7,77% entfernt, was einem Saldo von rd. 28 Personen (also einer Anerkennung von 132 statt 104 Flüchtlingen) entspricht. Es bedarf dann auch keiner ausführlichen Erläuterung mehr, dass eine (mögliche) Zusatznachfrage von nur 28 Personen in der Kommune Wegberg (die selbstverständlich in aktuellen Bestandsimmobilien jederzeit untergebracht werden könnten) unter keinen Umständen eine MFH-Bebauung (bzw. MFH-Bebauungsplanung) im Kommunalgebiet rechtfertigen kann. Schon gar nicht bei den seit 2016 rapide sinkenden Asylbewerberzahlen. Allerdings hätte die Berücksichtigung der tatsächlichen Erfüllungsquote in der Studie offenbar ein "politisch-wirtschaftliches Feigenblatt" entfernt, Denn es wäre allzu deutlich geworden, dass asylpolitisch motivierte MFH-Bebauungsplanungen in Wegberg kommunalwirtschaftlich nicht zu rechtfertigen sind und andere als die vorgeblichen Zwecke verfolgen.

6. Die Studie führt in diesem Zusammenhang auf S.118 aus:

    a. *"Für die Hochrechnung der Wohnraumbedarfe von Flüchtlingen sind die Bleibeperspektiven entscheidend (vgl. Kapitel 5.3). Die Gesamtschutzquote des BAMF lag im Jahr 2015 bei rd. 50 Prozent und im Jahr 2016 bei rd. 60 Prozent. Für die weiteren Rechenschritte wird angenommen, dass 55 % der zugewiesenen Flüchtlinge der Jahre 2015 und 2016 im Kreis Heinsberg verblieben sind."*

    Der Ansatz ist ebenso untauglich, tendenziös wie ominös. Warum wurden nicht auch und insb. die für den Studienurheber verfügbaren aktuelleren Daten für 2017 und 2018 in die Prognose mit einbezogen? Eine Antwort liegt auf der Hand. Da es in diesen Jahren zu einem erheblichen Rückgang der Flüchtlingszahlen kam, liegt die Annahme nahe, dass künstlich eine auf den Daten von 2014-2016 beschränkte und darum zu hohe Zahl von Flüchtlingen aus opportunistischen Motiven insb. zur fiktiven Rechtfertigung von MFH Neubauten herangezogen werden sollte. Zudem ist nicht ersichtlich warum Flüchtlinge mit Bleibeperspektive nicht in bereits bestehenden (und im Überfluss vorhandenen) Bestandsimmobilien preisgünstig untergebracht werden können und überhaupt Bestandteil der durch die Studie betriebenen Neubauprognose geworden sind. I. d. Z. ist auch darauf hinzuweisen, dass eine gute Bleibeperspektive seit August 2019 nur noch für Asylbewerber aus Syrien und Eritrea gilt, so dass sich selbst die untauglicherweise auf Basis der Daten von 2014-2016 prognostizierten Wohnraumbedarfe von Flüchtlingen zwischenzeitlich erheblich verringert haben.

Seite:	88,101,103
Kapitel:	5.2. Junges Wohnen und 5.4 Wohnen im Alter
Daten:	Bestandsdaten, Ableitungsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Bevölkerungsanteile nach Altersgruppen und Servicewohnen
Tabelle:	22,25
Zeitraum:	2015-2016
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: IT.NRW, eigene Darstellung

1. Für die Quartiere werden untauglicherweise keinerlei Daten angegeben!

2. Interessant und aufschlussreich ist der Umstand, dass der Studienurheber zwischen die Kapitel 5.2. Junges Wohnen und 5.4. Wohnen im Alter das Kapitel 5.3. Wohnsituation von Geflüchteten schiebt. Damit vermengt er untauglicherweise die Kapitel 5.2. und 5.4. denen die *gemeinsamen Vergleichskriterien* des „Alters" der Bevölkerung, des „Status" der Bevölkerung und der „Dauerhaftigkeit des Aufenthalts" der Bevölkerung zugrunde liegen, mit einem Kapitel 5.3., das die hiervon abweichenden Vergleichskriterien „Status" der Bevölkerung (hier „Flüchtlinge) und „Unstetigkeit des Aufenthalts" der Bevölkerung, jeweils ohne Berücksichtigung des Bevölkerungsalters aufweist[2]. Das ist methodologisch abwegig und dient offensichtlich dem tendenziösen Studienziel, ausschließlich nur solche „Bedarfsträgergruppen" in drei hintereinander folgenden Kapiteln zu berücksichtigen, die infolge der (ebenso tendenziösen) „Ermittlungen" der Studie einen vorgeblichen Bedarf nach Neubauwohnungen in Mehrfamilienhäusern aufweisen (sollen).

3. Die Wohnungsmarktstudie unterschlägt an dieser Stelle und auch in den Kommunalsteckbriefen (S. 161 ff.) untauglicherweise die Anteile der zwischen 25 und 65jährigen Bevölkerung. Das ist gravierend und signifikant, weil dem durch die Studie tendenziös hervorgehobenen Anteil der über 65jährigen Bevölkerung ein reziproker Rückgang der 25-65jährigen Bevölkerung gegenübersteht, der im Prognosezeitraum bis 2030 in den Kommunen und Quartieren zu einer entsprechenden Verfügbarkeit der von diesen bewohnten Bestandswohnungen und zu preisgünstig herzustellender Barrierearmut bis Barrierefreiheit in solchen Wohnungen führt. Weil und soweit das Interesse des Studienurhebers aber möglicherweise in der tendenziösen Absicht bestand, den (kostenintensiven) Neubau von (überflüssigen) Wohnungen in MFH zu "lancieren" und insoweit auch die Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern, Baudienstleistern, Wohnungsbaugesellschaften und einigen "ausgesuchten" politischen Kommunalvertretern zu Lasten der kommunalen Haushalte und zu Lasten der Steuerzahler zu bedienen, entspräche die Unterschlagung der 25-65jährigen Bevölkerung einer leicht nachvollziehbaren "Zwecklogik".

[2] Angesichts der generationenübergreifenden Lebensdauer von Wohnimmobilien ist die Vergleichbarkeit „Dauerhaftigkeit" des Aufenthalts bestimmter Bevölkerungsgruppen (als statistischer Gruppen) ein notwendiges Kriterium, um den (ebenso dauerhaften) Bedarf nach eben solchen Wohnimmobilien sachgerecht zu ermitteln. Während z. B. den Bevölkerungsgruppen der Deutschen und der EU-Bürger ein dauerhaftes Aufenthaltsrecht im Kreisgebiet zugrunde liegt, sie sich also unbegrenzt lange an einem Ort ihrer Wahl niederlassen können und Freizügigkeit nach dem deutschen Grundgesetz genießen, ist das bei der Bevölkerungsgruppe der Flüchtlinge nicht der Fall, die sowohl in den Teilgruppen der nicht anerkannten, der noch nicht anerkannten und der anerkannten Flüchtlinge bzw. Asylbewerber jeweils nur über ein zeitlich befristetes bzw. begrenztes Aufenthaltsrecht verfügen. Entsprechend ist auch der auf diese Teilgruppen entfallene Wohnimmobilienbedarf ein wesentlich anderer, als er für die Bevölkerungsgruppen der dauerhaft aufenthaltsberechtigten Personen zugrunde gelegt werden muss. Er unterliegt auch zeitlich einer weitaus höheren Fluktuation mit allen Folgen wirtschaftlicher, sozialer, bau- und instandhaltungsbezogener Art.

4. Untauglicherweise ist auch der gesondert ausgewiesene Bevölkerungsanteil der über 80jährigen in dem Bevölkerungsanteil der über 65jährigen bereits enthalten, ohne dass die Studie hierauf hinweist! Auf gerade diesen Anteil der >80jährigen Bevölkerung entfällt ein hoher Anteil von pflegebedürftigen Personen, die in Pflegeheimen untergebracht sind und als Nachfrager für barrierefreies bzw. barrierearmes Wohnen nicht in Frage kommen. Dem darauf nicht hingewiesene Betrachter suggeriert dieses (untaugliche, aber tendenziöse) statistische Vorgehen eine überhöhte Mächtigkeit der Gruppe der über 65jährigen als Nachfrager für barrierefreies bzw. barrierearmes Wohnen, die tatsächlich nicht vorhanden ist.

5. Untauglich ist auch das Vorgehen des Studienurhebers, für die Bevölkerungsgruppe der 18-25jährigen den Untersuchungszeitraum 2015 und für die Bevölkerungsgruppe der >65jährigen den Untersuchungszeitraum 2016 zugrunde zu legen. Es stellt sich die Frage, warum dies geschehen ist, zumal hier problemlos auf einen identischen Zeitraum in beiden Gruppen hätte abgestellt werden können (und müssen).

6. Die Wohnungsmarktstudie führt auf S.103 aus:

    a. *"Lokale Marktakteure halten fest, dass es weder qualitativ noch quantitativ genügend altengerechten Wohnraum im Kreisgebiet gibt. Besonders kleine Wohnungen (50 bis 65 m²) in zentrumsnahen Lagen fehlen am Markt."*

    Wer sind diese "*lokalen Marktakteure*" und was stützt die Behauptung, dass angeblich *„kleine Wohnungen in zentrumsnahen Lagen am Markt fehlen“* würden? Wenn diese Behauptung zutrifft, warum unterlässt dann die Studie an dieser Stelle untauglicherweise die Untersuchung auf Quartiersebene, die doch die vorgebliche Behauptung des Fehlens kleiner Wohnungen in den zentrumsnahen Lagen der jeweiligen Kommunen entweder belegen oder widerlegen würde und kapriziert sich statt dessen auf die grobkörnige Kommunalebene, welche diese Informationen verschleiert?

7. Die Studie führt zudem auf S.103 aus:

    a. *"Im Kreis Heinsberg werden insbesondere barrierearme Erdgeschosswohnungen mit Garten gesucht, diese Wohnungen werden nicht nur von der älteren Bevölkerung nachgefragt, sodass es nicht nur in diesem Segment zu Zielgruppenkonflikten kommt. Zusätzlich berichten lokale Experten, dass bei den Vermietern teilweise Vorbehalte gegenüber Senioren als Mieter bestehen."*

    Sofern auch diese Behauptung zutrifft, impliziert des zwangsläufig, dass dieser konkrete Bedarf in den weit überwiegenden WE von MFH nicht realisiert werden kann und dass hier vielmehr ein hoher Bedarf nach in Bungalowweise gebauten Wohnimmobilien mit Garten oder nach EFH mit Einliegerwohnungen besteht (siehe auch Studie S.108)!

Seite:	106,107
Kapitel:	5.4. Wohnen im Alter
Daten:	Befragungsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Befragung nach dem Wohnen in Alter A-C
Abbildung:	80,81,82
Zeitraum:	2012
Quelle:	InWIS 2018 eigene Darstellung

1. Zu den Aussagen der Antwortoptionen A,B und C:

   Der in den Abbildungen 80-82 der Studie dargestellten Befragungen nach den Antwortoptionen A,B und C liegt die untaugliche Tendenz zugrunde, dass nicht die Betroffenen (also die "im Alter" befindlichen Personen selbst) befragt wurden, bzw. zu Wort kommen. Dies verwirklicht eine irreführende bzw. untaugliche Gegenüberstellung, denn die subjektive Perspektive der tatsächlich "im Alter Betroffenen" (also der Alten die JETZT alt sind, oder die zumindest im Studienzeitraum bis 2030 alt sein werden) ist wohl maßgeblich für die Bewertung der (JETZT bzw. bis 2030) gewünschten und mit dem Bedarf korrelierenden Wohnform. In plumper Analogie zu dem Beispiel, dass man z.B. in Kanada oder in Tansania auch nicht hingeht und aus den Antworten der Deutschen Bevölkerung nach den Lebensbedingungen in Kanada oder in Tansania Notwendigkeiten für dortige infrastrukturelle Maßnahmen ableitet, befragt z.B. auch nicht die junge Bevölkerung (sondern die tatsächlich betroffene alte!), um verwertbare Erkenntnisse für das gesundheitliche Belastungspotenzial von Altersbeschwerden zu ermitteln.

Seite:	110,111
Kapitel:	5.4. Wohnen im Alter
Daten:	Befragungsdaten, Prognosedaten
Ebene:	Kreis
Kontext:	Altersgerechtes Wohnen ohne Service (AGWOS) und mit Service (AGWMS)
Tabelle:	26,27
Zeitraum:	2018-2030
Quelle:	InWIS 2018 eigene Darstellung

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Kommunalebene und Quartiersebene angegeben!

2. Sehr auffällig (und plump) ist die hier vom Studienurheber betriebene untaugliche Methodik, die Altersklassengrößen für AGWOS (60-80 Jahre) und für AGWMS (>75 Jahre) künstlich zu differenzieren (hier also keine identischen Altersklassen zugrunde zu legen), wobei das denkbare Motiv einer bewussten Obstruktion der Vergleichbarkeit beider Bedarfsträgergruppen AGWOS und AGWMS und damit einer Verschleierung des tatsächlichen Bedarfs natürlich auf der Hand liegt. Einem tendenziös an einer "Förderung des Wohnungsneubaus" gelegenen Studienurheber würde es insb. angelegen erschienen sein, die als potenziellen Wohnungsnachfrager relevanten 60-75ährigen aus der Gruppe der AGWMS künstlich "herauszurechnen", um deren Anteil (der ja insb. die Wohneinheiten in stationären Pflegeeinrichtungen beinhaltet) möglichst klein ausweisen zu können.

Seite:	116
Kapitel:	6.2. Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf
Daten:	Bestandsdaten, Ableitungsdaten, Prognosedaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Entwicklung der Haushalte mit Wohnungsbedarf 2014-2030
Tabelle:	29
Zeitraum:	2014-2030
Quelle:	InWIS 2018 Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung *Angaben für Erkelenz sind in dieser Tabelle nicht enthalten, da auf die Prognose aus dem Handlungskonzept Wohnen zurückgegriffen wurde

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise enthält die Kommunaldatendarstellung nicht auch die Daten aus Erkelenz und bezieht sich auf eine externe Datenquelle, was den Rezipienten der Wohnungsmarktstudie einen zusätzlichen und unnötigen Kontrollaufwand mittels Erlangung und Studium dieser Datenquelle („Haushaltskonzept Wohnen“) abverlangt. Die Studie macht nicht nachvollziehbar, warum die Daten für Erkelenz in dieser Tabelle nicht mit angegeben wurden und so offen bleiben muss, zu welchen Anteilen Haushalte mit Wohnungsbedarf auf die Kommune Erkelenz entfallen. Im Übrigen ist die externe Datenquelle „Handlungskonzept Wohnen in Erkelenz“ hier nicht eindeutig bezeichnet, denn es gibt von ihr zwei Versionen, eine ältere mit dem Stand 23.04.2013 und eine jüngere mit dem Stand 12.12.2017. Es ist untauglicherweise unklar, auf welche Version dieser Datenquelle und auf welche Ausführungen dort genau sich die Wohnungsmarktstudie bezieht.

3. Es bleibt unklar, wie genau die Prognosezahlen der Tabelle 29 für die einzelnen Kommunen zustande kommen. Indes sind sie bspw. für die Kommune Wegberg völlig unglaubwürdig! Die IT NRW weist ihre jährlichen Haushaltsprognosen nur auf Kreisebene aus! Die aktuelle Haushaltsprognose 2019 schätzt ein kreisweites Haushaltswachstum 2018-2030 von 3,075%. In Wegberg soll dieses Durchschnittswachstum ausweislich der Studie mit 4,508% sogar noch übertroffen werden und zwar dergestalt, dass das Haushaltswachstum Wegberg vorgeblich um 50% höher sei, als im Kreisdurchschnitt! Schon die tatsächliche (konstant gebliebene) Bevölkerungsentwicklung in Wegberg in der letzten Dekade entlarvt diese Prognose als groben Unfug. Und möglicherweise war dem Urheber der Prognose dies auch bewusst, weshalb er es in diesem Zusammenhang möglicherweise gezielt unterließ, aktuelle kommunale oder gar quartiersbezogene Haushaltsdaten für die Kommunalprognose zugrunde zu legen, um an ihrer Stelle auf (untaugliche) Kreisdaten kombiniert mit schleierhaften, intransparenten Einkreuzungen anderer Daten für intransparente "Hochrechnungen" in der offensichtlichen Erwartung zurückzugreifen, dass dies niemandem auffallen würde, bzw. niemand daran Anstoß nehmen würde.

4. Die Studie führt zu ihrem tendenziösen Prognoseergebnis u.a. auf S.115 aus:

   a. *„Bei Betrachtung der Prognoseergebnisse zeigt sich, dass sich der Neubedarf, der ausschließlich aus der Haushaltsentwicklung resultiert, in den kreisangehörigen Kommunen mit Ausnahme von Heinsberg und Waldfeucht positiv entwickelt. Die prozentual höchste Entwicklung weisen die Kommunen Selfkant (+12,5%), Gangelt (+9,2%) und Geilenkirchen (+9,0%) auf. Ein moderates Wachstum zwischen 1,1 und 4,5 Prozent charakterisiert die prognostizierte Entwicklung in Übach-Palenberg, Hückelhoven, Wassenberg und Wegberg."*

Diese hergeleiteten und "geschönten" (pro Neubau) Ergebnisse kommen zustande, weil der Urheber der Prognose für die Neubauerstellung 2015-2017 eine volle Bedarfsdeckung für den Zeitraum bis 2017 (also hieraus keinen Angebotsüberhang für 2018 ff.) unterstellt. Ob das auch tatsächlich der Fall ist, lässt die Prognose untauglicherweise offen. Es ist indes sehr unwahrscheinlich, weshalb dem Urheber der Ausweis eines Angebotsüberhangs (und zwar auch und insbesondere der von Neubaumaßnahmen stark betroffenen Kommune Erkelenz, die er hier explizit in Tabelle 29 ausspart!) möglicherweise nicht opportun erschien und er ihn hier vorsätzlich aussparte. Selbst unter dieser Voraussetzung ergibt sich nur ein moderates prognostiziertes Wachstum des Wohnungsbedarfs in Wegberg unter 5%! Bei Annahme eines Angebotsüberhangs 2015-2017 könnte dieses scheinbare moderate Wachstum in Wegberg ggfs. sogar deflatorisch ins Negative tendieren.

5. Zu den Datenquellen ihrer Wohnbedarfsprognose führt die Wohnungsmarktstudie aus:

   a. *„Basisjahr dieser Bevölkerungsprognose ist das Jahr 2014. Die zusätzlich entstehenden Bedarfe durch den Zuzug aus dem Ausland, darunter flüchtlingsbedingter Zuzug, sind in dieser Prognose noch nicht berücksichtigt und werden daher in einem weiteren Schritt hinzugeschätzt.“*

Die Studie lässt in tendenziöser Weise offen, warum der Studienurheber nicht die im Studienzeitraum bereits verfügbaren und aktuelleren Bevölkerungsprognosen IT NRW der Basisjahre 2015-2017 herangezogen hat, die insbesondere eine (überhöhte) „Hinzuschätzung“ des Zuzuges aus dem Ausland inkl. flüchtlingsbedingtem Zugang infolge des erheblichen Rückgangs ihrer tatsächlichen Zahlen entbehrlich gemacht hätten?

   b. *„Basis der Bevölkerungsprognose des statistischen Landesamtes sind die Einwohnerzahlen aus der Fortschreibung des Zensus 2011. Es bestehen zwar Abweichungen zu den Melderegistern der kreisangehörigen Kommunen, für die Ableitung des Wohnungsbedarfs ist jedoch nicht die absolute Anzahl an Einwohnern, sondern die Veränderung zwischen den Zeitpunkten 2014 und 2030 ausschlaggebend.“*

Die Tauglichkeit von Zensusdaten aus 2011 für die Studie ist fraglich. Die Argumentation, die absoluten Zahlen seien nicht ausschlaggebend, ist grob zirkelschlüssig, denn die relativen Abweichungen zwischen 2014 und 2030 ergeben sich erst auf der Grundlage absoluter Bevölkerungszahlen. Es hätten auch die (zuverlässigeren und aktuelleren) Zahlen der Melderegister in die Studie mit einfließen müssen.

   c. *"In einzelnen Fällen lagen (zur Ermittlung der Haushaltsgrößen) Erkenntnisse aus Haushaltsgenerierungsverfahren der Kommunen vor, des Weiteren wurden für die Ableitung der durchschnittlichen Haushaltsgröße im Ausgangsjahr Ergebnisse des Mikrozensus, der Gesellschaft für Konsumforschung und des Zensus 2011 abgeglichen."*

Zensusdaten aus 2011 sind für diesen Zweck untauglich. Die Studie hätte in allen Fällen auf kommunale Haushaltsdaten der 10 Kommunen des Kreises Heinsberg zurückgreifen müssen - anderenfalls hätte die Studie mangels Plausibilität zurückgestellt werden müssen (was aber wohl kaum im "wirtschaftlichen Interesse" der Studienurheber, ihrer Auftraggeber und ihrer Nutznießer gelegen haben dürfte). Unabhängig davon hätte die Studie ausweisen müssen bei welchen Kommunen sie auf aktuelle kommunale Haushaltsdaten und bei welchen Kommunen sie auf Zensusdaten 2011 zurückgegriffen hat.

Seite:	117,118
Kapitel:	6.3. Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs
Daten:	Prognosedaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs 2014-2030 inkl. zus. Flüchtlingsbedarf
Tabelle:	30,31
Zeitraum:	2014-2030
Quelle:	InWIS 2018 Quelle: InWIS 2018, Datenbasis: InWIS Forschung & Beratung GmbH, eigene Darstellung *Angaben für Erkelenz sind in dieser Tabelle nicht enthalten, da auf die Prognose aus dem Handlungskonzept Wohnen zurückgegriffen wurde

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise enthält die Kommunaldatendarstellung nicht auch die Daten aus Erkelenz und bezieht sich auf eine externe Datenquelle, was den Rezipienten der Wohnungsmarktstudie einen zusätzlichen und unnötigen Kontrollaufwand mittels Erlangung und Studium dieser Datenquelle („Haushaltskonzept Wohnen“) abverlangt. Die Studie macht nicht nachvollziehbar, warum die Daten für Erkelenz in dieser Tabelle nicht mit angegeben wurden und so offen bleiben muss, zu welchen Anteilen quantitativer Wohnungsbedarf inkl. Zusatzbedarf auf die Kommune Erkelenz entfallen. Im Übrigen ist die externe Datenquelle „Handlungskonzept Wohnen in Erkelenz“ hier nicht eindeutig bezeichnet, denn es gibt von ihr zwei Versionen, eine ältere mit dem Stand 23.04.2013 und eine jüngere mit dem Stand 12.12.2017. Es ist untauglicherweise unklar, auf welche Version dieser Datenquelle und auf welche Ausführungen dort genau sich die Wohnungsmarktstudie bezieht.

3. Es ist völlig unklar, ob und inwieweit sich die Tabellen 29 und 30 inhaltlich überschneiden. In der Tabelle 29. wird für den Prognosezeitraum 2014-2030 in Wegberg eine (vorgebliche) Anzahl von 566 Haushalten mit Wohnungsbedarf angesetzt. In Tabelle 30. wird für den selben Zeitraum in Wegberg dagegen ein (vorgeblicher) "Gesamtbedarf" von 700 Wohnungen (Neubaubedarf 315 + Ersatzbedarf 385) angesetzt. Es fragt sich, wer denn (wenn nicht die Haushalte) den Differenzbedarf von 134 Wohnungen (700-566=134) decken soll? Bezieht die Prognose in Tab. 30. womöglich auch Baumhäuser, Hundehütten und Vogelkäfige mit ein? Wie dem auch sei - die in Tab. 29. und 30. vorgenommenen Herleitungen sind ohne entsprechende Erläuterungen offensichtlich untauglich.

4. Zu dem prognostizierten quantitativen Zusatzbedarf durch Flüchtlinge in Tabelle 31. führt die Studie auf S.117 aus:

    a. *"Für die Hochrechnung der Wohnraumbedarfe von Flüchtlingen sind die Bleibeperspektiven entscheidend (vgl. Kapitel 5.3). Die Gesamtschutzquote des BAMF lag im Jahr 2015 bei rd. 50 Prozent und im Jahr 2016 bei rd. 60 Prozent. Für die weiteren Rechenschritte wird angenommen, dass 55 % der zugewiesenen Flüchtlinge der Jahre 2015 und 2016 im Kreis Heinsberg verblieben sind."*

    Der Ansatz ist ebenso untauglich, tendenziös wie ominös. Warum wurden nicht auch und insb. die für den Studienurheber verfügbaren aktuelleren Daten für 2017 und 2018 in die Prognose mit einbezogen? Eine Antwort liegt auf der Hand. Da es in diesen Jahren zu einem erheblichen Rückgang der Flüchtlingszahlen kam, liegt die Annahme nahe, dass künstlich eine auf den Daten von 2014-2016 beschränkte und darum zu hohe Zahl von Flüchtlingen aus opportunistischen Motiven insb. zur fiktiven Rechtfertigung von MFH Neubauten herangezogen werden sollte.

Zudem ist nicht ersichtlich warum Flüchtlinge mit Bleibeperspektive nicht in bereits bestehenden (und im Überfluss vorhandenen) Bestandsimmobilien preisgünstig untergebracht werden können und überhaupt Bestandteil der durch die Studie betriebenen Neubauprognose geworden sind. I. d. Z. ist auch darauf hinzuweisen, dass eine gute Bleibeperspektive seit August 2019 nur noch für Asylbewerber aus Syrien und Eritrea gilt, so dass sich selbst die untauglicherweise auf Basis der Daten von 2014-2016 prognostizierten Wohnraumbedarfe von Flüchtlingen zwischenzeitlich erheblich verringert haben.

Seite:	120
Kapitel:	6.3. Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs
Daten:	Prognosedaten, Ableitungsdaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Wohnungsbedarf 2018-2030
Tabelle:	33
Zeitraum:	2018-2030
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: InWIS Forschung & Beratung GmbH (Abweichungen durch Runden), eigene Darstellung *Wohnungsbedarf aus dem Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Erkelenz (jährlicher Bedarf von 185 WE)

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise enthält die Kommunaldatendarstellung nicht auch die Daten aus Erkelenz und bezieht sich auf eine externe Datenquelle, was den Rezipienten der Wohnungsmarktstudie einen zusätzlichen und unnötigen Kontrollaufwand mittels Erlangung und Studium dieser Datenquelle („Haushaltskonzept Wohnen“) abverlangt. Die Studie macht nicht nachvollziehbar, warum die Daten für Erkelenz in dieser Tabelle nicht mit angegeben wurden und so offen bleiben muss, zu welchen Anteilen quantitativer Wohnungsbedarf inkl. Zusatzbedarf auf die Kommune Erkelenz entfallen. Im Übrigen ist die externe Datenquelle „Handlungskonzept Wohnen in Erkelenz“ hier nicht eindeutig bezeichnet, denn es gibt von ihr zwei Versionen, eine ältere mit dem Stand 23.04.2013 und eine jüngere mit dem Stand 12.12.2017. Es ist untauglicherweise unklar, auf welche Version dieser Datenquelle und auf welche Ausführungen dort genau sich die Wohnungsmarktstudie bezieht.

3. Die in der Tabelle 33 gewählte Darstellung nur der *durchschnittlichen* Bautätigkeit der Jahre 2013-2017 lässt untauglicherweise offen, ob und inwieweit es in diesen Jahren einen Angebotsüberhang an Neubauwohnungen gegeben hat, der dazu geeignet ist, auch den Folgebedarf der Jahre 2018-2030 anteilig zu decken. Unter der Prämisse, dass die durchschnittliche Zahl erstellter Wohnungen 2013-2017 p.a. der Zahl im Zeitraum 2014-2021 ungefähr entspricht, kann auf einen solchen Angebotsüberhang zum heutigen Zeitpunkt durch Ableitung zumindest in grober Orientierung geschlossen werden (siehe Tabelle Spalten EV und EW). Ein negativer Wert entspricht überschüssigen Wohnungen - ein positiver Wert entspricht fehlenden Wohnungen.

Seite:	120,121
Kapitel:	6.4. Entwicklung des quantitativen Wohnungsbedarfs
Daten:	Prognosedaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Wohnungsbedarf 2018-2030 nach EFH und MFH (inkl. ETW und MW)
Tabelle:	34
Zeitraum:	2017,2018-2030
Quelle:	InWIS 2018, Datenbasis: InWIS Forschung & Beratung GmbH (Abweichungen durch Runden), eigene Darstellung *Wohnungsbedarf aus dem Handlungskonzept Wohnen für die Stadt Erkelenz (jährlicher Bedarf von 185 WE)

1. Untauglicherweise werden keinerlei Daten auf Quartiersebene angegeben!

2. Untauglicherweise enthält die Kommunaldatendarstellung nicht auch die Daten aus Erkelenz und bezieht sich auf eine externe Datenquelle, was den Rezipienten der Wohnungsmarktstudie einen zusätzlichen und unnötigen Kontrollaufwand mittels Erlangung und Studium dieser Datenquelle („Haushaltskonzept Wohnen“) abverlangt. Die Studie macht nicht nachvollziehbar, warum die Daten für Erkelenz in dieser Tabelle nicht mit angegeben wurden und so offen bleiben muss, zu welchen Anteilen quantitativer Wohnungsbedarf inkl. Zusatzbedarf auf die Kommune Erkelenz entfallen. Im Übrigen ist die externe Datenquelle „Handlungskonzept Wohnen in Erkelenz“ hier nicht eindeutig bezeichnet, denn es gibt von ihr zwei Versionen, eine ältere mit dem Stand 23.04.2013 und eine jüngere mit dem Stand 12.12.2017. Es ist untauglicherweise unklar, auf welche Version dieser Datenquelle und auf welche Ausführungen dort genau sich die Wohnungsmarktstudie bezieht.

3. Die Anteilsbestimmung des Bedarfs nach EFH, ETW und MW wurde willkürlich vorgenommen, denn sie lässt sich in der Studie nicht nachvollziehen. Als "Referenz" wurde lediglich auf nebulöse Quellen wie Gutachter u.a. verwiesen. Natürlich ist das unsachgemäß und für die Zwecke der Prognose untauglich. Da die angenommenen Werte für EFH und ZFH (zugunsten der reziprok hoch angesetzten Werte für MFH) auffällig niedrig erscheinen, grenzt dies die denkbaren Motive des Studienurhebers entsprechend ein. Die unterlassene Darstellung auf Quartiersebene, die Herleitung des Gesamtbedarfs und insb. die völlig intransparente Aufteilung des angeblichen Mehrbedarfs auf 1) EFH/ZFH, 2) ETW und 3) MW genügen nicht den Anforderungen, die Kommunen (nicht zuletzt als Verwalter der Steuergelder ihrer Bürger) an seriöse Planungs- und Investitionsentscheidungen im Immobilienbereich stellen müssen. Die Prognose ist offenkundig untauglich, in offenkundig tendenziöser Absicht erstellt und darüber hinaus durch einen offensichtlichen Interessenkonflikt des Urhebers der Studie kontaminiert. Im Ergebnis wird damit ein scheinbarer Bedarf nach MFH-Neubauten suggeriert, der sich - wird er tatsächlich umgesetzt - zum wirtschaftlichen und strukturellen Schaden der Kommunen und ihrer Bürger, jedoch zum partikularen Nutzen der Banken, Investoren, Bauträger, Baudienstleister, (gewisser) Politiker und des Urhebers der Wohnungsmarktstudie auswirken könnte.

4. Auch bei der Anteilsbestimmung der MFH am Gesamtbedarf 2018-2030 und beim Anteil der MW an den insg. in 2017 erstellten Wohnungen wird der Vergleich auf der Grundlage eines willkürlich bestimmten Bedarfsanteiles an MFH vorgenommen und muss so natürlich unbelastbare, verfälschende und irreführende Ergebnisse produzieren, die oberflächlichen Rezipienten einen (scheinbar) durch bisherige Bautätigkeiten nicht gedeckten Bedarf suggerieren sollen und/oder wirtschaftlichen Nutznießern zu für sie einträglichen Neubauten (tatsächlich überflüssiger) MFH zu Lasten der Kommunen und Steuerzahler "einladen" sollen.

Natürlich ist das unsachgemäß und für die Zwecke der Prognose untauglich. Da dieser Vergleich in der Studie exklusiv nur für MFH (nicht aber auch für EFH und ZFH) aufgesetzt wird, grenzt dies die denkbaren Motive des Studienurhebers entsprechend ein. Die unterlassene Darstellung auf Quartiersebene, die Herleitung des Gesamtbedarfs und insb. die völlig intransparente Aufteilung des angeblichen Mehrbedarfs auf 1) EFH/ZFH, 2) ETW und 3) MW genügen nicht den Anforderungen, die Kommunen (nicht zuletzt als Verwalter der Steuergelder ihrer Bürger) an seriöse Planungs- und Investitionsentscheidungen im Immobilienbereich stellen müssen. Die Prognose ist offenkundig untauglich, in offenkundig tendenziöser Absicht erstellt und darüber hinaus durch einen offensichtlichen Interessenkonflikt des Urhebers der Studie kontaminiert. Im Ergebnis wird damit ein scheinbarer Bedarf nach MFH-Neubauten suggeriert, der sich - wird er tatsächlich umgesetzt - zum wirtschaftlichen und strukturellen Schaden der Kommunen und ihrer Bürger, jedoch zum partikularen Nutzen der Banken, Investoren, Bauträger, Baudienstleister, (gewisser) Politiker und des Urhebers der Wohnungsmarktstudie auswirken könnte.

5. Die Studie führt auf S.120-121 aus:

    a. *"Der Gesamtbedarf wird anhand der Wohneigentumsquote zunächst auf das Eigentumssegment (Eigenheime und Eigentumswohnungen) und das Mietsegment verteilt. Es wird davon ausgegangen, dass die Eigentümerquote (die ja heute bereits überdurchschnittlich hoch ist) im Zeitverlauf konstant bleibt."*

Warum wird diese Annahme (Konstanz der Eigentümerquote) getroffen? Auf welche Zeiträume und Örtlichkeiten bezieht sich "Überdurchschnittlichkeit"? Die Studie bleibt hierzu Erläuterungen schuldig. Eher dürfte wohl im Gegenteil davon auszugehen sein, dass die Eigentümerquote weiter steigen wird - insb. bei dem aktuell historisch niedrigen Zinsniveau - was aber nicht im offenkundigen Interesse einer bestimmten Lobby (Wohnungsunternehmen und Baudienstleister = WBU) liegen dürfte, welches die Studie in auffälliger Tendenz unterstützt.

6. Die Studie führt weiter aus:

    a. *"Aufgrund der Verschiebung der Altersstruktur („demografischer Wandel"), dem Trend der Singularisierung (mehr Alleinstehende) und einem Bedarf an „bezahlbarem Wohnraum" wird von einem zunehmenden Bedarf im Mehrfamilienhaussegment ausgegangen. Die Unterteilung des Bedarfs auf die Eigentumswohnungen und Eigenheime erfolgt im Rahmen einer gutachterlichen Einschätzung unter Berücksichtigung der bisherigen Baufertigstellungszahlen und der künftigen Entwicklung der Altersstrukturen und Zielgruppen am Wohnungsmarkt."*

Dieser angebliche Bedarf nach "bezahlbarem Wohnraum" wird an keiner Stelle der Studie nachgewiesen und irrlichtert gleichwohl durch ihre untauglichen Erhebungen. Es bleibt völlig offen, welche "Gutachter" welche "Unterteilung" zwischen ETW und EH vorgenommen haben und ob/inwieweit und wo (Kommunen und Quartiere) die bisherigen Baufertigstellungen den dort bis 2017 existierenden Bedarf gedeckt haben oder ob ein Angebotsüberhang in 2018 ff. besteht.

7. Die Studie führt weiter aus:

    a. *"Die anwachsende Bedeutung (des MFH-Segments) resultiert jedoch nicht nur aus dem aktuellen, flüchtlingsbedingten Zusatzbedarf, sondern in hohem Maße aus der prognostizierten Veränderung der Altersstrukturen."*

    Der ganz überwiegende Teil der Veränderung der Altersstrukturen ist lt. Prognose der IT NRW (was die Wohnungsmarktstudie vorenthält) auf die starke Zunahme der über 80jährigen Bevölkerung von 2018-2030 zurückzuführen. In Wegberg erreicht die 2019 durch IT NRW prognostizierte Steigerung in dieser Gruppe rd. 130%. Gerade die Angehörigen dieser Altersgruppe werden jedoch (was die Wohnungsmarktstudie ebenfalls vorenthält und nicht in ihrer Prognose berücksichtigt) infolge typischer altersbedingter körperlicher Einschränkungen ohnehin in Pflegeheimen betreut und versorgt werden müssen und können daher nicht alleine in MFH-Wohnungen leben. Die Steigerung der tatsächlich für barrierefreies/barrierearmes Wohnen geeigneten Zielgruppe der 65-80jährigen ist lt. IT NRW 2019 von 2018-2030 deutlich geringer - sie beträgt in Wegberg rd. 42%. Und dieser Teil kann durch den 2018-2030 reziprok sinkenden Anteil der 25-40jährigen (rd. -23%) und der 40-65jährigen (ebenfalls rd. -23%) vollständig durch Bestandsimmobilien kompensiert werden. Im Ergebnis bliebe somit in Wegberg selbst unter den ohnehin bereits untauglichen Prämissen der Wohnungsmarktstudie nahezu NULL-Bedarfswachstum nach Neubauten im MFH-Segment. Die "anwachsende Bedeutung des MFH-Segments" welche die Studie postuliert, ist vielmehr (und ganz offensichtlich) auf das Interesse der o.g. Lobby (WBU) zurückzuführen, ihre Geschäftsfelder und Profite zu sichern, denn je mehr Haushalte Wohnungseigentum erwerben, umso mehr können die Wohnungsunternehmen mangels Geschäftsgrundlage (Mietern) "einpacken".

8. Die Studie führt aus:

    a. *"Zwar werden nicht alle der Senioren einen Wechsel in eine altersgerechte und barrierefreie Wohnung anstreben, aus dem Wachstum heraus entsteht jedoch ein hohes Potenzial für die Umsetzung entsprechender Wohnangebote."*

    Zu diesem Unfug s.o.. Es soll an dieser Stelle aber nicht unerwähnt bleiben, dass der Urheber der Wohnungsmarktstudie nicht nur Geschäftsführer des eigens mit der Erstellung der Studie beauftragten Unternehmens ist, sondern darüber hinaus mittlerweile eine Professur auf einem Lehrstuhl innehat, der von der Vonovia SE (ehemals Viterra AG), einem der größten privaten Wohnungsbauunternehmen Europas mit 500.000 € finanziert wird. Die Vonovia ist in der Vergangenheit u.a. durch pünktliche, gründliche und zu großer allgemeiner Zufriedenheit durchgeführte Renovierungs- und Revitalisierungsmaßnahmen an ihrem "exquisiten Wohnungsbestand" gerühmt worden. Es versteht sich natürlich von selbst, dass die Vonovia ein erhebliches "altruistisches Interesse an der Erhaltung gewachsener und ortstypischer Eigenheimstrukturen" in den NRW-Kommunen hat und dass sie mit ihrem bildungspolitischen Mäzenentum keinesfalls bestrebt ist, erwiesenermaßen tüchtigen Mitstreitern für ihre Agenda ein herzliches "Dankeschön" zu übermitteln.
    (Vorsicht: Ironie!)

9. Die Studie führt weiter aus:

   a. *"Diese prognostizierte Entwicklung sollte bei der Planung neuer Baugebiete berücksichtigt werden. Hieraus resultiert im Folgenden die Empfehlung, die Bautätigkeit, die in den vergangenen Jahren insb. in den kleineren Kommunen stark auf das Eigenheimsegment forciert war, etwas stärker in Richtung der Wohnungen in Mehrfamilienhäuser zu lenken, um bedarfsgerechte Wohnangebote zur Verfügung zu stellen."*

Es kann angesichts der offenkundigen Milieu- und Interessenverortung des Studienurhebers nicht erstaunen, dass dieser hier untauglicherweise nicht auf den Gedanken kommt (kommen will), mit den auf den prognostizierten Rückgang jüngerer Altersgruppen entfallenden - überschüssigen - Bestandswohnungen den von ihm prognostizierten Mehrbedarf der Senioren (kostenschonend) zu decken. Allerdings soll an dieser Stelle auch hervorgehoben werden, dass der Studienurheber nicht mehr und nicht weniger als eine **Empfehlung** an die Kommunen adressiert, die Bautätigkeit **etwas stärker** auf Mehrfamilienhäuser zu lenken. Es bleibt demnach den Kommunen in eigener Entscheidungshoheit und in eigener Kompetenz überlassen, ob und inwieweit sie dieser Empfehlung Folge leisten können und wollen oder nicht! Wenn der durch die Wohnungsmarktstudie prognostizierte Bedarf – auf welchem diese Empfehlung beruht – untauglich hergeleitet bzw. unplausibel ist, besteht nicht nur kein Grund, dieser Studie zu folgen sondern vielmehr die u.a. im Interesse der Haushaltstreue zu befolgende Pflicht, dieser Empfehlung gerade **nicht** zu folgen.

Seite:	161 ff. (Anhang!)
Kapitel:	10.2. Kommunalsteckbriefe
Daten:	Bestandsdaten, Ableitungsdaten, Prognosedaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Ausgangssituation
Tabelle:	Ausgangssituation
Zeitraum:	2011-2017
Quelle:	InWIS 2018

Seite:	161 ff. (Anhang!)
Kapitel:	10.2. Kommunalsteckbriefe
Daten:	Bestandsdaten
Ebene:	Quartier
Kontext:	Bevölkerungskennzahlen 2016
Tabelle:	Bevölkerungskennzahlen
Zeitraum:	2016
Quelle:	InWIS 2018

Seite:	161 ff. (Anhang!)
Kapitel:	10.2. Kommunalsteckbriefe
Daten:	Prognosedaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Bevölkerungsprognose bis 2030
Tabelle:	Bevölkerungsprognose
Zeitraum:	2014-2030
Quelle:	InWIS 2018

Seite:	161 ff. (Anhang!)
Kapitel:	10.2. Kommunalsteckbriefe
Daten:	Prognosedaten
Ebene:	Kommune
Kontext:	Wohnbedarfsprognose bis 2030
Tabelle:	Wohnbedarfsprognose
Zeitraum:	2017, 2018-2030
Quelle:	InWIS 2018

1. Die Kommunalsteckbriefe, welche die Wohnungsmarktstudie in ihrem **Anhang** auf den Seiten 161 ff. für die einzelnen 10 Kommunen des Kreises Wegberg anzeigt, enthalten jeweils Extrakte und Ergebnisse der in den Kapiteln 1-9 der Wohnungsmarktstudie erhobenen Daten. Insofern gelten alle die oben in der Analyse zu den einzelnen Punkten der Kapitel 1-9 gemachten Beanstandungen entsprechend auch für die in den Kommunalsteckbriefen ausgewiesenen Daten und auf ihre Wiederholung wird an dieser Stelle, mit Ausnahme der folgenden Hinweise, entsprechend verzichtet.

2. Eine taugliche Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 inklusive der in ihrem Anhang befindlichen Kommunalsteckbriefe hätte auf der Grundlage **tauglicher Quartiersdaten** erstellt werden müssen. Nach aktuellen (April 2021) Informationen des Geographischen Instituts der RWTH Aachen, welches die in der vorliegenden Studie verwendeten Quartiersanalysen erstellt hat, sind die in den Quartiersanalysen ausgewiesenen Zahlen jedoch untauglich. Demnach waren die Zahlen der RWTH vom Kreis Heinsberg übermittelt und von der RWTH gegenüber dem Kreis Heinsberg als fehlerhaft beanstandet worden. Dennoch sind sie - offenbar ohne Wissen der RWTH und zu deren Erstaunen - in der vorliegenden Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 inklusive der in ihrem Anhang ausgewiesenen Kommunalsteckbriefe verarbeitet worden!

3. Eine taugliche Wohnungsmarktstudie inklusive der in ihrem Anhang befindlichen Kommunalsteckbriefe hätte auf der Grundlage statistisch einwandfrei miteinander vergleichbarer Klassen und Gruppen erstellt werden müssen. Das ist nicht der Fall, da der Studienurheber untauglicherweise Altersklassen künstlich differenziert und sie so einer Vergleichbarkeit entzieht.

4. Die Wohnungsmarktstudie unterschlägt in den Kommunalsteckbriefen und auch auf S.24-26 der Studie die Anteile der zwischen 25 und 65jährigen Haushalte und Bevölkerung. Das ist gravierend und signifikant, weil dem durch die Studie tendenziös hervorgehobenen Anteil der über 65jährigen Haushalte/Bevölkerung/Einwohner ein reziproker Rückgang der 25-65jährigen Haushalte/Bevölkerung/Einwohner gegenübersteht, der im Prognosezeitraum bis 2030 in den Kommunen und Quartieren zu einer entsprechenden Verfügbarkeit der von diesen bewohnten Bestandswohnungen und zu preisgünstig herzustellender Barrierearmut bis Barrierefreiheit in solchen Wohnungen führt. Untauglicher- und irritierenderweise ist auch der in den Kommunalsteckbriefen gesondert ausgewiesene Haushaltsanteil der über 80jährigen in dem Haushaltsanteil der über 65jährigen bereits enthalten, ohne dass die Studie hierauf hinweist! Der darauf nicht hingewiesene Betrachter vermeint somit, beide Gruppen (>65J und >80J) als disjunkt zu betrachten und zu addieren bzw. suggeriert dieses (untaugliche, aber tendenziöse) statistische Vorgehen eine überhöhte Mächtigkeit der Gruppe der über 65ährigen, die tatsächlich nicht vorhanden ist.

5. Es ist offensichtlich, dass die vom Studienurheber gewählte, künstliche Differenzierung der Altersklassen in den Segmenten Haushalt/Bevölkerung/Einwohner der Verschleierung des Umstandes eines großen Angebotes von Bestandsimmobilien und darin befindlichen Wohnangeboten sehr zuträglich ist. Weil und soweit das Interesse des Studienurhebers aber möglicherweise in der tendenziösen Absicht bestand, den (kostenintensiven) Neubau von Wohnungen in MFH zu "lancieren" und insoweit auch die Interessen von Banken, Investoren, Bauträgern, Baudienstleistern, Wohnungsbaugesellschaften und einigen "ausgesuchten" politischen Kommunalvertretern zu Lasten der kommunalen Haushalte und zu Lasten der Steuerzahler zu bedienen, entspräche die Unterschlagung der 25-65jährigen Bevölkerung und die künstliche, verschleiernde Differenzierung von Altersgruppen einer leicht nachvollziehbaren "Zwecklogik“.

6. Untauglicherweise können die in der Studie inklusive der in ihrem Anhang befindlichen Kommunalsteckbriefe zur Darstellung der Nachfrage verwendeten "Hits" keine tatsächliche Nachfrage, sondern lediglich ein unkonturiertes und loses Interesse nach Wohnraum zu einem bestimmten Zeitpunkt indizieren. Diese Informationen sind zwar nicht uninteressant, können aber keinesfalls eine echte "Nachfrage" abbilden, die sowohl den gereiften Entschluss zu einem Wohnraumerwerb, als auch die Befähigung, die Berechtigung und nicht zuletzt die ökonomischen Mittel dazu voraussetzt, um überhaupt einem (realen) Wohnraumangebot gleichwertig und erkenntnisfördernd gegenübergestellt werden zu können. Es wäre möglicherweise sinnvoller gewesen, die Nachfrage durch die (tatsächlichen) Preiselastizitäten der Netto-Kaltmieten/m² in den Kommunen und Quartieren abzubilden. Denn dort wären signifikante Nachfrage- oder Angebotsüberhänge an einem steigenden bzw., sinkenden Mietpreis (weitaus zuverlässiger) indizierbar gewesen und hätten insb. nicht nur ein mutmaßliches Interesse, sondern eine tatsächliche Nachfrage im jeweiligen Ergebungsgebiet abgebildet. In diesem Zusammenhang darf auch die Erwähnung nicht unterbleiben, dass sich insb. "Hits" (also "Klicks" auf Internetangebote) sehr einfach und zielgerichtet manipulieren lassen um eine fiktive Nachfrage vorzutäuschen, wie es bspw. auch durch professionelle "Dienstleister" in anderen Branchen - bspw. zur künstlichen Erzeugung von "Likes", von Kundenbewertungen, zur Promotion von Aktien, oder zu anderen Anlässen umgesetzt wird. Natürlich liegt auch hier auf der Hand, dass ein in tendenziöser Ansicht agierender Studienurheber auch auf solche Möglichkeiten zur Vortäuschung fiktiver "Nachfrage" zurückgegriffen haben könnte, wobei der Wohnungsmarktstudie jeglicher Hinweis darauf fehlt, ob und in welcher Weise solchen Manipulationen hinreichend vorgebeugt worden ist, oder nicht.

Stellungnahme(n) (Stand: 26.04.2021)

Stadtverwaltung Wegberg
26. April 2021
Planen-Bauen-Wohnen

Sie betrachten:	III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp (3. Teil-BP)
Verfahrensschritt:	Öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB
Zeitraum:	15.03.2021 - 23.04.2021

Kontakt:	Name: [redacted] E-Mail: [redacted] Telefon: [redacted]
Bürger ID:	17371
Stellungnahme:	Erstellt am: 23.04.2021 Ergänzungen zur Stellungnahme vom 22.04.2021: siehe Anhang Anhänge: 2021.04.21. Abwägungstabelle_Bürger_III4C.pdf (bb_17371_2021_04_21__abwaegungstabelle_buerger_iii4c.pdf)

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag des Bewertungsurhebers	Untersuchung auf inhaltlichen	Neue Eingaben der Bürger (15.03.2021-23.04.2021)	Einwendungen gegen Beschlussvorschläge (15.03.2021-23.04.2021)
Der Einwender erläutert den Flyer zur als Blockbau geplanten Mehrfamilienhausbebauung (MFH) im Neubaugebiet III.4C „Auf dem Kamp".	k.A.	k.A.	k.A.	Keine Einlassung	Keine Einlassung
Das Hauptanliegen des Flyers war es, die Anwohner auf die Planung aufmerksam zu machen und diese 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 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.	Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB konnten sich die Bürger/-innen am Bauleitplanverfahren vom 18.05.2020 - 22.06.2020 beteiligen. Die Möglichkeit der Beteiligung wurde am 23.04.2020 öffentlich bekannt gemacht. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden in das Verfahren eingestellt. Eine unzureichende Beteiligung der Bürger/-innen ist nicht zu erkennen.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	Neben der gesetzlich verpflichtenden Offenlage gem. § 3 Abs. 1 BauGB bestanden weitere Möglichkeiten für die Stadt Wegberg, die Anwohnerinnen und Anwohner des Plangebietes III.4C frühzeitig (vor der öffentlichen Planauslage am 18.05.2020) über das Planvorhaben zu informieren. Davon hat die Stadt Wegberg im Übrigen auch regen Gebrauch gemacht, wenn es etwa um Themen wie die neue Feuerwache oder um Baumaßnahmen im Ortsrandbezirk von Arsbeck zur Einwerbung von Fördergeldern u.a. ging. Im Hinlick auf III.4C hat sie dies jedoch unterlassen, obwohl es im Hinblick auf eine gerechte und vollumfängliche Abwägung i. S. v. §§ 1 (7), 2 (3) BauGB sachdienlich gewesen wäre. Das spricht nicht dafür, dass dem Planungsurheber bereits im Zuge der Erstellung ihrer Leitplanung III.4C an einer gerechten und vollumfänglichen Abwägung unter Einbeziehung der Betroffenen gelegen war. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
Erheblich gestiegener Bedarf nach Wohnraum? 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! 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.	Wie zuvor bereits beschrieben, besteht der Bedarf in Wegberg nach Wohnungen. Dies wurde in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus dem Jahr 2019 dokumentiert. Die Studie dokumentiert einen Bedarf an ca. 300 Miet- und Eigentumswohnungen im Stadtgebiet Wegbergs.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Diese Behauptung ist unrichtig. Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlasssung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
Erheblich gestiegener Bedarf nach Wohnraum? 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! 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.	Ob Unternehmen von einer städtebaulichen Verdichtung wirtschaftlich profitieren, lässt sich auf Ebene des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck -Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan nicht verbindlich klären. Die Mehrfamilienhäuser sollen realisiert werden, da ein Bedarf an Wohnungen nachgewiesen wurde.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Ertragsmaximierung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Diese Behauptung ist unrichtig. Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Im Übrigen ergibt sich aus der Analyse, dass insbesondere Banken, Investoren, Bauträger und Baudienstleister von einer MFH-Bebauung zu Lasten der Bewohner und Anwohner III.4C, sowie zu Lasten der Kommune und der Steuerzahler profitieren. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

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 Personen) 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 Personen) um rd. 2.850 Personen wachsen soll.	Im Bebauungsplan werden diverse zukünftige Wohnformen angeboten. Dazu zählen das Einfamilienhaus, Bungalows im WA 1 und Mehrfamilienhäuser im WA 11. Im Bebauungsplan sollen bewusst unterschiedliche Wohnformen angeboten werden, um auf zukünftige Wohnbedarfe reagieren und um diese überhaupt anbieten zu können. Daher ist es ein städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teil-Bebauungsplan unterschiedliche Wohntypologien anzubieten. Es sollen nicht ausschließlich Einfamilienhäuser realisiert werden. Doppelhäuser werden im Bebauungsplan nicht festgesetzt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wohnformen zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	Diese Behauptung setzt an dieser Stelle einen Bedarf voraus, der tatsächlich nicht gegeben ist. Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Dennoch konnte man unter der von der [redacted] eröffneten (jedoch vom Bewertungsurheber hier ignorierten) Prämisse, 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, überlegen, ob, inwieweit und wo nicht EFH in Bungalowbauweise solche EFH in 2geschossiger Bauweise ersetzen könnten. Hierauf lässt sich der Bewertungsurheber allerdings nicht ein und er bleibt insb. die Frage schuldig, warum er denn ausgerechnet in WA-1 und WA-11 und nicht an anderer Stelle des Plangebietes Abweichungen von der 2geschossigen Regelbebauung einplant. Der Antragsteller S legt hier einen Zusammenhang zu einer Negativplanung zur Vereitelung einer Entwicklung der nördlichen Parzellen 39 und 40 durch die Eigentümer nahe. In diesem Fall wäre auch nachvollziehbar, warum der Bewertungsurheber inhaltlich nicht auf den vorliegenden Einwand des [redacted] eingeht. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
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 Personen) 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 Personen) um rd. 2.850 Personen wachsen soll.	Der Ortsteil Arsbeck weist, wie zuvor schon beschrieben, eine ausreichende Infrastruktur auf, um zusätzliche Anwohner/-innen aufzunehmen. Dass alle Ortsteile die gleiche Anzahl neuer Bewohner aufnehmen, steht hier nicht zur Diskussion.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verteilung von Anwohnern/-innen zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der erstaunliche Duktus des Bewertungsurhebers, dass alle Ortsteile die gleiche Anzahl neuer Bewohner aufnehmen, hier nicht zur Diskussion stürde, eröffnet einen Blick auf die Motivation, mit welcher der Planungsurheber darüber befinden will, was nach seiner Auffassung Gegenstand einer die Bevölkerung der Kommune betreffenden Diskussion zu sein hat und was nicht. Er sei auch an dieser Stelle nachdrücklich auf §§ 1 (7), 2 (3) BauGB hingewiesen. Tatsächlich besteht aktuell im Quartier Arsbeck, Dalheim, Wildenrath und im Quartier Wegberg Innenstadt eine ausgeprägtere Infrastruktur, die in den 6 weiteren Quartieren der Kommune Wegberg so nicht bzw. noch nicht vorhanden ist. Es stellt sich aber die Frage nach der Relevanz einer solchen Infrastruktur für die MFH-Bebauung in III.4C insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei uns auf dem Land nahezu jeder Haushalt mobil ist uns seine Geschäfte des täglichen Bedarfs auch mobil erledigt, so dass es in den Quartiersortschaften der Kommunen auf die räumliche Nähe zu entsprechenden Angeboten bereits seit vielen Jahren nicht mehr ankommt. Das gilt im Übrigen altersübergreifend, wobei gerade auch ältere Leute ihre Einkäufe und täglichen Geschäfte kaum mehr "zu Fuß" sondern per PKW erledigen oder erledigen lassen. Insofern verfängt die These des Bewertungsurhebers hinsichtlich einer besonderen Eignung für Arsbeck nicht. Eine solche geht übrigens auch nicht aus der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 hervor und die beiliegende Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 belegt im Detail, dass sich auch nach den Ergebnissen der Studie im Quartier Arsbeck, Dalheim, Wildenrath im Vergleich zu anderen Quartieren der Kommune Wegberg nur eine moderate Nachfrage nach Wohnraum ergibt. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
Bevölkerungsentwicklung im Raum Wegberg. Ein solches Wachstum 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. 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" des geplanten Neubaugebietes wirtschaftlich profitieren könnten.	Wie vom Einwender richtig beschrieben, sind die Bevölkerungszahlen in Wegberg in den letzten Jahren nahezu konstant geblieben. Der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019 geht von einem leichten Bevölkerungsplus von 1,6 % bis 2030 für die Stadt Wegberg aus. Gleichzeitig sind steigende Kaufpreisentwicklungen in Wegberg für Wohnungen und Häuser zu verzeichnen. Um der Preisentwicklung bei Immobilien, der Nachfrage nach Wohnungen und Eigentum in Wegberg entgegen zu wirken, wird der Bebauungsplan als Angebotsbebauungsplan aufgestellt. Gleichzeitig soll mit der Bebauung flächenschonend gebaut werden, was eine gesetzliche Vorgabe nach BauGB ist. Dass die städtebauliche Zielsetzung verwendet werden soll,	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Darüber hinaus ergibt sich aus der Analyse, dass die von der Wohnungsmarktstudie verwendeten Bevölkerungsdaten nach Aussage der RWTH-Aachen fehlerhaft sind und nicht in die Studie hätten einfließen dürfen. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden. Auch ergibt sich kein Raum für eine (im Übrigen völlig unbelegt bleibende) Zurückweisung des Umstandes, dass die städtebauliche Zielsetzung verwendet werden soll, um Gewinnmaximierungen zu erwirtschaften. Denn dass dies in der Tat der Fall ist und zwar gleich ob dies ein vorrangiges oder ein nachgelagertes Ziel ist, ist geht aus der Motivation der Wohnraumstudie Heinsberg 2019 und aus der zu ihr erstellten Analyse eindeutig hervor. Auch das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

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 Post 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!	Dass der Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan direkt mit der Ansiedlung von Unternehmen in Mönchengladbach zusammenhängt, ist nicht zu erkennen. Bereits im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg aus 2008 waren die Flächen für eine Wohnraumentwicklung vorgesehen. Der Bedarf an Wohnungen in Wegberg resultiert vielmehr aus den Ergebnissen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019. Hier wird ein Bedarf an ca. 240 Mietwohnungen und 60 Eigentumswohnungen ermittelt. Ob ein/eine Mitarbeiter/-in eines Unternehmens in Mönchengladbach, Kaarst, Neuss oder Wegberg wohnt, ist ein Bestandteil der individuellen Lebensgestaltung. Diese lässt sich weder über Bebauungspläne in Mönchengladbach, Kaarst, Neuss oder Wegberg steuern.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich Amazon & Co. zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Die [redacted] nimmt die Ausführungen des Bewertungsurhebers im Zusammenhang mit Mönchengladbach zur Kenntnis. Im Übrigen weist sie darauf hin, dass sich aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 im Detail ergibt, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
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.	Dass die zukünftigen Bewohner/-innen Wegbergs gleichermaßen auf alle Ortsteile Wegbergs verteilt werden soll, steht nicht zur Debatte, da dies nicht zielführend ist. Ein Großteil der Wegberger Ortsteile weißt nicht die erforderliche Infrastruktur für die Realisierung eines neuen Wohngebietes auf. Auch gibt es in vielen Wegberger Ortsteilen nicht die dafür erforderlichen Flächen. Mit der baulichen Realisierung des Plangebietes wird eine langfristige städtebauliche Entwicklung planungsrechtlich gesichert, die über den Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg aufgezeigt und über den Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan planungsrechtlich gesichert wird. Mit der Entwicklung des Neubaugebietes soll auf die heutigen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung reagiert werden. Heutige Standards können oftmals nur über einen Neubau realisiert werden. Die Neubebauung entwickelt sich parallel zur Bestandsentwicklung. Leerstehende Objekte können durch Private gekauft und erneuert werden. Ob diese Objekte jedoch ertüchtigt werden, obliegt in vielen Fällen dem Markt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Leerstandes zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Verteilung des Wohnbedarfs nach seiner Auffassung "nicht zur Debatte stünde, da dies nicht zielführend" sei. Er unterfüttert diese Behauptung mit der unbelegten Folgebehauptung, ein Großteil der Wegberger Ortsteile weise nicht die erforderliche Infrastruktur für die Realisierung eines neuen Wohngebietes auf und es gäbe in vielen Wegberger Ortsteilen nicht die dafür erforderlichen Flächen." Dafür bleibt der Bewertungsurheber jeden Beleg schuldig, zumal es ja auch in seiner (bzw. in kommunaler) Hand liegt, ob und wann er andere potenzielle Baugebiete als solche ausweisen will oder nicht. Er sei auch an dieser Stelle nachdrücklich auf §§ 1 (7), 2 (3) BauGB hingewiesen. Tatsächlich besteht aktuell im Quartier Arsbeck, Dalheim, Wildenrath und im Quartier Wegberg Innenstadt eine ausgeprägtere Infrastruktur, die in den 6 weiteren Quartieren der Kommune Wegberg so nicht bzw. noch nicht vorhanden ist. Es stellt sich aber die Frage nach der Relevanz bzw. Erforderlichkeit einer solchen Infrastruktur für die MFH-Bebauung in III.4C insbesondere vor dem Hintergrund, dass bei uns auf dem Land nahezu jeder Haushalt mobil ist uns seine Geschäfte des täglichen Bedarfs auch mobil erledigt, so dass es in den Quartiersortschaften der Kommunen auf die räumliche Nähe zu entsprechenden Angeboten bereits seit vielen Jahren nicht mehr ankommt. Das gilt im Übrigen altersübergreifend, wobei gerade auch ältere Leute ihre Einkäufe und täglichen Geschäfte kaum mehr "zu Fuß" sondern per PKW erledigen oder erledigen lassen. Insofern verfängt die These des Bewertungsurhebers hinsichtlich einer besonderen Eignung für Arsbeck nicht. Eine solche geht übrigens auch nicht aus der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 hervor und die beiliegende Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 belegt im Detail, dass sich auch nach den Ergebnissen der Studie im Quartier Arsbeck, Dalheim, Wildenrath im Vergleich zu anderen Quartieren der Kommune Wegberg nur eine moderate Nachfrage nach Wohnraum ergibt. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

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 1) 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 unstreitig, jedenfalls nicht ernsthaft zu bezweifeln sein, dass die Mietwohnungen künftig schon strukturbedingt eine höhere Fluktuation 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, diese 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	Wie bereits dargelegt, ergibt sich der Bedarf aus der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus 2019. Hier wird ein Bedarf an ca. 240 Mietwohnungen und 60 Eigentumswohnungen ermittelt. Die Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse plus zurückspringendes Nichtvollgeschoss) sind bewusst an einer Stelle im Plangebiet zoniert worden, um die Verkehrs schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollen nicht durch das komplette Quartier geführt werden. Negative Folgeeffekte wie eine Stigmatisierung künftiger Bewohner/-innen sind nicht zu erkennen. Da grundsätzlich auch für jede Gesellschaftsschicht Wohnmöglichkeiten angeboten werden müssen. Da es sich beim Bebauungsplan um einen Angebotsbebauungsplan handelt, kann ein zukünftiger Investor auch gezielt Konzepte (bspw. Frauen- WGs, Seniorenwohnungen) steuern. Bauliche negative Folgeeffekte werden durch die Einhaltung von Abstandsflächen im Baugenehmigungsverfahren verhindert. Das Mietwohnungen eine höhere Fluktuation als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aufweisen, ist der Nachfrage geschuldet. Diese lässt über einen Bebauungsplan nicht verbindlich regeln. Ein zukünftiger Investor könnte sowohl	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	aufgeworfenen sozialplanerischen Aspekte der geplanten MFH-Blockbebauung nicht ein. Mit der grob zirkelschlüssigen Behauptung, negative Folgeeffekte wie eine Stigmatisierung künftiger Bewohner/-innen seien nicht zu erkennen, da grundsätzlich auch für jede Gesellschaftsschicht Wohnmöglichkeiten angeboten werden müssten, gibt der Bewertungsurheber vielmehr zu erkennen dass er nicht nur davon ausgeht, bestimmte Gesellschaftsschichten (welche?) mit zu diesen aus seiner Sicht "passenden" Wohnformen konnotieren zu können, sondern er unterstellt zudem willkürlich, diese Wohnmöglichkeiten seien zwingend in der vom Planungsurheber betriebenen MFH-Blockbauvariante in WA-11 realisierbar. Er gibt an: *"Die MFH seien bewusst an einer Stelle im Plangebiet zoniert worden, um die Verkehre schnellstmöglich an das örtliche und überörtliche Straßennetz anzubinden und diese verträglich abzuwickeln. Die Verkehre aus den Mehrfamilienhäusern sollen nicht durch das komplette Quartier geführt werden".* Hier widerlegt sich der Planungsurheber allerdings selbst, denn der Antragsteller [redacted] und [redacted] weisen mit der beiliegenden Eingabe "Verkehrsplanung III.4C" nach, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Jedoch ergibt sich aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Der Bewertungsurheber behauptet ferner ohne jeden Beleg, der Umstand dass Mietwohnungen eine höhere Fluktuation als Einfamilienhäuser und Eigentumswohnungen aufweisen, sei "der Nachfrage geschuldet". Abgesehen davon, dass die Fluktuation nicht aus der Nachfrage selbst, sondern insb. aus der *Unstetigkeit der Verweildauern* der hierauf	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
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.	Die „Wehrstraße" dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße" angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße" über die Straße „Auf dem Kamp", in Richtung Heiderstraße" bewegen. Bei der Bewertung des Verkehrsaufkommens handelt es sich um einen Worst-Case-Ansatz, der von unterschiedlichen Faktoren abhängig ist und als Orientierung dient. Das Verkehrsaufkommen berücksichtigt dabei Bewohner- und Besucherverkehre sowie Wirtschaftsverkehre. Im Mittel fallen pro Wohneinheit ca. 6 Fahrten pro Tag an. Im Durchschnitt wird diese Anzahl vermutlich geringer ausfallen. Aus den Erfahrungen der	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Verkehrsbelastung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der Antragsteller [redacted] und [redacted] weisen mit der beiliegenden Eingabe "Verkehrsplanung III.4C" nach, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

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 II.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 II.4A (offiziell nur mit II.4 bezeichnet) und II.4B sogar mit eingeplanten Pufferzonen und ohne MFH-Bebauung realisiert werden konnten, stellt sich natürlich die Frage, warum das vorliegend bei II.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 II.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	Mehrfamilienhausbebauung resultiert aus der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg. Die vom Einwender vermutete Steigerung der Wirtschaftlichkeit der Planung durch die Einplanung von Mehrfamilienhäusern sowie durch die städtebauliche Verdichtung lässt sich nicht erkennen. Auch sollen mit der Planung nicht die Steigerung der allgemeinen Baukosten eingefangen werden. Die Planung erfolgt aus der Deckung des Bedarfs an Wohnungen in Form von Miet- und Eigentumswohnungen. Wie vom Einwender richtig beschrieben, soll der Bebauungsplan II-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Die Erschließungskosten eines Wohngebietes sind ein wesentlicher Faktor, den eine Stadt bei der Kalkulation für ein Wohnquartier berücksichtigen muss. Würde sich in der Kalkulation ein erhebliches wirtschaftliches Ungleichgewicht für die Stadt Wegberg abzeichnen, würde von einer städtebaulichen Entwicklung abgesehen werden. Dies ist hier nicht der Fall. Darüberhinausgehende Punkte zum Thema Auswahl der Bauunternehmer, Zins- und Geldmengenpolitik, Immobilienvertrieb können im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens II-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit der Planung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Aus der beigefügten Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. Zu den Kalkulationsdaten der Stadt Wegberg liegen [redacted] bislang noch keine Informationen vor. [redacted] wiederholt an dieser Stelle ihren Antrag auf Übermittlung der aktuellen Kalkulationsdaten zu III.4C an ihr eMail-Postfach und behält sich weitere Schritte vor. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
Beschwerde des Einwenders. Zusammengefasst bezieht sich die Stellungnahme gegen den Durchführungsbeschluss des Rates der Stadt Wegberg vom 28.01.2020 auf die nachfolgenden Bestandteile der Planung:	k.A.	k.A.	k.A	Keine Einlassung	Keine Einlassung
Beschwerde 1a.) Mehrfamilienhausbebauung (MFH). Forderung: Planänderung mit STOP und Rücknahme der MFH-Bebauung mit 4 MFH je 6 Wohnungen inkl. Stellplätzen im Bebauungsplan II.4C zugunsten einer EFH- oder DHH-Bebauung.	Wie zuvor bereits beschrieben, ist der Bedarf an Eigentums- und Mietwohnungen in der Stadt Wegberg aus der Wohnungsmarktstudie des Kreis Heinsberg aus 2019 ermittelt worden. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bedarf an ca. 300 Wohnungen nachgewiesen. Diesem Bedarf wird durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern entsprochen. Die Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) sind bewusst	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Aus der beiliegenden Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. In der beiliegenden Eingabe "Verkehrsplanung III.4C" wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht [redacted] hält ihre Forderung zur Beschwerde 1a) weiterhin aufrecht.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
Beschwerde 1b.) Ausnahme: Beweis / Nachweis der Erforderlichkeit der bisherigen MFH-Bebauung durch die Stadtplanung. In diesem Fall: 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).	Wie zuvor bereits beschrieben, ist der Bedarf an Eigentums- und Mietwohnungen in der Stadt Wegberg aus der Wohnungsmarktstudie des Kreis Heinsberg aus 2019 ermittelt worden. Bis zum Jahr 2030 wird ein Bedarf an ca. 300 Wohnungen nachgewiesen. Diesem Bedarf wird durch die planungsrechtliche Festsetzung zur Zulässigkeit von Mehrfamilienhäusern entsprochen. Die Mehrfamilienhäuser (zwei Vollgeschosse plus zurückspringenden Nichtvollgeschoss) sind bewusst	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der Mehrfamilienhausbebauung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Aus der beiliegenden Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. In der beiliegenden Eingabe "Verkehrsplanung III.4C" wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht [redacted] hält ihre Forderung zur Beschwerde 1a) weiterhin aufrecht.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.	Zusammenhang vorhanden.	Die Beschwerdebegründung wird vom Bewertungsurheber vorenthalten.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur
AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.	Zusammenhang vorhanden.	Die Beschwerdebegründung wird vom Bewertungsurheber vorenthalten.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur

AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.	Zusammenhang vorhanden.	Die Beschwerdebegründung wird vom Bewertungsrheber vorenthalten.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur
AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.	Zusammenhang vorhanden.	Die Beschwerdebegründung wird vom Bewertungsrheber vorenthalten.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur
AUSGELASSEN bzw. VORENTHALTEN!	k.A.	k.A.	Zusammenhang vorhanden.	Die Beschwerdebegründung wird vom Bewertungsrheber vorenthalten.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur
Der Einwender erläutert seine Beschwerde [redacted] gemäß § 24 Gemeindeordnung NRW. Als Betroffener reicht der jeweilige Einwender eine Beschwerde gegen den am 28.01.2020 vom Rat Stadt Wegberg als Durchführungsbeschluss erlassenen und am 20.04.2020 bekannt gemachten Bebauungsplan II.4C „Auf dem Kamp - Arsbeck" ein.	k.A.	k.A.	Zusammenhang vorhanden.	Die unter ID-155-159 Beschwerdebegründungen müssen zusätzlich zum "Bürger 11" auch dem als "Bürger 6" bezeichneten Stellungnehmer zugeordnet werden und die unter ID Stellungnahmen müssen zusätzlich zum "Bürger 6" auch dem als "Bürger 11" bezeichneten Stellungnehmer zugeordnet werden. Die Erläuterungen im Flyer sowie die Beschwerden gehören als Stellungnahmen inhaltlich zusammen. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
Beschwerdebegründung I.a.) Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht (a. sowohl) von dem ursprünglichen Gestaltungsplan vom 26.07.2019 ab.	Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179f.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien,	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht nur in einem sehr begrenzten inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert statt dessen in dozierendem Duktus das chronologisch-historische Zustandekommen des Bebauungsplanverfahrens II.4C. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers [redacted] zu verwenden. Bis auf eine Ausnahme, wobei der Bewertungsurheber wiederholt die Behauptung aufstellt, im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 sei der Bedarf für die Stadt Wegberg an MFH nachgewiesen worden. Das trifft indes nicht zu. Aus der beliegenden Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die planerische Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. In der beiliegenden Eingabe "Verkehrsplanung III.4C" wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

Beschwerdebegründung I.b.) Der aktuelle Gestaltungsplan (beschlossen am 28.01.2020) weicht (b. als auch) von den Grundzügen der Planung für die bereits vorangegangenen und realisierten Teilbauabschnitte II.4A (III.4) und II.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 BauGB) und ohne dass hierfür jeweils eine planerische Erforderlichkeit (§ 1 (3) S.1 BauGB) erkennbar und nachgewiesen ist.	Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179ff.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien,	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht nur in einem sehr begrenzten inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert statt dessen in dozierendem Duktus das chronologisch-historische Zustandekommen des Bebauungsplanverfahrens III.4C. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers [redacted] zu verwenden. Bis auf eine Ausnahme, wobei der Bewertungsurheber wiederholt die Behauptung aufstellt, im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 sei der Bedarf für die Stadt Wegberg an MFH nachgewiesen worden. Das trifft indes nicht zu. Aus der beiliegenden Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die planerische Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. In der beiliegenden Eingabe "Verkehrsplanung III.4C" wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
Beschwerdegebründung 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.	Bebauungsplanes III-4 „Arsbeck-Nord" stand der Planbereich neu zur Disposition, was eine Überarbeitung des Planes erforderlich machte, wobei das allgemeine Planungsziel „Bereitstellung von Wohnbauflächen" unverändert beibehalten wurde. Im Jahr 2003 wurde der sogenannte Rahmenplan Arsbeck-Nord erstellt. Dieser sah ausschließlich eine Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Der Rahmenplan wurde erstellt, um die Entwicklung für den gesamten Geltungsbereich des ursprünglichen Bebauungsplans III-4 Arsbeck-Nord beispielhaft zu konkretisieren. Ein Rahmenplan zeigt, wie ein städtebauliches Konzept oder ein Gestaltungsplan, eine beispielhafte städtebauliche Entwicklung eines Plangebietes auf. Ein Gestaltungsplan schafft noch kein rechtskräftiges Planrecht. Durch die zwischenzeitliche Änderung der allgemeinen Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, besteht erneut städtebaulicher Handlungsbedarf. Im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 wurde der Bedarf für die Stadt Wegberg an Mehrfamilienhäusern nachgewiesen. In der Studie wird ein Bedarf bis 2030 von ca. 240 Miet- und 60 Eigentumswohnungen aufgezeigt (vgl. Wohnungsmarktstudie Kreis Heinsberg 2019: S. 179ff.). Der Bedarf besteht neben barrierefreien,	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich des Rahmenplanes, der unzureichenden Beteiligung der Öffentlichkeit und der Mehrfamilienhausbebauung zurück.	Bedingter Zusammenhang vorhanden.	Die Bewertung der Verwaltung steht nur in einem sehr begrenzten inhaltlichen Zusammenhang zu der Stellungnahme, auf der sie sich bezieht. Der Bewertungsurheber erläutert statt dessen in dozierendem Duktus das chronologisch-historische Zustandekommen des Bebauungsplanverfahrens III.4C. Offensichtlich hat der Urheber der Abwägungstabelle an dieser Stelle lediglich vorgefertigte Textbausteine verwendet, die denselben Kontext betreffen wie die Stellungnahme, um diese ohne Sinn und Verstand zur künstlichen Erzeugung von Scheininhalten zur Aufblähung der Abwägungstabelle und zur Verschleierung der Einwendung des Antragstellers [redacted] zu verwenden. Bis auf eine Ausnahme, wobei der Bewertungsurheber wiederholt die Behauptung aufstellt, im Rahmen der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg aus April 2019 sei der Bedarf für die Stadt Wegberg an MFH nachgewiesen worden. Das trifft indes nicht zu. Aus der beiliegenden Analyse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg 2019 ergibt sich im Detail, dass weder die planerische Erforderlichkeit der MFH-Bebauung in III.4C nachgewiesen ist, noch ein Bedarf nach MFH-Wohnungen in III.4C nachgewiesen ist, noch dass "Wohnungen in Wegberg gefragt" sind. In der beiliegenden Eingabe "Verkehrsplanung III.4C" wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!
Beschwerdebegründung III.) Die verkehrstechnischen Auswirkungen der Blockbebauung mit Mehrfamilienhäusern im Wohnabschnitt WA 11 auf die „Wehrstraße" und die „Besenbinderstraße" sind durch die Planung unzureichend erlasst.	Die „Wehrstraße" dient als Haupterschließungsstraße für den östlichen Teil des Plangebietes. Der westliche Teil des Plangebietes wird an die „Bücher Straße" angebunden. Nur ein geringer Anteil des im östlichen Teil des Plangebietes anfallenden Verkehrs wird sich von der „Besenbinderstraße" über die Straße „Auf dem	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich der verkehrstechnischen Auswirkungen zurück.	Zusammenhang vorhanden.	In der beiliegenden Eingabe "Verkehrsplanung III.4C" wird nachgewiesen, dass die vom Planungsurheber vorgesehene, komprimierte MFH Bebauung (Blockbau) dieses planerische Ziel einer bestmöglichen verkehrsmäßigen Entlastung des Plangebietes in WA-3 am besten verwirklicht, und dass WA-11 hierfür tatsächlich die schlechteste Alternative ist, dieses Ziel mithin keineswegs verwirklicht! Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

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) BauGB), ist durch die vorliegende Planung verletzt.	Es ist nicht erkennbar, warum die Planung eine gerechte Abwägung verletzt. Im Rahmen der zweistufigen Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 BauGB wird sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen gebeten. Die eingebrachten Stellungnahmen werden in den Abwägungsprozess eingestellt.	Der Rat weist die Stellungnahme hinsichtlich einer unzureichenden Abwägung zurück.	Zusammenhang vorhanden.	Der Bewertungsurheber ist hier offenbar der irrigen Meinung (oder er gibt scheinplausibel vor), der Planungsurheber würde eine vollständigen und gerechten Abwägung, in die öffentlichen Interessen und die privaten Interessen der Anwohner des Baugebietes gegeneinander und miteinander abzuwägen sind (§§ 2 (3), 1 (7) BauGB), alleine dadurch bewirken, dass er (rein formalistisch) die Öffentlichkeit (Bürger), Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahmen bittet und die eingebrachten Stellungnahmen sodann in den Abwägungsprozess einstellt. Die Stellungnahmen müssen auch **tatsächlich** vollständig und gerecht abgewogen werden und das unterlässt der Bewertungsurheber in großenteils eklatanter Weise, wie u.a. die aktuellen Eingaben der als "Bürger 5,6 und 11" bezeichneten Stellungnehmer unter ID 48-134, sowie ID 154-158 belegen. Darüberhinaus muss der Planungsurheber nicht nur diese Stellungnahmen, sondern darüber hinaus und insbesondere seine eigenen Maßnahmen im Zusammenhang mit III.4C vollständig und gerecht abwägen, was er ebenso unterlässt, wie die vorbezeichneten aktuellen Eingaben belegen. Das kann dem Rat keinesfalls zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung vorenthalten werden.	Die Abweisungsempfehlung ist unsachgemäß! Der Einwender beantragt, die Offenlage der Identität des Bewertungsurhebers und beantragt, die Verwaltung möge den Rat zur Kenntnisnahme und weiteren Veranlassung anhalten!

1 [redacted]

[redacted]
Stadt Wegberg
An die Verwaltung, den Rat und sonstige beteiligte Organe der Stadt Wegberg
Rathausplatz 25
D-41844 Wegberg

Seiten: 4 + Folie

Wegberg, den 03.05.2021

Betrifft

- **Bebauungsplanverfahren III.-4C, Arsbeck – Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan**
- **Öffentliche Auslegung des Bebauungsplans (15.03.2021 bis 23.04.2021)**
- **Abwägungstabelle**
- **Unser Schreiben vom 17.03.2021 mit Bitte um Aufklärung und Termin**
- **Ihr Schreiben vom 07.04.2021 (datiert auf den 30.03.2021)**
- **Unser Schreiben vom 12.04.2021**
- **Ihr Schreiben vom 19.04.2021**
- **Schreiben des [redacted] an die SEWG vom 22.04.2021**
- **Schreiben der SEWG (Aufsichtsrat) vom 23.04.2021**

Sehr geehrter [redacted]
sehr geehrter [redacted]

mit Ihrem Schreiben vom 19.04.2021 haben sie – zum Teil wiederholt – keine einzige der von uns am 17.03.2021, sowie am 12.04.2021 an die Verwaltung gerichteten Fragen beantwortet. Insbesondere haben Sie es vorgezogen, uns über Ihre Antworten auf diese Fragen über die gesamte Dauer der Offenlage III.4C (15.03.2021 bis 23.04.2021) und darüber hinaus im Unklaren zu lassen. Das ist sehr bedauerlich.

Sehr geehrter [redacted] leider scheinen Sie (neuerlich „im Auftrag“ unbekannter Auftraggeber) zu insinuieren, die Beantwortung unserer Fragen vom 17.03.2021 bzw. 12.04.2021 sei der „Entscheidung in einem Abwägungsvorgang“ vorbehalten und scheinen dabei zu übersehen oder zu ignorieren, dass die Beantwortung dieser Fragen selbst ein (hier von Ihnen und Ihren Kollegen unterlaufener) Gegenstand des Abwägungsprozesses nach den Vorschriften des BauGB ist. Wir bedauern, Sie angesichts des darin zum Ausdruck kommenden abwegigen Rechtsverständnisses und des Umstandes, dass nach unserer derzeitigen Kenntnis mit [redacted] und [redacted] mindestens zwei Volljuristen zu Ihren Vorgesetzten zählen, umso nachdrücklicher auf Ihre Auskunftspflicht nach Ihren konkreten „Auftraggebern“ hinweisen zu müssen.

Sehr geehrter [redacted] mein Nachbar [redacted] hatte (außerhalb [redacted]) [redacted] als GF der SEWG am 22.04.2021 in zwei separaten Schreiben um Auskünfte ersucht:

1) hinsichtlich der „Aktivitäten“ am 15.04.2021 auf dem Flurstück 76 im Plangebiet III.4C;
2) hinsichtlich der Mitglieder des SEWG Aufsichtsrates seit 2017 bis heute.

Zu unserer Überraschung hat nicht der GF, [redacted] sondern haben Sie beide Schreiben in Ihrer Funktion als Vorsitzender des SEWG Aufsichtsrates beantwortet, woraus sich, wie auch aus den Inhalten Ihrer konkreten Einlassungen, weitere Feststellungen und Fragen ergeben:

a) Aus welchen Gründen haben Sie, der Sie als Vorsitzender des SEWG Aufsichtsrates keine Exekutivfunktionen der SEWG wahrnehmen, sondern für die Überwachung/Kontrolle der (weiterhin aktiven) SEWG Geschäftsführung verantwortlich sind, die [redacted] als leitendes Exekutivorgan und GF der SEWG obliegende Beantwortung der Schreiben von [redacted] zu 1) und 2) übernommen?

b) Wenn die „Aktivitäten“ am 15.04.2021 keine bautechnischen Tätigkeiten waren (wie bereits [redacted] ausgeführt hatte), um welche Tätigkeiten handelte es sich dann? Auf unserer Seite ([redacted]) besteht auch im Fall, dass es sich (noch) nicht um bautechnische Tätigkeiten handelt, ein berechtigtes Informationsbedürfnis, soweit die „Aktivitäten“ Rückschlüsse auf die Planung III.4C inkl. der zeitlichen Terminplanung zulassen. Das ist hier der Fall, da die am 15.04.2021 beobachtete Bodenbearbeitung durch einen Traktor auf eine Aussaat hindeutet, wodurch die Annahme nahe liegt, dass die SEWG/Stadt Wegberg wohl selbst nicht in unmittelbarer Zukunft mit einem positiven Ratsbeschluss zu ihrer (bisherigen) Planung III.4C rechnet. [redacted] hat [redacted] um Mitteilung gebeten, wer wann den Auftrag für die Arbeiten/Tätigkeiten auf Flurstück 76 erteilt hat und wer der ursprüngliche Initiator dahinter ist. Weder [redacted] noch Sie wollen [redacted] hierauf Antworten geben.

c) Für die „aufschlussreiche“ Information, dass es sich bei der Begrifflichkeit „Auf dem Turm“ um eine „katasteramtliche Lagebezeichnung“ handelt, ist Ihnen zu danken. Danach hatte [redacted] aber nicht gefragt, sondern er wollte (als berechtigter Interessent) von [redacted] wissen, wer, wann zu welchem Zweck und auf wessen Geheiß eine Umbenennung des Teilgebietes des Plangebietes III.4C „Auf dem Kamp“ von „Auf dem Kamp“ in „Auf dem Turm“ hat vornehmen lassen. Erstaunlicherweise wollen weder [redacted] noch Sie hierauf Antworten geben. In diesem Zusammenhang ist es in der Tat aufschlussreich, dass die SEWG Eigentümerin des vorbezeichneten Teilgebietes ist und dass insbesondere [redacted] als GF der SEWG die obigen Fragen natürlich, billigerweise, sachdienlich und wahrheitsgemäß zu beantworten wissen muss – gleichwohl aber nicht [redacted] sondern Sie als Aufsichtsratsvorsitzender der SEWG eine (inhaltsleer bleibende) Einlassung vom 23.04.2021 an [redacted] richten. Daraus lässt sich verständiger Weise der Schluss ziehen, dass [redacted] offenbar fürchten könnte, dass seine wahrheitsgemäße Beantwortung der betreffenden Fragen kontraproduktive Auswirkungen für die bisherige Bebauungsplanung III.4C und für die bisher getätigten Handlungen und Unterlassungen ihrer Protagonisten ([redacted] mglw. eingeschlossen) hätte, dass aber auch seine nicht wahrheitsgemäße Beantwortung entsprechende Rechtsfolgen nach sich ziehen würde. Umgangssprachlich reden wir hier von einer „Zwickmühle“. Dass Sie, [redacted] hier für [redacted] die „Beantwortung“ an [redacted] übernehmen, wäre dann auch insoweit aufschlussreich, als sie dann nicht nur von der Zwickmühle des [redacted] sondern auch von den sie begründenden Umständen Kenntnis haben dürften.

d) Zuzustimmen ist Ihrer Ausführung, dass die SEWG mit der Veröffentlichung der Jahresabschlüsse ihren Transparenz- und Veröffentlichungspflichten nachkomme. In der Tat können die Aufsichtsratsmitglieder der Jahre 2017 bis 2019 den bereits im Bundesanzeiger veröffentlichten Jahresabschlüssen der betreffenden Geschäftsjahre entnommen werden. Da die Jahresabschlüsse aber immer mit einem gewissen Abstand nach Abschluss eines Geschäftsjahres erstellt werden, gilt das leider noch nicht für die Jahre 2020 und 2021, deren Aufsichtsratsverzeichnisse aktuell noch nicht veröffentlicht worden sind.

Jedoch besteht infolge des laufenden Bebauungsplanverfahrens III.4C ein berechtigtes aktuelles Interesse Betroffener (wie [redacted]) an einem zeitnahen Erhalt auch dieser Informationen, wobei es den Betroffenen nicht zumutbar ist, hierauf bis zur Veröffentlichung der Jahresabschlüsse zu warten. Und es ist auch kein Grund ersichtlich, der es der SEWG ermöglichen könnte, diese Informationen Betroffenen gegenüber vorzuenthalten oder der Sie als Aufsichtsratsvorsitzenden der SEWG auch an dieser Stelle dazu befähigen könnte, exekutive Aufgaben des [redacted] wahrzunehmen. Weder [redacted], noch Sie wollen [redacted] diese Informationen übermitteln.

e) [redacted] Sie insinuieren, dass die Beantwortung der von [redacted] an die SEWG gerichteten Fragen durch die SEWG 1) angeblich in einem Widerspruch zu einem öffentlich geführten, streng normierten Verfahren (wie III.4C) stünde und 2) angeblich voraussetzen würde, dass das Verfahren (hier III.4C) durch die SEWG geführt werden müsste, um dieselbe zu Einlassungen über ihre jeweilige Beteiligung verpflichten zu können. Das ist abwegig. Die SEWG war und ist schon als Eigentümerin vom B-Plan III.4C kontrahierter Grundstücke ebenso elementar in die Realisierung des B-Planverfahrens III.4C eingebunden, wie sie bei ihren Aktivitäten einer wesentlichen kommunalen Kontrolle durch die Stadt Wegberg unterliegt. Es handelt sich dabei möglicherweise um scheinplausible Schutzbehauptungen, um die SEWG und die mit ihr verbundenen Personen nicht nur vor einer Beantwortung der (ungemütlichen) Fragen von [redacted] sondern auch vor weitergehenden künftigen Einlassungen im Zusammenhang mit den sich als immer bizarrer erweisenden Umständen der bisherigen Bebauungsplanung III.4C zu „schützen“. Das würde jedenfalls Ihren (untauglichen) Versuch erklären [redacted] anzukündigen, [redacted] werde „keine weiteren Antworten seitens der SEWG mbH erhalten“. In diesem Fall bleibt es Ihnen und [redacted] selbst überlassen, für wie opportun und zweckdienlich sie eine gerichtliche Verfolgung u.a. des hier betroffenen Auskunftsanspruchs und eine nachhaltige Verzögerung des Verfahrens III.4C für Ihre Interessen halten und ob sie diese tatsächlich einer (von unserer Seite aus immer noch möglichen) einvernehmlichen Einigung in der Angelegenheit III.4C vorziehen wollen.

[redacted], wir nehmen Ihr bemerkenswertes Engagement für [redacted] gerne zum Anlass Ihnen nahe zu legen, auch an solcher Stelle für Ihre Mitarbeiter persönlich einzutreten, an der Sie in Ihrer Funktion als Bürgermeister (tatsächlich) an oberster Stelle zuständig sind und listen an dieser Stelle noch einmal die seit dem 17.03.2021 entstandenen und bis heute unbeantwortet gebliebenen Fragen an Ihre Verwaltung (Sie einbezogen) betreffend III.4C für sie auf, um deren vollständige und wahrheitsgemäße Beantwortung wir Sie noch einmal höflich bis zum **07.05.2021** bitten:

1) Wer hat die Behauptung, die Stadt Wegberg und die [redacted] haben sich nicht einigen können in die am 15.03.2021 veröffentlichte Abwägungstabelle eingebracht (Urheber)?

2) Auf wessen Intention und/oder Auftrag hin haben der- oder diejenigen Urheber die betreffende Behauptung in dieser Form die Abwägungstabelle eingebracht?

3) Auf welcher Informationsgrundlage haben der- oder diejenigen Urheber die betreffende Behauptung in dieser Form die Abwägungstabelle eingebracht?

4) In wessen Auftrag hat [redacted] in der Vergangenheit bei seiner Beantwortung unserer Eingaben zu III.4C jeweils gehandelt und in wessen Auftrag handelt er aktuell?

5) Wen hat [redacted] bei der Beantwortung unserer Eingaben zu III.4C (31.03.2020; 09.04.2020) jeweils vertreten?

6) Wer hat wann, zu welchem Zweck und auf wessen Geheiß eine Umbenennung des Teilgebietes des Plangebietes III.4C „Auf dem Kamp“ von „Auf dem Kamp“ in „Auf dem Turm“ vornehmen lassen?

7) Wenn die „Aktivitäten“ am 15.04.2021 auf dem Flurstück 76 keine bautechnischen Tätigkeiten waren (wie bereits [redacted] ausgeführt hatte), um welche Tätigkeiten handelte es sich dann?

8) Wer hat wann den Auftrag für die Arbeiten/Tätigkeiten auf Flurstück 76 erteilt und wer ist der ursprüngliche Initiator dahinter?

9) In diesem Zusammenhang würden wir auch gerne wissen, was wann mit den Birken geschehen soll, die in der Ihnen hier beigefügten Folie markiert sind? Diese Bäume befinden sich auf überplantem Gebiet und wären offensichtlich geeignet, den vorliegenden Bebauungsplan zu vereiteln, soweit sie nicht entfernt werden (können).

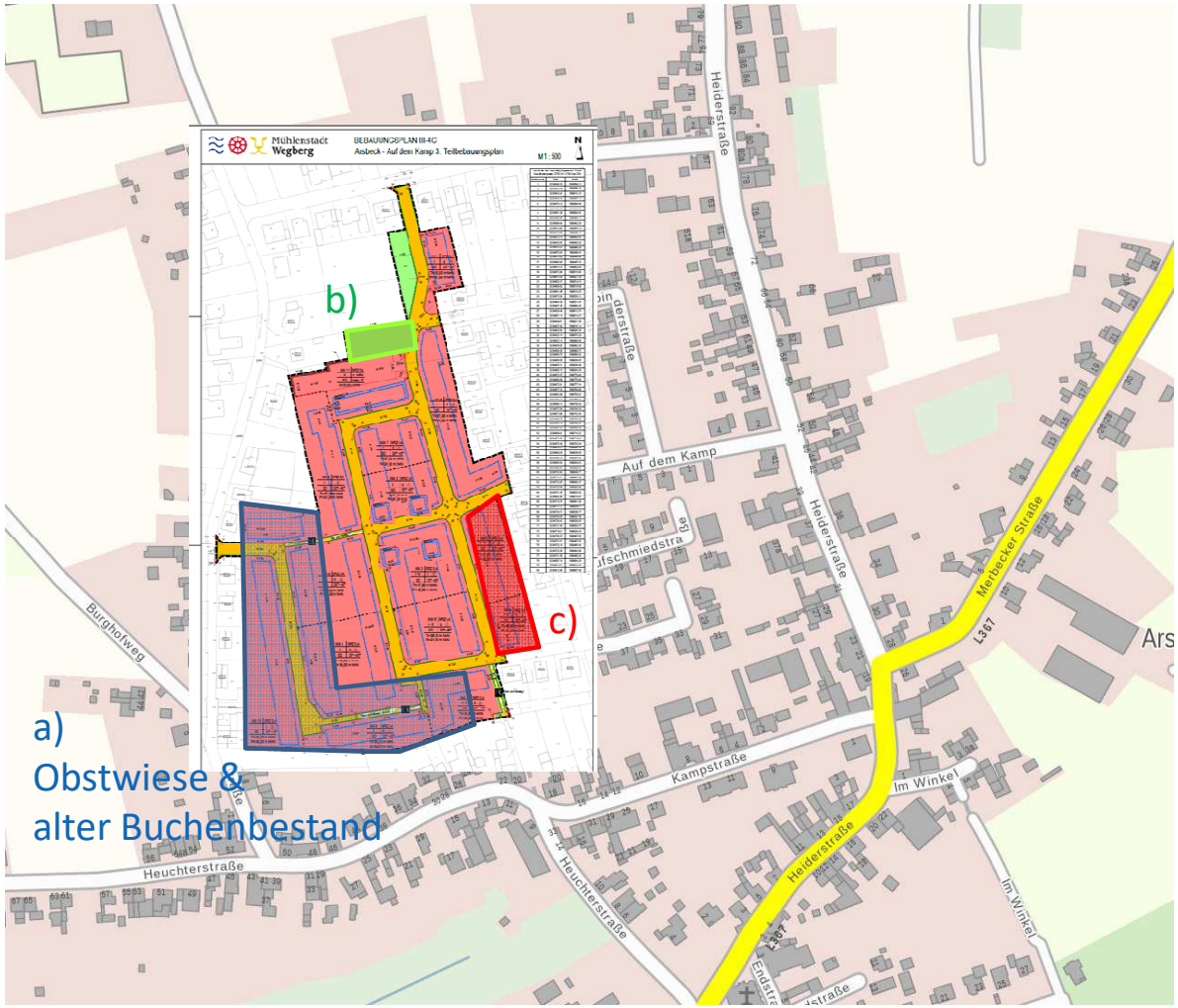
Weiterhin bitten wir (erneut) um einen Gesprächstermin (als Online Meeting) unter Beteiligung der an der bisherigen Planung III.4C beteiligten Personen zwischen dem 10.05.2021 und 21.05.2021.

Da wir weiterhin eine konstruktive Lösung mit der SEWG/Stadt Wegberg in der Sache III.4C anstreben und auch Ihre Dienstleisterin [redacted] von den offenen Fragen betroffen ist, deren [redacted] eine anerkannte Mediatorin ist, würden wir es (weiterhin) begrüßen, wenn [redacted] in neutraler Funktion ebenfalls an diesem Gesprächstermin teilnehmen würde.

Mit freundlichen Grüßen
i.A.

[redacted]

[redacted]



Rodungen auf III4C

A+B) Rodung Oktober 2020

c) Ein seit mind. 2016 wachsender Birkenhain bleibt unberührt der Rodung der Gesamtfläche stehen? WA3 östlich + WA4

Blickrichtung Süd nach Nord

Bebauungsplan III-04C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 15.03.2021 bis einschließlich 23.04.2021

Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Im Rahmen der Offenlage gingen 9 Stellungnahmen von Bürger*innen ein. Fünf der Stellungnahmen wurden von einem Einwender eingebracht, der entweder für sich selbst oder für eine Gemeinschaft von Einwender*innen seine Anregungen vorträgt. Zwei weitere Stellungnahmen von anderen Einwender*innen sind wortgleich.

Die Stellungnahmen selbst liegen in digitaler Form zur Einsicht vor.

Die Stellungnahmen beziehen sich jeweils auf eine Vielzahl von Themen, die innerhalb der jeweiligen Stellungnahmen unter unterschiedlichen Aspekten ausgearbeitet werden.

Die Abwägung in der üblichen tabellarischen Form führte in einem ersten Entwurf dazu, dass die Einwendungen und die entsprechenden Stellungnahmen der Verwaltung über mehrere Seiten versetzt nebeneinander angeordnet waren. Zu jedem Schreiben hätte eine Vielzahl von Beschlüssen formuliert werden müssen, die schließlich einzeln im Rat hätten beschlossen werden müssen. Dabei wurden in den Schreiben viele Themen doppelt oder mehrfach behandelt, so dass die übliche tabellarische Form jeweils Mehrfachbeschlüsse zu einem Thema erforderlich gemacht hätte.

Die Verwaltung hat sich entschieden, in diesem Verfahren inhaltliche Zusammenfassungen der einzelnen Themen zu formulieren und der Abwägung zu unterziehen. Dadurch wird der Abwägungsprozess sowohl für den Rat als auch für die Öffentlichkeit inhaltlich transparent und nachvollziehbar.

Insgesamt ergeben sich 29 Themen, zu denen jeweils eine Abwägung und ein Beschlussvorschlag formuliert werden. Diese Themen werden im Abwägungsentwurf einzeln zusammengefasst, erläutert und abgewogen. Zu jedem Thema gibt es vorangestellt eine Tabelle, aus der ersichtlich ist, in welcher Eingabe dieses Thema formuliert oder angesprochen wird. Diesen einzelnen Tabellen liegen die nachstehenden Einwendungen (anonymisiert) zu Grunde:

Berücksichtigte Einwendungen

Bürger*in 01	Bürger*in 02	Bürger*in 03	Bürger*in 04	Bürger*in 05	Bürger*in 06	Bürger*in 07	Bürger*in 08	Bürger*in 09
vom 17.03.2021	vom 17.03.21	vom 12.04.2021	vom 22.04.2021 mit Anlage Verkehrs-erschließung	vom 23.04.2021	vom 22.04.2021	vom 22.04.21	Ergänzung zu 06 vom 26.04.2021 wortgleich mit 07 vom 22.04.2021	vom 03.05.2021
ID 17288	ID 16938	ID 17289	ID 17360	Korrektur zur ID 17360	ID 17363	ID 17361	ID 17371	ID 18200

Laufende Nr. 1

Verwaltungshandeln:
Bebauungsplanverfahren mit den jeweiligen Verfahrensschritten und Beschlüssen und dazu erforderlichen Unterlagen, Bekanntmachungen, Begriff der planungsrechtlichen Sicherung

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite			1	2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15, 34, 38, 47, 65, 67, 76	3, 34, 35, 37	1	2	1	2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 15, 34, 38, 47, 65, 67, 76

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

In den Einwendungen wird geäußert, dass der Bebauungsplan rechtswidrig ohne Begründung und Umweltbericht aufgestellt worden sei.

Zudem wird formuliert, dass die Abweichung der Planung von den Inhalten des Rahmenplans aus dem Jahr 2003 und von dem Gestaltungsplan des Aufstellungsbeschlusses rechtswidriges Verhalten der Verwaltung sei.

Es wird geäußert, dass die städtebauliche Entwicklung nicht rechtskonform sei, weil eine Abwägung privater und öffentlicher Belange nicht erfolgt sei und erforderliches Abwägungsmaterial nicht ermittelt und/oder nicht bewertet wurde.

Zudem wird der Verwaltung bewusst verhinderndes Verhalten vorgeworfen, weil Inhalte nicht im öffentlichen Teil der Sitzungen von Rat oder Ausschüssen beraten wurden.

Bewertung der Stellungnahmen

In allen Stellungnahmen entsteht der Eindruck, dass eine Erläuterung des Bebauungsplanverfahrens und der jeweils erforderlichen Unterlagen sowie der Abfolge von Beschlüssen geboten ist, um offensichtliche Missverständnisse zu klären. Zur Abwägung werden an dieser Stelle die Erarbeitungsschritte des Bebauungsplanes, die erfolgten Beschlüsse und gemeindlichen Regelungen erläutert, um so die rechtskonforme Erarbeitung des Bebauungsplanes darzulegen.

Für das Planverfahren sind die nachstehenden Beschlüsse relevant. Beschlüsse, die nicht unmittelbar zu dem Planverfahren gehören, aber im Rahmen der Planung berücksichtigt wurden, werden kursiv gedruckt.

Datum	Art des Beschlusses	durch	vorgelegte Dokumente
Aufstellungsbeschluss			
12.02.2019	Vorberatung des Bebauungsplanes im Fachausschuss zum Aufstellungsbeschluss	WBUV	Anlage 1: Plangebietsumgriff Anlage 2: Gestaltungsplan Planungsbüro Esser und Krings Gbr vom 15.10.2018 (0618/2-1d)
26.02.2019	Aufstellungsbeschluss gem. § 3 Abs. 1 BauGB	Rat	wie bei Vorberatung im Fachausschuss
18.03.2019	Bekanntmachungsanordnung des Aufstellungsbeschlusses durch den Bürgermeister		Anlage 1: Plangebietsumgriff
22.03.2019 - 02.04.2019	Aushangzeit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses		

Datum	Art des Beschlusses	durch	vorgelegte Dokumente
Frühzeitige Beteiligungen nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB			
19.11.2019	*Beschluss zu Wohnungsbau / bezahlbarer Wohnraum / geförderter Wohnraum und Mietwohnungsbau in Wegberg* *Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe beauftragt die Verwaltung, das Thema Ausweisung von Flächen zur Errichtung von Geschosswohnungsbau (sowohl sozialer als auch freier Wohnungsbau) ab sofort als einen wichtigen Punkt bei der Gestaltung von Baugebieten mit in die Planungen einfließen zu lassen.*	*WBUV*	*Anlagen:* *Anträge diverser Fraktionen*
28.01.2020	Beschluss zu modifizierter Planung entsprechend Anlage 2 der Vorlage	WBUV	Anlage 1: Gestaltungsplan Variante 5, 202 K 07_lc-1 mit MFH und großer Grünfläche mittig und Anlage 2: Gestaltungsplan Variante 5, 202 K 07a_lc-1 mit MFH und halbierter Grünfläche mittig
20.04.2020	Bekanntmachungsanordnung über die frühzeitige Auslegung §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB durch den Bürgermeister		Anlage 1: Plangebietsumgriff
23.04.2020	Aushang der Bekanntmachung des Beschlusses über die frühzeitige Auslegung		
19.05.2020	*Beschluss über Antrag der „Anwohnergemeinschaft IJK Bücher Straße“ zum Bebauungsplanverfahren III-4C, Arsbeck - Auf dem Kamp, 3. Teilbebauungsplan* *Rückweisung des Antrags, Hinweis auf die Möglichkeit, im laufenden Verfahren Anregungen und Stellungnahmen zu äußern.*	*WBUV*	*Anlagen:* *5 Schreiben zwischen Antragssteller und Stadt*
18.05.2020 - 22.06.2020	Frühzeitige Auslegung gem. §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB		Anlage 1: Geltungsbereich des B-Plans Anlage 2: Planurkunde Vorentwurf BKI, 280 VE 01c_lc, Stand April 2020, mit MFH in WA 11 und Einzelhausbebauung in WA 1 Anlage 3: Vorentwurf Begründung, Stand 23.04.2020 Anlage 4: Vorentwurf textliche Festsetzungen, Stand 23.04.2020 Anlage 5: Gestaltungplan, BKI, 202 VE 01c_lc, Stand 23.04.2020 mit MFH im Norden des Plangebiets Anlage 6: Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP I), Büro raskin, Stand 29.07.2019 Anlage 7: FFH-Vorprüfung, Büro raskin, Stand 15.08.2019 Anlage 8: Geotechnischer Bericht, Prof. Dieler und Partner, Stand Januar 2004
Offenlage			
22.02.2021	Bekanntmachungsanordnung der Offenlage § 3 Abs. 2 BauGB durch den Bürgermeister		Anlage 1: Plangebietsumgriff
25.02.2020	Aushang der Bekanntmachung des		

Datum	Art des Beschlusses	durch	vorgelegte Dokumente
	Beschlusses über die öffentliche Auslegung		
15.03.2021 - 23.04.2021	Öffentliche Auslegung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB		Anlage 1: Geltungsbereich des B-Plans Anlage 2: Planurkunde Entwurf BKI, 170 280 E 01e_lc, Stand Februar 2021 Anlage 3: Entwurf Begründung, Stand 24.02.2021 Anlage 4: Entwurf textliche Festsetzungen, Stand 24.02.2021 Anlage 5: Gestaltungplan, BKI, 202 VE 01c_lc, Stand 23.04.2020 Anlage 6: Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP I), Büro raskin, Stand 29.07.2019 Anlage 7: FFH-Vorprüfung, Büro raskin, Stand 15.08.2019 Anlage 8: Geotechnischer Bericht, Prof. Dieler und Partner, Stand Januar 2004 Anlage 9 Landschaftspflegerischer Fachbeitrag, Büro raskin, Stand 19.02.2021 Anlage 10: Fachbeitrag zur Artenschutzprüfung (ASP Stufe II), Büro raskin, Stand 04.08.2020 mit Karte Anlage 11: Rechtsplan Bebauungsplan III-4B Anlage 12: Entwurf Abwägungstabelle frühzeitige Behördenbeteiligung Anlage 13: Entwurf Abwägungstabelle frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Zum Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplanes wird üblicherweise lediglich eine Information über die Ziele der Planung und der Planumgriff des künftigen Bebauungsplanes vorgelegt. Im vorliegenden Fall wurde ein erstes Gestaltungskonzept vorgelegt, das ebenfalls die Ziele der Planung verdeutlichen sollte. Die Planungstiefe nimmt mit dem fortschreitenden Verfahren zu. Die planerische Anpassung und auch Änderung des Gestaltungsplanes und des Rechtsplanes ist wesentlicher Bestandteil des Planverfahrens. Das Planverfahren hat unter Abwägung aller Belange ergebnisoffen zu erfolgen. § 3 Abs.1 Satz 4 BauGB regelt ausdrücklich, dass auch bei Änderung der Planinhalte auf die frühzeitige Beteiligung die Offenlage folgt, also keine erneute frühzeitige Beteiligung erforderlich ist.

Die Änderung des Gestaltungsplanes nach Aufstellung des Rahmenplanes 2003 und im aktuellen Verfahren zwischen dem Aufstellungsbeschluss (ohne Mehrfamilienhäuser und ohne Reihenhausbebauung im nördlichen Baufenster) und den Unterlagen zur frühzeitigen Beteiligung (mit Mehrfamilienhäusern, ohne Reihenhausbebauung im nördlichen Baufenster) zum Rechtsplanentwurf zur Offenlage (mit bedingter Festsetzung der mittigen Grünfläche, mit Mehrfamilienhäusern und mit Reihenhausbebauung im nördlichen Baufenster) ist nicht rechtswidrig, sondern zeigt transparent die Berücksichtigung verschiedener Belange im Planverfahren. So wurde auf den Beschluss des WBUV zum Wohnungsbau vom 19.11.2019 reagiert, indem in einem Teilgebiet des Bebauungsplanes Mehrfamilienhausbebauung vorgesehen wird. Genau so wird auf den Bedarf an quartiersinternen Grünflächen mit Spielplatz als möglichem Treffpunkt reagiert, indem anders als im Rahmenplan 2003 eine Grünfläche vorgesehen wird. Diese Grünfläche wird durch eine bedingte Festsetzung für eine spätere Wohnnutzung zur Verfügung gestellt, sobald der Rat feststellt, dass kein Bedarf mehr an dem Spielplatz besteht (nachhaltige Planung).

Der schließlich zur Offenlage erarbeitete Entwurf des Rechtplans muss gemeinsam mit textlichen Festsetzungen, Begründung und Umweltbericht sowie den Fachgutachten der Öffentlichkeit und den Behörden zugänglich gemacht und zur Kenntnis gegeben werden. Aus den Unterlagen gehen die abwägungsrelevanten Belange hervor. Sie werden zur Offenlage sowohl in der Begründung mit Umweltbericht als auch in den Dokumenten zur Abwägung der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB veröffentlicht. Die abschließende

Abwägung aller Belange, also auch der in der Offenlage eingegangenen Stellungnahmen, erfolgt zum Satzungsbeschluss.

Sämtliche Beschlüsse zu dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren wurden im öffentlichen Teil des Fachausschusses bzw. des Rates gefasst. Ob Beschlüsse im öffentlichen oder nicht-öffentlichen Teil der jeweiligen Gremien beraten werden, ergibt sich aus der Geschäftsordnung der Stadt Wegberg, die auf der Grundlage der Hauptsatzung erlassen wurde. Die oben aufgeführten Beschlüsse zum Bebauungsplanverfahren sind vollständig, weitere Beschlüsse hat es weder in öffentlicher noch in nicht-öffentlicher Beratung gegeben.

Beschlussvorschlag

Der Rat weist den Vorwurf rechtswidrigen Verhaltens der Verwaltung zurück.

Laufende Nr. 2

Verwaltungshandeln:
Klärung „in Vertretung“, „in Auftrag“, Nennung des Bewertungsurhebers

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite			3	2, 24					

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

In den Einwendungen wird die Mutmaßung geäußert, die handelnden Verwaltungsmitarbeiter*innen würden mit dem Ziel der Verschleierung nicht-transparent andere Mitarbeiter*innen vertreten oder würden von anderen Mitarbeiter*innen beauftragt. Es wird der Verdacht geäußert, dass einige Verwaltungsmitarbeiter*innen nicht „aktenkundig“ werden wollten, und damit erreichen wollten, juristisch nicht belangt werden zu können und Nachweise fehlerhaften Handelns zu vereiteln.

Es wird gefordert, dass die Identität des „Bewertungsurhebers“ der Abwägungstabellen zu den frühzeitigen Beteiligungen offengelegt werde.

Bewertung der Stellungnahmen

Die Vertretungsbefugnisse der Verwaltung ergeben sich zum einen aus der Hauptsatzung, zum anderen aus internen Dienstregelungen. Üblicherweise zeichnet der Bürgermeister / die Bürgermeisterin ohne weitere Kürzel. Beigeordnete zeichnen „in Vertretung“, Fachbereichsleiter*innen und Sachbearbeiter*innen zeichnen „in Auftrag“. „In Vertretung“ bedeutet eine Form der Handlungsvollmacht an Führungspersonen, „in Auftrag“ eine andere Handlungsvollmacht an Fachbereichsleiter*innen und Sachbearbeiter*innen. Diesen Regelungen liegt keine Verschleierungsabsicht zugrunde, im Gegenteil macht sie offenbar, mit welcher Entscheidungsebene kommuniziert wird.

Die Identität des „Bewertungsurhebers“ ist nicht relevant, da die Bewertung ein von der Verwaltung erarbeiteter Abwägungsvorschlag ist, dem der Rat folgen kann oder den der Rat in seiner Beschlussfassung ändern kann. Souverän der Entscheidung ist der Rat und nicht eine Person, die den Text vorformuliert hat.

Beschlussvorschlag

Der Rat weist den Vorwurf intransparenten Verwaltungshandelns zurück. Er weist auf die souveräne Entscheidung des Rates hin, unabhängig von der oder den Personen, die die Vorlagen formulieren. Das Thema ist für die bauleitplanerische Abwägung nicht relevant.

Laufende Nr. 3

Bedarf an Wohnungen, Heinsberger Wohnungsmarktstudie

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite				4, 26, 31, 32, 34, 38, 41, 61, 63, 76	5, 7, 9, 11, 15, 17, 21, 27, 28	1			4, 26, 31, 32, 34, 38, 41, 61, 63, 76

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

In den Einwendungen wird der Wohnbedarf in Wegberg in Frage gestellt. Die Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg (2019) wird als ungeeignet angesehen, einen Bedarf an Wohnungen / Mietwohnungen für die Stadt Wegberg oder den Ortsteil Arsbeck abzuleiten. Es wird die Befürchtung geäußert, dass die Heinsberger Studie zu Fehlplanungen führe, und damit erhöhte Kosten auf der Seite von Investoren und der Öffentlichkeit verursacht würden, weil am Bedarf vorbei investiert werde.

Es wird angeregt, nicht nur den Neubau von Wohnungen als mögliche Bedarfsdeckung anzusetzen, sondern sich auch mit dem Leerstand privater Wohnungen und Wohnhäuser zu befassen und diesen Leerstand dem (vermeintlichen) Bedarf gegenüber zu stellen.

Darüber hinaus wird bezweifelt, dass Arsbeck für die Ansiedlung von zusätzlichem Wohnraum besser geeignet sei als andere Ortsteile, wie in der Abwägungstabelle zur frühzeitigen Beteiligung ausgeführt. Es komme nicht auf die Infrastruktur im Ortsteil selbst an, da die Landbevölkerung mobil sei und daher unabhängig vom örtlichen Infrastrukturangebot sei.

Bewertung der Stellungnahmen

Die Grundlage der Entscheidung, im vorliegenden Bebauungsplan Mehrfamilienhäuser anzusiedeln, ist nicht ausschließlich in der Wohnungsmarktstudie des Kreises Heinsberg von 2019 zu sehen. In der Abwägung der Einwendungen aus der frühzeitigen Beteiligung ist dieser Zusammenhang zu singulär dargestellt worden.

Wesentlicher als die Wohnungsmarktanalyse ist der Beschluss des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (WBUV) vom 19.11.2019, in dem die Fraktionen CDU, Aktiv für Wegberg und FDP den Antrag einbrachten, „ein Konzept für die zukünftige Ausgestaltung und Schaffung von Sozialem Wohnungsbau im Stadtgebiet zu schaffen“. Die CDU-Fraktion hat in dieser Sitzung weiterhin den Antrag eingebracht, „umfassende Prüfungen vorzunehmen, wie bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann und hierbei auch die Schaffung von Mietwohnungsbau zu berücksichtigen“. In der gleichen Sitzung hat die SPD-Fraktion beantragt, „die Verwaltung zu beauftragen, künftig bei neu zu verhandelnden Bebauungsplänen angemessene Quoten für öffentlich geförderten Wohnungsbau und sonstigen Mietwohnungsbau zu berücksichtigen“. Diese drei Anträge wurden gemeinsam beraten und behandelt. Der Fachbereich Bildung und Soziales legte quartiersbezogene Daten zum öffentlich geförderten Wohnraum in Wegberg vor:

Quartier	Wohneinheiten			Gesamt
	ohne spezielle Zweckbindung	Seniorenwohnungen	kinderreiche Haushalte	
Innenring				
Innenstadt	177	113	0	290
Beeck	Z	0	0	42
Beecker Wald	39	0	3	42

Quartier	Wohneinheiten			Gesamt
Außenring				
Arsbeck	9	0	0	9
Bissen bei Wegberg	15	0	3	18
Wildenrath	4	0	4	8
Stadt gesamt	286	113	10	409

Zum Zeitpunkt der Beratung stand fest, dass von diesen Wohnungen in den kommenden 10 Jahren (also bis 2029) 21% (das sind 89 Wohnungen) aus der Zweckbindung fallen würden. Die Verwaltung legte seinerzeit offen, dass Daten über eine künftige Nachfrage nicht vorlagen, dass jedoch ein Ziel sein sollte, immer wieder genug Angebote für bezahlbaren Wohnraum bereitzustellen. Gleichzeitig wurde dem Ausschuss auch vorgetragen, dass die Studie „Wohnen in Heinsberg“ keinen konkreten Anknüpfungspunkt liefere, ein Konzept für sozialen Wohnungsbau zu gründen.

Die Verwaltung vertrat in der Ausschussvorlage die Auffassung, dass anstelle einer Wohnungsbauplanung isoliert für den Sektor des sozialen Wohnungsbaus in jedem künftigen Wohngebiet die Bedingungen für eine integrierende soziale Ausrichtung von Wohnraum zu prüfen seien und entsprechend umzusetzen seien. „Die Aspekte Schaffung von bezahlbarem Wohnraum bzw. sozialem Wohnungsbau sollen daher nach Sicht der Verwaltung innerhalb aktueller und künftiger Planungsvorhaben mit einfließen, so dass es zu einer „gesunden“ Durchmischung der Wohngebiete kommen kann.“ Die Verwaltung formulierte eine Empfehlung für die Ansiedlung von sozialem und freiem Geschosswohnungsbau in Quartieren mit einer entsprechenden erreichbaren und ausreichenden Infrastruktur, insbesondere für die Dinge des täglichen Lebens.

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe beauftragte die Verwaltung, „das Thema Ausweisung von Flächen zur Errichtung von Geschosswohnungsbau (sowohl sozialer als auch freier Wohnungsbau) ab sofort als wichtigen Punkt bei der Gestaltung von Baugebieten mit in die Planungen einfließen zu lassen“.

Dieser Beschluss ist die Grundlage der Planungsanpassung nach dem Aufstellungsbeschluss und vor der frühzeitigen Beteiligung nach §§ 3 Abs. 1, 4 Abs. 1 BauGB und der Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern im vorliegenden Bebauungsplan. Aus diesem Beschluss begründet sich auch die Berücksichtigung der vorhandenen Infrastruktur bei der Ansiedlung. Das ist auch aus dem zeitlichen Ablauf zu erkennen, denn die Änderung des Gestaltungsplanes erfolgte im Anschluss an den WBUV-Beschluss von November 2019 und wurde Grundlage für den für die frühzeitigen Beteiligungen erarbeiteten Vorentwurf des Rechtsplans.

Auch bestätigt die dem Beschluss zugrunde liegende Tabelle zum vorhandenen sozialen Wohnungsbau, dass Arsbeck zu den Stadtteilen gehört, die bislang nur wenig sozialen Wohnraum anbieten konnten. Insofern folgt die Ansiedlung der Mehrfamilienhäuser im vorliegenden Bebauungsplan der Zielsetzung der Gleichbehandlung der städtischen Quartiere.

Die Stadt Wegberg verfügt über keine Daten zu Leerstand von Wohnraum. Aus Sicht der Verwaltung kann vorhandener Leerstand privater Wohnungen nicht genutzt werden, um das Ziel eines guten Angebotes an bezahlbarem Wohnraum zu erreichen. Die Inaugenscheinnahme der vorhandenen Bebauung führt nicht zu dem Schluss, dass Leerstand einen nennenswerten Anteil an der Wohnbebauung hat. Gleichzeitig kann bezahlbarer Wohnraum nicht durch das Angebot von stark sanierungsbedürftigen Gebäuden bereitgestellt werden. Insofern sieht die Verwaltung durchaus den Bedarf, freivermietbaren und geförderten Wohnungsbau gemäß den zeitgemäßen technischen und energetischen Anforderungen als Neubebauung zu ermöglichen.

Die Befürchtung, dass Investoren durch die Festsetzungen von Mehrfamilienhäusern im Bebauungsplan zu Fehlinvestitionen verleitet würden, wird von der Verwaltung nicht geteilt. Der Bebauungsplan ersetzt nicht das Erfordernis der eigenen Wirtschaftlichkeitsprüfung von Investor*innen, Bauträger*innen oder anderen am Bau Beteiligten. Das gilt im gleichen Maße auch für die Bauträger*innen, Investor*innen und Bauherr*innen der Einfamilienhäuser.

Der Hinweis auf das Mobilitätsverhalten der Landbevölkerung berücksichtigt nicht, dass gerade die Bewohner*innen von Geschosswohnungsbauten, sei es aus wirtschaftlichen Gründen oder Altersgründen (und damit sind sowohl Kinder und Jugendliche als auch Senioren gemeint), gerne ohne PKW- oder ÖV-Nutzung die Einrichtungen der sozialen Infrastruktur oder das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vor Ort nutzen.

Beschlussvorschlag

Der Rat nimmt die Bedenken zur Kenntnis, weist sie jedoch auf Grundlage der oben ausgeführten Gründe zurück. Der Rat beschließt, die Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern im Plangebiet beizubehalten.

Laufende Nr. 4

Einbeziehung der Parzellen 39 und 40 in den vorliegenden Bebauungsplan, intransparentes Verhalten der Verwaltung, gezielte Zurückhaltung des Kaufangebots der Eigentümer

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite	x		1, 2	8, 11, 13, 14, 15, 21, 24, 30, 49, 52, 54, 55, 64, 67, 80, 81		x		1, 2	8, 11, 13, 14, 15, 21, 24, 30, 49, 52, 54, 55, 64, 67, 80, 81

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

In den Stellungnahmen wird formuliert, dass die Verwaltung das Angebot zum Erwerb der Parzellen 39 und 40 vom 09.07.2019 bewusst nicht mit der Politik kommuniziert habe, um so absichtsvoll gegen die Interessen der Eigentümer*innen den jetzt vorliegenden Plan zu entwickeln. Dabei würden durch das fortschreitende Planverfahren ohne Berücksichtigung des Angebots und damit ohne Einbeziehung der Grundstücke in den Bebauungsplan Fakten geschaffen, ohne dass das Angebot in angemessener Weise berücksichtigt werde.

Die Einwender*innen bestreiten, dass das Grundstücksgeschäft zwischen ihnen und der Stadt tatsächlich ohne Ergebnis beendet worden sei, wie von der Verwaltung in der Abwägung der frühzeitigen Beteiligung ausgeführt. Vielmehr sind sie der Auffassung, dass sie sich seit dem 09.07.2019 mit dem Einreichen eines Angebotes erneut in laufenden Verhandlungen mit der Stadt befinden.

Das Angebot habe eine Erschließung der Parzellen vorgesehen, die mit der jetzt im Plan verfolgten Lage der Erschließungsstraße nicht mehr realisierbar sei und damit sei die spätere Bebaubarkeit der Grundstücke nicht mehr gegeben.

Die in der Abwägung zur frühzeitigen Beteiligung von der Verwaltung formulierte Möglichkeit, die Parzellen in einem eigenständigen Planverfahren planungsrechtlich zu sichern, wird als stark eingeschränkt wahrgenommen, da die vorliegende Planung die Grundstücke hinsichtlich einer möglichen Bebaubarkeit „knebele“. Das liege an den benachbarten Mehrfamilienhäusern einerseits und den eingeschossigen Reihenhäusern an der gegenüberliegenden Seite der geplanten Erschließungsstraße andererseits.

Es wird die Ansicht geäußert, dass die Stadt leicht eine Satzung nach §34 BauGB (Innenbereichssatzung) an den Bebauungsplan hätte anschließen können, um so die Bebaubarkeit der Parzellen sicherzustellen.

Bewertung der Stellungnahmen

Die Verwaltung musste bis zum 09.07.2019 nach den vorherigen Gesprächen mit den Eigentümer*innen davon ausgehen, dass die Parzellen 39 und 40 nicht zur Verfügung stehen. Insofern gab es zum Aufstellungsbeschluss keinen Anlass, die Grundstücke einzubeziehen, zumal eine spätere Entwicklung der Flächen durch die Planung

nicht ausgeschlossen wird. Das Angebot zum Erwerb der Grundstücke etwa 4 Monate nach Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlusses war mit planerischen Vorstellungen der Eigentümer*innen verbunden, denen die SEWG und auch die Stadt in dem ergebnisoffenen Bauleitplanverfahren nicht hätten folgen können. Insofern entstand auf Seiten der SEWG und der Stadt erneut der Eindruck, dass die Eigentümer*innen sich nicht bedingungslos auf das Planverfahren einlassen würden. Demzufolge wurden die Grundstücke nicht in das Plangebiet einbezogen und deshalb auch die Grundstücksverhandlungen nicht fortgesetzt.

Die Verwaltung setzte das Bauleitplanverfahren mit den unter Nr. 3 geschilderten planerischen Inhalten (Festsetzen von Mehrfamilienhausbebauung) nach dem Beschluss des WBUV zur Änderung des Gestaltungsplanes am 28.01.2020 mit der frühzeitigen Beteiligung im Mai und Juni 2020 fort.

Die Vorwürfe, mit der Planung gezielt und bewusst die künftige Nutzbarkeit der beiden Parzellen einzuschränken und so einen wirtschaftlichen Schaden der Eigentümer*innen herbeizuführen, werden von der Verwaltung zurückgewiesen.

Grundsätzlich ist in diesem Punkt zu klären, ob der Fachausschuss und der Rat anders entscheiden hätten, wenn sie, wie von den Einwender*innen vorgetragen, das Kaufangebot durch die Verwaltung in der von den Einwender*innen gewünschten Form vorgelegt bekommen hätten. Das Kaufangebot war an eine bestimmte Erschließungsform und an festgelegte Grundstückszuschnitte gebunden. Die Verwaltung kann keine derartigen Bedingungen eingehen, wenn sie gleichzeitig ein ergebnisoffenes Verfahren betreiben muss. Zudem wird die spätere planungsrechtliche Entwicklung der beiden Parzellen, beispielsweise durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan oder auch einen Angebotsplan, nicht eigeschränkt, im Gegenteil ordnet die Stadt eine öffentliche Grünfläche so an, dass eine spätere Anbindung an die Erschließungsstraße ohne Beteiligung Dritter erfolgen kann.

Die Stadt ist zusammenfassend der Auffassung, dass die Gespräche zum Grunderwerb mit den Eigentümer*innen ohne Abschluss eines Kaufvertrages beendet sind. Die erneute Befassung mit den in dem Kaufangebot formulierten planerischen Zielsetzungen der Eigentümer*innen zum jetzigen Zeitpunkt würde grundsätzlich nicht zu einem anderen Ergebnis führen, da die Planungsziele der Eigentümer*innen nicht mit denen der Stadt übereinstimmen. Da die Eigentümer auch in ihren Stellungnahmen im Rahmen der Offenlage keine neuen Planungsziele formulieren, ist die Verwaltung der Auffassung, dass die erneute Aufnahme von Kaufverhandlungen nicht zielführend ist. Die Verwaltung geht nicht davon aus, dass die Grundstücke ergebnisoffen zur Verfügung gestellt werden. Insofern wird die Erweiterung des Plangebietes und die dann erforderliche erneute Offenlage nicht als Lösung der Situation angesehen. Die Verzögerung des Bauleitplanverfahrens durch eine erneute Offenlage zur Einbeziehung der Grundstücke wäre nur dann sinnvoll, wenn absehbar wäre, dass eine Einigung über planerische Zielsetzungen erzielbar wäre. Dies wird von der Verwaltung so nicht gesehen.

Beschlussvorschlag

Der Rat weist die Stellungnahme aus den vorgenannten Gründen zurück. Der Rat bestätigt, dass sowohl der Beschluss des WBUV vom 19.11.2019 zum Wohnungsbau in Wegberg als auch der Beschluss zur Änderung des Gestaltungsplanes zum vorliegenden Bebauungsplan (WBUV vom 28.01.2020) unabhängig vom Kaufangebot der Einwender*innen gefasst wurde. Der Rat beschließt, das Verfahren ohne Einbeziehung der Parzellen 39 und 40 abzuschließen.

Laufende Nr. 5

Negativplanung

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite	x			16, 17, 18, 19, 20, 21 , 23, 30, 74, 84	10				x

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwendenden formulieren in mehreren Zusammenhängen den Vorwurf einer Negativplanung. Im Einzelnen werden die folgenden Merkmale einer Negativplanung aufgeführt:

- Negativplanung durch Irreführung der Bevölkerung, das betrifft die Änderungen des Gestaltungsplans vom Rahmenplan 2003 bis zur Grundlage des Rechtsplanentwurfs der Offenlage
- Negativplanung zur Verhinderung einer wirtschaftlichen Nutzung der Parzellen 39 und 40 durch die Eigentümer in Folge der Nicht-Einbeziehung in das Plangebiet und Verhinderung einer Erschließung
- Negativplanung durch Anordnung der Mehrfamilienhäuser, um die ursprünglich geplanten Einzelhäuser zu verhindern
- Negativplanung zur Verhinderung der Bebauung, um gezielt später die Grundstücke zu Niedrigstpreisen zu erwerben und damit Gewinn zu erzielen (Vorwurf an SEWG)

Bewertung der Stellungnahmen

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Ein Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB ist die sog. „Negativplanung“. Eine solche ist regelmäßig dann gegeben, wenn eine Regelung in einem Bebauungsplan nur wegen der negativen (ausschließenden) Wirkung getroffen wird. Eine Negativplanung liegt immer dann vor, wenn die Gemeinde durch die Bauleitplanung versucht, völlig andere Ziele zu verfolgen oder andere Vorhaben verhindern will, ohne dass diese Verhinderung aus planerischen Gründen erfolgt. Unter diesen Aspekten werden die behaupteten Negativplanungen untersucht:

- Die Änderungen des Gestaltungsplanes wurden mit jedem Beschluss und jedem Verfahrensschritt offen und nachvollziehbar kommuniziert (siehe Tabelle zu Nr. 1: Beschlussfolgen und Inhalte). Der Vorwurf der Negativplanung ist nicht nachvollziehbar.
- Die wirtschaftliche Nutzung der Parzellen 39 und 40 durch die Entwicklung zu Bauland (die hier offensichtlich gemeint ist) wird im Zuge des laufenden Bebauungsplanes tatsächlich nicht ermöglicht. Die Parzellen standen zum Aufstellungsbeschluss auf Wunsch der Eigentümer*innen nicht für die Entwicklung von Wohnbauland zur Verfügung. Nach dem Aufstellungsbeschluss kam das Grundstücksgeschäft ebenfalls nicht zustande, aus Gründen, die unter der laufenden Nr. 4 ausführlich behandelt wurden.

  Mittelfristig wird die Entwicklung von Bauland auf den beiden Parzellen durch den vorliegenden Bebauungsplan gerade nicht verhindert, weil die Stadt durch die Anordnung der öffentlichen Grünfläche zwischen der Erschließungsstraße und den beiden Parzellen dafür Sorge trägt, dass bei späteren Entwicklungen nicht Dritte die Planung verhindern können. Damit wird planerisch Sorge getragen, dass die bauliche Nutzung der beiden Parzellen zu Wohnbauzwecken nicht dauerhaft unmöglich bleibt.
- Die Festsetzung von Mehrfamilienhäusern im WA 11 verhindert tatsächlich die Errichtung von Einfamilienhäusern. Diese Verhinderung hat planerische Gründe, weil die Stadt sich selbst zum Ziel gesetzt

hat, Geschosswohnungsbau und Mehrfamilienhäuser in den Baugebieten nach planerischer Abwägung zu ermöglichen. Dies ist hier erfolgt, insofern wird der Vorwurf der Negativplanung zurückgewiesen.

- Die Möglichkeit zur eigenständigen Entwicklung der beiden Parzellen zu Wohnbauland wurde den heutigen Eigentümer*innen von der Verwaltung aufgezeigt. Voraussetzung ist immer ein entsprechender Beschluss durch den Rat der Stadt.

  Ein gegen das Interesse der Eigentümer*innen gewandtes Handeln der SEWG wird von den Einwender*innen unterstellt, ohne dass dafür Belege genannt werden

  Mit der Entwicklung und Vermarktung des 3. BA „Auf dem Kamp“ hat der Rat der Stadt Wegberg die SEWG beauftragt. Die SEWG Wegberg ist ein kommunales Unternehmen in der Rechtsform der GmbH. Kommunen haben grundsätzlich die Möglichkeit, Unternehmen in einer privatrechtlichen Rechtsform, z.B. als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), zu führen. Im Fokus steht hierbei immer die Erfüllung eines öffentlichen Zweckes. Die SEWG mbH ist eine 100%ige Tochter der Stadt Wegberg. Der wichtigste Unternehmenszweck ist die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Bereitstellung von preiswerten Immobilien (auch Bauland) sowie die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Stadt Wegberg durch die Vorhaltung von geeigneten Gewerbe- und Industrieflächen. Damit ist Gewinnmaximierung kein Unternehmensziel. Der Vorwurf, Planung gezielt so zu gestalten, dass maximale Gewinne abgeschöpft werden, wird von der Verwaltung (und der SEWG) zurückgewiesen.

Beschlussvorschlag

Der Rat weist den Vorwurf einer Negativplanung zurück. Ebenso weist er den Vorwurf einer gezielten wirtschaftlichen Schädigung der Eigentümer*innen der Parzellen 39 und 40 zurück. Der Rat beschließt, das Bebauungsplanverfahren ohne Einbeziehung der Parzellen 39 und 40 abzuschließen.

Laufende Nr. 6

Verlauf der Erschließungsstraße weicht vom Vorschlag der Eigentümer*innen 39/40 ab und verhindert damit spätere Erschließung

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite				21, 24, 30, 80, 81, 83					

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwendenden formulieren mehrfach den Vorwurf, dass der Verlauf der Erschließungsstraße, die von der Wehrstraße in das Plangebiet führt, die spätere Erschließung und Bebauung der Parzellen 39 und 40 verhindere.

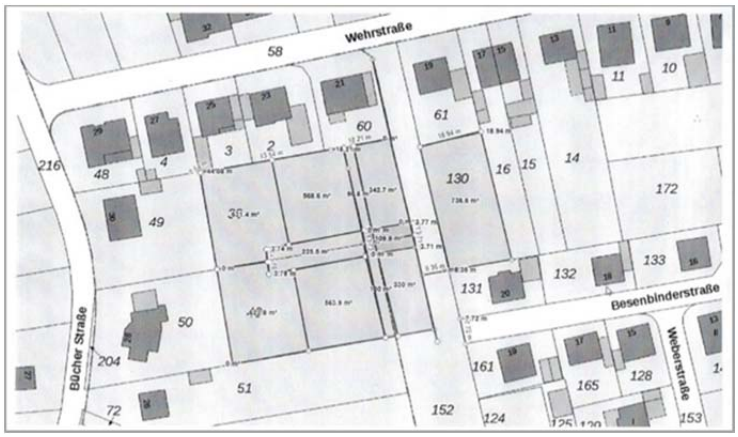


Abbildung 1: Vorschlag Erschließung und Aufteilung Parzellen 39 und 40 aus Stellungnahme

Abbildung 2: Auszug Gestaltungsplan aus modifiziertem Gestaltungsplan, Beschluss WBUV vom 28.01.2020 (links) und aus Rechtsplanentwurf Offenlage (rechts)

Bewertung der Stellungnahmen

Die Auszüge zeigen den Parzellierungsvorschlag der Eigentümer*innen zum Kaufangebot (Abbildung 1) und die Planung aus dem Gestaltungsentwurf und dem Entwurf des Rechtsplans zur Offenlage. Die spätere Erschließung der beiden Parzellen 39 und 40 von der geplanten Straße aus ist mit der Planung (Stand Offenlage) möglich, wenn auch nicht in genau der von den Eigentümer*innen vorgeschlagenen Art. Die von den Eigentümer*innen vorgeschlagene Sticherschließung ist wegen einer fehlenden Wendemöglichkeit so nicht umsetzbar. Die künftige Anbindung an die geplante Erschließungsstraße ist möglich, ohne dass Baugrundstücke innerhalb des jetzigen Plangebietes betroffen sind. Für die Anbindung der beiden Parzellen ist lediglich die Überplanung der öffentlichen Grünfläche nötig, Dritte sind an den künftigen Abstimmungen also nicht beteiligt. Damit stellt die Stadt sicher, dass eine Anbindung möglich bleibt.

Beschlussvorschlag

Der Rat weist die Stellungnahme zurück. Die Änderung des Verlaufs der Erschließungsstraße ist nicht erforderlich; die spätere Erschließung der Parzellen 39 und 40 wird nicht verhindert. Der Rat beschließt, das Bebauungsplanverfahren mit der unveränderten Lage der Erschließungsstraße im Einfahrtsbereich von der Wehrstraße abzuschließen.

Laufende Nr. 7

Die Planung verfolgt gezielt und bewusst eine Wertminderung der Parzellen 39 und 40, durch die Verhinderung einer späteren Erschließung und durch die planerische „Knebelung“ durch die angrenzend geplante Bebauung mit Mehrfamilienhäusern sowie der Planung von eingeschossigen Reihenhäusern gegenüber der Erschließungsstraße (WA 1, Parzelle 130)

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite				23, 24, 35, 44, 45, 49, 61, 63, 64, 66, 67, 80, 81	21				

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwender*innen befürchten, wegen der benachbarten Mehrfamilienhausbebauung und der gegenüberliegenden eingeschossigen Reihenhausbebauung künftig nicht mehr die Möglichkeit zu haben, auf den Parzellen 39 und 40 eine Bebauung mit 1 - 2 geschossigen Ein- oder Zweifamilienhäusern entwickeln zu können. Derzeit sei aber gerade das ihr Interesse, um ihren Familienangehörigen die Möglichkeit der Wohnbebauung als Ein- oder Zweifamilienhaus zu ermöglichen. Zu der befürchteten Verhinderung wegen der Straßenführung der geplanten Erschließungsstraße siehe Nr. 6.

Bewertung der Stellungnahmen

Die Einwender*innen begründen ihre Befürchtung damit, dass sich die Bebauung ihrer Grundstücke künftig einfügen müsse. Tatsächlich gilt das Einfügungsgebot insbesondere bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB, die für diese Grundstücke weder derzeit noch nach Rechtskraft des Bebauungsplans gegeben sein wird, weil die Erschließung nicht vorhanden ist und ein baulicher Zusammenhang aufgrund der Größe des unbeplanten Bereiches nicht gegeben ist. Der von der Verwaltung aufgezeichnete Weg zu Planungsrecht für die beiden Parzellen ist dagegen die Aufstellung eines Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt, in dem das Maß der baulichen Nutzung nach städtebaulichen Aspekten entwickelt wird und durchaus von der bestehenden Bebauung benachbarter Grundstücke abweichen kann. Die Festsetzung der Mehrfamilienhäuser oder der eingeschossigen Reihenhäuser hat keinen unmittelbaren Einfluss auf die durch einen Bebauungsplan zu sichernden Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung.

Die Einwender*innen äußern die Befürchtung einer Wertminderung ihrer Grundstücke durch die in der Nachbarschaft zulässigen Mehrfamilienhäuser oder die gegenüberliegenden eingeschossigen Reihenhäuser. Diese Wertminderung kann nicht nachvollzogen werden, denn durch die Planung wird die derzeitige planungsrechtliche Einordnung der Grundstücke nicht verändert. Die Befürchtung scheint sich eher auf die Annahme zu stützen, dass die Mehrfamilienhäuser mit ihrer Stellplatzanlage in unmittelbarer Nachbarschaft die Wertigkeit der Parzellen deshalb mindert, weil künftige Kaufinteressenten sich durch die Nähe der Geschosswohnungsbauten und Stellplatzanlage gestört fühlen könnten. Diese Annahme ist derzeit eher spekulativer Natur. Die geplante Mehrfamilienhausbebauung ist mit der Festsetzung von maximal zwei

Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss und maximal 6 Wohneinheiten pro Haus eine Bebauung, die in einem ruhigen Wohngebiet kein Fremdkörper ist. Die Grundflächen der Baufenster sind mit 12 m x 12 m nicht wesentlich größer als die Grundflächen mancher Einfamilienhäuser in der Umgebung des Plangebiets. Die zwei Vollgeschosse mit einem zurückspringenden Nicht-Vollgeschoss und Flachdach werden optisch eine andere Wirkung haben als die benachbarten Wohngebäude mit Satteldach, aber sie werden nicht oder kaum höher als diese sein. Insofern ist die mögliche Bebauung städtebaulich angemessen und nicht störend. Die Stellplatzanlage hat einen Mindestabstand von 1,50 m zu den Grenzen der Nachbargrundstücke, die Grenze muss laut Pflanzgebot mit einer abschirmenden Hecke bepflanzt werden. Die Schallemissionen der Stellplatzanlage sind wohngebietstypisch.

Hier sind also die Befürchtungen der Grundstückseigentümer*innen gegen die Zielsetzung der Stadt, Geschosswohnungsbau in ihren Baugebieten maßvoll unterzubringen, um bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können, abzuwägen. Die Verwaltung empfiehlt, die Planung nicht zu verändern, weil die befürchteten Störungen mit einem allgemeinen Wohngebiet vereinbar sind und eine übermäßige Störung oder Belastung nicht erkannt wird.

Beschlussvorschlag

Der Rat nimmt die Befürchtungen der Einwender*innen zur Kenntnis, weist sie jedoch als unbegründet zurück. Der Rat beschließt, den Bebauungsplan mit der unveränderten Festsetzung der Mehrfamilienhausbebauung abzuschließen.

Laufende Nr. 8

Schaffen von Wohnraum in Wegberg ist im Interesse der Verwaltung, damit durch Erreichen der 30.000-Einwohner-Grenze die Bezüge des Verwaltungsvorstandes steigen

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite				26					

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwender*innen behaupten einen Zusammenhang mit der gezielten Schaffung von Wohnraum in Wegberg mit der Tatsache, dass mit einem Überschreiten der Einwohnergrenze von 30.000 Einwohnern die Bezüge von Bürgermeister und Beigeordneten steigen.

Bewertung der Stellungnahmen

Tatsächlich ist die Besoldungsgruppe von Bürgermeister*innen und Beigeordneten von der Größe der Gemeinde abhängig. Die Bezüge steigen jeweils mit 10.000 E. Die Vermutung, dass Bürgermeister und/oder Beigeordnete der Stadt Wegberg sich in ihrem Handeln von dieser Option leiten lassen, wird nicht weiter begründet und könnte durchaus als Verleumdung verstanden werden.

Beschlussvorschlag

Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Das Thema ist nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung.

Laufende Nr. 9

Gefälligkeitsplanung zugunsten der SEWG, die durch den Verkauf der Grundstücke für die Mehrfamilienhausbebauung einen Mehrertrag gegenüber dem Verkauf von Einzelhausgrundstücken begründet; Verwaltung handelt nicht im Interesse der Kommune, sondern im Interesse der SEWG

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite	x			25, 27, 28, 29, 58		7			x

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwender*innen äußern den Verdacht der Gefälligkeitsplanung zugunsten der SEWG. Begründet wird der Verdacht dadurch, dass angenommen wird, dass die Grundstücke für die Mehrfamilienhausbebauung teurer verkauft werden können als die Einfamilienhausgrundstücke. Mit der Planung würden gleichzeitig nachbarschaftliche Rechte unbeachtet bleiben, insbesondere durch den Verkehr, der durch die Mehrfamilienhäuser ausgelöst werde. Die benachbarten Grundstücke (Parzellen 39 und 40) würden durch die Planung entwertet. Von der Festsetzung von Mehrfamilienhäusern profitierten Banken, Investoren, Bauträger und Baudienstleister.

Bewertung der Stellungnahmen

Die SEWG Wegberg ist ein kommunales Unternehmen in der Rechtsform der GmbH. Kommunen haben grundsätzlich die Möglichkeit, Unternehmen in einer privatrechtlichen Rechtsform, z.B. als Gesellschaft mit beschränkter Haftung (GmbH), zu führen. Im Fokus steht hierbei immer die Erfüllung eines öffentlichen Zweckes. Die SEWG mbH ist eine 100%ige Tochter der Stadt Wegberg. Der wichtigste Unternehmenszweck ist die Förderung der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung durch die Bereitstellung von preiswerten Immobilien (auch Bauland) sowie die Stärkung des Wirtschaftsstandortes Stadt Wegberg durch die Vorhaltung von geeigneten Gewerbe- und Industrieflächen. Mit der Entwicklung und Vermarktung des 3. BA „Auf dem Kamp“ hat der Rat der Stadt Wegberg die SEWG beauftragt. Die wirtschaftliche Optimierung von Entwicklungen, wie sie in der Einwendung unterstellt wird, widerspricht dem eigentlichen Unternehmensziel, ein Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen. Damit ist auch der Vorwurf der „Gefälligkeitsplanung“ entkräftet, denn die SEWG zieht keinen wirtschaftlichen Nutzen aus der Planung der Mehrfamilienhäuser.

Die Entwertung der Parzellen 39 und 40 durch die Planung der Mehrfamilienhäuser aus den benachbarten Grundstücken findet aus Sicht der Verwaltung nicht statt. Es handelt sich bei den Mehrfamilienhäusern um maßvolle Bauwerke, zulässig sind 2 Vollgeschosse und ein Nicht-Vollgeschoss. Die Gebäude haben einen ausreichenden Abstand zu den Grundstückgrenzen der beiden genannten Parzellen und werden zusätzlich optisch durch eine Hecke entsprechend dem im Bebauungsplan festgesetzten Pflanzgebot (PG) abgeschirmt. Die städtebauliche Wirkung wird daher als verträglich bewertet.

Beschlussvorschlag

Der Rat weist die Vermutung der Gefälligkeitsplanung der Stadt zugunsten der SEWG zurück. Die Befürchtung des Wertverlusts für die Parzellen 39 und 40 wird durch den Rat nicht geteilt, die offengelegte Planung der Mehrfamilienhäuser wird unverändert beschlossen.

Laufende Nr. 10

Verkehrsplanung, Lage der Mehrfamilienhäuser im Plangebiet

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite				35			21, 22, 23, 41		

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwender*innen haben ihren Stellungnahmen Skizzen zur Verkehrsplanung beigelegt, mit denen sie nachweisen wollen, dass zum einen die geplante Erschließungsstraße von der Wehrstraße aus eine spätere Bebauung der Parzellen 39 und 40 verhindere und zum anderen die geplanten Mehrfamilienhäuser im WA 11 an einem anderen Ort im Plangebiet angesiedelt werden müssten, um verkehrstechnisch optimal angebunden zu sein.

Bewertung der Stellungnahmen

Zur Verhinderung der Bebauung in Folge der Lage der Erschließungsanlage siehe Punkt 7.

Zu den Skizzen der Verkehrsplanung: Die Einwender*innen untersuchen sehr detailliert die verkehrlichen Anbindungsmöglichkeiten unterschiedlicher Standorte der Mehrfamilienhäuser (MFH) innerhalb des Plangebietes. Sie setzen als Länge der Fahrtstrecken jeweils die Abstände von dem untersuchten Standort der MFH zu den Hauptverkehrsstraßen Wehrstraße und Heidestraße an. Nach ihrer Auffassung müssen nicht nur die Strecken innerhalb des Plangebietes, sondern auch die Strecken im nachgeordneten Verkehrssystem betrachtet und verglichen werden. Daraus leiten sie ab, dass der in der Planung vorgesehene Standort im WA 11 insgesamt die längste Fahrtstrecke zu den Hauptverkehrsstraßen erzeuge.

Aus Sicht der Verwaltung ist die Überlegung grundsätzlich richtig, nur schaffen die Einwender*innen keine vergleichbaren Grundlagen für ihre Bewertung. Der motorisierte Verkehr nutzt immer die kürzeste Strecke zu der für ihn komfortableren Fahrtstrecke. Dabei sind Wohnstraßen im Mischprinzip (keine Trennung von Fußgänger-, Fahrrad- und motorisiertem Verkehr) am wenigsten attraktiv oder das größte Hindernis. Angebaute Straßen (das heißt Straßen, die ein- oder beidseitig mit Häusern bebaut sind) im Trennprinzip mit Gehwegen und Fahrbahnen, die durch Bordsteine und Höhenlage voneinander getrennt sind, sind für den motorisierten Verkehr attraktiver oder das geringere Hindernis. Die nächste Stufe ist die freie Strecke ohne Bebauung. Nach diesem Prinzip muss davon ausgegangen werden, dass sich der motorisierte Verkehr auf schnellstem Wege aus den Wohnstraßen im Mischprinzip auf die Straßen im Trennprinzip begibt. Das bedeutet für die Zu- und Abfahrten aus dem Plangebiet, dass die voraussichtlich attraktivste Anbindung die Anbindung an die Wehrstraße sein wird, gefolgt von der Anbindung an die Bücher Straße für den westlichen Teilabschnitt. Die Fahrtroute über die Besenbinderstraße und die Straße Auf dem Kamp bis zur Heidestraße ist voraussichtlich nur für die aus dem Süden des Plangebiets abfahrenden Bewohner interessant. Der von den Einwender*innen vorgelegte Vergleich addiert die Fahrtstrecken der verschiedenen Anbindungen ohne Berücksichtigung der jeweiligen Attraktivität bzw. des Hindernisses. Zudem werden je nach untersuchtem Standort einmal 2 Alternativrouten addiert, ein anderes Mal 3 Alternativrouten addiert. Dadurch ist das Ergebnis aus Sicht der Verwaltung nicht sachgerecht.

Aus Sicht der Verwaltung ist jeweils der attraktivste Weg maßgebend, die anderen Wege haben nur eine untergeordnete Bedeutung. Daher ist die Lage der Mehrfamilienhäuser im WA 11 tatsächlich diejenige mit der kürzesten Fahrstrecke durch Mischverkehrsstraßen bis zur Straße im Trennprinzip.

Beschlussvorschlag

Der Rat weist die Stellungnahme als nicht sachgerecht zurück. Der Rat beschließt, das Bebauungsplanverfahren mit unveränderter Lage der Mehrfamilienhausbebauung abzuschließen.

Laufende Nr. 11

Höhenfestsetzung ist nicht transparent, die Höhen werden gezielt vorenthalten. Die mangelnde Höhenfestsetzung geht zu Lasten der Nachbarn. Abstandsflächen werden nicht eingehalten.

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite				37, 38, 46, 60					

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwender*innen bemängeln die Art der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe. Sie vermuten eine gezielte Desinformation darin, dass die Höhen in m über NHN festgesetzt werden. Sie befürchten, dass die mangelnde Transparenz der Höhenfestsetzung verschleiern soll, dass ihre Grundstücke durch die Gebäudehöhen auf den benachbarten Grundstücken belastet werden. Sie erwarten, dass gezieltes Abbaggern oder Aufschütten von Gelände zu einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung der Neubauten führen kann. Sie gehen davon aus, dass die vorgeschriebenen Abstandsflächen nicht eingehalten werden können.

Bewertung der Stellungnahmen

Die Festsetzung in m über NHN hat sich in der Bauleitplanung durchgesetzt, nachdem Gerichte entschieden haben, dass die Festsetzung der Gebäudehöhe in Bezug auf die Höhe der vorgelagerten Erschließungsstraße zu unverbindlich ist. Das Maß „NHN“ definiert nun die Bezugshöhe. Die Gebäudehöhen sind über diese Art der Festsetzung verbindlich festgesetzt. Das Auftragen und Abtragen von Gelände hat somit keinen Einfluss auf die absolute Gebäudehöhe. Damit ist die Festsetzung für den Nachbarschutz verbindlicher als die früher übliche Festsetzung der relativen Höhe zur Straßenoberfläche.

Infolge der Höhenunterschiede im Plangebiet ergeben sich für die unterschiedlichen Baufenster unterschiedliche Höhenfestsetzungen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind die Gebäudehöhen als Wandhöhen erläutert, so dass der Vorwurf der gezielten Desinformation widerlegt ist: Festgesetzt werden für die eingeschossige Bebauung im WA 1 Gebäudehöhen von maximal 6,5 m (ein Vollgeschoss, ein Nicht-Vollgeschoss mit Satteldach), in den Wohngebieten WA 2 und WA 7 bis WA 10 in der eingeschossigen Bauweise maximale Gebäudehöhen von 9,50 m und in WA 4 - 6 in der zweigeschossigen Bauweise Gebäudehöhen von bis zu 11 m. Auch im WA 11 wird eine maximale Gebäudehöhe von 11 m festgesetzt (Begründung, Punkt 7.2).

Die Tiefe der Abstandsflächen innerhalb eines WA beträgt nach Landesbauordnung das 0,4-fache der Gebäudehöhe, mindestens aber 3,0 m. Für Gebäude mit einer Höhe von 11 m ergibt sich damit eine maximale Abstandsflächentiefe von 4,4 m. Diese Abstandsfläche ergibt sich im Plangebiet jedoch an keiner Stelle, da bei Satteldächern die Abstandsfläche von der Traufe aus gemessen wird und bei den Mehrfamilienhäusern mit zurückspringendem Obergeschoss die Abstandsfläche von der Attika des oberen Vollgeschosses aus gemessen wird. In der Regel werden die als gesetzlicher Mindestabstand festgelegten 3 m nicht überschritten. Diese Abstände werden im Rechtsplan bereits durch die festgesetzten Baufenster eingehalten. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan keine Regelungen zu abweichenden Abstandsflächen, so dass grundsätzlich mit jedem Bauantrag die Einhaltung der gesetzlich vorgeschriebenen Abstandsflächen nachzuweisen ist.

Beschlussvorschlag

Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und weist den Vorwurf der gezielten Desinformation zurück. Der Rat beschließt, den Bebauungsplan mit unveränderten Festsetzungen zu den Gebäudehöhen abzuschließen.

Laufende Nr. 12

Es wird angeregt den vorliegenden Bebauungsplan mit einer Satzung nach § 34 BauGB für die Parzellen 39 und 40 zu kombinieren, um so Planrecht für die Parzellen zu schaffen.

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite				47, 53					

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwender*innen sehen eine Benachteiligung darin, dass ihre Parzellen nicht im Bebauungsplangebiet liegen. Sie wünschen die Klarstellung, dass ihre Flächen über § 34 BauGB bebaut werden können, indem die Stadt für die Parzellen eine Innenbereichssatzung („34er-Satzung“) aufstellt. Sie zitieren §34 Abs. 4 Satz 2 BauGB, dass die Satzungen miteinander kombinierbar seien.

Bewertung der Stellungnahmen

Die Parzellen sind derzeit nicht nach § 34 BauGB bebaubar, weil ihnen die Erschließung fehlt und ein baulicher Zusammenhang aufgrund der Größe des unbeplanten Bereiches nicht gegeben ist. Die fehlende Erschließung ist nicht durch die Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB zu heilen.

Durch die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes wird an der planungsrechtlichen Einordnung der Parzellen nichts verändert. Künftig bleibt den Eigentümer*innen aber offen, ob sie bei der Stadt ein Bebauungsplanverfahren anstrengen, mit dem dann die Erschließung über eine Anbindung an die Plangebietsstraße gesichert wird. Diesen Weg hat die Verwaltung angeboten. Voraussetzung ist ein Beschluss des Rates der Stadt.

Die in § 34 BauGB formulierte Möglichkeit, die Satzungen miteinander zu kombinieren, bezieht sich auf die verschiedenen Arten der 34er-Satzung, nämlich die Klarstellungssatzung („dies sind die Grenzen des beplanten Innenbereichs“), die Entwicklungssatzung (Festlegung von bebauten Flächen im Außenbereich als entwicklungsfähige Flächen) und die Ergänzungssatzung (Einbeziehung einzelner unbebauter Flächen im Außenbereich).

Im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung können sich weder die Verwaltung noch der Rat zu der Aufstellung einer Satzung nach § 34 BauGB verpflichten, da dieses Verfahren ebenso wie das Bebauungsplanverfahren als ergebnisoffenes Verfahren geführt werden muss.

Beschlussvorschlag

Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Ein Beschluss ist nicht erforderlich, da der Rat die geforderte Aufstellung der Innenbereichssatzung nicht in diesem Verfahren beschließen kann.

Laufende Nr. 13

Konzentration der Mehrfamilienhäuser im Plangebiet, Brennpunkterzeugung

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite				58, 61, 80, 81					

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Es wird eine maßvolle Unterbringung der Mehrfamilienhausbebauung im Plangebiet angeregt, indem die Mehrfamilienhäuser verteilt werden und nicht konzentriert in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Parzellen 39 und 40 angeordnet sind. Es wird eine potentielle Brennpunkterzeugung durch die Konzentration der Mehrfamilienhäuser befürchtet.

Bewertung der Stellungnahmen

Die Anordnung der geplanten Mehrfamilienhäuser im WA 11 - und nur hier - hat aus Sicht der Verwaltung den Vorteil, dass die Bewohner*innen zum Ausgleich für den fehlenden Garten die gegenüberliegende geplante Grünfläche und den Spielplatz in unmittelbarer Nachbarschaft nutzen können. Die Konzentration auf einem Grundstück lässt die Option offen, eine gemeinsame Tiefgarage zu errichten, was den positiven Effekt hätte, dass Teile des ruhenden Verkehrs unterirdisch untergebracht werden könnten. Die Tiefgarage für ein einzelnes Wohnhaus mit bis zu 6 Wohneinheiten ist wirtschaftlich deutlich aufwändiger, als der Bau einer gemeinsamen Tiefgarage für bis zu 4 benachbarte Gebäude. Ziel ist der bezahlbare Wohnraum, daher wird mit der Planung unter anderem die Voraussetzung geschaffen, dass der Bau einer Tiefgarage trotz der hohen damit verbunden Kosten rentabel sein kann.

Die Einwender*innen befürchten eine Brennpunkterzeugung durch die Konzentration der Mehrfamilienhäuser in einem Baufeld. Die Verwaltung teilt diese Befürchtung nicht. Es wird erwartet, dass in den umliegenden Einfamilienhäusern eher die Familien mit Kindern und Jugendlichen leben werden, in den Mehrfamilienhäusern eher die ältere Generation, die ihr Einfamilienhaus zugunsten einer Wohnung aufgegeben hat, allein lebende Menschen oder die junge Familie, die sich (noch) kein eigenes Haus zur Miete oder als Eigentum leisten kann oder will. Insofern könnten Brennpunkte, beispielsweise durch Jugendliche, genau so plausibel aus der Einzelhausbebauung entstehen.

Beschlussvorschlag

Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis. Die Vorteile der konzentrierten Anordnung der Mehrfamilienhäuser überwiegen die befürchteten negativen Begleiterscheinungen, eine Änderung der Lage der Mehrfamilienhäuser wird daher nicht beschlossen.

Laufende Nr. 14

Schutz- und Pufferzone zur Bestandsbebauung

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite				59			37		

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwender*innen bemängeln, dass mit dem Bebauungsplan keine Schutz- oder Pufferzonen zur Bestandsbebauung eingehalten würden. Das sei in den ersten beiden Teilbebauungsplänen besser gewesen.

Bewertung der Stellungnahmen

Weder im Bebauungsplan III-4 noch im Bebauungsplan III-4B können die beschriebenen Pufferzonen ausgemacht werden. In dieser Hinsicht sind alle drei Teilbebauungspläne vergleichbar.

Es wird kein Erfordernis von Schutz- oder Pufferzonen gesehen, weil eine emissionsarme und in Höhenentwicklung und Dichte dem Bestand angepasste Wohnbebauung geplant wird, die keine besonderen Schutzabstände erforderlich macht.

Beschlussvorschlag

Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, den Bebauungsplan unverändert ohne die Einrichtung besonderer Schutzzonen zum Schutz der Nachbarschaft abzuschließen.

Laufende Nr. 15

Kostensteigerung durch die geplante MFH-Bebauung

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite				66					

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwender*innen befürchten, dass durch die Planung der Mehrfamilienhäuser Kosten infolge von Infrastrukturmaßnahmen, durch den Bau von Tiefgaragen und durch Aufzugsanlagen in den Häusern entstehen, die als nicht gerechtfertigt angesehen werden, weil der Bedarf an Mehrfamilienhäusern nicht gegeben sei.

Bewertung der Stellungnahmen

Die Verwaltung sieht für die öffentliche Infrastruktur keinen erhöhten Aufwand, der durch die Ansiedlung der Mehrfamilienhäuser entsteht. Im Gegenteil ist die Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern in der Kostenbetrachtung „Herstellkosten der Infrastruktur je Wohneinheit“ regelmäßig günstiger als die Bereitstellung von Infrastruktur für Einfamilienhausbebauung.

Die Kosten der privaten Infrastruktur, der Tiefgaragen und der Aufzüge sind Kosten des Investors oder Bauträgers, der das Mehrfamilienhaus baut. Der Bebauungsplan schafft Möglichkeiten der Ansiedlung, die kostenmäßige Prüfung und Kontrolle der Planungen obliegen den Bauherr*innen, unabhängig davon, ob es sich um Einfamilienhausbebauung oder Mehrfamilienhausbebauung handelt.

Zum Bedarf an Mehrfamilienhäusern wurde unter Punkt 3 ausführlich Stellung genommen.

Beschlussvorschlag

Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis und beschließt, den Bebauungsplan ohne Änderung der Festsetzungen zur Mehrfamilienhausbebauung abzuschließen.

Laufende Nr. 16

fehlende soziale Infrastruktur: Grundschule, Sporthallen, Kindergarten

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite				68, 69, 70			11, 17		

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwender*innen bemängeln, dass für die zusätzlichen Bewohner keine ausreichenden Grundschulkapazitäten zur Verfügung stehen, die Sporthallen im Ortsteil Arsbeck seien mangelhaft und es fehle an Kindergartenplätzen.

Bewertung der Stellungnahmen

Die Grundschulkapazitäten sind aus Sicht der Verwaltung nicht zu gering. Am Grundschulstandort Arsbeck werden aktuell ca. 160 Kinder unterrichtet. Dies deckt den derzeitigen Bedarf, es könnten bis zu 10 weitere Kinder aufgenommen werden. Die Grundschule ist weitestgehend barrierefrei gestaltet, so dass sie auch inklusiven Unterricht gestattet.

Die vorhandene Turnhalle wurde um eine Gymnastikhalle erweitert.

Im Bereich Arsbeck gibt es 3 Kindergärten:

- Waldkindergarten mit 3 Gruppen, das entspricht ca. 50 Kindern. Die Belegung ist derzeit ausgeschöpft.
- Städtischer Kindergarten „Sonnenschein“ mit 4 Gruppen, das entspricht ca. 75 Kindern. Der Kindergarten ist mit 84 Kindern aktuell geringfügig überbelegt.
- Kindergarten der Johanniter, verfügt seit Sommer 2021 über 6 Gruppen, das entspricht ca. 100 Kindern, davon sind aktuell nur 76 Plätze belegt.

Im Innenring von Wegberg ist derzeit ein weiterer Kindergarten in Planung, sobald dieser seinen Betrieb aufgenommen hat, wird mit einem Wechsel einiger Kinder von den Kindergärten in Arsbeck nach Wegberg gerechnet. Damit werden in Arsbeck künftig mehr freie Plätze zur Verfügung stehen.

Beschlussvorschlag

Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Laufende Nr. 17

hohe Verdichtung, hohe Flächenversiegelung, Hitzestaus, mangelnde Wasserabfuhr, nachteilige Auswirkungen auf angespannte Grundwassersituation, mangelnde Versickerung

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite				71					

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwender*innen befürchten, dass infolge der geplanten hohen Verdichtung und der hohen Flächenversiegelung künftig Hitzestaus begünstigt würden und dass das Niederschlagswasser nicht mehr zur Grundwasserneubildung beitragen könne und damit negative Auswirkungen auf die ohnehin schon angespannte Grundwassersituation verbunden seien.

Bewertung der Stellungnahmen

Mit jeder Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen wird sowohl Einfluss auf den Wasserkreislauf genommen als auch die Kaltlufterzeugung von den unversiegelten Flächen reduziert. Das anfallende Niederschlagswasser kann nicht vor Ort versickert werden, weil die Bodeneigenschaften dies nicht flächendeckend zulassen. Deshalb konnte auch nicht die private Versickerung auf dem eigenen Grundstück festgesetzt werden. Das Niederschlagswasser wird künftig voraussichtlich über die Mischwasserkanalisation der Heuchter Straße abgeleitet. Ein erheblicher Einfluss auf das Grundwassergeschehen wird dennoch nicht befürchtet, da die zulässige städtebauliche Dichte mit einer GRZ von 0,4 nicht sehr hoch ist. Die Versiegelung der privaten Grundstücke wird durch die Festsetzung der GRZ von 0,4 bzw. bis zu 0,6 innerhalb der vorgegeben Orientierungswerte der BauNVO liegen. Von der zuständigen Fachbehörde wurde im Bauleitplanverfahren keine entsprechende Stellungnahme formuliert.

Für die Flachdächer der Mehrfamilienhäuser werden mindestens extensive Dachbegrünungen vorgeschrieben. Damit sind die Aufheizeffekte über den Flachdächern erheblich verringert und voraussichtlich auch geringer als die der Satteldächer der Einfamilienhäuser.

Beschlussvorschlag

Der Rat weist die Stellungnahme als unbegründet zurück und beschließt, dass Bebauungsplanverfahren ohne Änderung der städtebaulichen Kennwerte zur baulichen Dichte abzuschließen.

Laufende Nr. 18

Verkehrsbelastung / Lufthygiene / Lärmbelastung

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite				72, 74, 75		1			

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwender*innen befürchten, dass durch die neu geplanten Wohnbauflächen sowohl die Verkehrsbelastung, als auch die Auswirkungen auf die Lufthygiene und die Lärmbelastung erheblich zunehmen werden. Die vorhandenen Straßen seien für die zu erwartenden Belastungen nicht ausgelegt.

Bewertung der Stellungnahmen

Im übergeordneten Straßensystem weist die Heiderstraße mit einem DTV von 6.647 Kfz/Tag und einem LKW-Anteil von 4,2% als Ortsdurchgangsstraße die höchste Belastung auf. Die Verkehrsbelastung dort ist durch die Umgehungsstraße um rund 5.000 Kfz/Tag zurückgegangen (Stadt Wegberg 2011). Für die Bücherstraße, die Heuchter Straße und die Wehrstraße liegen keine aktuellen Verkehrsbelastungszahlen vor. Es wird davon ausgegangen, dass die Verkehrsbelastungszahlen ähnlich der Kampstraße (Zahlen aus Verkehrsinformationsportal NRW) bei einem DTV von 1.300 liegen, mit einem LKW-Anteil von 5,3 %.

Aufgrund der geringen Kfz-Zahlen und der abschirmenden Wirkung der umgebenden Bebauung ist nicht von maßgeblichen Verkehrslärmimmissionen auf das Plangebiet auszugehen. Zudem ist beabsichtigt, innerhalb des neuen Quartiers die zulässige Geschwindigkeit auf maximal 30 km/h festzulegen.

Lufthygienische Vorbelastungen sind durch den Straßenverkehr auf der Heiderstraße anzunehmen. Aufgrund der guten Austauschbedingungen und der geringen täglichen Verkehrszahlen sind Grenzwertüberschreitungen jedoch unwahrscheinlich. Selbst im Bereich der Umgehungsstraße östlich der Ortslage Arsbeck werden die maßgeblichen Grenz- und Orientierungswerte nicht überschritten (Landesbetrieb Straßenbau Nordrhein-

Westfalen). Feinstaubbelastungen können durch den Straßenverkehr sowie temporär aufgrund der ackerbaulichen Nutzung eintreten. Grenzwertüberschreitungen sind auch hier nicht zu erwarten.

Mit der Realisierung der Wohnbebauung werden neue Quell- und Zielverkehre erzeugt. Durch ein zweigeteiltes Erschließungssystem ergeben sich differenzierte Verkehrsflüsse. Am Anschluss Bücher Straße werden 110 Pkw-Fahrten / Tag prognostiziert, am Abschluss Wehrstraße werden 420 Pkw-Fahrten / Tag prognostiziert.

Diese zusätzlichen Verkehre können unabhängig von der Aufteilung in die jeweils möglichen Richtungen auf der Bücher Straße und der Wehrstraße dort problemlos aufgenommen werden. Weder die Lärmbelastung noch die lufthygienische Belastung mit Feinstaub werden durch diese Verkehre grenzwertig steigen.

Beschlussvorschlag

Der Rat weist die Stellungnahme als unbegründet zurück und beschließt, dass Bebauungsplanverfahren ohne Änderung der städtebaulichen Kennwerte zur baulichen Dichte abzuschließen.

Laufende Nr. 19

Mehrfamilienhäuser fügen sich nicht ein, trügerische Fehlinformation durch die Verwaltung, kein planerisches Erfordernis

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite				75, 76, 77, 79, 80		39			

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwender*innen äußern die Auffassung, dass sich die geplanten Mehrfamilienhäuser nicht in die Umgebung einfügen. Sie sehen kein planerisches Erfordernis für die Ansiedlung von Mehrfamilienhäusern in Arsbeck, da sie die Ergebnisse der Wohnungsmarktstudie Heinsberg nicht als ausreichende Begründung sehen. Sie werfen der Verwaltung jahrelange trügerische Fehlinformationen vor.

Bewertung der Stellungnahmen

Die Begründung für die Ansiedlung der Mehrfamilienhäuser und deren planerischer Erfordernis wurde bereits unter Nr. 3 behandelt und soll hier nicht wiederholt werden. Das Erfordernis des Einfügens im Sinne des § 34 BauGB ist bei der Erarbeitung eines Bebauungsplanes nicht in gleichem Maße wie bei einer Genehmigung nach § 34 BauGB gegeben. Die Gebäude selbst sind mit ihrer möglichen Grundfläche und der zulässigen maximalen Gebäudehöhe nicht erheblich größer als manche Einfamilienhäuser in der näheren Umgebung. Abzuwägen ist daher das Interesse der Nachbarn an einer homogenen Umgebung und etwa gleichwertiger baulicher Nutzung und das Interesse der Allgemeinheit, (bezahlbaren) Wohnraum in Mehrfamilienhäusern (MFH) anbieten zu können. Die Dichte der künftigen MFH-Bebauung unterscheidet sich nicht von der Dichte der geplanten EFH (GRZ von 0,4). Die zulässige bauliche Höhe (Wandhöhe) liegt bei den MFH bei 11 m, bei den eingeschossigen Einfamilienhäusern in der unmittelbaren Umgebung innerhalb des Plangebietes bei 9,50 m. Die MFH unterscheiden sich durch das Flachdach und die Gebäudehöhe von den benachbarten Einfamilienhäusern mit Satteldächern und werden damit das Ortsbild anders prägen, als die reine EFH-Bebauung mit Satteldächern. Aber weder die um ca. 2,5 m höhere Gebäudehöhe, noch die von den EFH abweichende Kubatur als Flachdachgebäude mit zurückspringendem oberstem Staffelgeschoss wird die Umgebung in unverhältnismäßigem Ausmaß verändern. Insofern wird der Zielsetzung der Stadt, hier Wohnraum in Mehrfamilienhäusern anzubieten, das höhere Gewicht verliehen.

Eine trügerische Fehlinformation durch die Verwaltung wird entschieden zurückgewiesen. Wie unter Nr. 1 bereits ausgeführt, wurden die Änderungen der planerischen Zielsetzungen durch öffentliche Beschlüsse des Fachausschusses herbeigeführt, die den interessierten Bürger*innen immer zugänglich waren.

Beschlussvorschlag

Der Rat weist den Vorwurf der trügerischen Fehlinformation durch die Verwaltung zurück. Der Rat bekräftigt das Abwägungsergebnis zugunsten der Mehrfamilienhausbebauung und beschließt, den Bebauungsplan ohne Veränderung der Festsetzungen zur Mehrfamilienhausbebauung abzuschließen.

Laufende Nr. 20

strafrechtliche Tatbestände

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite				78, 79					

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwender*innen äußern die Auffassung, dass sich aus dem Handeln einzelner Beteiligter sowohl privat- als auch strafrechtliche Tatbestände erkennen lassen. Die Tatbestände selbst werden in den Stellungnahmen nicht aufgeführt.

Bewertung der Stellungnahmen

Die Verwaltung weist diese Vorwürfe zurück. Sie sind zudem nicht Gegenstand der bauleitplanerischen Abwägung.

Beschlussvorschlag

Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.

Laufende Nr. 21

Fehlende Information der Anwohner

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite							3		

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Der Verwaltung wird vorgeworfen, die Anwohner des Plangebietes nicht ausreichend informiert zu haben. Insbesondere wird der Vorwurf formuliert, unter Angabe heute nicht mehr geltender planerischer Ziele (ausschließlich Einfamilienhausbebauung) die Grundstücke des Plangebietes erworben zu haben. Dabei wird implizit unterstellt, dass die früheren Eigentümer*innen das Grundstücksgeschäft nicht vollzogen hätten, wenn ihnen die inzwischen geplante Mehrfamilienhausbebauung bekannt gewesen sei.

Bewertung der Stellungnahmen

Die Verwaltung weist diese Vorwürfe zurück. Die veränderten planerischen Ziele wurden jederzeit öffentlich und transparent in dem zuständigen Fachausschuss beraten und beschlossen.

Zudem ist jedes Bauleitplanverfahren ergebnisoffen zu führen. Der zu Verfahrensbeginn vorgelegte Rahmenplan unterliegt ebenso wie die gesamte Planung dem Abwägungsprozess während des Verfahrens. Politische Beschlüsse wie der Beschluss zur Bereitstellung von bezahlbarem Wohnraum, den der WBUV im November 2019 fasste, sind dabei in der Abwägung zu berücksichtigen. Insofern kann mit dem Ankauf von Grundstücken durch die Stadt oder die städtische Gesellschaft SEWG nicht die verpflichtende Umsetzung eines Gestaltungsplans verbunden sein.

Beschlussvorschlag

Der Rat weist die Vorwürfe zurück und beschließt, die Mehrfamilienhausbebauung unverändert im Entwurf des Bebauungsplanes beizubehalten.

Laufende Nr. 22

Konzentration der Mehrfamilienhäuser

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite							19, 21, 22, 23, 28		

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwender*innen befürchten durch die Konzentration der Mehrfamilienhäuser innerhalb des WA 11 die Förderung sozialer Ungleichheit in dem Sinne, dass wegen der (zu erwartenden) höheren Fluktuation innerhalb der MFH hier eher die sogenannten Zugezogenen leben würden, während in den Einfamilienhäusern eher die sogenannten Eingesessenen leben würden.

Bewertung der Stellungnahmen

Aus Sicht der Verwaltung ist eine Unterscheidung in „Zugezogene“ und „Eingesessene“ kein Kriterium für eine städtebauliche Planung. Soziale Ungleichheit ist im Rahmen städtebaulicher Planungen dagegen ein beachtenswertes Kriterium, in dem Sinne, dass soziale Ungleichheit durch die städtebauliche Planung vermieden und nicht gefördert werden soll. In diesem Sinne ist auch der Beschluss des WBUV von 19. November 2019 zu verstehen, aufgrund dessen in jedem Bauleitplanverfahren geprüft wird, ob bezahlbarer Wohnraum geschaffen werden kann. Die Umsetzung dieses Beschlusses in dem vorliegenden Plan dient der Vermeidung von sozialer Ungleichheit und der Mischung verschiedener Bevölkerungsgruppen. Mehrfamilienhäuser bieten darüber hinaus einer breiten Gruppe von Menschen Wohnraum, von Alleinstehenden oder Älteren über junge Familien und Paaren ohne Kinder. Insofern fördert die Planung gerade das Angebot für breite Bevölkerungsgruppen.

Die Konzentration der Mehrfamilienhäuser wird unter diesem Aspekt sicherlich nicht dazu führen, dass hier eine Konzentration bestimmter Bevölkerungsgruppen entsteht. Unter dem Aspekt geringer Herstellkosten birgt die Konzentration auf ein Baufenster die Möglichkeit, eine gemeinsame Tiefgarage zu errichten und damit den ruhenden Verkehr mit geringem Flächenbedarf unterzubringen (siehe auch Punkt 13).

Beschlussvorschlag

Der Rat weist die Vorwürfe als spekulativ zurück.

Laufende Nr. 23

Abweichung von Grundzügen der Planung

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite						1	24, 37		

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwender*innen sehen in den planerischen Inhalten eine Abweichung von den Grundzügen der Planung, wie sie mit dem Rahmenplan 2003 formuliert wurden und mit den Bebauungsplänen III-4 und III-4B umgesetzt wurden. Insbesondere wird eine Abweichung gesehen durch die Art der Wohnbebauung, die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten, dem Fehlen von Pufferzonen zur Bestandsbebauung und durch ein Abweichen bei der zulässigen Zahl der Vollgeschosse. Für diese Abweichungen wird eine planerische Erforderlichkeit bestritten.

Bewertung der Stellungnahmen

Der Begriff „Grundzüge der Planung“ wird im BauGB für bereits aufgestellte Bebauungspläne oder im Verfahren befindliche Bebauungspläne verwendet. Es geht darum, zu erkennen, ob Änderungen des Bebauungsplans im Verfahren oder Befreiungen von Festsetzungen rechtskräftiger Bebauungspläne so erheblich sind, dass Grundzüge der Planung betroffen sind. In der Folge müssen die im Verfahren befindlichen Bebauungspläne erneut offengelegt werden bzw. werden Befreiungen von den Festsetzungen der rechtskräftigen B-Pläne nicht erteilt.

Die Einwendung dagegen richtet sich gegen die Änderungen der Ziele der Rahmenplanung durch den vorliegenden Bebauungsplan sowie Abweichungen der Festsetzungen im vorliegenden Bebauungsplanentwurf von den Festsetzungen der benachbarten Bebauungspläne III-4 und III-4B. Dabei werden die nachstehenden Kriterien konkret benannt:

Art der Bebauung: Im vorliegenden B-Plan sind abweichend von der Rahmenplanung und den benachbarten Bebauungsplänen erstmalig Mehrfamilienhäuser zulässig. Diese Festsetzung wurde in Abwägung der privaten und öffentlichen Belange getroffen, dabei wurde das Interesse der Stadt an der Bereitstellung bezahlbaren Wohnraums als maßgeblicher Belang gewertet.

Anzahl der zulässigen Wohneinheiten: Im Bebauungsplan III-4 wird dazu keine Festsetzung getroffen, im Bebauungsplan III-4B sind maximal 2 Wohneinheiten je Wohngebäude zulässig, im vorliegenden Bebauungsplanentwurf wird differenziert zwischen den Reihenhäusern (1 Wohneinheit je Wohngebäude), den Einzelhäusern (2 Wohneinheiten je Wohngebäude) und den Mehrfamilienhäusern (maximal 6 Wohneinheiten je Wohngebäude). Eine erhebliche Abweichung kann nicht festgestellt werden.

Fehlen von Pufferzonen: In keinem der Bebauungspläne können gezielt festgesetzte Pufferzonen zur Bestandsbebauung ausgemacht werden.

Abweichen von der zulässigen Zahl der Vollgeschosse: In allen drei Bebauungsplänen wird die zulässige Geschossigkeit mit I oder II festgesetzt. Das gilt auch für die Mehrfamilienhäuser im vorliegenden Bebauungsplan.

Beschlussvorschlag

Der Rat weist die Einwendungen als nicht zutreffend zurück. Der Rat beschließt, das Bebauungsplanverfahren ohne Änderungen der Festsetzungen zu den Mehrfamilienhäusern, der zulässigen Wohneinheiten und der Anzahl der Vollgeschosse sowie ohne Änderung der Baufenster fortzusetzen.

Laufende Nr. 24

Abwägungsgebot verletzt

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite							72		

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Die Einwender*innen äußern Kritik an der planerischen Abwägung zur Planung. Sie sehen das Abwägungsgebot verletzt. Dabei werden keine konkreten Abwägungsmängel beschrieben, die Feststellung hat einen allgemeinen Charakter und betrifft den gesamten Planungsprozess.

Bewertung der Stellungnahmen

Die Verwaltung ist der Auffassung, mit der vorgelegten Planung sämtliche Belange aufgeführt, beschrieben und bewertet zu haben und anschließend eine vollständige Abwägung vorgenommen zu haben. Dabei werden die privaten Interessen und Belange Einzelner den Interessen insbesondere der Allgemeinheit und den Interessen der Umweltbelange gegenüber gestellt.

Die Planung an sich ist grundsätzlich nicht sehr konfliktträchtig, da die Ausweisung von Wohnbauflächen innerhalb der seit Jahren durch die Rahmenplanung und die angrenzenden Bebauungspläne überplanten Flächen bekannt waren und auch den Zielen der übergeordneten Planungen (Flächennutzungsplan, Regionalplan) entsprechen. Eine Abweichung ergibt sich insbesondere durch die Planung von Mehrfamilienhäusern im Gebiet. Hier ist die Verwaltung der Auffassung, durch die Beschränkung der MFH auf ein Baufeld und die geringe zulässige Dichte und Gebäudehöhe in angemessener Weise die Zielsetzung, bezahlbaren Wohnungsbau anzubieten, umgesetzt zu haben.

Weder die Nicht-Einbeziehung von angrenzenden Parzellen, die zu Beginn der Planung nicht zur Verfügung standen, noch die konzentrierte Ansiedlung von Mehrfamilienhausbebauung abweichend vom ursprünglichen Rahmenplan führen zu besonderen Härten oder stellen einen Abwägungsmangel dar.

Beschlussvorschlag

Der Rat weist den Vorwurf einer fehlenden Abwägung mit den oben aufgeführten Gründen zurück.

Laufende Nr. 25

Die Dichte der geplanten Bebauung führt zu einem Gefühl des Eingepferchtseins, es entsteht eine Großstadtatmosphäre auf dem Land, das Landschaftsbild wird zerstört

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite						1			

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Der Einwender / die Einwenderin äußert die Befürchtung, dass mit der geplanten Dichte der Bebauung ein Gefühl des Eingepferchtseins und Großstadtatmosphäre auf dem Lande entstünde. Er verbindet die Planung mit der Zerstörung des Landschaftsbildes.

Bewertung der Stellungnahmen

Die Verwaltung ist der Auffassung, dass mit der vorliegenden Planung Grundstücke für die Einzelhausbebauung angeboten werden, die mit Flächengrößen zwischen 400 und 550 m² und einer Grundflächenzahl von 0,4 (bis zu 0,6) dem eher ländlichen Charakter des Ortsteils Rechnung tragen. Außer im WA 1 und WA 11 sind freistehende Einfamilienhäuser vorgesehen. Die Befürchtung von beengten Wohnverhältnissen kann nicht nachvollzogen werden. Die Dichte unterscheidet sich von den früher entwickelten Plangebieten III-4 und III-4B nicht. Auch das Landschaftsbild, in diesem Falle das Ortsbild, wird sich durch die Bebauung zwar ändern, die Anmutung der neuen Wohnbebauung wird dabei jedoch der bestehenden Bebauung entsprechen. Die geplanten Mehrfamilienhäuser unterscheiden sich zwar von der umgebenden Einfamilienhausbebauung, sie sind jedoch mit der identischen Dichte und zulässigen Gebäudehöhe so festgesetzt, dass keine erheblich negativen Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten sind.

Beschlussvorschlag

Der Rat weist die formulierten Bedenken zurück und beschließt, das Bebauungsplanverfahren mit den im Entwurf des Bebauungsplanes enthaltenen städtebaulichen Kennwerten fortzusetzen.

Laufende Nr. 26

Die Spielmöglichkeiten für Kinder sind nicht ausreichend groß und gleichen eher einem Abstellplatz für Kinder.

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite						1			

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Nach Auffassung des Einwenders ist die geplante Spielfläche zu klein und hat eher eine Abstellfunktion.

Bewertung der Stellungnahmen

Mittig im Baugebiet ist eine Grünfläche mit Spielplatz auf einer Fläche von 1.380 m² vorgesehen. Diese Grünfläche ist im Rechtsplan nicht zu erkennen, weil sie dort als WA 7 festgesetzt wurde. In den textlichen Festsetzungen wird geregelt, dass die Nutzung als Wohnbaufläche nur unter der Bedingung erfolgen kann, dass die Stadt die öffentliche Spielfläche in diesem Bereich mit politischem Beschluss aufgibt. Eine Grünfläche von 1.380 m² Größe wird keinesfalls als Abstellplatz wahrgenommen werden, sondern bietet allen Bewohnern des Quartiers, nicht nur den Kindern, einen zentralen Treffpunkt.

Zur Verdeutlichung wird dem Bebauungsplanentwurf eine erläuternde Teilzeichnung zu der Grünfläche hinzugefügt.

Beschlussvorschlag

Der Rat weist die Einwendung hinsichtlich der zu kleinen Spielfläche als unbegründet zurück. Der Rat beschließt, die Festsetzungen zu der mittig gelegenen Grünfläche unverändert beizubehalten und eine erläuternde Teilzeichnung dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes hinzuzufügen.

Laufende Nr. 27

Arsbeck verfügt über spärliche Infrastruktur, was Geschäfte, Restaurants, Freizeit anbelangt; die Planung erzeugt Verkehr zu Nachbarkommunen und in die angrenzenden Niederlande

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite						1			

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Der Einwender / die Einwenderin bewertet die Infrastruktur in Arsbeck als nicht ausreichend für die Bedarfsdeckung der künftigen Bewohner, die deshalb in die Nachbarkommunen und in die benachbarten Niederlande ausweichen. Mit dieser Begründung stellt er den Sinn der weiteren Wohngebietsausweisung in Frage.

Bewertung der Stellungnahmen

Die Ausstattung des Stadtteils Arsbeck mit Einzelhandel zur Nahversorgung und mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs, wie Lebensmittelmarkt, Apotheken, Banken und Sparkassen, Bäckereien, Restaurants, Ärzten und anderen Dienstleistern wird von der Verwaltung als ausreichend angesehen. Dass dennoch weitergehende Einkaufsbedürfnisse in den Nachbarkommunen und auch in den Niederlanden gedeckt werden, spricht nicht grundsätzlich gegen die Neuansiedlung von Wohnbebauung. Das Angebot wird der gestiegenen Nachfrage im besten Fall folgen.

Beschlussvorschlag

Der Rat weist die Bedenken der nicht ausreichend Versorgung des Stadtteils Arsbeck als unbegründet zurück.

Laufende Nr. 28

Interessen der Arsbecker werden ignoriert, Hausbesitzer wandern bereits ab

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite						1			

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Der Einwender / die Einwenderin hat den Eindruck, dass die Bedürfnisse der Arsbecker*innen durch die vorliegende Planung ignoriert werden und das deshalb bereits Hausbesitzer abwandern.

Bewertung der Stellungnahmen

Die vorliegende Planung wurde mit langem Vorlauf bereits seit 2003 entwickelt. Die vollständige Entwicklung des Gebiets „Auf dem Kamp“ ist damit ein seit Jahren kommuniziertes und behandeltes Planungsziel, um der Nachfrage an Wohnbebauung in Wegberg ein gutes Angebot gegenüber zu stellen.

Es entsteht der Eindruck, dass sich zahlreiche Anwohner damit schwer tun, die geplanten Mehrfamilienhäuser zu akzeptieren und deshalb den Eindruck haben, ihre Wünsche würden ignoriert. Tatsächlich wohnen insbesondere die Bewohner der Quartiere III-4 und III-4B auf Grundstücken, die von den seinerzeit dort lebenden Arsbecker*innen auch die Akzeptanz verlangten, dass aus Wiesen- und Ackerflächen Wohnbauflächen wurden und neue Mitbewohner*innen dort leben würden. Die Dichte und Gestaltung der geplanten Bebauung entspricht weitestgehend der Bebauung in diesen Quartieren, lediglich die Mehrfamilienhäuser weichen davon insofern ab, als sie Mietwohnungen ermöglichen. Die Verwaltung wirbt um Aufgeschlossenheit für diese Wohnform innerhalb

der Wohnquartiere. Diese Wohnungen ermöglichen ja nicht nur „Ortsfremden“ das Wohnen in Arsbeck, sondern bieten daneben auch Wohnraum für ältere Menschen oder alleinstehende Menschen, die den mit einem Einfamilienhaus verbundenen Aufwand nicht (mehr) betreiben wollen, aber dennoch in der Nähe ihres bisherigen Wohnorts leben möchten. Auch ermöglicht es jungen Familien, in der Nähe ihrer bisherigen Elternhäuser zu leben, auch wenn sie sich (noch) kein eigenes Haus leisten können. Sollten Hausbesitzer wegen der geplanten Mehrfamilienhäuser eine Abwertung ihrer Wohnqualität befürchten und deswegen ihr Haus verkaufen und wegziehen, dann sind die mit den Mehrfamilienhäusern entstehenden Befürchtungen möglicherweise nicht ganz angemessen. In jedem Fall ist es auch Aufgabe der Stadt, allen Bevölkerungsgruppen Wohnraum anzubieten. Insofern wird an der Planung der Mehrfamilienhäuser und an der Entwicklung von Wohnbauflächen im vorliegenden Bebauungsplan festgehalten.

Beschlussvorschlag

Der Rat weist die Befürchtung, dass Arsbecker*innen wegen des vorliegenden Bebauungsplanes abwandern, als spekulativ zurück.

Laufende Nr. 29

Der Fußweg oberhalb der Kampstraße in der geplanten Ausgleichsfläche aus dem B-Plan III-4B wurde noch nicht realisiert

Themen aus Einwendungen

Einwendung	01	02	03	04	05	06	07	08	09
Seite		x							

Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahmen

Der Einwender / die Einwenderin weist darauf hin, dass trotz zeitnahem Beschluss des Bebauungsplanes Arsbeck III-4C der Bebauungsplan Arsbeck III-4B von Seiten der Stadt noch immer nicht realisiert worden sei.

Es fehle immer noch der eingezeichnete Fuß- und Radweg oberhalb der "Kampstraße". Inzwischen sei die sogenannte einzige Ausgleichsfläche des Baugebietes zwar vom Gehölz sichtbar gemacht worden, jedoch fehle immer noch die Weganlage. Diesen hätten die Anlieger schließlich mit dem Kauf ihrer Grundstücke vorfinanziert und nach Festsetzungsbeschluss des Rates der Stadt gehöre dieser zum Bebauungsplan.

Bewertung der Stellungnahmen

Tatsächlich überplant der vorliegende Bebauungsplan die westliche Ausgleichsfläche des Bebauungsplans II-4B mit Wohnbebauung. Der überplante Ausgleich wird im Rahmen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages berücksichtigt. Die Anlage des Weges in der verbleibenden Ausgleichsfläche ist nicht Inhalt des vorliegenden Bebauungsplanes und kann daher hier nicht abschließend beraten oder behandelt werden.

Beschlussvorschlag

Der Rat nimmt die Stellungnahme zur Kenntnis.