

Vorlage der Verwaltung		Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 20.10.2025	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.1		Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplanverfahren I-12, Wegberg - Beecker Wald / 4. Änderung - Neufassung des Satzungsbeschlusses		Datum: 30.10.2025
Vorlage-Nr: VO/0187/25				Bürgermeister: gez. Pape
Zu beraten im:				
Ö/N	Datum	Gremium		
Ö	25.11.2025	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)		
Ö	16.12.2025	Rat der Stadt Wegberg		

Sachverhalt:

Der Rat hatte am 30.04.2024 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan I-12, Wegberg – Beecker Wald / 4. Änderung beschlossen. Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Wegberg südöstlich des Holunderweges (siehe Anlage 1). Städtebauliche Zielsetzung war es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der ursprünglichen Spielplatzfläche in eine Fläche für Wohnnutzung zu schaffen.

Wie nun festgestellt wurde, ist im Rahmen der Beschlussfassung über die während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit irrtümlich nicht behandelt worden. Somit werden eine Aufhebung des ursprünglichen Satzungsbeschlusses, eine Beratung und Beschlussfassung über alle Stellungnahmen sowie eine Neufassung des Satzungsbeschlusses erforderlich. In einer Mitteilung für die Fachausschusssitzung am 11.09.2025 hatte die Verwaltung ihr Bedauern über dieses Versehen zum Ausdruck gebracht und über die vorgenannten erforderlichen Schritte informiert. Die Veräußerung der Fläche durch die Liegenschaftsverwaltung der Stadt wurde zunächst gestoppt.

Hiermit legt nun die Verwaltung die modifizierte Beratungsvorlage vor:

Der Rat der Stadt Wegberg hatte am 15.12.2020 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan I-12, Wegberg – Beecker Wald / 4. Änderung gefasst. Die Lage des Plangebietes sowie die städtebauliche Zielsetzung wurden bereits eingangs wiedergegeben. Es wurde ferner beschlossen, dass dieses Bebauungsplanverfahren gemäß § 13a Baugesetzbuch (BauGB) im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit aufgestellt werden soll.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand in der Zeit vom 31.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021 statt. Die Ergebnisse aus diesem Verfahrensschritt sind der Anlage 4 zu entnehmen.

Nach Bekanntmachung vom 22.12.2023 fand schließlich die Auslegung der Bebauungsplanunterlagen in der Zeit vom 02.01.2024 bis einschließlich 07.02.2024 statt. Während dieses Zeitraums ist eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit eingegangen (siehe Anlage 5). Die Stellungnahmen der Behörden sind tabellarisch in der Anlage 6 aufgeführt.

Aus den während des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen ergeben sich keine Änderungen der Bebauungsplanunterlagen (siehe Anlagen 2 und 3).

Die Verwaltung schlägt vor, wie Eingangs dargestellt, den ursprünglichen Satzungsbeschluss aufzuheben, eine erneute Beratung und Beschlussfassung über die Stellungnahmen sowie eine Neufassung des Satzungsbeschlusses zu fassen.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, die Beschlüsse vom 30.04.2024 zum Bebauungsplan I-12, Wegberg – Beecker Wald / 4. Änderung
 - a) Beschluss über die Stellungnahmen und
 - b) Satzungsbeschlussaufzuheben.
2. Der Ausschuss für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, unter Berücksichtigung der Ausführungen in den Anlagen 4-6 dieser Beratungsvorlage, über die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen, wie dort beschrieben, zu beschließen.
3. Sofern den Beschlussvorschlägen 1 und 2 entsprochen wird, empfiehlt der Ausschuss für Bauen, Klima, Umwelt, Stadtentwicklung, Mobilität & energetische Infrastruktur dem Rat ferner, den Bebauungsplan I-12, Wegberg – Beecker Wald / 4. Änderung als Satzung neu zu beschließen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, die Aufhebung des Satzungsbeschlusses vom 30.04.2024 und die Neufassung des Satzungsbeschlusses öffentlich bekannt zu machen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Wegberg südöstlich des Holunderweges. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus dem beigelegten Kartenausschnitt zu entnehmen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung des ursprünglichen Spielplatzes in eine Fläche für Wohnnutzung zu schaffen.

Die zu diesem Bebauungsplan gehörende Entwurfsbegründung wird als Entscheidungsbegründung übernommen.

Mit Bekanntmachung der Neufassung des Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan I-12, Wegberg – Beecker Wald / 4. Änderung in Kraft.

Grundlagen für diese Beschlüsse sind die §§ 1, 2, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist, in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994. Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt der Beschlüsse geltenden Fassung.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Geltungsbereich des Bebauungsplanes
2. Bebauungsplanentwurf I-12, Wegberg – Beecker Wald / 4. Änderung
3. Entwurf der Bebauungsplanbegründung
4. Abwägungstabelle aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung
5. Abwägung aus der Öffentlichkeitsbeteiligung im Rahmen der Auslegung
6. Abwägungstabelle aus der Behördenbeteiligung im Rahmen der Auslegung

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

gez. Schroeders

FB 301

gez. Bieker

FBL 301

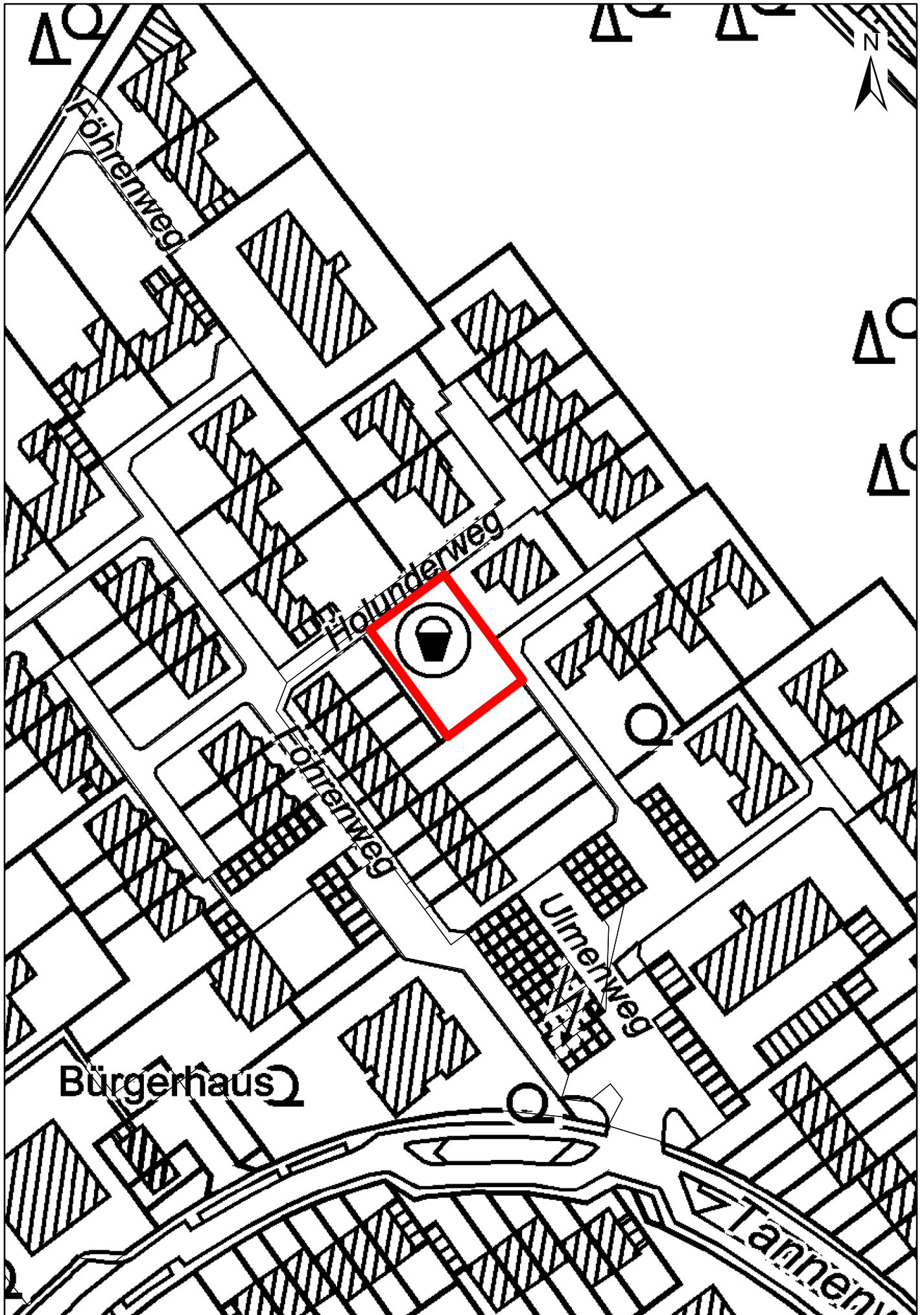
gez. Neudek

Technische
Beigeordnete

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

gez. Krämer

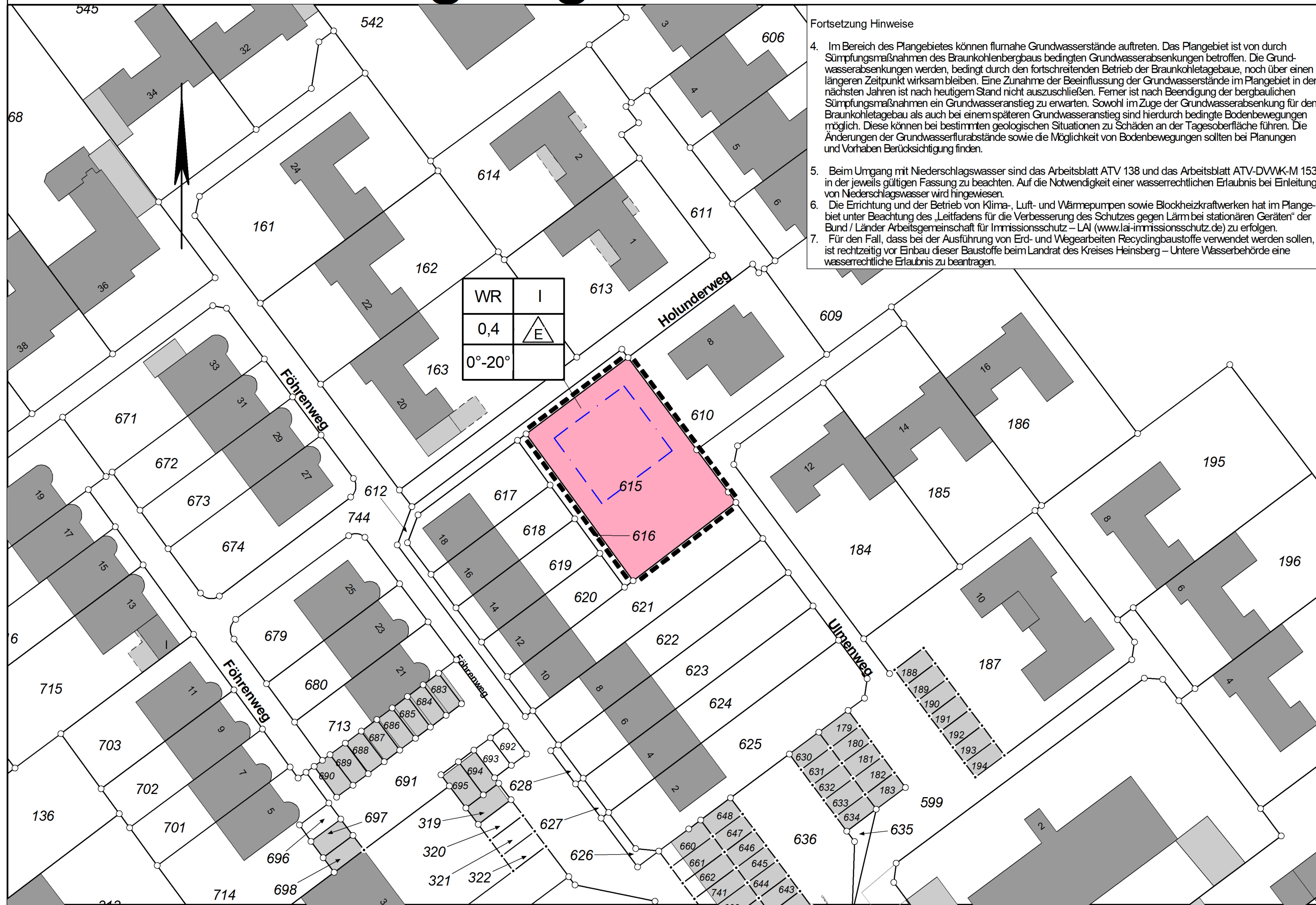
FBL 201





Stadt Wegberg

Bebauungsplan I-12, Wegberg - Beecker Wald / 4. Änderung Maßstab 1:500



Fortsetzung Hinweise

- Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten. Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitpunkt wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Stand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasseranstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese können bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.
- Beim Umgang mit Niederschlagswasser sind das Arbeitsblatt ATV 138 und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Einleitung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.
- Die Errichtung und der Betrieb von Klima-, 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.
- Für den Fall, dass bei der Ausführung von Erd- und Vögearbeiten Recyclingbaustoffe verwendet werden sollen, ist rechtzeitig vor Einbau dieser Baustoffe beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

WR	I
0,4	
0°-20°	

LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

WR

Reines Wohngebiet

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

I

Geschlosszahl, Höchstmaß

0,4

Grundflächenzahl, Höchstmaß

BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

E

nur Einzelhäuser zulässig

0°-20°

Dachneigung

Baugrenze

SONSTIGE PLANZEICHEN

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Erdgeschossfußbodenhöhe max. 0,5 m über der vorgelagerten Verkehrsfläche des Holunderweges liegen darf. Grundsätzlich maßgebend für die Ermittlung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die jeweilige Höhenlage der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche.
- Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet eine Traufhöhe von 3,80 m nicht überschritten werden darf. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der vorgelagerten Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Oberseite der Dachhaut. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Traufhöhe im Bereich zurückgesetzter Wandabschnitte sind zulässig.
- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass zwischen Garagen und grundstücksseitiger Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten ist.
- Gemäß § 89 BauO NRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang Verkehrsflächen zur Verkehrsfläche hin zu bepflanzen und flächendeckend zu begrünen sind.
- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Stellplätze und Garagen nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtbereichen zu Garagen zulässig.

Hinweise

- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Wegberg als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
- Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die nächstgelegene Dienststelle der Polizei, der Kampfmittelräumdienst oder die Stadt Wegberg, Fachbereich Bürgerservice und Sicherheit, zu benachrichtigen.
- Das Plangebiet ist der Erdbebenzone / geologischer Untergrundklasse 2/T zuzuordnen. Anwendungsteile von DIN EN 1998, die nicht durch DIN 4139 abgedeckt werden, sind als Stand der Technik zu berücksichtigen. Dies betrifft hier insbesondere DIN EN 1998, Teil 5 „Gründung, Stützbauelemente und geotechnische Aspekte“.

Fortsetzung Hinweise (siehe Planausschnitt)

Es wird bescheinigt, dass
1. die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen;
2. die Planunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt, Stand: 18.02.2021.
3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wegberg, den 2021

Dipl.-Ing. Axel Holländer
Öffentlich best. Verm.-Ingenieur

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 2021 die Aufstellung des Bebauungsplanes I-12, Wegberg – Beecker Wald / 4. Änderung beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung ist am bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 2021

Der Bürgermeister

Der Vorentwurf dieses Plans hat gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom bis in der Zeit vom einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 2021
Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom bis in der Zeit vom einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 2021
Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom bis in der Zeit vom einschließlich erneut öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 2021
Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

Dieser Plan – in der geänderten Fassung – ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) durch den Rat der Stadt Wegberg am 2021 als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den 2021

Der Bürgermeister

Gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, am bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 2021

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan trat mit Datum vom in Kraft.

Wegberg, den 2021
Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

Bebauungsplan I-12, Wegberg – Beecker Wald /

4. Änderung

Entwurfsbegründung

1.0 Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet (Gemarkung Wegberg, Flur 90, Flurstück 615) liegt innerhalb der Ortslage Wegberg und umfasst eine derzeitige Grünfläche südöstlich des Holunderweges mit einer Größe von 509 qm. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches des Plangebietes ist im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt.

2.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I-12 aus dem Jahre 1970. Die in Rede stehende Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Angrenzend gilt der Bebauungsplan I-12 / 1. Änderung vom 22.04.1975.

3.0 Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Am 17.09.2013 hatte der Fachausschuss beschlossen, diesen Spielplatz und einen weiteren in fußläufiger Entfernung befindlichen Spielplatz am Schlehenweg gebietsbezogen zusammenzulegen. Auf dem Spielplatz Holunderweg wurden daraufhin die Spielgeräte abgebaut und die Fläche als Rasenfläche umgestaltet. Diese wird jedoch für die angrenzende Wohnbevölkerung nicht benötigt.

Zielsetzung der Planaufstellung ist daher, die in Rede stehende Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Die derzeitigen Pflegekosten der Grünfläche können dadurch zukünftig entfallen und ein zusätzliches Baugrundstück veräußert werden.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung und einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit, aufgestellt werden. Aufgrund der geringen Flächengröße von 509 qm des Plangebietes wird dieses Verfahren gemäß § 13 a BauGB nach dem Beschluss des Rates vom 15.12.2020 durchgeführt.

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Infolge der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung, zur Umnutzung der ehemals festgesetzten Spielplatzfläche und zur Einbindung der Neubebauung in die nähere Umgebung, werden die nachfolgenden Regelungsinstrumente festgesetzt:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Bebauung, aber auch im Hinblick auf die bestehende angrenzende Wohnnutzung und den diesbezüglichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, wird die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Aufgrund der beabsichtigten Bebauung und der engen Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung sowie des Grundstückszuschnittes und der Lage werden Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die maximale Trauf-, und Erdgeschossfußbodenhöhen wie folgt festgesetzt:

4.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die vordere Baugrenze wird in Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung mit einem Abstand von 3 Metern parallel zur Straßenbegrenzungslinie Holunderweg festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Fläche beträgt 12 m; die Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen jeweils 3 m. Durch diese Abmessungen ist eine ausreichende bauliche Nutzung des Grundstückes gegeben. Durch den Ausschluss von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine städtebaulich aufgelockerte Bebauung, in Anlehnung an den Bestand, sichergestellt.

4.2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine städtebaulich und wirtschaftlich verträgliche Ausnutzung des Plangebietes und übernimmt die Vorgaben für reine Wohngebiete des § 17 BauNVO.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse abgeleitet aus dem angrenzenden Bebauungsplan I-12 / 1. Änderung. Die Neubebauung kann somit hinsichtlich des Bauvolumens harmonisch eingebunden werden.

4.2.4 Trauf- und Erdgeschossfußbodenhöhen

Zusätzlich zu den vorgenannten Festsetzungen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe gewährleistet, dass sich die

neue Bebauung im Plangebiet maßvoll in den Bestand einfügt und das Ortsbild gewahrt bleibt. Die gewählte Traufhöhe leitet sich einerseits aus dem Bestand ab und sichert andererseits ausreichende Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung. Die Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe dient ebenfalls der Bestimmung der Maßstäblichkeit der Gebäude untereinander.

4.3 Bauweise

Die Bauweise im Plangebiet wird in Form eines Einzelhauses festgesetzt und entspricht so dem angrenzenden baulichen Bestand. Eine harmonische Einbindung der Neubebauung kann dadurch sichergestellt werden.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Im Plangebiet wird eine Dachneigung von 0 bis 20 Grad festgesetzt. Dieses Ordnungsprinzip dient der Gestaltung des Ortsbildes und soll die künftige Bebauung in die vorhandene Umgebung einfügen.

Ferner sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen zur Verkehrsfläche hin zu bepflanzen und flächendeckend zu begrünen, um so ein optisch ansprechendes Erscheinungsbild zu schaffen. Durch diese Festsetzung soll ein begrüntes Straßenbild ohne massive Abgrenzungen entstehen.

5.0 Hinweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes wurden Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung, zu den Bodenverhältnissen, zum Umgang mit möglichen Kampfmitteln und archäologischen Bodenfunden, zur Lage des Plangebietes innerhalb der Erdbebenzone 2, zu Grundwasserständen und möglichen bergbaubedingten Auswirkungen, zum Betrieb von Klima-, Luft- und Wärmepumpen sowie zum Einbau von Recyclingbaustoffen aufgenommen.

6.0 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Das Plangebiet ist derzeit als Rasenfläche angelegt und regelmäßig gemäht. Die angrenzenden Wohngrundstücke weisen neben der Versiegelung durch Bebauung typische Ziergartenstrukturen auf. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder im näheren Umfeld von Schutzgebieten oder schutzwürdigen Flächen. Streng geschützte Tierarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Aufgrund der bisherigen Nutzung und des damit einhergehenden Störpotenzials ist nicht mit essenziellen Habitatfunktionen für planungsrelevante Tierarten zu rechnen. Bezüglich der planbedingten Veränderung des Störungsniveaus auf das Umfeld und dort möglicherweise vorkommenden Arten, ist keine Erheblichkeit der Störung anzunehmen. Das Planverfahren wird im sogenannten „beschleunigten Verfahren“

nach § 13 a BauGB durchgeführt. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffsbilanzierung mit nachgeschalteter Kompensation nicht erforderlich.

Bebauungsplanverfahren I-12, Wegberg – Beecker Wald / 4. Änderung

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB

vom 31.05.2021 bis 25.06.2021

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	NEW Netz GmbH	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
2	Stadt Wegberg, Fachbereich Bürgerservice und Sicherheit	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
3	Kreispolizeibehörde	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
4	Deutsche Telekom	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
5	Stadt Wegberg, Fachbereich Bildung und Soziales	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
6	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
7	NEW NiederrheinWasser GmbH	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
8	Erftverband	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
9	EBV	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
10	Bezirksregierung Arnsberg	Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den dargestellten Sachverhalt wird bereits im Hinweis Nr. 4 eingegangen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
11	Kreis Heinsberg	Die Untere Bodenschutzbehörde, die Untere Immissionsschutzbehörde, die Untere Naturschutzbehörde sowie die Untere Wasserbehörde haben keine Bedenken. Das Gesundheitsamt hat keine Bedenken, sofern die entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Die Brandschutzdienststelle hat keine Bedenken; weist auf allgemeine brandschutztechnische Vorgaben hin.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	Keine Bedenken. Ein allgemeiner Hinweis zum Umgang mit möglichen Bodendenkmälern ist aufzunehmen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auf den dargestellten Sachverhalt wird bereits im Hinweis Nr. 1 eingegangen.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Bebauungsplanverfahren I-12, Wegberg – Beecker Wald / 4. Änderung

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB vom 02.01.2024 bis einschließlich 07.02.2024

Stellungnahme vom 31.01.2024:

„Sehr geehrte Damen und Herren,
wir erheben Einspruch gegen die geplante Nutzung der Parzellen 615/616. Als Eigentümer der Grundstücke Ulmenweg 16 (Parzelle 186) wären wir von der Nutzung derer Parzellen 615/616 als Baugrundstück unmittelbar betroffen, da die Feuerwehrezufahrt zu unserem Grundstück im Notfall nicht mehr über die o.g. Parzellen, sondern nur noch über den Garagenhof und den Fahrradweg zu unserem Haus erfolgen könnte. Die Zufahrt wäre nicht mehr gradlinig und der Rettungsweg würde sich um ca. 25 m auf 75 m verlängern. Der einzige Zufahrtsweg zu unserem Grundstück wäre über den Fahrradweg vom Garagenhof (Ulmenweg). Dieser ist sehr eng (selbst für Lieferfahrzeuge) und für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr sicher ungeeignet. Die geplante Bebauung der Parzellen würde deshalb für uns und möglicherweise Andere ein erhebliches Sicherheitsrisiko darstellen. Aus diesem Grund erheben wir Einspruch gegen die geplante Nutzung und bitten dringend um Prüfung der Zulässigkeit gemäß den gesetzlichen Bestimmungen durch Brandschutz- und Bausachverständige.“

Bewertung der Stellungnahme:

Ziel der Bebauungsplanung ist es, eine nicht mehr benötigte Spielplatzfläche künftig einer verträglichen Wohnfolgenutzung zuzuführen und somit ein Beitrag zur verträglichen Nachverdichtung zu schaffen. Die derzeitigen Pflegekosten der Grünfläche können dadurch zukünftig entfallen und ein zusätzliches Baugrundstück veräußert werden.

Zur Veranschaulichung der Situation wird auf den beigegeführten Katasterauszug verwiesen.



Zunächst wird klargestellt, dass die Parzelle 616 nicht durch die Bebauungsplanung betroffen ist. Diese Parzelle soll auch künftig als s.g. Dungweg zur rückwärtigen fußläufigen Erschließung der hier südwestlich angrenzenden Gärten dienen.

Die Parzelle 615 wurde bisher als Spielplatz genutzt. Bis zur Aufgabe dieser Nutzung befanden sich hier Spielgeräte, die eine Befahrung durch Feuerwehrfahrzeuge unmöglich machten. Da sich hier aktuell keine Spielgeräte befinden, kann lediglich als temporäre Situation betrachtet werden. Würde die bisherige Festsetzung im Bebauungsplan beibehalten, wäre jederzeit eine Neuerrichtung von Spielgeräten möglich, die eine Befahrung der Fläche verhindern würden. Darüber hinaus wäre ein unmittelbares Erreichen des Wohnhauses Ulmenweg 16 mit Feuerwehrfahrzeugen - selbst unter zu Hilfenahme der Parzelle 615 - auch bisher nicht möglich gewesen, da sich zwischen dieser Parzelle und dem besagten Wohnhaus noch ein 3 m breiter Wohnweg mit einer Länge von 35 m befindet. Aufgrund der geringen Breite und den unmittelbar angrenzenden massiven Einfriedungen ist eine Befahrung dieses Wohnweges mit Feuerwehrfahrzeugen ohnehin nicht gegeben. Somit bestand lediglich bisher die Möglichkeit, im Einsatzfall das Feuerwehrfahrzeug auf dem Holunderweg zu platzieren und durch das Auslegen von Schläuchen in einer Länge von rund 55 m die Löschwasserversorgung für das Wohnhaus Ulmenweg 16 sicherzustellen. Die Führung der Schläuche wäre aber auch dann nicht - wie in der Stellungnahme dargestellt - geradlinig, sondern auch in diesem Fall im rechten Winkel erfolgt.

Wie in der Stellungnahme richtig dargestellt, würde im Einsatzfall das Feuerwehrfahrzeug im Garagenhof des Ulmenweges platziert und die Löschwasserschläuche über den 75 m langen Wohnweg bis zum Wohnhaus Ulmenweg 16 verlegt. Ein Einsatzfahrzeug mit Drehleiter ist für die Wohnbebauung Ulmenweg 12 bis 16 aufgrund der Eingeschossigkeit nicht erforderlich. Diese dargestellten künftigen Voraussetzungen und die damit verbundenen Ausrückzeiten sind aus feuerwehrtaktischer Sicht ausreichend und vergleichbar mit zahlreichen Situationen im Stadtgebiet.

Der eingangs genannten Zielsetzung wird Vorrang gegenüber der geforderten Freihaltung der in Rede stehenden Fläche eingeräumt.

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, aus den vorgenannten Gründen, der Stellungnahme vom 31.01.2024 nicht zu folgen.

Bebauungsplanverfahren I-12, Wegberg – Beecker Wald / 4. Änderung

Beteiligung der Behörden gem. § 3 (2) BauGB

vom 02.01.2024 bis 07.02.2024

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
2	Deutsche Telekom	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
3	NEW NiederrheinWasser GmbH	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
4	Stadt Wegberg, Fachbereich Bildung und Soziales	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
5	EBV	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6	Kreis Heinsberg	Die Untere Bodenschutzbehörde, die Untere Immissionsschutzbehörde, die Untere Naturschutzbehörde sowie die Untere Wasserbehörde haben keine Bedenken. Das Gesundheitsamt hat keine Bedenken, sofern die entsprechenden rechtlichen Rahmenbedingungen eingehalten werden. Die Brandschutzdienststelle hat keine Bedenken; weist auf allgemeine brandschutztechnische Vorgaben hin.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
7	Stadt Wegberg, Fachbereich Bürgerservice und Sicherheit	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
8	NEW Netz GmbH	Keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.