

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 02.04.2019	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.1 / WBUV / RAT	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan III-3, Dalheim-Rödgen - St.-Josefsweiler / 2. Änderung - Abwägung - Satzungsbeschluss		Datum: 03.04.2019
Vorlage-Nr: VO/0070/19			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	14.05.2019	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017)	
Ö	09.07.2019	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 18.09.2018 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan III-3, Dalheim-Rödgen – St.-Josefsweiler / 2. Änderung gefasst.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der derzeitigen Grünfläche in eine Fläche für Wohnnutzung zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans III-3, Dalheim-Rödgen – St.-Josefsweiler / 2. Änderung ist der Anlage 1 der Beratungsvorlage zu entnehmen.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Plan der Innenentwicklung nach 13a Baugesetzbuch (BauGB) handelt, wurde dieser im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Ferner konnte vor diesem Hintergrund von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der zeitgleichen Beteiligung der Träger abgesehen werden.

Der ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf (Anlage 2) hat mit Begründung (Anlage 3) in der Zeit vom **01.02.2019** bis einschließlich **08.03.2019** öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert.

Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind in tabellarischer Form aufgearbeitet und als Anlage 4 der Vorlage beigefügt worden.

Hierbei wird insbesondere auf die Stellungnahmen lfd.-Nr. 3, 5, 7 und 9 hingewiesen.

Nach Ansicht der Verwaltung sollte diesen Stellungnahmen Rechnung getragen werden und die entsprechenden Hinweise im Bebauungsplanentwurf ergänzt bzw. geändert werden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen abgegeben.

Als nächste Verfahrensschritte stehen nun die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) sowie der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan III-3, Dalheim-Rödgen – St.-Josefsweiler / 2. Änderung an.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, er möge - unter Berücksichtigung der Ausführungen in der Anlage 4 - beschließen, dass den vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen, wie beschrieben, entsprochen wird und die hierin genannten Ergänzungen in den Bebauungsplanentwurf übernommen werden.
2. Für den Fall, dass der Rat der Stadt im Sinne des Beschlusses Nr. 1 über die vorgebrachten Stellungnahmen beschließt, wird dem Rat ferner empfohlen, den Bebauungsplan III-3, Dalheim-Rödgen – St.-Josefsweiler / 2. Änderung in der geänderten Fassung als Satzung zu beschliessen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss öffentlich bekanntzumachen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der derzeitigen Grünfläche in eine Fläche für Wohnnutzung zu schaffen.

Das Plangebiet des Bebauungsplans III-3, Dalheim-Rödgen – St.-Josefsweiler / 2. Änderung liegt in der Ortslage Rödgen innerhalb des Wohnbereiches St.-Josefsweiler. Die genaue Abgrenzung ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich (Anlage 1).

Gemäß § 13a BauGB wurde dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die zu diesem Bebauungsplan gehörende Entwurfsbegründung wird als Entscheidungsbegründung in der Fassung von November 2018 übernommen.

Mit Inkrafttreten dieses Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan III-3, Dalheim-Rödgen – St.-Josefsweiler / 2. Änderung rechtskräftig.

Zugleich werden die für den Geltungsbereich geltenden ursprünglichen Festsetzungen des Bebauungsplans III-3, Dalheim-Rödgen – St.-Josefsweiler ausser Kraft gesetzt.

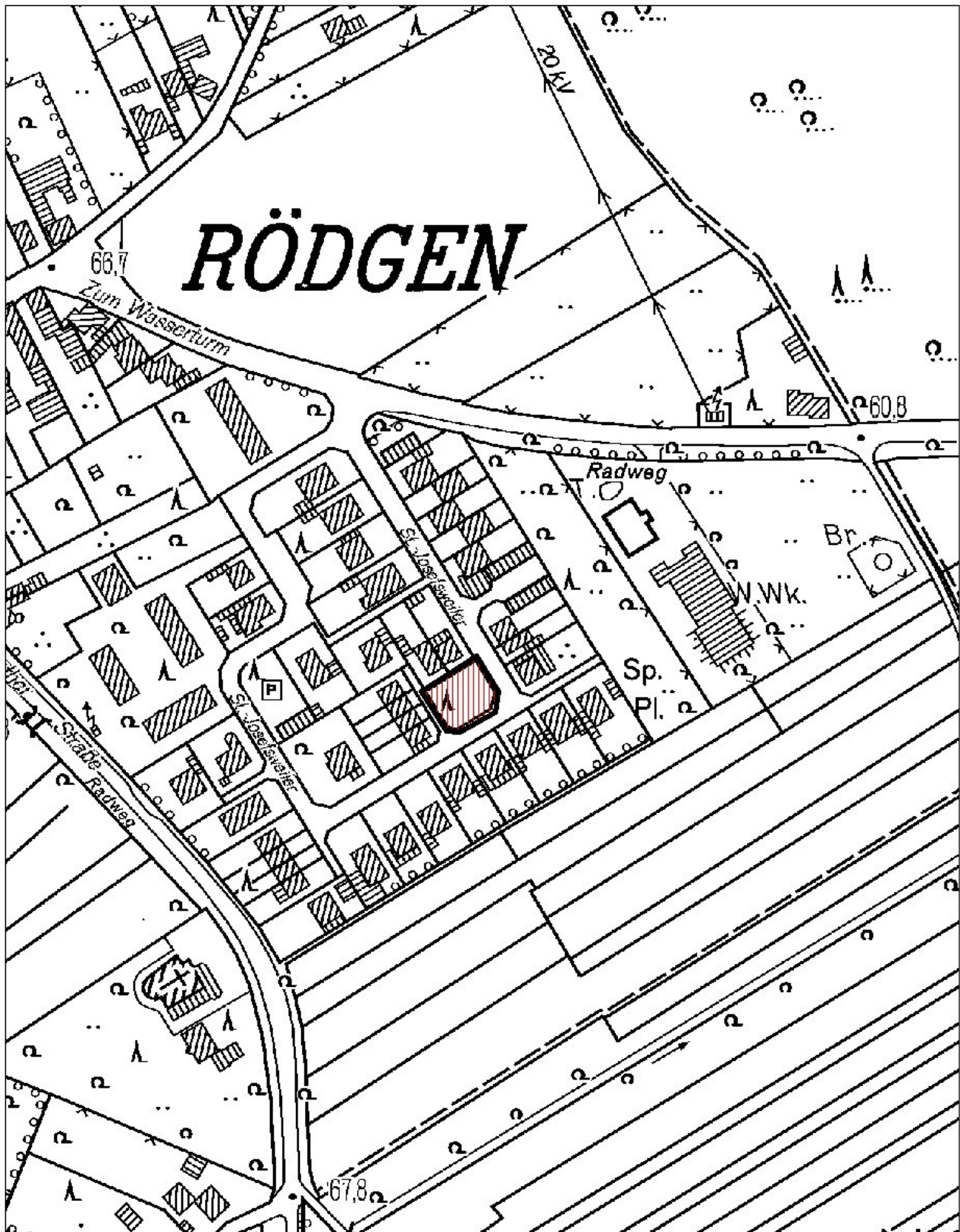
Grundlage für diese Beschlüsse sind die §§ 1, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023) und § 89 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen – Landesbauordnung- (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV.NRW S. 421/SGV. NRW. 232)

Die vorgenannten Rechtsvorschriften gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Anlage/n:

1. Karte des Geltungsbereiches
2. Bebauungsplanentwurf III-03, Dalheim-Rödgen – St.-Joselfweiler / 2. Änderung
3. Begründungsentwurf zum vorgenannten Bebauungsplan
4. Tabellarische Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und Träger aus der Offenlage des Planentwurfs

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

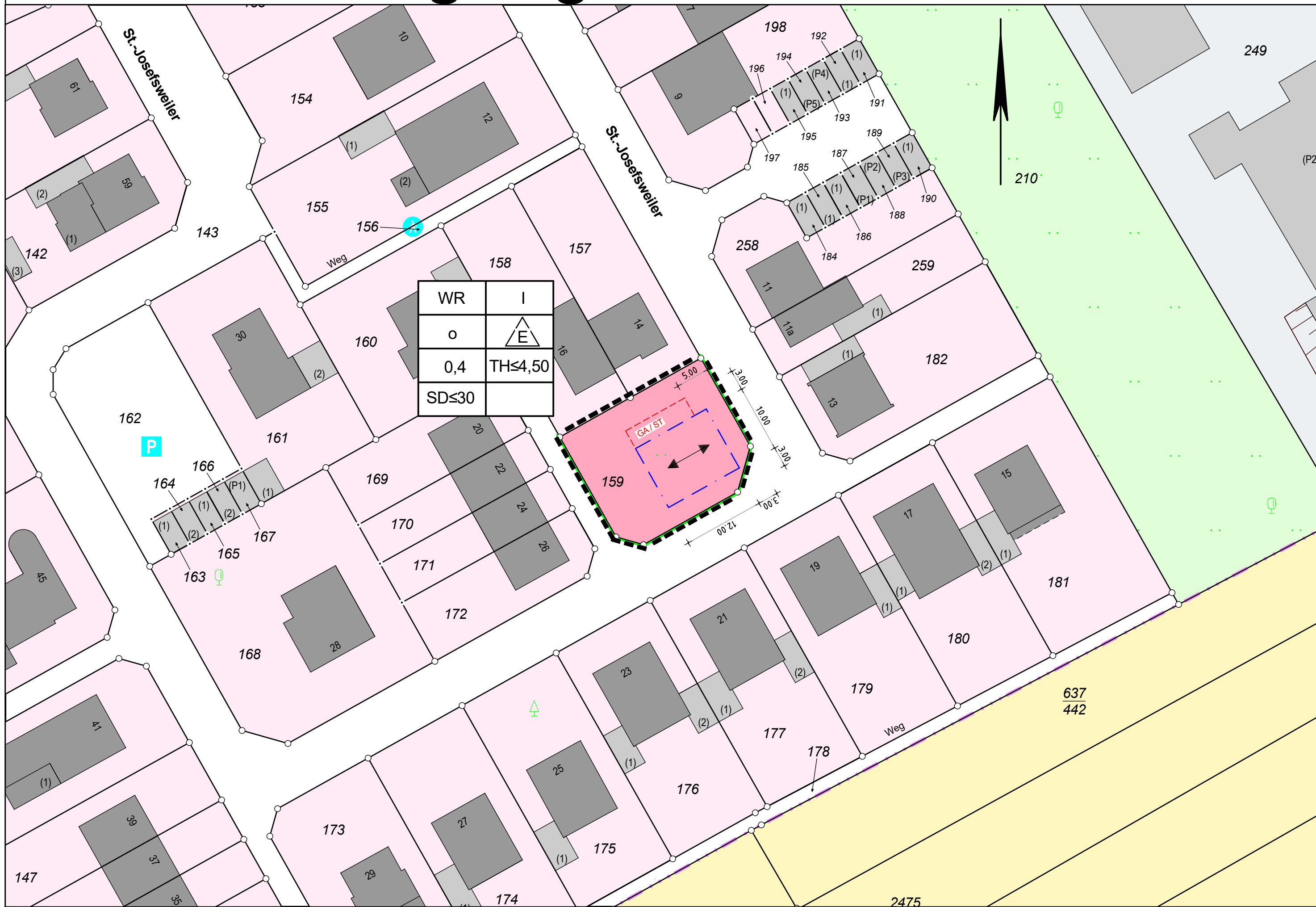



 Geltungsbereich

Aufgestellt: Dezember 2018
 Fachbereich 301
 Stever / Winkels



Stadt Wegberg



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WR	Reines Wohngebiet
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
I	Geschosszahl, Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl, Höchstmaß
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	
o	offene Bauweise
E	nur Einzelhäuser zulässig
TH ≤ 4,50	Traufhöhe max. 4,50 m
SD ≤ 30	Satteldach, Dachneigung max. 30°
	Baugrenze
	Fläche für Garage oder Stellplatz
VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenbegrenzungslinie
	Firstrichtung
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN / HINWEISE

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet eine Traufhöhe von 4,50 m nicht überschritten werden darf. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der mittleren Höhe der vorgelagerten Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Traufhöhe im Bereich zurückgesetzter Wandabschnitte in einer Höhe von maximal 2,00 m sind zulässig. Maßgebend für die Ermittlung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die jeweilige mittlere Höhenlage der erschließungsmaßig vorgelagerten Verkehrsfläche.

2. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Flächen bzw. hierfür festgesetzten Flächen zulässig sind. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtsbereichen der Garagen bzw. Stellplätzen zulässig.

Gestalterische Festsetzungen

1. Gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW 2018 ist eine Abweichung von der festgesetzten Dachform bei Garagendächern zulässig.

Hinweise

1. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Wegberg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

2. Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die nächstgelegene Dienststelle der Polizei, der Kampfmittlräumdienst oder die Stadt Wegberg, Fachbereich Bürgerservice und Sicherheit, zu benachrichtigen.

3. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2. In der DIN 4149 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt und diese sind zu beachten.

4. Beim Umgang mit Niederschlagswasser sind das Arbeitsblatt ATV 138 und das Arbeitsblatt ATV-DWK-M 153 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Einleitung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Rechtsgrundlagen

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
 2. Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.1977 (BGBl. I S. 3786)
 3. Planzonenverordnung (PlanZV) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
 4. Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung vom 14.07.1994 (GV NRW 666 / Schl. NRW 2023)
- Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (Landesbauordnung 2018 – BauO NRW 2018) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2018 (GB NRW S. 421)
- Die vorgenannten Rechtsgrundlagen gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

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: 13.11.2018.
3. die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist.

Wegberg, den 2018

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

Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 201 die Aufstellung des Bebauungsplanes I-3A, Wegberg – Beeckerheide West / 6. Änderung beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung ist am bekanntgemacht worden.

Wegberg, den 201

Der Bürgermeister	Ratsmitglied
1. Vorsitz	1. Vorsitz
2. Vorsitz	2. Vorsitz
3. Vorsitz	3. Vorsitz
4. Vorsitz	4. Vorsitz
5. Vorsitz	5. Vorsitz
6. Vorsitz	6. Vorsitz
7. Vorsitz	7. Vorsitz
8. Vorsitz	8. Vorsitz
9. Vorsitz	9. Vorsitz
10. Vorsitz	10. Vorsitz
11. Vorsitz	11. Vorsitz
12. Vorsitz	12. Vorsitz
13. Vorsitz	13. Vorsitz
14. Vorsitz	14. Vorsitz
15. Vorsitz	15. Vorsitz
16. Vorsitz	16. Vorsitz
17. Vorsitz	17. Vorsitz
18. Vorsitz	18. Vorsitz
19. Vorsitz	19. Vorsitz
20. Vorsitz	20. Vorsitz
21. Vorsitz	21. Vorsitz
22. Vorsitz	22. Vorsitz
23. Vorsitz	23. Vorsitz
24. Vorsitz	24. Vorsitz
25. Vorsitz	25. Vorsitz
26. Vorsitz	26. Vorsitz
27. Vorsitz	27. Vorsitz
28. Vorsitz	28. Vorsitz
29. Vorsitz	29. Vorsitz
30. Vorsitz	30. Vorsitz
31. Vorsitz	31. Vorsitz
32. Vorsitz	32. Vorsitz
33. Vorsitz	33. Vorsitz
34. Vorsitz	34. Vorsitz
35. Vorsitz	35. Vorsitz
36. Vorsitz	36. Vorsitz
37. Vorsitz	37. Vorsitz
38. Vorsitz	38. Vorsitz
39. Vorsitz	39. Vorsitz
40. Vorsitz	40. Vorsitz
41. Vorsitz	41. Vorsitz
42. Vorsitz	42. Vorsitz
43. Vorsitz	43. Vorsitz
44. Vorsitz	44. Vorsitz
45. Vorsitz	45. Vorsitz
46. Vorsitz	46. Vorsitz
47. Vorsitz	47. Vorsitz
48. Vorsitz	48. Vorsitz
49. Vorsitz	49. Vorsitz
50. Vorsitz	50. Vorsitz
51. Vorsitz	51. Vorsitz
52. Vorsitz	52. Vorsitz
53. Vorsitz	53. Vorsitz
54. Vorsitz	54. Vorsitz
55. Vorsitz	55. Vorsitz
56. Vorsitz	56. Vorsitz
57. Vorsitz	57. Vorsitz
58. Vorsitz	58. Vorsitz
59. Vorsitz	59. Vorsitz
60. Vorsitz	60. Vorsitz
61. Vorsitz	61. Vorsitz
62. Vorsitz	62. Vorsitz
63. Vorsitz	63. Vorsitz
64. Vorsitz	64. Vorsitz
65. Vorsitz	65. Vorsitz
66. Vorsitz	66. Vorsitz
67. Vorsitz	67. Vorsitz
68. Vorsitz	68. Vorsitz
69. Vorsitz	69. Vorsitz
70. Vorsitz	70. Vorsitz
71. Vorsitz	71. Vorsitz
72. Vorsitz	72. Vorsitz
73. Vorsitz	73. Vorsitz
74. Vorsitz	74. Vorsitz
75. Vorsitz	75. Vorsitz
76. Vorsitz	76. Vorsitz
77. Vorsitz	77. Vorsitz
78. Vorsitz	78. Vorsitz
79. Vorsitz	79. Vorsitz
80. Vorsitz	80. Vorsitz
81. Vorsitz	81. Vorsitz
82. Vorsitz	82. Vorsitz
83. Vorsitz	83. Vorsitz
84. Vorsitz	84. Vorsitz
85. Vorsitz	85. Vorsitz
86. Vorsitz	86. Vorsitz
87. Vorsitz	87. Vorsitz
88. Vorsitz	88. Vorsitz
89. Vorsitz	89. Vorsitz
90. Vorsitz	90. Vorsitz
91. Vorsitz	91. Vorsitz
92. Vorsitz	92. Vorsitz
93. Vorsitz	93. Vorsitz
94. Vorsitz	94. Vorsitz
95. Vorsitz	95. Vorsitz
96. Vorsitz	96. Vorsitz
97. Vorsitz	97. Vorsitz
98. Vorsitz	98. Vorsitz
99. Vorsitz	99. Vorsitz
100. Vorsitz	100. Vorsitz

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

Wegberg, den 201
Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

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

Wegberg, den 201
Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordneter

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

Wegberg, den 20.....
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 am201 als Satzung beschlossen worden.

Wegberg, den 201

Der Bürgermeister	Ratsmitglied
-------------------	--------------

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

Wegberg, den201

Der Bürgermeister

Der Bebauungsplan trat mit Datum
..... in Kraft.

Wegberg, den 201
Der Bürgermeister
i.V.

Technischer Beigeordnete

Bebauungsplan III-3, Dalheim-Rödgen – St.-Josefsweiler / 2. Änderung

Entwurfsbegründung

1.0 Begrenzung des Plangebietes

In der Ortslage Dalheim-Rödgen im Wohnbereich „St.-Josefsweiler“ befindet sich das Plangebiet und umfasst das stadteigene Flurstück 159 mit einer Größe von 462 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 III-3, Dalheim-Rödgen aus dem Jahr 1969. Die ursprüngliche Bezeichnung des Bebauungsplanes der seinerzeitigen Gemeinde Arsbeck lautete „Bebauungsplan 3 für das Gebiet in Dalheim-Rödgen zwischen der Wildenrather- und Arsbecker Straße“. Dieser Bebauungsplan setzt für das betroffene Flurstück „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.

3.0 Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Im Rahmen einer Quartiersbegehung durch den Quartiersentwickler der Stadt Wegberg wurde festgestellt, dass diese Grünfläche von den Bewohnern des Wohnbereiches „St.-Josefsweiler“ für keine speziellen Zwecke (z.B. Nachbarschaftsfeste) genutzt wird. Der nördliche Rand der Grünfläche wird von Gehölzen gesäumt; die übrige Fläche ist als Rasen hergerichtet. Aufgrund der geringen quartiersbezogenen Nutzung und des derzeit hohen Pflegeaufwandes ist es Zielsetzung der Planung, hier zukünftig eine Wohnbebauung zu ermöglichen und die Fläche zu veräußern. Zur Schaffung der diesbezüglichen planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 18.09.2018 zur Einleitung des Verfahrens den Aufstellungsbeschluss gefasst.

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Infolge der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung zur Umnutzung der derzeit noch festgesetzten Grünfläche, zur Einbindung der Neubebauung in die nähere Umgebung und unter Würdigung nachbarlicher Belange 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.

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 die maximale Traufhöhe wie folgt festgesetzt:

4.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die östliche und südliche Baugrenze werden in der Flucht der vorhandenen Bebauung St.-Josefsweiler 14 bzw. 26 festgesetzt. Durch die hierzu parallel verlaufenden westliche und nördliche Baugrenzen wird eine ausreichend dimensionierte überbaubare Grundstücksfläche von 120 qm für die hier vorgesehene Wohnbebauung geschaffen. Die zugehörige Hauptgartenfläche liegt in günstiger Südwestrichtung. Zugleich werden durch die abgerückte Lage der überbaubaren Fläche innerhalb des Plangebietes nachbarliche Belange der bestehenden Wohnbebauung St.-Josefsweiler 14 und 16 gewürdigt, indem die Beeinträchtigung der hier vorhandenen südausgerichteten Terrassenflächen durch die Positionierung des künftigen Baukörpers reduziert wird. Nördlich angrenzend zur überbaubaren Grundstücksfläche wird eine zusätzliche Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Damit wird eine ausreichende und flexible bauliche Nutzung des Grundstückes ermöglicht.

4.2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine städtebaulich und wirtschaftlich verträgliche Ausnutzung des Plangebietes. Gemäß § 19 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Durch die Begrenzung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss wird eine maßvolle Nachverdichtung im baulichen Bestand ermöglicht.

4.2.4 Traufhöhe

Zusätzlich zu den vorgenannten Festsetzungen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe gewährleistet, dass sich die neue Bebauung im Plangebiet dem Bestand unterordnet und so nachbarliche Belange gewürdigt werden. Andererseits sichert die gewählte Traufhöhe ausreichende Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung.

4.3 Bauweise

Die Bauweise im Plangebiet wird in Form eines Einzelhauses festgesetzt. Eine harmonische Einbindung der Neubebauung kann dadurch sichergestellt werden.

5.0 Gestalterische Festsetzungen

5.1 Dachform und Dachneigung

Die festgesetzte Dachform und maximale Dachneigung leiten sich einerseits aus dem ursprünglichen Bebauungsplan ab und ermöglichen andererseits eine stadtgestalterisch verträgliche Weiterentwicklung des baulichen Bestandes.

5.2 Hauptfirstrichtung

Durch die gewählte Hauptfirstrichtung wird die Ausrichtung der vorhandenen Bebauung St.-Josefsweiler 14 und 16 übernommen. Zugleich können, neben der Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet (siehe 4.2.1), durch die damit verbundene nördliche Traufseite der Neubebauung mit einer Höhe von maximal 4,50 m die nachbarlichen Belange der vorgenannten angrenzenden Wohnbebauung zusätzlich gewürdigt werden.

6.0 Hinweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes wurden Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung, zum Umgang mit möglichen Kampfmitteln und archäologischen Bodenfunden sowie zur Lage des Plangebietes innerhalb der Erdbebenzone 2 aufgenommen.

7.0 Berücksichtigung von Umweltbelangen / Artenschutz

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend in Form einer Intensivrasenfläche genutzt. Der Nordrand wird durch Ziergehölze - ohne eine nennenswerte ökologische Qualität - gesäumt. 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 so genannten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a BauGB durchgeführt. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffsbilanzierung mit nachgeschalteter Kompensation nicht erforderlich.

Wegberg im November 2018

(Thies)

Technischer Beigeordneter

Bebauungsplan III-3, Dalheim-Rödgen – St.-Josefsweiler / 2. Änderung

- Auslegung der Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 01.02.2019 bis einschließlich 08.03.2019
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
2	Stadt Wegberg, Fachbereich Bürgerservice und Sicherheit	Wegen der bereits kritischen Verhältnisse im ruhenden Verkehr auf der Straße St. Josefsweiler sind ausreichende Stellplätze auf dem betreffenden Grundstück zu schaffen.	Innerhalb des Plangebietes ist nur die Errichtung eines eingeschossigen Einzelhauses zulässig. Somit kann der aus dieser Nutzung resultierende Stellplatzbedarf auf der festgesetzten Fläche für Garage oder Stellplatz einschließlich der zugehörigen Vorfläche nachgewiesen werden.	Die Anregung wurde bereits bei der Planaufstellung berücksichtigt.

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
3	Bezirksregierung Düsseldorf / Kampfmittelbeseitigungsdienst	Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen und Bombenabwürfe. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel wird empfohlen.	Auf der Planurkunde erfolgte ein allgemeiner Hinweis (Nr. 2) zum Umgang beim Auffinden von Kampfmitteln. Durch den nun vorliegenden Verdacht sollte dieser Hinweis konkretisiert werden.	Der Rat beschließt, den Hinweis Nr. 2 wie folgt zu ändern: <i>„Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel ist daher erforderlich. Eine Beauftragung der Überprüfung erfolgt über ein Formular auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes www.brd.nrw.de. Ferner ist das auf dieser Internetseite hinterlegte „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ zu beachten.“</i>
4	Landschaftsverband Rheinland, Amt für Liegenschaften	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
5	NEW	Im Plangebiet ist ein Niederspannungskabel vorhanden. Die Leitung soll im Zuge des Bauvorhabens außer Betrieb genommen werden.	Die Belange sollten durch einen Hinweis berücksichtigt werden.	Der Rat beschließt, den nachfolgenden Hinweis zu ergänzen: <i>„Im Plangebiet ist ein Niederspannungskabel vorhanden. Die Leitung soll im Zuge des Bauvorhabens außer Betrieb genommen werden. Hierzu ist eine Abstimmung mit der NEW Netz GmbH, Rektoratstraße 18 in 41747 Viersen vor Baubeginn erforderlich.“</i>
6	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
7	Geologischer Dienst NRW	In den Hinweisen wird angegeben, dass sich das Plangebiet in der Erdbebenzone 2 befindet. Diese Angabe wird in der Stellungnahme konkretisiert. Nach den vorliegenden Unterlagen stehen im Bereich des Plangebietes quartärzeitlicher Sandlöss (Schluff und Sand) über Ablagerungen der tertiärzeitlichen Inden - und Ville - Schichten (Sand, Ton, Braunkohle) an. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.	Der Hinweis Nr. 3 sollte entsprechend der Empfehlung der Fachbehörde geändert werden.	Der Rat beschließt den Hinweis Nr. 3 wie folgt zu ändern: <i>„Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T. Vorsorglich wird auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte hingewiesen. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.“</i>
8	EBV	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
9	Kreis Heinsberg	Seitens der Brandschutzdienststelle, der Unteren Bodenschutzbehörde sowie der Unteren Immissionsschutzbehörde werden keine Bedenken geäußert. Von Seiten des Gesundheitsamtes bestehen keine Bedenken, sofern die Immissionsgrenzwerte der TA-Lärm und TA-Luft eingehalten werden und eine gesundheitliche Beeinträchtigung der umliegenden Bevölkerung nicht zu besorgen ist. Die Untere Naturschutzbehörde empfiehlt, eine Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit, um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden. Vor der Gehölzentnahme sind diese auf Vögel- bzw. Fledermausbesatz hin zu untersuchen. Von Seiten der Unteren Wasserbehörde wird zur Verwendung von Recyclingbaustoffe und zum Umgang mit Niederschlagswasser Hinweise gegeben.	Kenntnisnahme Die genannten Grenzwerte werden eingehalten. Eine gesundheitliche Beeinträchtigung der umliegenden Bevölkerung kann durch die Errichtung eines Einfamilienhauses ausgeschlossen werden. Die Belange sollten durch einen Hinweis berücksichtigt werden. Zur Verwendung von Recyclingbaustoffe sollte ein zusätzlicher Hinweis erfolgen. Zum Umgang mit Niederschlagswasser befindet sich auf der Planurkunde bereits ein Hinweis (Nr. 4).	Der Rat nimmt Kenntnis. Der Rat nimmt Kenntnis. Der Rat beschließt, die nachfolgenden Hinweise zu ergänzen: <i>„Um artenschutzrechtliche Konflikte zu vermeiden, ist eine Baufeldräumung nur außerhalb der Brutzeit zulässig. Vor der Gehölzentnahme sind diese auf Vögel- und Fledermausbesatz hin zu untersuchen.</i> <i>Vor Einbau von Recyclingbaustoffe bei Erd- und Wegearbeiten ist beim Landrat des Kreises Heinsberg – Untere Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.“</i>

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
10	Bezirksregierung Arnsberg / Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW	Der Planbereich befindet sich in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlenbergbaus. Es wird daher empfohlen, die EBV GmbH zu beteiligen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass unterhalb des Plangebietes ein befristetes Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoff“ liegt.	Die EBV GmbH wurde beteiligt (siehe Nr. 8) und hat keine Bedenken zur Planung vorgebracht.	Der Rat nimmt Kenntnis.