

Stadt Wegberg

Bebauungsplan IV-8, Klinkum – Brunnenweg

Begründung



VORENTWURF

Inhaltsverzeichnis

1. Anlass der Planung und Verfahrensstand.....	1
2. Städtebauliche Situation	1
2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets.....	1
2.2 Umweltsituation	1
2.3 Sonstige Nutzungen	2
2.4 Technische Infrastruktur	3
3. Planungsrechtliche Situation	3
3.1 Regionalplan	3
3.2 Flächennutzungsplan.....	4
3.3 Bebauungsplan.....	5
3.4 Landschaftsplan	5
4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans	6
4.1 Planungsziel	6
4.2 Der Entwurf	6
4.3 Wesentliche Auswirkungen	7
5. Begründung der Planinhalte.....	8
5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	8
5.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB).....	8
5.5 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB).....	9
5.6 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	9
5.7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB).....	9
5.8 Örtliche Bauvorschriften	9
6. Ver- und Entsorgung	10

7. Berücksichtigung des Umweltberichts in der Planung.....	10
8. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz).....	10
9. Kosten für die Stadt / Gemeinde	10

1. Anlass der Planung und Verfahrensstand

Die Stadtentwicklungs- und Wirtschaftsförderungsgesellschaft (SEWG) der Stadt Wegberg beabsichtigt, im Ortsteil Klinkum im Sinne einer Innenentwicklung für mehrere brachliegende Grundstücke Baurecht zu schaffen. Hierzu ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Es ist beabsichtigt, den Bebauungsplan nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchzuführen. Bei Bebauungsplänen im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) können die Beteiligungsschritte eines Regel-Bebauungsplans verkürzt und vereinfacht werden; eine Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ein Umweltbericht nach § 2a BauGB sind nicht erforderlich. Gleichwohl sind auch im vereinfachten Verfahren die Umweltbelange zu berücksichtigen. Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen und es wird eine öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

2. Städtebauliche Situation

2.1 Lage, Größe und Umgrenzung des Plangebiets

Der Standort für das geplante Vorhaben liegt an der Römerstraße, zwischen Ritterweg, Alte Landstraße (L367) und Klinkumer Hof im beplanten Innenbereich des Ortsteils Klinkum. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von rd. 0,5 ha. Er wird über die Römerstraße erschlossen sowie über eine Wegeparzelle, zusätzlich an die Straße Klinkumer Hof angebunden. Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke vollständig:

Flur 33, Flurstücke Nr. 107, Nr. 408, Nr. 589

2.2 Umweltsituation

Die Fläche wird derzeit großteils als Intensivgrünland genutzt. An drei Seiten grenzen unmittelbar relativ strukturarme Gärten der umliegenden Wohnbebauung an. Nach Süden wird die Fläche durch die „Römerstraße“ mit einreihiger Wohnbebauung begrenzt, hinter der sich nach Süden landwirtschaftliche Flächen anschließen. Die angrenzende Bestandsbebauung wird im Wesentlichen durch eingeschossige, freistehende Einfamilienhäuser mit teilweise ausgebauten Dachgeschossen und dazugehörigen Garten geprägt. Die häufigste Dachform ist das Satteldach.

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder im näheren Umfeld von Schutzgebieten oder schutzwürdigen Flächen. Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die angrenzenden Wohngrundstücke sind von teilweise hoher Eingrünung (bis ca. 4 m) in Form von immergrünen Hecken gekennzeichnet. Südlich der Römerstraße beginnt das Landschaftsschutzgebiet (LSG 2.2-1 „Schwalmpfanne“) und setzt sich von dort großflächig in den Freiraum um Wegberg fort. Es beinhaltet dort unterschiedliche Strukturen des Freiraums von Agrarflächen über Grünländer bis hin zu reliktschen Ortsrandstrukturen und kulturhistorisch bedeutsamen Elementen.

Ebenfalls in einiger Entfernung liegen nord- und südwestlich die Biotopkatasterflächen

- BK-4803-081 „Teil eines Abgrabungskomplexes westlich Wegberg“ (in rd. 550 m Entfernung, wertbestimmende Merkmale: Flächen mit hohem Entwicklungspotential, Ersatzhabitat für Wasservögel, Zugvogel-Rastgebiet, wertvoll für Amphibien und Libellen)
- BK-4803-039 „Oberlauf der Schwalm“ (in rd. 800 m Entfernung, wertbestimmende Merkmale: naturnahe Bachaue mit begleitendem Erlenbruchwald als Lebensraum für Amphibien, Höhlenbrüter und seltene Pflanzengesellschaften)

Das nächstgelegene FFH-Gebiet liegt in über 1 km Entfernung (DE-4803-301 „Schwalm, Knipertzbach, Raderveekes u. Lüttelforster Bruch“ - überwiegend Erlenbruch- und Erlen-Eschenwälder und naturnahe Gewässerabschnitte). Der südliche Abschnitt des FFH-Gebietes entspricht überwiegend dem Naturschutzgebiet HS-017 „NSG Tüschenbroicher Wald“ (Schutz überwiegend wassergebundener Biotope).

Streng geschützte Tierarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Dies wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Vorprüfung festgestellt. Demnach ist aufgrund der kleinflächig-inselartigen räumlichen Lage des Plangebiets nicht mit essenziellen Habitatfunktionen für planungsrelevante Tierarten zu rechnen. Bezüglich der planbedingten Erhöhung des Störungsniiveaus auf das Umfeld und dort möglicherweise vorkommende Arten, ist keine Erheblichkeit der Störung anzunehmen.

2.3 Sonstige Nutzungen

Die nächstgelegene Schule (Grundschule) mit benachbartem Spielplatz liegt an dem Eintrachtsweg in ca. 650 m Entfernung. Der Kindergarten in der parallel gelegenen Gottfried-Plaum-Straße ist ca. 450 m entfernt.

Zum Stadtzentrum Wegberg mit Einrichtungen der Verwaltung und der Nahversorgung sind es ca. 1.200 m. Die nächstgelegene Bushaltestelle (Haltestelle Backhaus, Bus 413) liegt in ca. 250 m Entfernung vom Plangebiet. Die Busstrecke verbindet Wegberg mit Wildenrath.

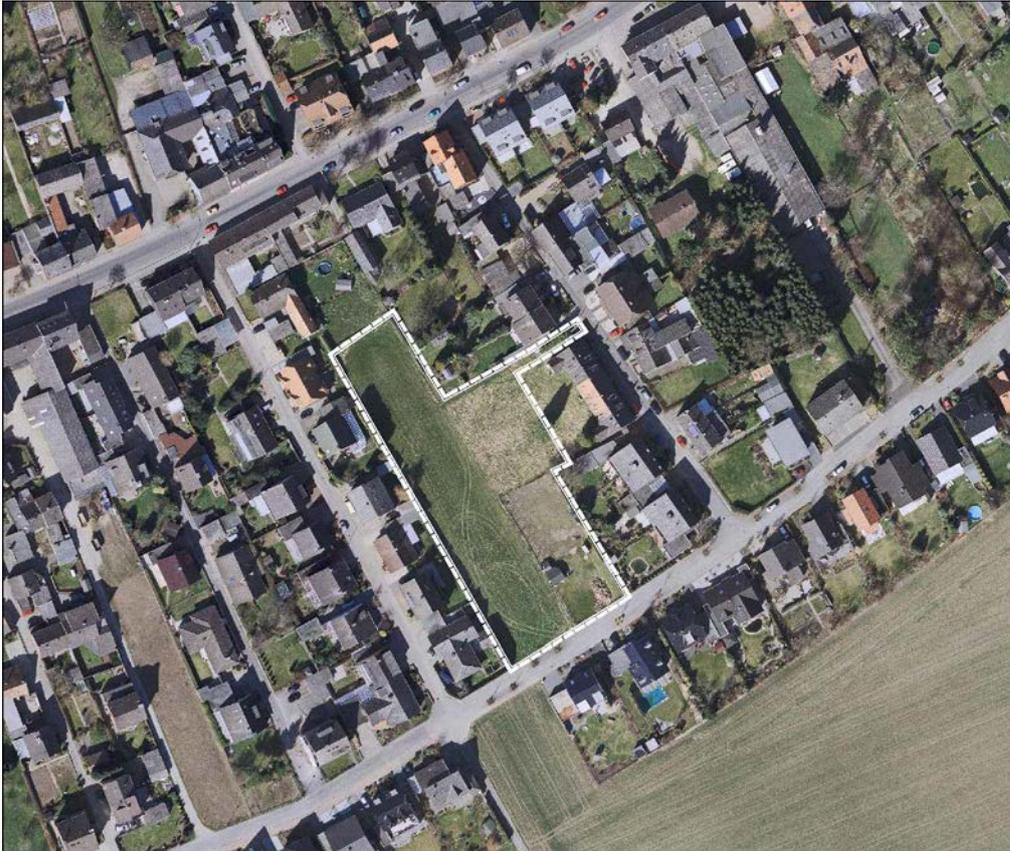


Abbildung 1: Luftbild des Plangebiets mit Geltungsbereich

2.4 Technische Infrastruktur

Energieversorgung

Die Energieversorgung des Plangebiets kann durch den Anschluss an das in den umliegenden Straßen vorhandene Infrastrukturnetz erfolgen.

Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt über das bestehende Entsorgungsnetz der umliegenden Straßenzüge (Trennsystem).

3. Planungsrechtliche Situation

3.1 Regionalplan

Der Regionalplan (bis zur Neufassung des Landesplanungsgesetzes vom 03.05.2005 als Gebietsentwicklungsplan -„GEP“- bezeichnet) ist ein flächendeckender Gesamtplan für den Regierungsbezirk Köln. Er legt die regionalen Ziele der Raumordnung für alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen im Planungsgebiet fest (vgl. §18 LPIG NRW). Der Regionalplan weist für den Teil des Plangebiets Allgemeine Freiraum- und Agrarbereiche (AFAB) aus. In den im Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich gelegenen dörflich geprägten Orten bzw. Ortsteilen

sind bei der Bauleitplanung solche Darstellungen bzw. Festsetzungen zu vermeiden, die die Funktionsfähigkeit bzw. Entwicklungsmöglichkeit leistungs- und konkurrenzfähiger landwirtschaftlicher Betriebe an ihrem Standort beeinträchtigen. (Aufgrund der Grobkörnigkeit des Regionalplanes werden Ortschaften mit einer Aufnahmefähigkeit von weniger als 2000 Einwohner nicht als Allgemeine Siedlungsbereiche dargestellt).

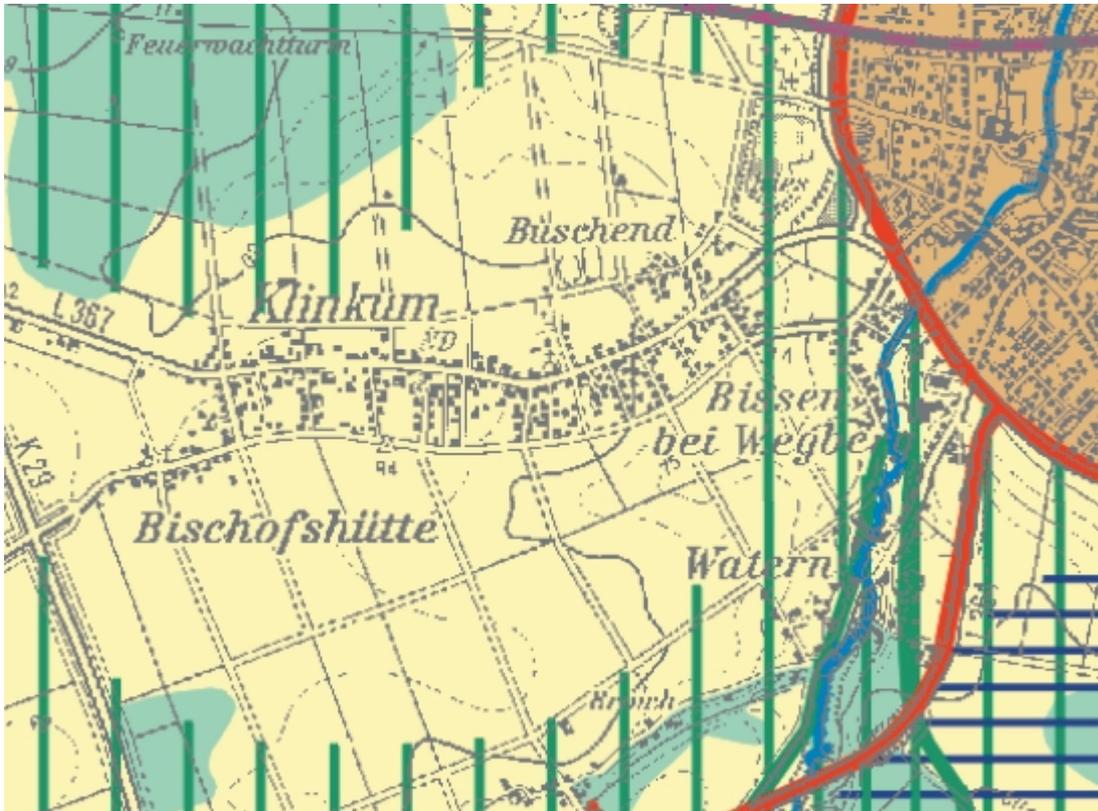


Abbildung 2: Ausweisungen des Regionalplans

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wegberg aus dem Jahr 2008 ist rechtsverbindlich. Er stellt die Flächen des Geltungsbereichs als Wohnbauflächen dar. Weiterhin steht in der Begründung zum FNP: „Für die kleineren Ortslagen (...) wird lediglich eine sparsame örtliche Entwicklung über Aktivierung und Umnutzung von leerstehenden Gebäuden, Nachverdichtung und Arrondierung der Ortslagen gesehen.“ Insofern ist mit dem vorliegenden Verfahren und der geplanten Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets der vorliegende Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht den Zielen der Flächennutzungsplanung der Stadt Wegberg.

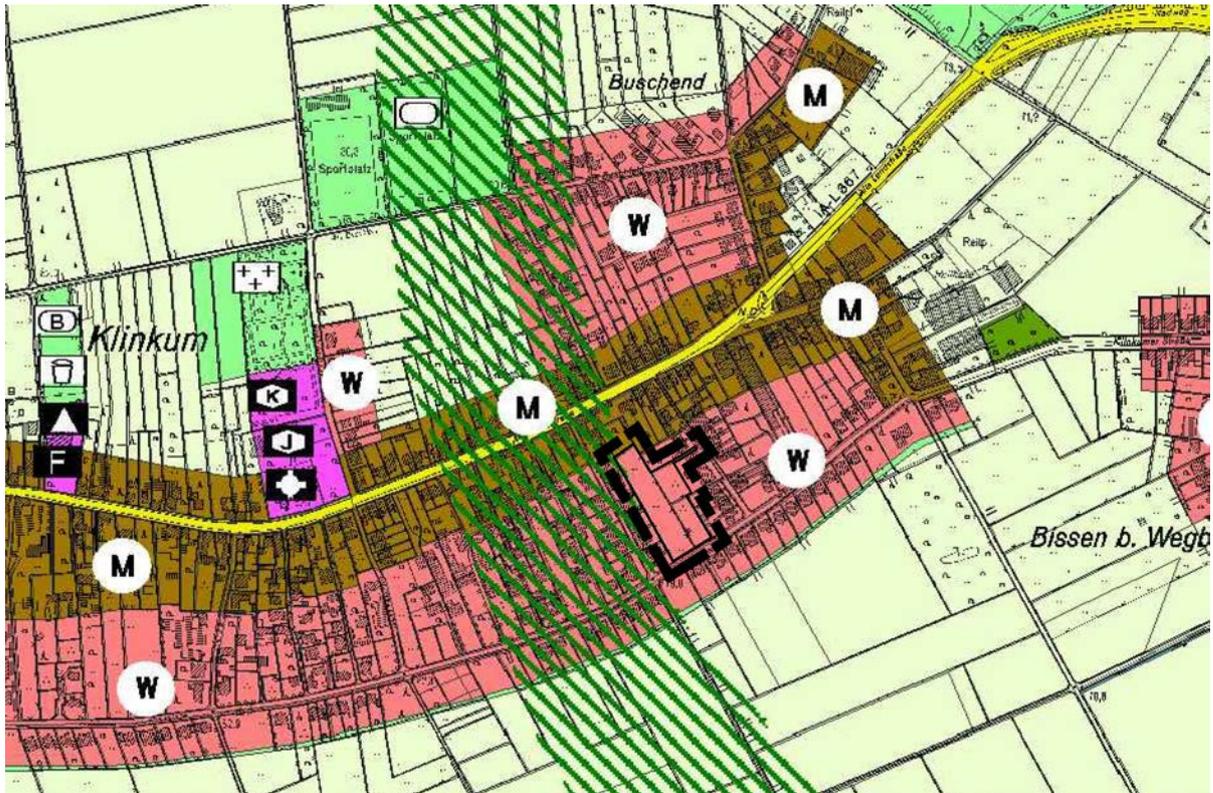


Abbildung 3: Darstellungen des Flächennutzungsplans

3.3 Bebauungsplan

Für den Geltungsbereich liegt kein bestehender Bebauungsplan vor. Südlich des Plangebiets besteht der Bebauungsplan IV-5, Wegberg-Römerstraße. Dieser setzt für den Siedlungsrand ein Mischgebiet mit eingeschossiger Bebauung, sowie zur Landschaft hin einen Grünstreifen als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan III/6 Schwalmplatte des Kreises Heinsberg von 2005 stellt an den Ortsrändern Klinkums folgende Entwicklungsziele nach § 18 Landschaftsgesetz (LG) dar:

- Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft.
- Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und mit gliedernden und belebenden Elementen.

4. Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplans

4.1 Planungsziel

Ziel des Bebauungsplans ist es, für den Geltungsbereich unter der Maßgabe einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung einer Wohnbebauung im Plangebiet zu schaffen und so die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile in der Gemeinde Wegberg zu stärken.

Zweck der Planung ist es bisher brachliegende Flächen des Ortsteils Klinkum im Sinne einer Innenentwicklung zu aktivieren und einer Wohnnutzung zuzuführen und auf diese Weise der Nachfrage nach Wohnraum und dem für die Stadt Wegberg prognostizierten, leichten Anstieg der Bevölkerung Rechnung tragen zu können. Dazu wird das Plangebiet nach § 13 a BauGB entwickelt, um schnell auf die Nachfrage nach Wohnraum reagieren zu können und damit auch die innenliegenden Standorten gegenüber Neuplanungen „auf der grünen Wiese“ attraktiver zu machen. Dadurch werden Aspekte wie geringere Erschließungskosten, kompakte Siedlungsstruktur oder geringerer Verbrauch von Freiflächen in der vorliegenden Planung umgesetzt.

4.2 Der Entwurf

Der dem Bebauungsplan zu Grunde gelegte Entwurf sieht eine Erschließung der Grundstücke über die Römerstraße vor. Diese Erschließung wird mit einer Wendeanlage ausgestattet, eine zusätzliche Fußwegeverbindung schließt von der Wendeanlage an die Straße Klinkumer Hof an. Die Baukörper sollen traufständig zur öffentlichen Verkehrsfläche stehen. Geplant sind Einzel- und Doppelhäuser mit Gartengrundstücken, welche sich in ihrem Maß der baulichen Nutzung an der umliegenden Bebauung orientieren und sich so in das Ortsbild einfügen.



Abbildung 4: Städtebaulicher Entwurf (04/ 2012)

4.3 Wesentliche Auswirkungen

Durch die Bebauung werden ca. 10 - 12 Wohneinheiten entstehen. Damit verbunden ist ein geringfügiger Anstieg der Pkw im Wohngebiet. Durch ein Angebot an Besucherstellplätzen im Bereich der Wendeanlage sowie den festgesetzten Abständen zwischen Garagen und Erschließungsfläche werden keine Auswirkungen auf die Stellplatzsituation im umliegenden Wohngebiet erwartet. Der ebenfalls mit der Planung einhergehende Anstieg des motorisierten Individualverkehrs wird sich nur unwesentlich auf die Verkehrssituation im Ortsteil Klinkum auswirken und von der dort vorhandenen Erschließung mitgetragen werden können.

Innerhalb sowie im Umfeld des Plangebiets sind keine Auswirkungen auf streng geschützte Tierarten zu erwarten. Dies wurde im Rahmen einer artenschutzfachlichen Vorprüfung festgestellt. Das Plangebiet weist überdies keine naturschutzrechtlichen Schutzgebiete und keine schutzwürdigen Biotop gem. § 30 BNatSchG auf und liegt auch außerhalb des Landschaftsplans Landschaftsplan III/6 Schwalmplatte des Kreises Heinsberg, so dass auch keine negativen Auswirkungen auf schützenswerte Biotop entstehen.

5. Begründung der Planinhalte

5.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt, um die neue Bebauung in die Umgebung integrieren zu können und um eine Nutzung zu ermöglichen die dem Charakter von Klinkum im Sinne eines zukunftsfähigen und attraktiven Wohnstandortes entspricht.

5.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Bebauung ist mit eingeschossigen Gebäuden in offener Bauweise sowie in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt. Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist mit einer Firsthöhe von 8,50 m fixiert. Dies stellt sicher, dass stadträumlich verträgliche Baukörper entwickelt werden. Im Ergebnis wird durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sichergestellt, dass sich der künftige Baukörper in seine bauliche Umgebung einfügen kann und die Bebauung in ihrer Höhe sich zum Ortsrand und zur Landschaft hin angemessen entwickelt.

Als Maß der baulichen Nutzung wird zudem eine Grundflächenzahl festgesetzt. Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche bebaut werden dürfen. Sie beträgt für das allgemeine Wohngebiet 0,4. Das heißt es dürfen 40% des Grundstücks durch die baulichen Anlagen i.S.v. § 19 Abs.3 BauNVO versiegelt werden. Die Überschreitung dieser Grundflächenzahl gemäß § 19 Abs. 4 Nr. 3 BauNVO ist zulässig.

5.3 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Zur Steuerung der Anordnung künftiger Baukörper werden Baugrenzen festgesetzt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, so dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese nicht überschreiten. Die überbaubare Grundstücksfläche orientiert sich dabei am städtebaulichen Konzept – insbesondere an der für das Vorhaben geplanten Lage der Baukörper. Bei der Errichtung von Baukörpern innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der Nachweis zur Einhaltung der seitlichen Grenzabstände zu erbringen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der bebaubaren Fläche zulässig, da durch die Zulässigkeit von Nebenanlagen außerhalb der bebaubaren Fläche schon eine individuelle Grundstücksausnutzung möglich ist. Darüber hinaus trägt eine einheitliche Anordnung von Wohngebäude und Garage innerhalb der Baufenster zu einem harmonischen, städtebaulichen Gesamtbild bei.

5.4 Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen sind außerhalb der überbaubaren Fläche sind zulässig, um eine individuelle und den jeweiligen Wohnverhältnissen gerecht werdende Grundstücksausnutzung durch den Bauherren zu ermöglichen.

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

Die Anzahl der Wohnungen je Wohngebäude – Doppelhaushälften sowie Reihenhäuser gelten hierbei jeweils als eigenständiges Wohngebäude – wird auf maximal zwei Einheiten beschränkt. Hierdurch wird eine unerwünschte Verdichtung innerhalb der Einfamilienhausgebiete mit der damit üblicherweise einhergehenden höheren Verkehrserzeugung und dem Stellplatzbedarf vermieden.

5.6 Anschluss an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Entsprechend des städtebaulichen Entwurfs zur Entwicklung des Plangebietes setzt der Bebauungsplan eine Stichstraßenerschließung in einer Breite von 5,50 m mit Wendeanlage fest. Zusätzlich zu der genannten Zufahrt ist eine Anbindung der Straße „Klinkumer Hof“ über eine Fuß- und Radwegeverbindung bzw. als Not- und Rettungszufahrt festgesetzt.

5.7 Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die erforderlichen privaten Stellplätze müssen auf den Grundstücken nachgewiesen werden. Weitere Abstellmöglichkeiten für Pkw entstehen in den Zufahrtsbereichen zu den Garagen. Daher sind Garagen, Carports etc. im Abstand von mindestens 5 m zu der Straßenbegrenzungslinie zu errichten.

5.8 Örtliche Bauvorschriften

Als Dachformen sind zulässig:

- Satteldächer und Pultdächer mit einer Dachneigung von 25 – 45 Grad

Als besondere Anforderung an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sind bei Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand (Doppelhäuser) die Dächer bezüglich Dachform, Dachneigung sowie Traufhöhe jeweils einheitlich auszuführen. Diese Festsetzung soll dazu dienen, sowohl dem Vorhabenträger als auch den potenziellen Einzelbauherren einen großen Gestaltungsspielraum bei der Wahl der Dachformen einzuräumen. Pultdächer sollen bei sicherer Entwässerung das Gebäudevolumen minimal halten, während Satteldächer die Möglichkeit für einen Dachausbau bieten. Aus diesem Grund wurden mehrere Dachformen im Grundsatz als zulässig festgesetzt. In Verbindung mit der Wahlfreiheit für Vorhabenträger und Bauherren, neben Einzelhäusern auch Doppelhäuser errichten zu können, besteht bei Doppelhäusern die Gefahr sehr unterschiedlicher Baukörpergestaltung, welche von gestalterischer Unverträglichkeit von Dachformen und Traufhöhen führen könnte.

Daher werden einheitliche Dachform, Dachneigung und Traufhöhe bei Doppelhäusern vorgeschrieben. Dem Interesse an der Wahrung eines harmonischen Erscheinungsbildes bei Gebäuden ohne seitlichen Grenzabstand und damit des gesamten Plangebietes wird gegenüber vorgenannten privaten Interessen der Vorrang eingeräumt.

6. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebiets kann über die im umliegenden Straßennetz vorhandene Infrastruktur erfolgen. Die Wendeanlage der Erschließung ist für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt. Die Wegeparzelle bzw. Fußwegverbindung zur Straße „Klinkumer Hof“ ist zur Sicherung einer Not- und Rettungszufahrt Bestandteil der vorliegenden Planung und wird entsprechend festgesetzt.

7. Berücksichtigung des Umweltberichts in der Planung

Das Planverfahren wird im sogenannten „beschleunigten“ Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist die Erstellung eines Umweltberichts nicht erforderlich.

8. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)

Das gesamte Plangebiet ist in seiner Größe von 0,48 ha als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Andere Nutzungen sind nicht geplant.

Allgemeines Wohngebiet	3.687 m ²
Straßenverkehrsfläche	847 m ²
Fuß- und Radweg	146 m ²
Öffentliches Grün	120 m ²
Gesamtfläche	4.800 m ²

Tabelle 1: Flächenanteile

9. Kosten für die Stadt / Gemeinde

Die Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Wegberg (SEWG) trägt für den vorliegenden Bebauungsplan die Planungskosten.