Bebauungsplan III-2, Dalheim - Rödgen / 6. Änderung Entwurfsbegründung

1.0 Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Arsbeck, Flur 27 und betrifft das Flurstück 212. Es wird im Norden durch die Königsberger Straße begrenzt. Im Osten grenzen die Flurstücke 141 und 146, im Süden das Flurstück 151 und im Westen das Flurstück 211 an das Plangebiet. Die genaue Abgrenzung des Plangebietes ist im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt.

2.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet gilt derzeit der Bebauungsplan III-2, Dalheim - Rödgen, 1. Änderung aus dem Jahre 1976. Dieser Bebauungsplan setzt für das Plangebiet sowie für das westlich angrenzende Flurstück 211 eine Spielplatzfläche fest. Die angrenzenden bebauten Flächen liegen innerhalb des ursprünglichen Bebauungsplanes III - 2, Dalheim - Rödgen aus dem Jahre 1969 und sind als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt und haben sich dementsprechend entwickelt. Der wirksame Flächennutzungsplan aus dem Jahre 1979 stellt den Bereich jedoch entgegenstehend zur tatsächlichen und planungsrechtlich festgesetzten Nutzung als gemischte Baufläche (M) dar. Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Anpassung der Darstellung. Somit weist der Entwurf des neuen Flächennutzungsplanes den Bereich als Wohnbaufläche (W) aus.

3.0 Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Der im derzeitigen Bebauungsplan III-2, Dalheim - Rödgen, 1. Änderung aus dem Jahre 1976 festgesetzte Spielplatz in einer Größe von ca. 2.700 qm wurde nicht realisiert. Eine Teilfläche (Flurstück 212) wurde zwischenzeitlich an einen angrenzenden privaten Grundstückseigentümer veräußert. Die verbleibende Fläche (Flurstück 211) befindet sich weiterhin im Eigentum der Stadt und steht für eine Spielplatznutzung in einer wirtschaftlich vertretbaren Größe von rund 1.400 qm weiterhin zur Verfügung. Der Grundstückseigentümer der veräußerten Fläche hat diese als Garten mit zum Teil erhaltenswertem Baumbestand gestaltet; beabsichtigt jedoch langfristig ein freistehendes Einfamilienhaus oder ein Doppelhaus an dieser Stelle zu errichten.
Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung dieser zusätzlichen Wohnbebauung zu schaffen, ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Infolge der v.g. städtebaulichen Zielsetzung 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. Diese Festsetzung ist - unter Zugrundelegung des neuen Flächennutzungsplanes - aus der diesbezüglichen Darstellung abgeleitet. Der Bebauungsplan ist somit hinsichtlich der Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung aus dem zukünftigen Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg entwickelt.

Aufgrund der beabsichtigten Bebauung und auch im Hinblick auf die enge Nachbarschaft zur Wohnbebauung wird die bauliche Nutzung auf die reine Wohnnutzung reduziert.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, durch die maximalen Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhen und durch die höchzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude wie folgt festgesetzt:

4.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche wird unter größtmöglicher Schonung des bestehenden erhaltenswerten Baumbestandes im Plangebiet positioniert. Dadurch werden neben der Erhaltung von ökologischen, insbesondere die gestalterischen Qualitäten des Waldwohngebietes erhalten und im Straßenraum weiterhin ablesbar. Durch die Dimensionierung der überbaubaren Fläche wird eine individuelle Gestaltung der Bebauung ermöglicht.

4.2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine städtebaulich und wirtschaftlich verträgliche Ausnutzung des Plangebietes innerhalb der überbaubaren Flächen.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse abgeleitet aus dem angrenzenden Bestand. Die Neubebauung kann somit hinsichtlich des Bauvolumens harmonisch eingebunden werden.

4.2.4 Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhen

Zusätzlich zu den v.g. Festsetzungen wird durch die Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe gewährleistet, dass sich die neue Bebauung im Plangebiet maßvoll in den Bestand einfügt und das Orts- und Landschaftbild gewahrt bleibt. Die gewählte Trauf- und Firsthöhe 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.

4.2.5 Zulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Durch die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden wird gewährleistet, dass im Plangebiet höchstens zwei Wohnungen entstehen können und somit die vorhandene aufgelockerte Bebauung in diesem Bereich beibehalten werden kann.

4.3 Erschließung / Garagen und Stellplätze

Das Plangebiet wird über die Königsberger Straße erschlossen. Zwischen der Grundstücksgrenze und der Erschließungsstraße befindet sich ein Parkstreifen mit 20 Stellplätzen. Durch die zukünftige Erschließung der beabsichtigten Bebauung werden ein bis zwei Stellplätze wegfallen. Aufgrund der vorhanden lockeren Bebauung mit überwiegenden freistehenden Einfamilienhäusern in diesem Bereich kann die Verkehrs- und Parkplatzsituation insgesamt als unproblematisch angesehen werden, so dass diese geringfügige Reduzierung an Parkraum vertretbar ist.
Um Beeinträchtigungen der vorhandenen Gartenbereiche zu unterbinden und den erhaltenswerten Baumbestand im Plangebiet weitestgehend zu erhalten, sind im Plangebiet Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche unzulässig.

4.4 Vorhandener Baumbewuchs

Innerhalb des Plangebietes befinden sich zur Königsberger Straße und entlang der östlichen Grenze insgesamt 26 erhaltenswerte Bäume. Neben Birken und Weiden sind schwerpunktmäßig Eichen vorzufinden. Diese Bäume wurden nach Lage und Größe aufgemessen. Die überbaubare Fläche wurde innerhalb des Plangebietes so positioniert, dass ein großer Anteil des Baumbestandes zukünftig erhalten werden kann. Lediglich zehn kleinkronige Eichen (Kronendurchmesser zwischen 2,5 und 4 m) und eine Birke sind durch die festgesetzte überbaubare Fläche und der zukünftigen Zufahrt betroffen. Die übrigen 15 Bäume werden durch entsprechende Festsetzungen geschützt. Wie bereits unter Nr. 4.2.1 ausgeführt, kann dadurch sowohl die ökologische Qualität als auch der "Waldwohngebiet - Charakter" erhalten werden. Als Ersatz für den wegfallenden Baumbestand werden Pflanzgebote im Bebauungsplan festgesetzt.

5.0 Gestalterische Festsetzungen

5.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Im Plangebiet wird für die Hauptdachfläche Satteldach mit Angabe der Dachneigungstoleranz festgesetzt. Dieses Ordnungsprinzip dient der Gestaltung des Ortsbildes und soll die künftige Bebauung in die vorhandene Umgebung einfügen.

Aufgrund der inzwischen unübersehbar großen Fülle möglicher Dacheindeckungsfarben werden diese auf einige Standardfarbtöne eingeschränkt, um dadurch ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten.

Die Bandbreite der gestalterischen Festsetzungen lässt zahlreiche individuelle Gestaltungsvarianten zu und ermöglicht zugleich eine städtebaulich verträgliche Einbindung der Neubebauung in die vorhandene Baustruktur.

6.0 Umweltbericht

Für die Belange des Umweltschutzes ist eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

6.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes

Der im rechtskräftigen Bebauungsplan III-2, Dalheim - Rödgen / 1. Änderung aus dem Jahre 1976 festgesetzte Spielplatz wurde nicht realisiert. Eine Teilfläche in einer Größe von rund 1.300 qm wurde an einen angrenzenden Eigentümer veräußert, der langfristig diese Fläche mit einem freistehenden Einfamilienhaus oder alternativ mit einem Doppelhaus bebauen möchte. Zielsetzung der Planung ist es daher, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung dieser Bebauung zu schaffen. Durch diesen Bebauungsplan wird eine zusätzliche bauliche Ausnutzung von ca. 390 qm vorbereitet.

6.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt den Bereich mit der Zielsetzung der gemischten Baufläche (M) dar. Dieses Entwicklungsziel wurde im Entwurf des im Aufstellungsverfahren befindlichen neuen Flächennutzungsplanes aufgrund der tatsächlich vorhandenen reinen Wohnnutzung modifiziert.

Der Landschaftsplan III / 6 - Schwalmplatte des Kreises Heinsberg legt für das gesamte Stadtgebiet Wegberg die Ziele des Umweltschutzes sowie des Natur- und Landschaftsschutzes fest. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb festgesetzter Landschafts- und Naturschutzgebiete. Sonstige Schutzgebietsausweisungen, z.B. FFH-Gebiete, IBA-Gebiete usw., sind weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch in unmittelbarer Nähe hierzu vorhanden. Ferner hat die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange erklärt, dass an dem Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aus der Sicht von Natur und Landschaft zu beurteilenden Parameter keine besondere Anforderungen gestellt werden. Es sei ausreichend, die Beurteilung des Eingriffs in einer tabellarischen Gegenüberstellung von bestehendem und geplantem Zustand anhand der Biotoptypen vorzunehmen. Gegebenenfalls sei ein Kompensationsdefizit extern auszugleichen. Die zu schützenden Bäume sollten erhalten werden. Dabei sei jedoch nicht ausreichend, nur die Erhaltung festzusetzen, sondern dies durch Verbote zu konkretisieren.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wurde ebenfalls frühzeitig beteiligt und hat erklärt, dass durch die beabsichtigte Planung keine Konflikte zwischen dem Vorhaben und den Belangen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen seien. Ferner wird auf die entsprechenden gesetzlichen Bestimmungen hingewiesen, die beim Auffinden von Bodendenkmälern einzuhalten sind.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

Aussagen über Altlastverdachtsflächen liegen nicht vor und können aufgrund der bisherigen Nutzung im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die Bezirksregierung Düsseldorf / Außenstelle Kampfmittelräumdienst weist nach Auswertung der zur Verfügung stehenden Luftbilder darauf hin, dass keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Bombenblindgängern bzw. Kampfmittel vorliegen. Bei der Testsondierung wurden ebenfalls keine Hinweise auf Kampfmittel gefunden. Da jedoch nicht auszuschließen sei, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind, führt der Kampfmittelräumdienst entsprechende Verhaltenshinweise auf.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Zielsetzung des Bebauungsplanes den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen entspricht.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Auswirkungen auf Fauna und Flora

Mit dieser Planung ist ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen sind solche Eingriffe zu vermeiden bzw. unvermeidbare Eingriffe nach Möglichkeit auszugleichen. Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft wurde eine Untersuchung auf der Grundlage der vom Land NRW herausgegebenen Arbeitshilfe für die Bauleitplanung durchgeführt (siehe Anlage). Die vergleichende Untersuchung stellt den Zustand des Untersuchungsraumes unter Berücksichtigung der Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes III-2, Dalheim - Rödgen / 1. Änderung und des neuen Bebauungsplanentwurfes III-2, Dalheim - Rödgen / 6. Änderung gegenüber.

Der derzeitige Bebauungsplan setzt das Plangebiet als Spielplatzfläche fest. Demgegenüber wird durch den neuen Bebauungsplanentwurf zwar der potenzielle Versiegelungsgrad (geplante Bebauung) erhöht, zugleich jedoch - wie eingangs dargestellt - erstmalig 15 Bäume geschützt und die wegfallenden zehn kleinkronigen Eichen und eine Birke durch Neuanpflanzungen zum Teil kompensiert. Um eine flexible Positionierung der Bebauung zu ermöglichen, wurde die überbaubare Fläche mit 390 qm größer dimensioniert, als sich die zukünftige Bebauung tatsächlich darstellen wird. Bei der Ermittlung des potenziellen Versiegelungsgrades wurde die überbaubare Fläche jedoch insgesamt in die Berechnung einbezogen und damit die zukünftige Zufahrt sowie Zuwegungen und Terrassenflächen überschlägig mit eingerechnet.

Das Ergebnis dieser Untersuchung zeigt, dass durch den Bebauungsplanentwurf III-2, Dalheim - Rödgen / 6. Änderung eine Verbesserung der potenziellen ökologischen Situation im Vergleich zum derzeitigem Baurecht (bereits ohne die festgesetzten Kompensationsmaßnahmen) um rund 10 % erreicht werden kann.

Aufgrund dieser sich abzeichnenden potenziellen ökologischen Verbesserung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan wird daher von weitergehenden Festsetzungen abgesehen. Den Belangen von Fauna und Flora wird damit entsprochen.

Von Bedeutung ist zudem, dass die Fauna und Flora in einem Privatgarten in der Regel weniger Störungen ausgesetzt wird als auf einem frequentierten Kinderspielplatz.

Bei Nichtdurchführung dieser Planung würde das derzeitige Planungsrecht weiterhin bestehen und das Plangebiet insgesamt als Spielplatzfläche hergerichtet werden können. Dies würde jedoch einen deutlich schlechteren ökologischen Zustand nach sich ziehen als es die Festsetzungen des neuen Bebauungsplanentwurfes ermöglichen.

6.3.2 Auswirkungen auf Wasser, Luft und Klima

Der Versiegelungsgrad wird durch den Ausschluss von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen auf ein Minimum reduziert.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers ist aufgrund von Erfahrungen aus der näheren Umgebung generell gegeben. Der konkrete Nachweis ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Wasserhaushalt durch diese Planung nicht verändert wird.

Nicht zuletzt wird durch die Realisierung des Bebauungsplanes eine Nachverdichtung im innerörtlichen Bereich im Sinne der Innenentwicklung erzielt. Dadurch wird der Maßgabe des schonenden Umgangs mit Grund und Boden und der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen im Außenbereich für bauliche Nutzungen entsprochen. Zugleich wird die vorhandene Infrastruktur besser ausgelastet.

Auswirkungen auf die Schutzgüter Luft und Klima können aufgrund der Lage, der geringen Plangröße und des geplanten Vorhabens sowie der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

6.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Während der Baumaßnahme sind die üblichen Beeinträchtigungen durch Baulärm für die angrenzende Wohnbevölkerung nicht auszuschließen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch auf die Bauphase von lediglich einer geplanten Baumaßnahme zeitlich begrenzt.

Die zukünftige Gartenfläche entspricht in ihrer Nutzungsart der umgrenzenden Freiflächennutzung. Durch den Ausschluss von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen wird die Wohnruhe weiterhin gewahrt.

6.3.4 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung befinden sich keine Kulturgüter. Sonstige Sachgüter werden durch die vorliegende Planung nicht berührt.

6.4 Zusammenfassung

Bei der Umweltprüfung wurden nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter ermittelt. Im Vergleich zum jetzigen Zustand des Plangebietes werden sich die Auswirkungen auf Fauna und Flora bei der Realisierung der Planung aufgrund der Flächenversiegelung, des Wegfalls von Bäumen und des veränderten Störungsgrades verschlechtern. Im Vergleich zum ursprünglichen Planungsrecht (Spielplatznutzung)- welches derzeit noch verwirklicht werden könnte - verbessert sich die potenzielle ökologische Situation durch die Erhaltung des überwiegend vorhandenen Baumbestandes.

7.0 Hinweise

Als Ergebnis aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden Hinweise zum möglichen Umgang im Plangebiet mit Kampfmitteln und geschichtlichen Bodenfunden aufgenommen.

Wegberg, den 05.10.2006

(Fabry)
Technischer Beigeordneter