

Bebauungsplan I-3B, Wegberg – Beecker Heide Ost / 13. Änderung

Entwurfsbegründung

1.0 Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Wegberg und umfasst die derzeitige Spielplatzfläche am Clematisweg, die unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke sowie eine Teilfläche der südöstlich angrenzenden Wegeparzelle. Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 1.200 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-3 B, Wegberg – Beecker Heide Ost / 4. Änderung. Die Spielplatzfläche Clematisweg ist entsprechend ihrer bisherigen Nutzung festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen der benachbarten Wohngrundstücke halten einen Abstand von 3 Metern zur derzeitigen Spielplatzfläche ein. Eine südöstlich angrenzende Wegefläche stellt eine fußläufige Verbindung vom Efeweg zum Spielplatz dar und ist im vorgenannten Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Zugleich übernimmt der Weg in einem Teilbereich eine Erschließungsfunktion für die Wohnhäuser Efeweg 41 und 43.

3.0 Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Der Ausschuss für Bildung, Kultur, Soziales und Sport hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 über eine Überprüfung und Optimierung der Spielplätze im Innenring beraten. Da eine große Anzahl an Spielplätzen im Innenring erhöhte Material- und Personalkosten verursachen und einige Spielplätze aufgrund ihrer Standorte und geringen Flächengröße nicht sinnvoll erscheinen, sollen diese Spielplätze optimiert werden. So wurde unter anderem beschlossen, die Spielplätze an den Standorten Schlehenweg, Goldregenweg und Am See zukünftig aufzuwerten und im Gegenzug kleinere Spielplätze im Nahbereich zu diesen Standorten (Holunderweg, Clematisweg, Knospenweg / Blütenweg) in Form von Rasen- und Begegnungsflächen pflegeextensiv umzugestalten.

Im Anschluss an diese Beratung wurden Interessen am Kauf der Spielplatzfläche Clematisweg gegenüber der Stadt geäußert. Über diese Kaufinteressen wurde im Grundstücksausschuss am 03.12.2013 beraten und einer Veräußerung im Grundsatz zugestimmt. Aufgrund der derzeitigen Festsetzungen ist eine Veräußerung der derzeitigen Spielplatzfläche erst nach Durchführung einer Bebauungsplanänderung möglich. Der Grundstücksausschuss hatte daher dem Rat vorgeschlagen, die Verwaltung zu beauftragen, ein entsprechendes Verfahren durchzuführen. Der Rat hat sich in seiner Sitzung am 17.12.2013 dieser Beschlussempfehlung angeschlossen.

Eine zeitnahe Umsetzung konnte aufgrund fehlender Haushaltsmittel zur Bebauungsplanausarbeitung nicht erfolgen. Sodass erst am 04.09.2014 im Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung über eine Änderung des derzeitigen Bebauungsplanes beraten wurde. Zur Einleitung des Verfahrens hat schließlich der Rat der Stadt am 30.09.2014 den diesbezüglichen Aufstellungsbeschluss gefasst und damit die Verwaltung beauftragt, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss umfasst ausschließlich die eigentliche derzeit festgesetzte Spielplatzfläche sowie eine Teilfläche eines südöstlich angrenzenden Fußweges, welche bei einer Aufgabe der Spielplatznutzung nicht mehr benötigt würde. Die geringe Breite der derzeitigen Spielplatzfläche von rund 8 Metern ermöglicht nicht eine eigenständige Bebauung dieser Fläche. Somit wäre eine bauliche Nutzung nur Form eines Anbaues an die vorhandene Wohnbebauung Lavendelweg 23 oder Clematisweg 16 möglich. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dieser angrenzenden Wohngrundstücke halten heute einen Abstand von 3 Metern zur Spielplatzfläche ein. Daher wird nicht nur im Bereich der derzeitigen Spielplatzfläche eine überbaubare Fläche neu festgesetzt, sondern diese auch an die angrenzende bereits festgesetzten überbaubaren Flächen der angrenzenden Wohngrundstücke angeschlossen. Aus diesem Grund wird eine Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Verhältnis zum Aufstellungsbeschluss erforderlich.

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 1.200 qm des Plangebietes wird dieses Verfahren gemäß § 13 a BauGB nach dem Beschluss des Rates vom 30.09.2014 durchgeführt.

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Infolge der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung zur Umnutzung der ehemaligen Spielplatzfläche Clematisweg 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der beabsichtigten Bebauung und der engen Nachbarschaft zur Wohnbebauung sowie des Grundstückszuschnittes und der Lage werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen 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, durch die maximale Trauf- und Erdgeschossfußbodenhöhen wie folgt festgesetzt:

4.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan mit einer Tiefe von 18 Metern und einen Abstand von 3 Metern parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Ein Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen der vorhandenen Wohngrundstücke ermöglicht zukünftig hier eine weitere bauliche Nutzung.

4.2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine städtebaulich und wirtschaftlich verträgliche Ausnutzung des Plangebietes und ist aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse abgeleitet aus dem ursprünglichen Bebauungsplan. 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 von Einzel – und Doppelhäusern festgesetzt und entspricht so dem angrenzenden baulichen Bestand und den diesbezüglichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Eine harmonische Einbindung der Neubebauung kann dadurch sichergestellt werden.

4.4 Erschließung / Garagen und Stellplätze

Die Erschließung der ursprünglichen Spielplatzfläche erfolgt lediglich über einen 2 Meter breiten Fußweg, der die Straßen Clematisweg und Lavendelweg verbindet. Aufgrund dieser geringfügig dimensionierten Erschließung und der geringen Breite des Flurstückes von rund 8 Metern ist die ehemalige Spielplatzfläche nicht eigenständig - etwa mit einem freistehenden Einfamilienhaus - sondern lediglich als Ergänzung zum baulichen Bestand bebaubar.

Um Beeinträchtigungen der vorhandenen Gartenbereiche zu unterbinden sind im Plangebiet Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Im Plangebiet wird für die Hauptdachflächen eine Dachneigungstoleranz von 30 bis 50 Grad festgesetzt. Dieses Ordnungsprinzip dient der Gestaltung des Ortsbildes und soll die künftige Bebauung in die vorhandene Umgebung einfügen. Auch diese Festsetzung wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

5.0 Hinweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes wurden Hinweise zur Niederwasserversickerung, zum Grundwasserstand, zu den Bodenverhältnissen, zum Umgang mit möglichen Kampfmitteln und archäologischen Bodenfunde sowie zur Lage des Plangebietes innerhalb der Erdbebenzone 2 aufgenommen.

6.0 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die Fläche des ehemaligen Spielplatzes wird derzeit in Form einer Intensivrasenfläche genutzt. 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. Nennenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. 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.