

Bebauungsplan I 38 - Wegberg, Immanuel-Kant-Straße

Entwurfsbegründung

1. Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wegberg in der Flur 38. Es wird östlich von der Freiheider Straße und westlich vom Stiftsweg begrenzt sowie von der Immanuel-Kant-Straße und der Mittelstraße durchzogen.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan zeichnerisch eindeutig festgesetzt.

2. Bestand innerhalb des Plangebietes / Städtebauliche Struktur

Der Bereich Immanuel-Kant-Straße / Mittelstraße ist ein charakteristisches Beispiel für eine Nachkriegssiedlungsbebauung mit überwiegend Geschosswohnungen aus den 1950er Jahren.

Die Gebäude sind in einer klaren Zeilenstruktur in Nord-Süd-Richtung angeordnet. Die Gartenbereiche bzw. Balkone sind Richtung Westen orientiert und sind damit zur "Abendsonne" ausgerichtet. Die durchgängig zweigeschossigen Satteldachgebäude werden durch eine für die Entstehungszeit typische klare Fassadengliederung und -gestaltung geprägt. Die Dachflächen weisen nur in Ausnahmefällen Dachgauben auf. Der heute noch zu erkennende geschlossene Siedlungscharakter wird insbesondere durch die einheitliche Außengestaltung der Gebäude vermittelt. So besitzen von den insgesamt 31 Gebäuden 27 (90%) eine Putzfassade, bei 30 Gebäuden ist die ursprüngliche anthrazitfarbene Dacheindeckung noch vorhanden. Prägend sind neben der homogenen baulichen Ausgestaltung die großzügigen Gartenflächen, die den Siedlungsbereich durchgrünen. Der Mittelpunkt des Wohnquartiers bildet eine ca. 1.600 qm große öffentliche Grünfläche, die als Kinderspielplatz dient.

3. Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Innerhalb des Plangebietes gibt es Bestrebungen, die heutigen Gartenflächen zusätzlich zu bebauen. Hier besteht die Gefahr, die klare bauliche Struktur (Zeilen in Nord-Südrichtung / Freiflächen nach Westen) der Siedlung durch eine zusätzliche Bebauung zu unterlaufen. Entscheidender ist jedoch, dass durch eine engere Bebauung soziale Konflikte herbeigeführt werden können und die Gartenflächen zukünftig als Abstands- und Freizeitflächen nicht mehr zur Verfügung stehen. Mit einer zusätzlichen Bebauung würde gleichzeitig ein Verlust der vorhandenen Durchgrünung dieses Bereiches einhergehen. Daher ist es vordringliche Zielsetzung dieser Planung, lediglich die vorhandene Wohnbebauung durch Baugrenzen festzusetzen. Eine darüber hinausgehende zusätzliche Verdichtung wird nicht befürwortet.

Aufgrund des Alters der Bebauung werden in den nächsten Jahren

Modernisierungen anstehen. In diesem Zusammenhang werden ggf. zur Erhöhung der aus heutiger Sicht unzureichenden Wärmedämmung Maßnahmen an den Fassaden und den Dächern getroffen. Zugleich wird sicherlich der Bedarf bestehen, die heute ungenutzten Dachgeschosse zur Wohnraumerweiterung zu verwenden. Beide Maßnahmen sind durchaus zu begrüßen. Es besteht jedoch durch derartige Modernisierungsmaßnahmen die Gefahr, dass Veränderungen der Gebäudehülle einen Verlust des geschlossenen Siedlungscharakters nach sich ziehen können. Um einerseits diese notwendigen Modernisierungen zu ermöglichen und andererseits die für die Entstehungszeit typischen Siedlungsmerkmale zu erhalten und damit zugleich das "Gesicht der Siedlung" zu bewahren, werden aus stadtgestalterischen Gesichtspunkten geeignete Festsetzungen notwendig.

Derzeit kann das Plangebiet hinsichtlich der Unterbringung des ruhenden Verkehr als spannungsfrei betrachtet werden. Zu beachten ist jedoch, dass durch einen zukünftigen Bewohnerwechsel ggf. ein vermehrter Bedarf an Parkraum und ein damit verbundener Konflikt hervorgerufen werden kann. Derzeit sind für die insgesamt 118 Wohneinheiten (ca. 210 Einwohner) lediglich 55 private Garagen bzw. Stellplätze und zusätzlich ca. 17 öffentliche Stellplätze vorhanden. Aufgabe dieses Bebauungsplanes ist es daher ebenfalls - unter Wahrung der städtebaulichen Struktur - die Stellplatzanordnung zukünftig zu steuern.

Bauleitpläne sollen nach den gesetzlichen Vorgaben unter anderem eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftiger Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen ferner dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln (analog § 1 Abs. 5 BauGB).

Nach den Grundsätzen der Bauleitplanung haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Durch die Aufstellung eines einfachen Bebauungsplanes wird dieser gesetzlichen Forderung für den Bereich Immanuel-Kant-Straße / Mittelstraße entsprochen. In diesem werden lediglich Festsetzungen in einem Umfang getroffen, die zur Sicherung der v.g. städtebaulichen Zielsetzung notwendig sind.

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Erschließung / Verkehrsflächen

Die Immanuel-Kant-Straße und die Mittelstraße werden entsprechend ihrer heutigen Funktion als Verkehrsflächen festgesetzt.

Der Stiftsweg übernimmt derzeit bereits eine wichtige Funktion als Fuß- und Radwegeverbindung zwischen den Wohnquartieren und den SB-Märkten im Bereich des Bahnhofes. Diese Funktion wird durch die Festsetzung als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung / Fuß- und Radweg" planungsrechtlich gesichert. Genehmigte Garagen, die über den Stiftsweg erschlossen werden, genießen

Bestandsschutz. Ihre Benutzung wird durch diese Festsetzung nicht eingeschränkt. Eine zusätzliche Erschließung von Garagen bzw. Stellplätzen vom Stiftsweg aus würde jedoch die v.g. Funktion dieses Weges einschränken und ist daher zukünftig weiterhin unzulässig.

Vorhandene Fuß- und Radwege, die das Wohnquartier durchziehen und dieses an den Stiftsweg anbinden, sind im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Ferner werden vorhandene öffentliche Parkplätze planungsrechtlich abgesichert.

Verkehrsrechtliche Regelungen und Lenkungen sind generell nicht Gegenstand eines Bebauungsplanes.

4.2 Öffentliche Grünfläche

Die Mitte des Wohnquartieres wird durch einen ca. 1.600 qm großen Grünbereich geprägt. Durch die Festsetzung als öffentliche Grünfläche (Nachbarschaftsfläche) / Zweckbestimmung Kinderspielplatz wird diese städtebauliche Qualität innerhalb des Quartiers planungsrechtlich abgesichert. Zugleich kann diese Fläche das Freiraumdefizit, welches in Bereichen mit Geschosswohnungsbau üblicherweise - insbesondere bei Kindern - vorherrscht, wenigstens teilweise weiterhin kompensieren. Durch einfache Mittel (Baumpflanzungen, Sitzecke etc.), möglichst unter Mitwirkung der Bewohner, könnte diese zentrale Grünfläche gestalterisch aufgewertet werden und damit zukünftig als attraktiver Treffpunkt der Nachbarschaft dienen.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die überbaubare Grundstücksfläche und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen orientieren sich am baulichen Bestand innerhalb des Plangebietes und an die Sicherstellung der eingangs formulierten städtebaulichen Struktur. Darüber hinaus wird die Errichtung von Anbauten in Form von transparenten Wintergärten bzw. Balkonen bis zu einer Tiefe von 3,0 m über die rückwärtige Baugrenze zulässig. Durch die Ausbildung der Anbauten in transparenter Form werden die guten Belichtungsverhältnisse gewahrt, zugleich die vorhandene Gebäudekubatur erhalten und städtebaulich unerwünschte massive Anbauten vermieden. Durch die Möglichkeit der Überschreitung der rückwärtigen Baugrenze bei der Errichtung von Neubauten wird im Falle des Abrisses eines bestehenden Wohnhauses eine zukünftige wirtschaftlichere Ausnutzung der Grundstücke geschaffen.

Die festgesetzte Geschossigkeit und Firsthöhe entsprechen dem baulichen Bestand und stellen zukünftig die Erhaltung der homogenen Höhenentwicklung des Wohnquartiers sicher, da auch mögliche Neubauten die Höhenvorgaben des Bestandes zu übernehmen haben.

4.4 Garagen und Stellplätze

Wie eingangs bereits dargestellt, ist innerhalb des Plangebietes im Verhältnis von vorhandenen Garagen und Stellplätzen zur Anzahl der Wohneinheiten ein Ungleichgewicht auffällig. Daher werden im Bebauungsplan an geeigneten Stellen zusätzliche diesbezügliche Flächen ausgewiesen; auch zur Erweiterung bestehender Garagenzeilen. Westlich des Wohngebäudes Freiheider Straße 73 ist eine Fläche für ca. 13 zusätzliche Garagen festgesetzt. Darüber hinaus besteht zukünftig die Möglichkeit, parallel zu den Erschließungsstraßen zusätzliche Stellplätze zu errichten. Garagen sind in diesen Bereichen unzulässig, um die rückwärtigen Gartenbereiche durch massive Gebäude nicht unnötig zu belasten. Die festgesetzte Eingrünung dieser Stellplätze hat zum Ziel, diese in die bestehenden Gartenbereiche besser einzubinden. Zur Erhaltung der durch Grün geprägten Vorgärten sind Garagen und Stellplätze in diesen Bereichen unzulässig. Vorhandene Einzelgaragen können durch entsprechende Festsetzungen rückwärtig verlängert werden und schaffen dadurch mehr Stauraum.

Durch diese Festsetzungen wird einem zukünftigen Mehrbedarf an Parkraum im Plangebiet Rechnung getragen und zugleich die Qualität der vorhandenen Freiflächen nicht über Gebühr reduziert.

5.0 Gestalterische Festsetzungen

Wie bereits eingangs ausgeführt, ist es notwendig, die typischen Siedlungsmerkmale auch zukünftig durch geeignete gestalterische Festsetzungen zu sichern, um so das einheitliche äußere Erscheinungsbild und die Identität des Quartiers zu erhalten.

Durch die Festsetzung des Fassadenmaterials wird sichergestellt, dass dieses vorherrschende Gestaltungselement auch zukünftig diesen Bereich prägt.

Die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Hauptfirstrichtung sind ebenfalls aus dem baulichen Bestand abgeleitet und sichern bei zukünftigen Neu- und Umbauten ein Einfügen in die vorhandene Siedlungsstruktur.

Aufgrund der inzwischen unübersehbaren Fülle möglicher Dacheindeckungsfarben ist die Farbauswahl im Bebauungsplan vorgegeben, um ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten. Zur Förderung regenerativer Energiequellen sind Sonnenkollektoren und Fotovoltaikanlagen zulässig.

Die Regelungen zu möglichen Dachaufbauten für das gesamte Plangebiet sollen dazu führen, dass die Dachform im wesentlichen ablesbar bleibt und nicht zu einem weiteren, optisch wirksamen Geschoss führt. Ferner soll dadurch die vorgegebene klare Fassadengliederung beibehalten werden.

Um die gestalterische Einheit im Rahmen von Neubaumaßnahmen bei aneinander gebauten Wohngebäuden weiterhin zu betonen, sind die Höhenlage, die Dacheindeckung und die Dachneigung für die zusammengehörenden Baukörper einheitlich auszuführen.

Um die Gemeinschaftsgaragen auch sichtbar als untergeordnete bauliche Anlagen kenntlich zu machen, sind diese - entsprechend der vorhandenen baulichen Ausführung - mit Flachdach auszuführen. Nicht zuletzt auch, um bei einer Erweiterung bestehender Gemeinschaftsgaragen den optischen Gesamteindruck zu erhalten. Durch die geforderte Dachbegrünung bei Gemeinschaftsgaragen werden - neben den ökologischen Qualitäten - in erster Linie eine gestalterische Aufwertung der Dächer erreicht. Insbesondere wird durch diese Festsetzung eine optische Verbesserung für die Wohnungen in den oberen Geschossen erreicht.

Durch diese gestalterischen Festsetzungen wird es zukünftig möglich, die Gestaltqualitäten des Siedlungsbereiches Immanuel-Kant-Straße / Mittelstraße zu erhalten und notwendige bauliche Veränderungen so zu steuern, dass die städtebauliche Gesamtqualität erhalten oder sogar gesteigert werden kann.

6. Umweltschützende Belange

Nach § 1a BauGB ist ein Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Da dieser Bebauungsplan lediglich den baulichen Bestand absichert und bauliche Erweiterungen und Erneuerungen nur in dem Maße zulässt, die bereits nach derzeitiger Rechtslage (§ 34 BauGB) möglich waren, wird keine Ausgleichbilanzierung erforderlich. Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan sogar zukünftig durch Festsetzung von zu erhaltenden Bäumen diese ökologischen und stadtgestalterischen Qualitäten und entwickelt sie durch die festgesetzten Heckenpflanzungen und Dachbegrünungen weiter. Den umweltschützenden Belangen wird damit entsprochen.

Aussagen über Altlastverdachtsflächen liegen nicht vor und können aufgrund der Wohnnutzung ausgeschlossen werden.

Wegberg, den 11.03.2005

In Vertretung

gez. Fabry
Technischer Beigeordneter