

Bebauungsplan I-40, Wegberg - Birkenallee

Entwurfsbegründung

1.0 Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wegberg, Flur 38 und betrifft das Flurstück 439. Es wird im Norden durch die Birkenallee, im Osten durch die Flurstücke 110, 573 und 235, im Süden durch die Flurstücke 761, 454 und 474 sowie im Westen durch die Flurstücke 498, 126 und 125 begrenzt.

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

2.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Für das Plangebiet liegt keine verbindliche Bauleitplanung vor. Entlang der Birkenallee ist analog zum angrenzenden baulichen Bestand Baurecht gemäß § 34 BauGB gegeben. Für den rückwärtigen Grundstücksbereich existiert derzeit kein Baurecht. Als städtebauliche Zielsetzung stellt der Flächennutzungsplan das Plangebiet als Wohnbaufläche dar.

3.0 Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Südlich angrenzend zum St. Antonius Krankenhaus befindet sich ein unbebautes Grundstück (Flurstück 439), welches als Hubschraubernotlandeplatz genutzt wurde. Im Zuge der Veräußerung des Krankenhauses wird dieser Landeplatz zukünftig nicht mehr benötigt. Die Stadt Wegberg beabsichtigt, einen Sportplatz am Schul- und Sportzentrum zukünftig als Hubschrauberlandeplatz zur Verfügung zu stellen oder ggf. im Nahbereich des Krankenhauses einen Hubschraubernotlandeplatz auszuweisen. Ein entsprechender Genehmigungsantrag ist der Bezirksregierung Düsseldorf als Genehmigungsbehörde vorzulegen. Das Flurstück 439 steht somit zukünftig für eine neue Nutzung zur Verfügung. Zielsetzung der Planung ist es daher, in Anlehnung an die umliegende Bebauung die planungsrechtlichen Voraussetzung zur Errichtung von vier freistehenden Einfamilienhäusern innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Infolge der v.g. städtebaulichen Zielsetzung und zur Einbindung der Neubauten 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 Wohn- und Krankenhausnutzung, wird die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt.

Diese Festsetzung ist aus der diesbezüglichen Darstellung des Flächennutzungsplanes (siehe Nr. 2.0) abgeleitet. Der Bebauungsplan ist somit hinsichtlich der Festsetzung über die Art der baulichen Nutzung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Aufgrund der beabsichtigten Bebauung und auch im Hinblick auf die enge Nachbarschaft zur Wohnbebauung und zum Krankenhaus 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 überbaubaren Grundstücksflächen, die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die maximalen First- und Erdgeschoss-fußbodenhöhen wie folgt festgesetzt:

4.2.1 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Plangebiet werden die überbaubaren Flächen in Abhängigkeit von der beabsichtigten zukünftigen baulichen Nutzung festgesetzt. Durch die Dimensionierung der überbaubaren Flächen wird einerseits eine individuelle Gestaltung der jeweiligen Einfamilienhäuser ermöglicht und die Gartenbereiche von einer Bebauung freigehalten.

4.2.2 Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl wird 0,4 als Obergrenze festgesetzt. Damit ist eine städtebaulich und wirtschaftlich verträgliche Ausnutzung des Plangebietes innerhalb der überbaubaren Flächen - auch im Sinne der Zielsetzung des schonenden Umgangs mit Grund und Boden - gewährleistet.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

4.2.4 First- und Erdgeschossfußbodenhöhen

Zusätzlich zu den v.g. Festsetzungen wird durch die Festsetzung der maximalen Firsthöhe gewährleistet, dass sich die neue Bebauung im Plangebiet maßvoll in den Bestand einfügt und das Orts- und Landschaftsbild gewahrt bleibt. Die gewählte Firsthöhe leitet sich einerseits aus dem Bestand ab und sichert andererseits ausreichende Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Höhenentwicklung zukünftiger Gebäude. Die Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe dient ebenfalls der Bestimmung der Maßstäblichkeit der Gebäude untereinander.

4.3 Erschließung / Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebietes soll zukünftig von der Beecker Straße über die Krankenhausstraße und Birkenallee erfolgen. Es besteht die Absicht, das Teilstück der Birkenallee unmittelbar vor dem Krankenhaus umzugestalten, es für den KFZ-Verkehr zu sperren und lediglich als Fuß- und Radwegeverbindung offen zu halten.

Die im Plangebiet festgesetzte Verkehrsfläche dient ausschließlich der Erschließung der geplanten rückwärtigen drei Einfamilienhäuser. Zugleich besteht über diese Verkehrsfläche eine Erreichbarkeit für Rettungs- und Feuerwehrfahrzeuge. Die Verkehrsfläche wird als Mischverkehrsfläche mit einer Wendeanlage konzipiert. Im Bereich dieser Wendeanlage werden drei öffentliche Stellplätze angeordnet, die für Besucher bereitstehen. Somit kann davon ausgegangen werden, dass außerhalb des Plangebietes im Regelfall kein zusätzlicher ruhender Verkehr auftreten wird.

4.4 Garagen und Stellplätze

Um Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Gartenbereiche zu unterbinden und zur Gestaltung eines geordneten Straßenraumes sind im Plangebiet Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und der festgesetzten Bereiche für Stellplätze unzulässig. Durch den festgesetzten Mindestabstand zwischen Garage und Verkehrsfläche steht diese Zone als zusätzliche Stellplatzfläche zur Verfügung.

5.0 Gestalterische Festsetzungen

5.1 Dachform / Dachneigung / Dacheindeckung

Im Plangebiet werden für die Hauptdachflächen Satteldächer mit Angabe der Dachneigung festgesetzt. Dieses Ordnungsprinzip dient der Gestaltung des Ortsbildes und soll einerseits zur Geschlossenheit des neuen Wohnbereiches führen, andererseits dazu beitragen, dass sich die künftige Bebauung in die vorhandene Umgebung einfügt.

Aufgrund der inzwischen unübersehbar großen Fülle möglicher Dacheindeckungsfarben, ist die Farbauswahl im Bebauungsplan 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 Stadtstruktur.

5.2 Terrassen und Wintergärten

Zur Errichtung von überdachten Terrassen und Wintergärten können die rückwärtigen Baugrenzen in beschränktem Umfang überschritten werden. Damit einer nicht erwünschten massiven Bauweise baulicher Anlagen in diesem Bereich vorgebeugt werden kann, wird deren mögliche Ausführung ausschließlich in transparenter Bauweise festgesetzt.

5.3 Einfriedungen

Entlang der Verkehrsflächen werden von Einfriedungen freizuhaltende Flächen festgesetzt, damit diese Flächen optisch in den Straßenraum einbezogen werden können. Abweichend von dieser Festsetzung sind Hecken innerhalb dieser Flächen als Element der Grüngestaltung zulässig.

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 Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

6.1 Kurzdarstellung des Planinhaltes

Der im Zuge der Veräußerung des Krankenhauses wieder zur Verfügung stehende Hubschraubernotlandeplatz soll einer neuen Nutzung zugeführt werden. Aufgrund der Lage und der angrenzenden Nutzungen soll diese Fläche für eine Wohnbebauung bereitgestellt werden. Das Plangebiet ist 2.349 qm groß. Derzeit wäre bereits nach den Maßgaben des § 34 BauGB eine bauliche Ausnutzung entlang der Birkenallee einschließlich Zufahrten und sonstigen versiegelten Flächen von ca. 300 qm möglich. Durch diesen Bebauungsplan wird eine zusätzliche bauliche Ausnutzung des Plangebietes um rund 780 qm ermöglicht.

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 Wohnbauentwicklung dar. Dieses Entwicklungsziel wurde im Konzept des im Aufstellungsverfahren befindlichen neuen Flächennutzungsplanes bestätigt.

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 Landschaft- und Naturschutzgebiete. Sonstige Schutzgebiets-ausweisungen, 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 sonstigen Träger öffentliche Belange erklärt, dass der Detaillierungsgrad des Umweltberichtes aufgrund des geringen Ausmaßes der Planung und der bereits im Vorfeld erkennbar geringen Auswirkung auf die entsprechenden Schutzgüter auf ein absolutes Minimum beschränkt werden kann. Eine Erörterung von Planungsalternativen könne entfallen.

Das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege wurde ebenfalls frühzeitig beteiligt und hat auf folgendes hingewiesen: Eine konkrete Aussage dazu, ob es zu Konflikten zwischen der Planung und den Belangen des Bodendenkmalschutzes kommen kann, ist auf der Basis der derzeit für das Plangebiet verfügbaren Unterlagen nicht abschließend möglich, da in dieser Region bisher keine systematische Erfassung der Bodendenkmäler durchgeführt wurde. Mithin können derzeit weder für den Umweltbericht noch für die Abwägung eindeutige Aussagen zu möglichen Auswirkungen der Planung auf das archäologische Kulturgut abgegeben werden.

Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter Wasserschutzgebiete.

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

Demnach entspricht die Zielsetzung dieses Bebauungsplanes der vorbereitenden Bauleitplanung und der übergeordneten Fachplanungen.

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Auswirkungen auf Fauna und Flora

Wie eingangs bereits dargestellt, wurde das Plangebiet als Hubschraubernotlandeplatz genutzt. Aufgrund des seinerzeitigen Hubschrauberbetriebes und den damit verbundenen Immissionen wurden mögliche Tierpopulationen im Plangebiet

und innerhalb der angrenzenden Gärten gestört. Diese erheblichen Immissionen werden bei der projektierten Nutzung zukünftig entfallen. Die neue Nutzungsart stellt somit aus diesem Blickwinkel eine deutliche Verbesserung dar.

Entsprechend der seinerzeitigen Nutzung ist das Plangebiet derzeit als Rasenfläche hergerichtet, die in regelmäßigen Abständen gemäht wird. Eine sonstige Vegetation als Indikator für besondere faunistische Habitate ist nicht vorhanden. Die Fläche besitzt aufgrund ihrer Insellage im Blockinnenbereich keine Vernetzung mit dem Freiraum.

Eine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kann aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der festgesetzten Gebäudehöhen ausgeschlossen werden.

Planungsrechtlich besteht bereits - wie eingangs schon dargestellt - derzeit die Möglichkeit einer Bebauung entlang der Birkenallee. Somit wird durch diesen Bebauungsplan lediglich eine zusätzliche bauliche Ausnutzung von rund 780 qm ermöglicht. Als Kompensation erfolgt die Festsetzung von Pflanzgeboten. So wird durch das Anpflanzen der festgesetzten Bäume und Sträucher die ökologische Qualität des Plangebietes gegenüber dem heutigen Zustand deutlich verbessert und es besteht dadurch die Chance einer Grünvernetzung mit den angrenzenden Gärten. Die Umsetzung dieser Kompensationsmaßnahmen ist bauaufsichtlich zu überprüfen.

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 innerstädtischen 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 der geplanten Vorhaben sowie der festgesetzten Kompensationsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

6.3.3 Umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen

Während der Baumaßnahmen sind übliche Beeinträchtigungen durch Baulärm für die angrenzende Wohnbevölkerung nicht auszuschließen. Diese Beeinträchtigungen sind jedoch auf die Bauphase der in geringer Anzahl geplanten Baumaßnahmen zeitlich begrenzt.

Die zukünftigen Gärten entsprechen in ihrer Nutzungsart der umgrenzenden Freiflächennutzung. Durch den Ausschluss von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Flächen wird die Wohnruhe weiterhin gewahrt und durch die Einstellung des Hubschrauberbetriebes sogar deutlich verbessert.

Die festgesetzte Verkehrsfläche dient ausschließlich der Anbindung der geplanten rückwärtigen Bebauung mit drei freistehenden Einfamilienhäusern. Die dadurch entstehenden geringen Verkehre sind zu vernachlässigen. Darüber hinaus wird durch die beabsichtigte Sperrung der Birkenallee in Höhe des Krankenhauses die Verkehrsbelastung in diesem Bereich reduziert und eine Verbesserung gegenüber der derzeitigen Situation infolge einer Verkehrsberuhigung eintreten.

6.4 Zusammenfassung

Bei der Umweltprüfung wurden nach derzeitigem Kenntnisstand keine negativen Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt ermittelt. Die Belange der Bodendenkmalpflege werden durch einen Hinweis im Bebauungsplan (siehe Nr. 7) beachtet.

Die Belange der unmittelbar angrenzenden Wohnbevölkerung wurde durch entsprechende Festsetzungen berücksichtigt.

7.0 Hinweise

Als Ergebnisse aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung werden Hinweise zum möglichen Umgang mit Bodenfunde und über die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet aufgenommen.

Wegberg, den 04.09.2006

Die Bürgermeisterin
In Vertretung

gez. Fabry
Technischer Beigeordneter