

Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan I 35 - Wegeberg, Heidekamp 1. Änderung

1.0 Ausgangssituation

1.1 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Ortszentrum der Stadt Wegeberg und wird nördlich von der Straße An der Spinnerei und westlich von der Freiheider Straße begrenzt. Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt und aus dem beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich.

1.2 Städtebauliche Zielsetzung

Der Bebauungsplan I 35 Wegeberg, Heidekamp wurde im Jahr 2001 entwickelt und rechtskräftig. Die in diesem ursprünglichen Bebauungsplan vorgesehene Straßenführung lässt lediglich eine großzügige Parzellierung der einzelnen Grundstücke zu. Bei der Realisierung der Planung hat es sich gezeigt, dass gerade bei jungen Familien und Senioren ein Bedarf an kleineren Grundstücken vorhanden ist. Daher ist es Zielsetzung dieser Planung, diesem Bedarf Rechnung zu tragen und dadurch eine maßvolle Verdichtung zu erreichen. Die bessere Ausnutzung dieser zentrumsnahen Fläche entspricht auch der Zielsetzung der nachhaltigen Stadtentwicklung und dem Grundsatz über den schonenden Umgang mit Grund und Boden.

1.3. Erfordernis der Planaufstellung

Der ursprüngliche Bebauungsplan weist lediglich für das Plangebiet eine Straßenführung in West- Ostrichtung auf. Um eine kleinere Parzellierung zu ermöglichen, wird eine zusätzliche Stichstraße im Bereich des Plangebietes in südlicher Richtung erforderlich. Da somit die Grundzüge der Planung berührt werden, ist ein erneutes Bebauungsplanverfahren nach den Vorgaben des Baugesetzbuches erforderlich. Dem Planerfordernis wird mit diesem Satzungsverfahren Rechnung getragen. Vom Eigentümer der Fläche wurde ein entsprechender Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes gestellt.

1.4 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Grundstück ist von jeglichen Aufbauten frei. Die umliegende Bebauung wird geprägt durch ein- bis zweigeschossige Wohnhäuser in Form von Reihenhäusern, freistehenden Einfamilienhäusern und Geschosswohnungsbauten.

In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind Bushaltestellen vorhanden, die eine Anbindung an das Netz des ÖPNV sicherstellen. Der Bahnhof von Wegeberg ist ebenfalls fußläufig zu erreichen.

2.0 Planung

2.1 Planinhalte und Festsetzungen

Die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an die umgebende vorherrschende Nutzung und Bebauung. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung "Wohnen" wird allgemeines Wohngebiet "WA" festgesetzt. Die Geschossigkeit wird für die beabsichtigte Wohnbebauung eingeschossig festgesetzt. Diese Festsetzung hat, ebenso wie die festgesetzte Firsthöhe und maximale Dachneigung sowie die Festsetzung zur Erdgeschossfußbodenhöhe, den Zweck, die Höhe und das Erscheinungsbild der neuen Gebäude an die vorhandene Bebauung anzupassen. Eine übermäßige Verdichtung des Plangebietes wird durch die festgesetzte Bauweise, die Beibehaltung der festgesetzten Mindestgrundstücksgrößen des ursprünglichen Bebauungsplanes und der Anzahl der Wohneinheiten je Wohngebäude entgegengewirkt.

Die Verkehrsflächen werden als Mischverkehrsflächen erstellt, um neben der Verkehrsfunktion auch den Anforderungen an die Aufenthaltsfunktion gerecht zu werden. Durch die Aufweitung der vorhandenen Wendeanlage im Zentrum des Wohngebietes besteht die Chance, vier Besucherstellplätze in den Straßenraum zu integrieren. Durch die festgesetzten Baumpflanzungen flankierend zu dieser Stellplatzanlage wird der Straßenraum insgesamt optisch aufgewertet.

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

Die Bepflanzung der Grundstücke mit Schmitthecken stellt, neben einer ökologischen Aufwertung der privaten Freiflächen, vor allen Dingen die Schaffung eines ortstypischen Erscheinungsbildes sicher.

Um Beeinträchtigungen der rückwärtigen Gartenbereiche zu unterbinden und zur Gestaltung eines geordneten Straßenraumes sind Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und den festgesetzten Bereichen für Stellplätze und Garagen unzulässig.

Nebenanlagen werden außerhalb der überbaubaren Flächen reglementiert, um eine weitergehende Versiegelung zu vermeiden und eine Dominanz derartiger Anlagen in den Gartenbereichen zu verhindern.

Die Festsetzung zu Aufschüttungen und Abgrabungen zur Anpassung an angrenzende Nachbargrundstücke stellt sicher, dass im Gebiet keine untypischen Geländesprünge entstehen, die ihrerseits zu Konflikten mit angrenzenden Grundstücksnutzungen führen können.

2.2. Umweltbelange

Die Eingriffsbilanzierung erfolgte bereits im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanes I 35. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen wurden bereits außerhalb des Plangebietes durch eine Überkompensation ausgeglichen. Da zudem durch die nun vorliegende Planänderung der

potenzielle Versiegelungsgrad - durch entsprechende reduzierende Festsetzungen - mit der Ursprungsplanung vergleichbar ist, wird von einer erneuten Eingriffsbilanzierung abgesehen. Auf der Grundlage des vorstehenden Sachverhaltes kann davon ausgegangen werden, dass den Belangen des Naturschutzes in angemessenem Umfang Rechnung getragen wird.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird infolge der geringen Größe des Plangebietes nicht durchgeführt.

Nördlich des Plangebietes betreibt derzeit die Raiffeisenzentrale eine Lagerhalle. In der Vergangenheit führte die Nutzung zu Nachbarbeschwerden. Der Eigentümer des westlich angrenzenden Lebensmittelmarktes hat dieses Grundstück erworben und beabsichtigt den Abriss dieser Lagerhalle zur Erweiterung des bestehenden Marktes. Die Aufgabe der Lagerhallennutzung erfolgt spätestens bis Juni 2005. Da nicht mit einer Bezugsfertigstellung der Wohngebäude im Plangebiet aufgrund der Verfahrensdauer des Bebauungsplanes und Bauzeit vor diesem Termin zu rechnen ist, werden diese immissionsschutzrechtlichen Belange gegenstandslos.

Nach Aussage des Fachamtes wirken auf das Plangebiet keine weiteren Immissionen ein, die besondere Schutzmaßnahmen erfordern.

Aufgrund der ursprünglichen Nutzung liegen keine Erkenntnisse über evtl. belastete Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor.

Infolge der hohen Grundwasserstände im Plangebiet erfolgt ein entsprechender Hinweis.

2.3 Belange des Denkmalschutzes

Da im Plangebiet das Auffinden von Bodendenkmälern nicht auszuschließen ist, wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Befunde die Untere Denkmalbehörde zu informieren ist.

3.0 Ver- und Entsorgung

Das häusliche Schmutzwasser der geplanten Gebäude wird der ausreichend dimensionierten öffentlichen Mischwasserkanalisation zugeführt.

Die Ver- und Entsorgung wird durch die entsprechenden Versorgungsträger sichergestellt.

Wie bereits im ursprünglichen Bebauungsplan geregelt, erfolgt infolge ungünstiger Bodenverhältnisse und Grundwasserstände die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers über die vorhandene Kanalisation.

4.0 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Die Planung erfordert eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Die 71. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung dieses Bebauungsplanes. Die Festsetzungen sind aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes - unter Berücksichtigung der 71. Änderung - entwickelt.

5.0 Maßnahmen zur Bodenordnung und Finanzierung

Da das Grundstück im Besitz des Antragstellers ist, sind zur Realisierung der Planung keine Maßnahmen der Bodenordnung erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auf Kosten des Antragstellers.

Wegberg, den 06.10.2004

Die Bürgermeisterin

In Vertretung



Fabry

(Technischer Beigeordneter)