

# **Bebauungsplan I-3A, Wegberg –**

## **Beeckerheide West /**

### **6. Änderung**

#### **Entwurfsbegründung**

##### **1.0 Begrenzung des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Wegberg im Wohnbereich „In Beeckerheide“ und umfasst das stadteigene Flurstück 1058 mit einer Größe von 682 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-3A, Wegberg – Beeckerheide West / 4. Änderung aus dem Jahr 1993. Dieser Bebauungsplan setzt für das betroffene Flurstück „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Diese Zielsetzung hier einen Spielplatz anzulegen, wurde jedoch nicht umgesetzt.

##### **3.0 Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung**

Vor einigen Jahren wurde in einer fußläufigen Entfernung von rund 400 m der Schwerpunktspielplatz „In der Heide“ (hinter dem ehemaligen BGZ) hergerichtet. Des Weiteren befindet sich in einer Entfernung von lediglich ca. 300 m der Spielplatz „Akazienweg“. Nach Aussage des zuständigen Fachbereiches Bildung und Soziales ist die ursprünglich angedachte Spielplatzfläche „In Beeckerheide“ - aufgrund dieser beiden bestehenden Spielplätze im Nahbereich - entbehrlich und steht daher für eine wohnwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Zur Schaffung der diesbezüglichen planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 17.10.2017 zur Einleitung des Verfahrens den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dem Fachausschuss wurde am 03.07.2017 in einer Beratungsvorlage der beabsichtigte Rahmen der zukünftigen Festsetzungen skizziert und eine daraus resultierende Bebauung dargestellt.

Demnach wäre neben einem üblichen Einfamilienhaus auch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einer Grundfläche von rund 150 qm möglich. Erforderliche Stellplätze könnten in einer Tiefgarage untergebracht werden. Bei einer derartigen Bebauung würde die vorhandene Baustruktur (In Beeckerheide 18 / 20 und 22 / 24) konsequent und stadtbildverträglich fortgesetzt. Da innerhalb des Grenzlandringes eine erhöhte Nachfrage nach Geschosswohnungen – insbesondere für ältere Mitbürger – weiterhin besteht, wird diese Form der Bebauung für das Plangebiet präferiert. Da sich das Grundstück, wie eingangs dargestellt, im Stadteigentum befindet, kann im Rahmen der Veräußerung auf die künftige konkrete Bebauung hingewirkt werden.

#### **4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen**

Infolge der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung zur Umnutzung der derzeit noch festgesetzten Spielplatzfläche „In Beeckerheide“ 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.

##### **4.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Traufhöhe wie folgt festgesetzt:

###### **4.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die vordere und hintere Baugrenze wird in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan und der westlich angrenzenden bestehenden Bebauung festgesetzt. So beträgt der Abstand der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche 3 Meter, die Tiefe der überbaubaren Fläche 15 m. Garagen und Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche

zulässig. Damit wird eine ausreichende und flexible bauliche Nutzung des Grundstückes ermöglicht.

#### **4.2.2 Grundflächen- und Geschossflächenzahl**

Die festgesetzten Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl ermöglichen eine städtebaulich und wirtschaftlich verträgliche Ausnutzung des Plangebietes und sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Gemäß § 19 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

#### **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 Traufhöhe**

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 ursprünglichen Bebauungsplan ab und sichert andererseits ausreichende Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung.

### **4.3 Bauweise**

Die Bauweise im Plangebiet wird in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt und entspricht so dem umliegenden baulichen Bestand. Eine harmonische Einbindung der Neubebauung kann dadurch sichergestellt werden.

## **5.0 Hinweise**

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

## **6.0 Berücksichtigung von Umweltbelangen**

Das Plangebiet wird derzeit in Form einer Intensivrasenfläche ohne weiteren Bewuchs 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. 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 so genannten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a BauGB durchgeführt. Bei Bebauungspläne der Innenentwicklung sind die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffsbilanzierung mit nachgeschalteter Kompensation nicht erforderlich.

Wegberg im August 2018

(Thies)

Technischer Beigeordneter