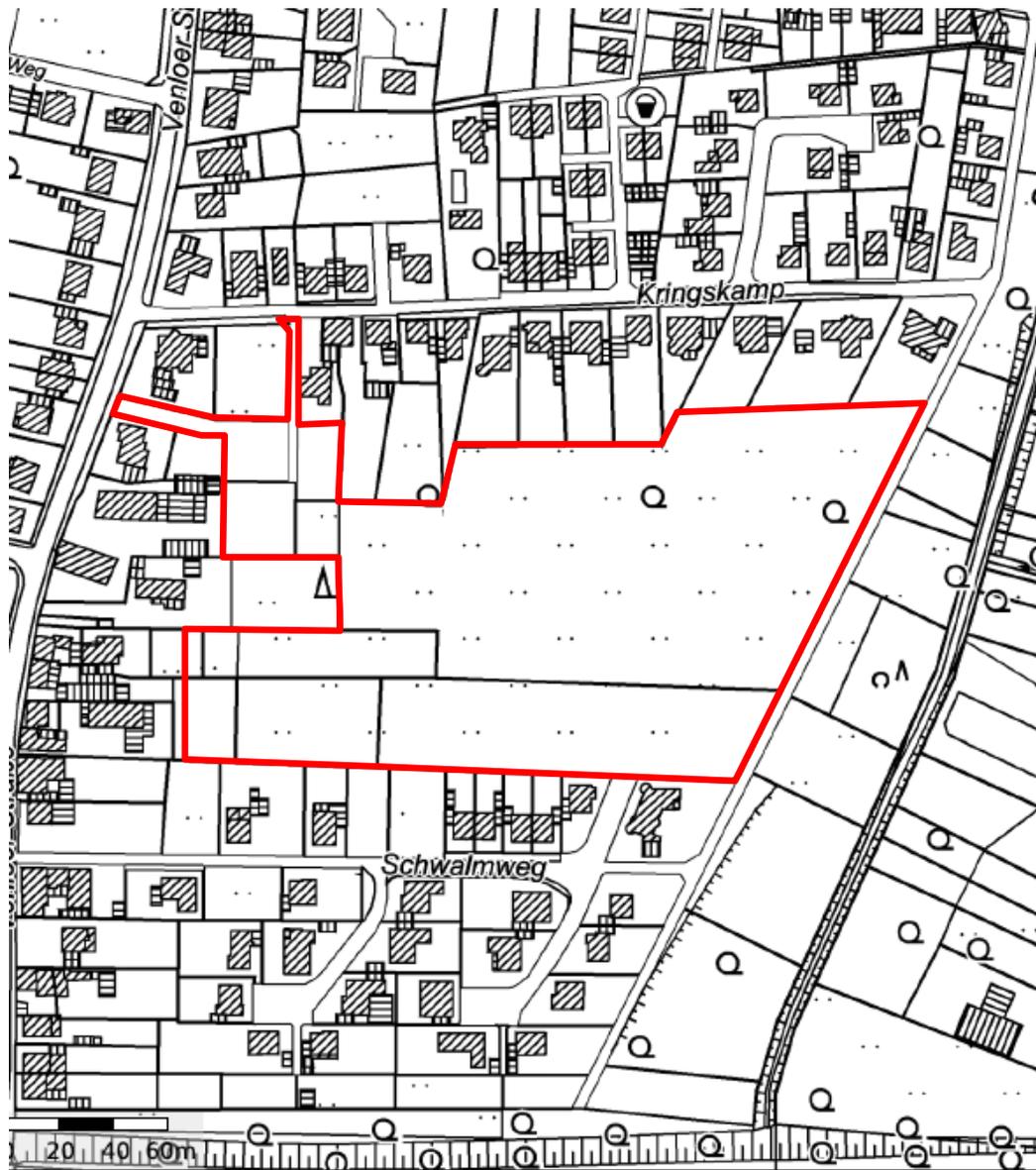


Stadt Wegberg Begründung zum Bebauungsplan I-50, Wegberg - Venloer Straße

Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung, Stand 29.06.2021



Lage des Plangebietes

Inhaltsverzeichnis

Teil I Begründung	3
1. Örtliche Verhältnisse	3
1.1. Lage des Plangebietes.....	3
1.2. Umgebung.....	3
1.3. Erschließung.....	3
2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung	4
2.1. Anlass der Planung.....	4
2.2. Planungserfordernis.....	4
2.3. Ziele der Planung.....	4
3. Gegenwärtiges Planungsrecht	5
3.1. Landesentwicklungsplan.....	5
3.2. Regionalplan.....	6
3.3. Flächennutzungsplan (FNP).....	7
3.4. Landschaftsplan.....	7
3.5. Bestehendes Planungsrecht.....	8
4. Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen	8
5. Städtebauliches Konzept, Erschließung, Ver- und Entsorgung	10
5.1. Städtebauliches Konzept.....	10
5.2. Erschließung.....	12
5.3. Ver- und Entsorgung.....	13
6. Klimaschutz und Klimaanpassung	13
6.1. Mindestanforderung.....	13
6.2. Standortwahl der Bebauung.....	13
6.3. Regenerative Wärme- und Energiegewinnung.....	13
6.4. Umgang mit Freiflächen.....	14
7. Begründung der Festsetzungen	14
7.1. Art der baulichen Nutzung.....	14
7.2. Maß der baulichen Nutzung.....	15
7.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise.....	17
7.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden.....	18
7.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen.....	18
7.6. Öffentliche Verkehrsflächen.....	19
7.7. Öffentliche Grünfläche.....	19
7.8. Private Grünfläche.....	19
7.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	19
7.10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen.....	21
7.11. Hinweise, Pflanzlisten.....	21

Teil I Begründung

1. Örtliche Verhältnisse

1.1. Lage des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes III-50, Wegberg - Venloer Straße liegt im Wegberger Ortsteil Harbeck innerhalb des Grenzlandrings. Das Plangebiet liegt ca. 350 m westlich des Bahnhofs und umfasst in der Gemarkung Wegberg, Flur 44 die Flurstücke 417 tw., 437, 62/1, 448 tw., 450 tw., 61/1 und 406 tw. Das Plangebiet ist in Summe ca. 26.000 m² groß, was ca. 2,6 ha entspricht.

Hinsichtlich der Topografie fällt das Gelände im Plangebiet von Westen nach Osten von ca. 63,00 m ü. NHN auf ca. 59,00 m ü. NHN Richtung Schwalm ab. Von Norden nach Süden ist das Plangebiet insgesamt nur sehr gering bewegt.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch eine zusammenhängende Wiesenflur, die sich durch einen geringen Strukturreichtum auszeichnet und somit als Lebensraum für den Großteil der heimischen Tier- und Pflanzenart eine geringe Bedeutung besitzt. Östlich des Plangebietes befindet sich ein dichter Baum- und Gehölzbestand, der innerhalb verschiedener Schutz- und Biotopgebiete der Schwalm liegt. Gebäudebestand liegt im Plangebiet nicht vor, die Flächen werden derzeit als Weidefläche genutzt.

1.2. Umgebung

Im Norden wird der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplangebietes durch die vorhandene Wohnbebauung an der Straße „Kringkamp“ abgegrenzt. Das Plangebiet verfügt hier über eine Anbindung durch einen ca. 70 m langen Stichweg. Westlich grenzt der Geltungsbereich an die Wohnbebauung entlang der „Venloer Straße“, südlich an die Bebauung am „Schwalmweg“. Östlich wird das Plangebiet durch die Schwalm und die umgebenden Gehölzstrukturen begrenzt, dahinter schließt sich weitere Wohnbebauung an. Parallel zur Schwalm verläuft ein Fuß- und Radweg, der die Straße „Kringkamp“ mit dem „Schwalmweg“ verbindet.

Das Plangebiet ist insgesamt von Wohnbebauung umgeben, vereinzelt sind in der Umgebung auch gewerbliche Nutzungen vorzufinden. Durch die angrenzende Bebauung auf allen Seiten verbleibt das Plangebiet als unbebaute Fläche in einer Insellage mitten im Ortsteil Harbeck.

1.3. Erschließung

Das Plangebiet verfügt über eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz. Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt aus Richtung Westen über die „Venloer Straße“, über die das südlich liegende Zentrum in kürzester Zeit erreichbar ist, nach Norden bietet Sie Anschluss an den „Grenzlandring“, von dem aus eine Anbindung an die Ortsumgehung B 221 im Westen und die B 57 im Osten und damit ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz besteht.

Fußläufig kann das Plangebiet sowohl von der „Venloer Straße“, als auch über einen Stichweg von der Straße „Am Kringkamp“ im Norden und eine Anbindung an den „Schwalmweg“ im Süden erschlossen werden. Letztere ist breit genug, um eine Durchfahrt für PKW zu ermöglichen. Da der „Schwalmweg“ keine zusätzlichen Verkehre mehr aufnehmen kann erfolgt von hier jedoch keine grundsätzliche Erschließung des Plangebietes, die Zufahrt wird durch eine Absperrung, z.B. in Form von Pollern, unterbunden und kann nur in Ausnahmesituationen geöffnet werden. Östlich grenzt das Plangebiet direkt an den Fuß- und Radweg parallel zur Schwalm, der von der Straße „Kringkamp“ im Norden Richtung „Schwalmweg“ im Süden und weiter Richtung Bahnhof und Stadtpark führt.

Eine Anbindung an den Schienenverkehr erfolgt über den Bahnhof Wegberg, der östlich in ca. 350 m Entfernung zum Plangebiet liegt. Von hier besteht Anschluss Richtung Mönchengladbach sowie Richtung Dalheim. Das Plangebiet wird durch die Haltestellen „Harbeck“ und „Harbeck im Ländchen“ der Buslinie 408 an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Haltestellen liegen in 100 m bzw. 300 m Entfernung vom Plangebiet.

2. Anlass, Erfordernis und Ziele der Planaufstellung

2.1. Anlass der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die angrenzend zur Innenstadt liegenden Plangebietsflächen mit einer Größe von ca. 2,6 ha in Zukunft einer Wohnnutzung zugeführt werden. Derzeit werden die Flächen als Weideflächen genutzt und verbleiben in einer Insellage zwischen der nördlich, westlich und südlich angrenzenden Wohnbebauung.

Die Planung umfasst ein Wohngebiet mit Erschließungsstraßen und privaten Grünflächen sowie einer öffentlichen Grünfläche im Norden. Durch die ruhige Lage im Blockinnenbereich und die hohe Aufenthaltsqualität mit der nördlich liegenden Grünfläche mit altem Baumbestand und der östlich angrenzenden Schwalm kann hier in Zukunft ein Wohnquartier mit einer hohen Wohnqualität realisiert werden. Durch die Weiterentwicklung und Ergänzung der umliegenden Wohnstrukturen soll der anhaltenden Nachfrage nach Wohneigentum in Wegberg Rechnung getragen werden. Vorgesehen ist im Wesentlichen eine Einfamilienhausbebauung. Ob im Zentrum des Plangebietes zur Ergänzung des Wohnangebotes zusätzlich Mehrfamilienhausbebauung oder Reihenhäuser vorgesehen werden sollen, wird im weiteren Verfahren geklärt.

Die geplanten Nutzungen sollen über die Aufstellung des Bebauungsplanes I-50, Wegberg - Venloer Straße planungsrechtlich gesichert werden. Der Bebauungsplan soll nach § 13 i.V.m. § 13b BauGB als Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen aufgestellt werden, da die Planung alle in § 13a und § 13b BauGB formulierten Voraussetzungen erfüllt. Das Verfahren kann ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt den südlichen Bereich des Plangebietes als „Wohnbaufläche“ dar, der nördliche Bereich wird als „Grünfläche“ ausgewiesen. Der Bebauungsplan setzt in Zukunft für die nördlichen Flächen eine öffentliche Grünfläche fest, so dass der Bebauungsplan weitestgehend aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg entwickelt werden kann. Lediglich im Nordwesten kommt es durch die hier notwendige Zufahrt in das Plangebiet sowie der daran angrenzenden Wohnbauflächen zu einer Inanspruchnahme von einem als „Grünfläche“ ausgewiesenen Bereich in einer Größe von ca. 1.540 m². Diese Fläche wird durch die südliche Erweiterung der öffentlichen Grünfläche kompensiert. Durch diese Erweiterung kann der bestehende Baumbestand erhalten werden. Insgesamt wird durch die Planung somit den Zielen des Flächennutzungsplanes entsprochen, der die Entwicklung als Wohnbauflächen und die Erhaltung der Grünstrukturen im nördlichen Bereich vorsieht. Der Bebauungsplan wird daher aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2.2. Planungserfordernis

Die Inanspruchnahme des im Flächennutzungsplan überwiegend als Wohnbaufläche dargestellten Plangebietes ist ein wichtiger Schritt zur Schaffung neuer Wohnbauflächen angrenzend zur Innenstadt, um dem entsprechenden Bedarf gerecht zu werden. Der Planbereich grenzt im Norden, Westen und Süden direkt an bestehende Wohngebiete an und verbleibt als Insel innerhalb des ansonsten bereits bebauten Ortsteils. Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen können Synergieeffekte zu den bestehenden Wohngebieten geschaffen werden.

2.3. Ziele der Planung

Die Planung soll der Bereitstellung von Wohnbauflächen zur Stärkung und Weiterentwicklung von Wegberg als attraktivem Wohnstandort dienen und gleichzeitig die Nachfrage nach Wohnbauflächen decken. Mit der Aufstellung des Bau-

ungsplanes I-50, Wegberg - Venloer Straße sollen die gemäß den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg vorgesehene Entwicklung des Plangebietes als Wohnbaufläche planungsrechtlich gesichert und die folgenden Planungsziele gesichert werden:

- Erschließung von Wohnbauflächen zur Deckung des örtlichen Bedarfes,
- Sicherung und Weiterentwicklung des Wegberger Kernbereiches,
- Nutzung von Synergieeffekten durch bestehende Infrastruktur (bspw. Straßen, Nahversorgung, Schule, Kita),
- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung,
- Sparsamer Umgang mit Grund und Boden.

Darüber hinaus ist es Ziel der Stadtplanung, einen in zentraler Lage gelegenen, durchgrüneten Wohnstandort für alle Altersgruppen zu schaffen, der kurze Wege zur Nahversorgung und zum ÖPNV bietet und gleichzeitig ein ruhiges Wohnen ermöglicht.

3. Gegenwärtiges Planungsrecht

3.1. Landesentwicklungsplan

Im derzeit gültigen Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist die Stadt Wegberg als Mittelzentrum ausgewiesen. Das Plangebiet wird im Landesentwicklungsplan als „Siedlungsraum“ dargestellt (s. Abbildung 1, rote Umrandung).

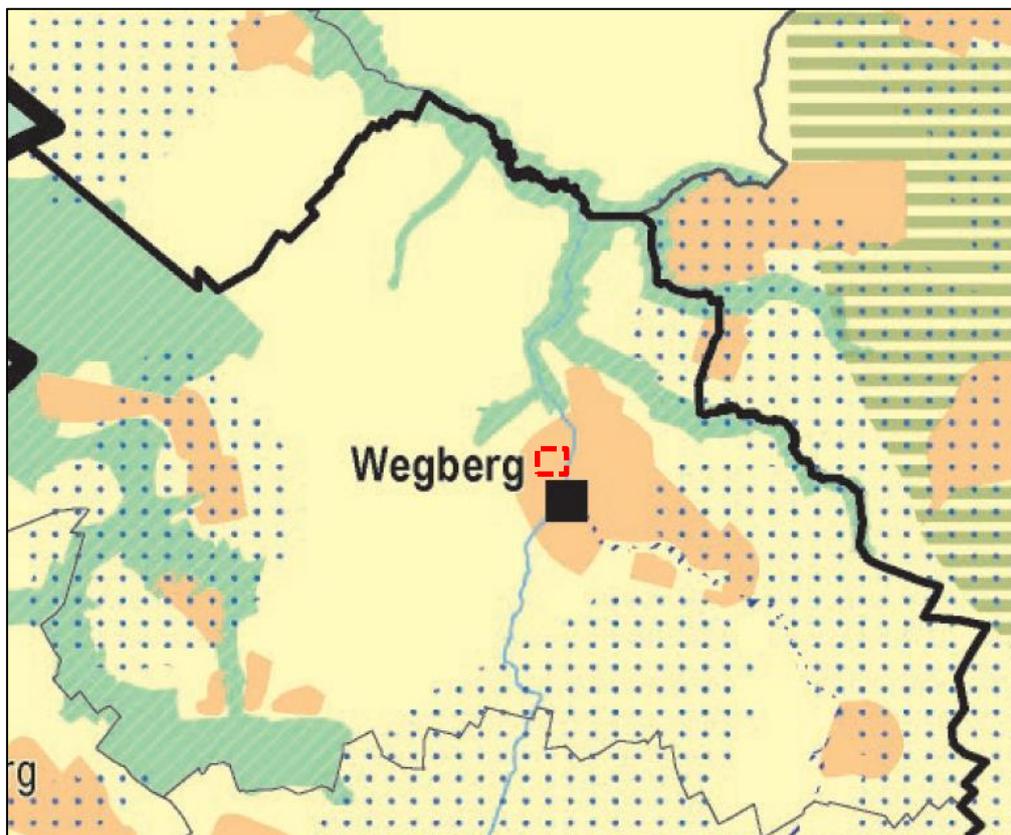


Abbildung 1: Auszug Landesentwicklungsplan NRW 2017

Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen

Im aktuellen Landesentwicklungsplan NRW sind die darin formulierten Ziele und Grundsätze gem. § 3 Abs. 1 Nr. 2 und 3 Raumordnungsgesetz (ROG) zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Nachfolgend aufgeführte Ziele und Grundsätze sind in diesem Planungsverfahren und für die städtebauliche Konzeption wesentlich:

6.1-1 Ziel flächensparende und bedarfsgerechte Siedlungsentwicklung

„Die Siedlungsentwicklung ist flächensparend und bedarfsgerecht an der Bevölkerungsentwicklung, der Entwicklung der Wirtschaft, den vorhandenen Infrastrukturen sowie den naturräumlichen und kulturlandschaftlichen Entwicklungspotentialen auszurichten. [...]“

6.1-5 Grundsatz Leitbild "nachhaltige europäische Stadt"

„Die Siedlungsentwicklung soll im Sinne der "nachhaltigen europäischen Stadt" kompakt gestaltet werden und das jeweilige Zentrum stärken. Regional- und Bauleitplanung sollen durch eine umweltverträgliche, geschlechtergerechte und siedlungsstrukturell optimierte Zuordnung von Wohnen, Versorgung und Arbeiten zur Verbesserung der Lebensqualität und zur Reduzierung des Verkehrsaufkommens beitragen. [...]“

6.1-7 Grundsatz energieeffiziente und klimagerechte Siedlungsentwicklung

„Planungen von neuen Siedlungsflächen und des Umbaus bzw. der Sanierung von Siedlungsgebieten sollen energieeffiziente Bauweisen, den Einsatz von Kraft-Wärme-Kopplung sowie Möglichkeiten der passiven und aktiven Nutzung von Solarenergie und anderen erneuerbaren Energien begünstigen. Die räumliche Entwicklung soll die bestehende Verletzbarkeit des Siedlungsraums gegenüber Klimafolgen - insbesondere Hitze und Starkregen - nicht weiter verschärfen, sondern die Widerstandsfähigkeit des Siedlungsraums stärken und dazu beitragen, die Auswirkungen des Klimawandels abzumildern.“

3.2. Regionalplan

Im Regionalplan werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung für die Entwicklung des Regierungsbezirks und raumbezogene Planungen und Maßnahmen konkretisiert. Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003), weist für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ aus (s. Abbildung 2, rote Umrandung). In den „ASB“ sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.

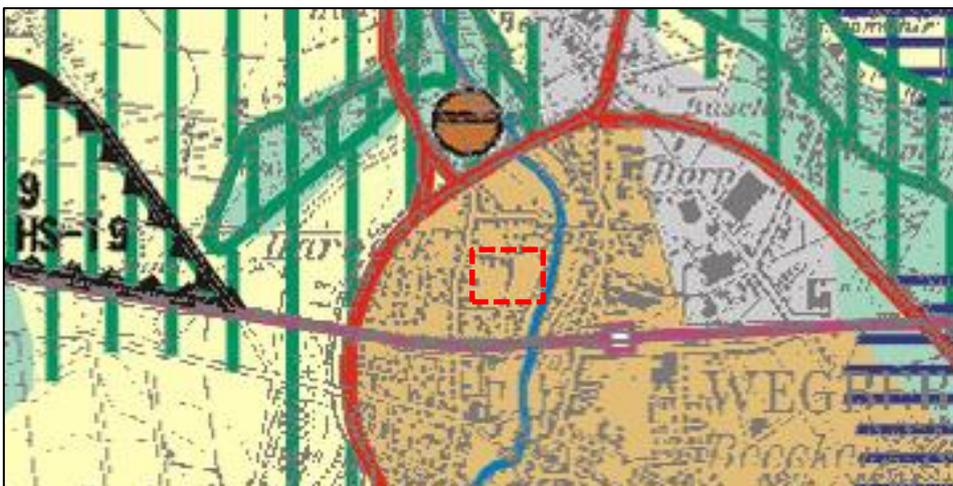


Abbildung 2: Auszug Regionalplan 2003
Quelle: Bezirksregierung Köln

3.3. Flächennutzungsplan (FNP)

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg vom 02.07.2008 stellt für den Großteil des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes „Wohnbaufläche (W)“ dar. Des Weiteren stellt der Flächennutzungsplan im nördlichen Randbereich des Plangebietes „Grünflächen“ dar. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt darüber hinaus auch die nördlich, westlich und südlich angrenzenden Flächen als „Wohnbaufläche“ dar. Die östlich angrenzenden Flächen rund um die Schwalm sind als „Flächen für Wald“ ausgewiesen.

Die Planung sieht vor, dass die nördlichen Flächen entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes als öffentliche Grünfläche erhalten bleiben. Dies soll über eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden. Auf den restlichen Flächen soll über den Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet realisiert werden. Im nordwestlichen Bereich wird ein Teil des Plangebietes mit einer Größe von ca. 1.540 m² als Grünfläche dargestellt. Da die Erschließung des Plangebietes nur über diesen Bereich möglich ist, muss diese Fläche als öffentliche Verkehrsfläche und Wohnbaufläche ausgewiesen werden, ein Teilbereich wird als private Grünfläche gesichert. Insgesamt wird durch die Planung den Zielen des Flächennutzungsplanes entsprochen, der die Entwicklung als Wohnbauflächen und die Erhaltung der Grünstrukturen im nördlichen Bereich vorsieht. Der Bebauungsplan kann daher gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden, eine Änderung des Flächennutzungsplans ist nicht notwendig.

Durch die planungsrechtliche Sicherung der Fläche im Zentrum des Ortsteils Harbeck wird ein weiteres Baugebiet ermöglicht, das durch die vorhandenen Verkehrsanlagen und den nahe gelegenen Bahnhof sowie die umliegende Infrastruktur bereits gut erschlossen ist. Dies schafft im Ergebnis eine Stadt der kurzen Wege und eine Reduzierung der ausgelösten Verkehre.

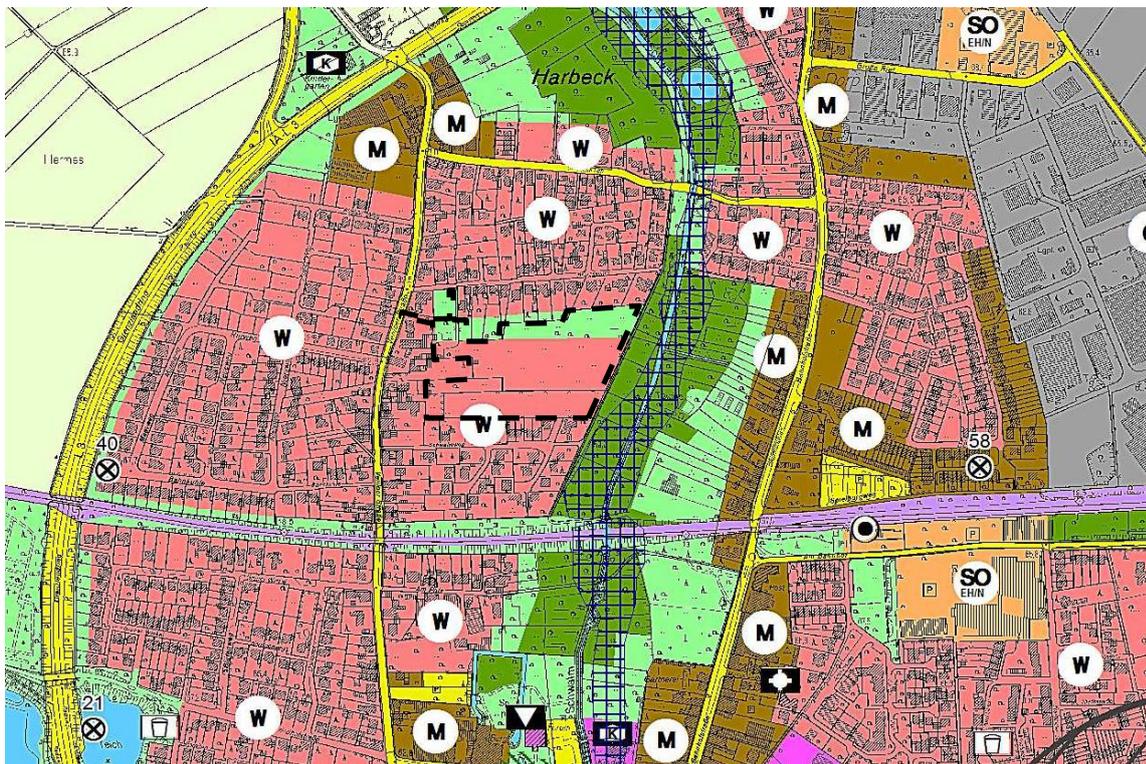


Abbildung 3: Auszug Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg

Quelle: Stadt Wegberg

3.4. Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplanes III/6 Schwalmplatte des Kreises Heinsberg vom 01.08.2003 (1. Änderung vom 29.08.2005). Der Landschaftsplan trifft somit für das Plangebiet selber keine Festsetzungen (s. Abbildung 4). Der östlich angrenzende Bereich rund um die Schwalm wird

meiden. Die Belange der Landwirtschaft sind in der Abwägung explizit zu berücksichtigen. Hierbei ist darzulegen, welche Auswirkungen damit verbunden sind, Flächen für die Landwirtschaft zugunsten anderer Nutzungen unwiederbringlich aufzugeben, und warum die angestrebte Nutzung nicht an anderer Stelle realisiert werden kann.

Begründung der Standortwahl:

- Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln, Teilabschnitt Region Aachen (2003), weist für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ aus (s. Kap. 3.2). In den „ASB“ sollen Wohnungen, Wohnfolgeeinrichtungen, wohnungsnaher Freiflächen, zentralörtliche Einrichtungen und sonstige Dienstleistungen sowie gewerbliche Arbeitsstätten in der Weise zusammengefasst werden, dass sie nach Möglichkeit unmittelbar, d.h. ohne größeren Verkehrsaufwand untereinander erreichbar sind.
- Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg vom 02.07.2008 stellt für den Großteil des räumlichen Geltungsbereiches des Plangebietes „Wohnbaufläche (W)“ dar (s. Kap. 3.3). Die im Flächennutzungsplan nicht als „Wohnbaufläche“, sondern als „Grünfläche“ dargestellten Bereiche werden im Bebauungsplan überwiegend durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche erhalten und planungsrechtlich gesichert, lediglich im nordwestlichen Bereich ist eine Überplanung notwendig, da hier die zukünftige Erschließung des Plangebietes liegen muss.
- Der Bebauungsplan verfolgt das städtebauliche Ziel, zentrumsnahe Wohnbauflächen zu entwickeln. Mit der Entwicklung der Wohnbauflächen werden die Darstellungen der übergeordneten Planungen (Regionalplan, Flächennutzungsplan) berücksichtigt. Die städtebauliche Entwicklung verfolgt das Ziel einer Nachverdichtung und des „sparsamen Umgangs mit Grund und Boden“. Durch die eingeschlossene Lage des Plangebietes innerhalb von auf drei Seiten angrenzenden Wohnbauflächen kann im vorliegenden Fall von einer solchen Nachverdichtung gesprochen werden. Durch die Entwicklung dieser Fläche kann die bestehende Erschließung im Umfeld des Plangebietes genutzt werden, was positiv zu bewerten ist. Zugleich stellen der Bebauungsplan und die damit verbundene Wohnbauentwicklung eine Maßnahme zur Stärkung der Innenstadt Wegbergs dar.
- Die Flächen im Plangebiet stehen für eine kurzfristige Wohnbaulandentwicklung zur Verfügung, um den Bedarf an Wohnbauland in Wegberg zu decken. Bei anderen Flächen im Außenbereich müsste erst Planrecht, bspw. über eine FNP-Änderung, geschaffen werden. Auch hier wäre wahrscheinlich eine Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen notwendig. Außerdem wären die Eingriffe in den Naturhaushalt hier im Vergleich zu den eingeplanten landwirtschaftlich genutzten Flächen vermutlich erheblich größer, da auch noch notwendige Infrastrukturen geschaffen werden müssten.
- Andere im Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg dargestellte Wohnbauflächen in entsprechender Größe, auf denen noch keine Bebauung realisiert wurde, stehen nicht zur Verfügung.
- Aus landwirtschaftlicher Sicht kann der Wegfall der Weidenutzung der eingeplanten Fläche in einer Größenordnung von ca. 2,6 ha nicht als existenzbedrohlich für die umgebenden landwirtschaftlichen Betriebe angesehen werden. Aufgrund der eingeschlossenen Lage im Zentrum des Ortsteils Harbeck ist die Fläche nur über die umliegenden Wohnflächen zu erreichen und für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht mehr optimal nutzbar.

In Bezug auf die Entscheidung zur Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzten Flächen für eine künftige Wohnbaulandentwicklung hat sich die Stadt somit gemäß den Forderungen der einschlägigen gesetzlichen Regelungen mit der Notwendigkeit und den Alternativen für die vorliegende Planung auseinandergesetzt und Vor- und Nachteile in einem Abwägungsprozess diskutiert.

Als Ergebnis des Abwägungsprozesses ist die Inanspruchnahme bisheriger landwirtschaftlicher Flächen zur Erfüllung der Planungsziele notwendig.

5. Städtebauliches Konzept, Erschließung, Ver- und Entsorgung

5.1. Städtebauliches Konzept

Grundsätzliches Ziel der Planung ist die Schaffung von Wohnraum im Bereich des Plangebietes. Entsprechend sieht das städtebauliche Konzept eine Wohnbebauung vor. Die Wohnnutzung soll vorwiegend in Form von Einfamilienhäusern mit Grundstücksgrößen zwischen ca. 500 m² und 650 m² als Angebot für Familien realisiert werden. Im weiteren Verfahren soll geklärt werden, ob das Angebot durch andere Wohnformen ergänzt werden soll. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung werden daher drei Varianten zum städtebaulichen Konzept vorgelegt, die für einen Teilbereich im Zentrum des Plangebietes wahlweise weitere Einfamilienhäuser, mehrere Mehrfamilienhäuser oder Reihenhäuser darstellen.

Mit dem zugrundeliegenden städtebaulichen Konzept und den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll eine aufgelockerte und durchgrünte Bebauung erreicht werden, die sich an den Wohngebieten im näheren Umfeld orientiert. Im städtebaulichen Konzept ist außerdem im nördlichen Bereich des Plangebietes eine öffentliche Grünfläche in einer Größe von ca. 5.300 m² vorgesehen, die sich aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ergibt.

Die Zufahrt in das Plangebiet erfolgt von der Venloer Straße aus im Nordwesten des Plangebietes und führt an der öffentlichen Grünfläche entlang nach Osten. Im Bereich der vorhandenen Baumgruppe verschwenkt die Straße um ca. 11 m nach Süden, um den vollständigen Erhalt der hier liegenden Bestandsbäume zu gewährleisten. Hinter der Baumgruppe knickt die Verkehrsfläche nach Süden ab und nimmt die Flucht der optionalen Anbindung an den „Schwalmweg“ auf. Im Südwesten endet die Erschließungsstraße in einer Wendeanlage. Das Erschließungssystem wird um einen weiteren Stich in Nord-Süd-Richtung ergänzt, um die Verkehre aus dem südlichen Teilbereich auf kurzem Weg in und aus dem Plangebiet führen zu können. Gleichzeitig wird so die Notwendigkeit für Wendemanöver im Plangebiet deutlich reduziert. Die Erschließungsstraßen werden als Mischverkehrsflächen mit einer Breite von 7,00 m geplant, die stellenweise durch Parkplätze und Baumscheiben im öffentlichen Straßenraum auf 4,25 m reduziert werden.

Im östlichen Bereich des Plangebietes, angrenzend an den Fußweg parallel zur Schwalm, werden 6 Grundstücke mit Größen zwischen jeweils ca. 600 bis 650 m² vorgesehen. Im Süden und Westen, angrenzend an die vorhandenen Wohngebäude im Umfeld, werden Grundstücke mit Größen zwischen 400 und 670 m² ermöglicht, sowie aufgrund der dort vorliegenden Eigentumsverhältnisse ein Grundstück mit einer Größe von ca. 900 m². Für diese Grundstücke ist eine eingeschossige Bebauung in Form von Einzelhäusern geplant.

Im Zentrum des Plangebietes können 9 weitere Einzelhäuser mit Grundstücksgrößen von ca. 500 bis 600 m² vorgesehen werden. Hier soll eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht werden. Insgesamt können durch die Planung so 31 Einfamilienhäuser umgesetzt werden.



Abbildung 5: Städtebaulicher Entwurf Variante 1
Quelle: BKI mbH, Stand 10.05.2021

Alternativ können an Stelle von 5 Einfamilienhäusern im Zentrum des Plangebietes auch 3 Mehrfamilienhäuser vorgesehen werden. Auch in diesem Fall soll die Geschossigkeit hier auf zwei Vollgeschosse beschränkt werden, zusätzlich ist ein zurückspringendes Nicht-Vollgeschoss möglich. Die zentrale Lage angrenzend an die öffentliche Grünfläche wurde bewusst gewählt, um eine hohe Wohnqualität für die Bewohner dieser Gebäude zu erzeugen, und gleichzeitig den Einfluss auf die Bestandsbebauung in der Umgebung hinsichtlich der Einsehbarkeit und eventuellen Lärmbelastung zu reduzieren. Bei je 6 Wohneinheiten pro Gebäude würden so 18 Wohnungen sowie 26 Einfamilienhäuser entstehen. Die Stellplätze der Mehrfamilienhäuser sollen auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen werden und können über private Zufahrtsbereiche erreicht werden. Geplant sind ein Stellplatz pro Wohneinheit als Garage und zusätzlich 2 Stellplätze pro Gebäude als Besucherstellplätze.



Abbildung 6: Städtebaulicher Entwurf Variante 2
Quelle: BKI mbH, Stand 10.05.2021

SPNV / ÖPNV

Eine Anbindung an den Schienenverkehr erfolgt über den Bahnhof Wegberg, der östlich in ca. 450 m Entfernung zum Plangebiet liegt. Von hier besteht Anschluss Richtung Mönchengladbach sowie Richtung Dalheim. Das Plangebiet wird durch die Haltestellen „Harbeck“ und „Harbeck im Ländchen“ der Buslinie 408 an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Die Haltestellen liegen in 100 m bzw. 300 m Entfernung vom Plangebiet.

5.3. Ver- und Entsorgung

Technische und energetische Versorgung

Im Zuge der Herstellung der plangebietsinternen Erschließung werden die erforderlichen Leitungen zur Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas, Wasser und Telekommunikation innerhalb der im Plangebiet festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen untergebracht. Der Anschluss an das übergeordnete Netz erfolgt voraussichtlich von der Venloer Straße aus. Die Löschwasserversorgung ist sicherzustellen.

Schmutz- und Niederschlagswasserbeseitigung

Das Landeswassergesetz NW formuliert in § 44 Anforderungen an den Umgang mit Niederschlagswasser. Das Niederschlagswasser von neu erschlossenen Gebieten ist demnach zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Oberflächengewässer einzuleiten. Ob eine Versickerung im Plangebiet möglich ist, wird im weiteren Verfahren geklärt, ggfs. werden dann Festsetzungen zur Niederschlagswasserbeseitigung getroffen.

Die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers der öffentlichen Verkehrsflächen wird im weiteren Verfahren geklärt.

6. Klimaschutz und Klimaanpassung

6.1. Mindestanforderung

Ziel des Bebauungsplanes ist es unter anderem, Maßnahmen darzustellen, die dem Klimawandel entgegenwirken, sowie Maßnahmen, die der Anpassung der Flächennutzung an den Klimawandel dienen. Diese werden in den Umweltbelangen dargestellt. Über die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sollen diese Maßnahmen im weiteren Verfahren so weit wie möglich gesichert werden.

6.2. Standortwahl der Bebauung

Die Standortwahl für die Bebauung erfolgt entsprechend der Darstellung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg, welcher für den überwiegenden Teil des Plangebietes „Wohnbaufläche“ darstellt. Durch die günstige Verkehrsanbindung der in Rede stehenden Flächen an das örtliche und überörtliche Straßennetz verfügt das Plangebiet über eine verkehrsgünstige Anbindung. Durch die Verbindung zwischen den bestehenden und geplanten Wohngebieten können Synergieeffekte erzielt werden. So kann beispielsweise auf die bestehende Infrastruktur (u.a. Versorgungszentrum) zurückgegriffen und die bestehende Ortslage insgesamt gestärkt und weiterentwickelt werden. Durch die Schaffung von „kurzen Anbindungen“ des geplanten Wohngebietes an das bestehende Umfeld wird die Schadstoffmehrbelastung auf ein Mindestmaß reduziert. Schutzbedürftige Nutzungen werden bei der vorgesehenen Erschließung des geplanten Wohngebietes nicht erheblich belastet.

6.3. Regenerative Wärme- und Energiegewinnung

Die Gebäude werden nach dem jeweils aktuellen Stand des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet. Damit wird auch die Nutzung primärer und sekundärer Formen der Energie- und Wärmeenergiegewinnung im Plangebiet ermöglicht.

6.4. Umgang mit Freiflächen

Im öffentlichen Raum

Innerhalb der geplanten öffentlichen Verkehrsflächen sind unter Berücksichtigung der Verkehrssicherheit und der unterirdischen Infrastruktur Vegetationsflächen vorgesehen, um durch Straßenbäume eine zusätzliche Durchgrünung im öffentlichen Raum zu erreichen. Ergänzend wird im nördlichen Bereich eine öffentliche Grünfläche festgesetzt, die innerhalb dieser Fläche liegenden Bestandsbäume werden zur Erhaltung festgesetzt.

Im privaten Raum

Für alle Wohnbauflächen im Plangebiet wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, diese darf durch Grundflächen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden. Durch diese Festsetzung wird eine Begrünung von mindestens 40 % der Grundstücksflächen gesichert und somit eine Durchgrünung des Plangebietes gewährleistet.

Außerdem wird festgesetzt, dass die privaten Vorgärten bis auf erforderliche Zufahrten und Zuwegungen zu begrünen und abhängig von der jeweiligen Grundstücksgröße auf den privaten Grundstücken Baumpflanzungen vorzusehen sind. Im Falle einer Mehrfamilienhausbebauung mit Flachdächern im Zentrum des Plangebietes soll für diese die Anlage mindestens extensiver Dachbegrünungen verpflichtend festgesetzt werden. Zusätzlich ist die Begrünung der Garagendächer auf allen Grundstücken im Plangebiet grundsätzlich möglich, soll aber nicht verpflichtend vorgeschrieben werden. Sämtliche zuvor benannte Maßnahmen tragen zur Durchgrünung des Plangebietes bei. Mit dem zuvor genannten Vegetationsflächenkonzept soll eine gebietsnahe Klimaregulierung erzielt werden.

7. Begründung der Festsetzungen

Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, im Rahmen einer sinnvollen städtebaulichen Steuerung, eine größtmögliche Flexibilität hinsichtlich der Nutzung und Gestaltung für die zukünftigen Bauherren/-innen des Wohngebietes zu erreichen. Der Umfang an Festsetzungen soll auf ein vertretbares Maß reduziert werden, unter Berücksichtigung der umgebenen Nutzungen.

Anmerkung: Für die Gestaltung des zentralen Bereichs im Plangebiet werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungen drei Varianten ausgelegt, die für diesen Bereich unterschiedliche Wohnformen (Einzelhausbebauung, Mehrfamilienhausbebauung, Hausgruppen) darstellen. Abhängig von den Ergebnissen der frühzeitigen Beteiligungen wird im Anschluss eine der Varianten weiterverfolgt. Die Festsetzungen für diesen Bereich (WA 6 bzw. WA 6 und WA 7) können daher nach aktuellem Stand noch variieren und sind in den textlichen Festsetzungen in kursiver Schreibweise hervorgehoben. In dieser Begründung werden soweit notwendig Anmerkungen, ebenfalls in kursiver Schreibweise, zu diesen Festsetzungen getroffen.

7.1. Art der baulichen Nutzung

Ausgehend von der örtlichen Situation und den das Plangebiet umgebenden Bau- und Nutzungsstrukturen sowie auf Grundlage der vorliegenden städtebaulichen Konzepte wird zur Realisierung eines neuen Wohnquartiers innerhalb des Ortsteils Harbeck ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt. Das Allgemeine Wohngebiet wird in die Teilflächen WA 1 bis WA 6 (bzw. WA 7) gegliedert.

Gemäß den Festsetzungen wird die die zukünftige Nutzung wie folgt gesteuert:

Im WA 1 - WA 6 (bzw. WA 7) sind allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- nicht störende Handwerksbetriebe.

Im WA 1 - WA 6 (bzw. WA 7) sind folgende allgemein zulässige Nutzungen ausnahmsweise zulässig:

- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften,

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Im WA 1 - WA 6 (bzw. WA 7) sind folgende ausnahmsweise zulässige Nutzungen nicht zulässig:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Das allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO soll vorwiegend dem Wohnen dienen. Darüber hinaus sind weitere Nutzungen allgemein zulässig bzw. können zugelassen werden, wenn sie sich städtebaulich in die vorhandenen Strukturen einfügen und von ihnen keine Störungen auf das Wohnen ausgehen.

Mit der Festsetzung des WA 1 - WA 6 (bzw. WA 7) im Plangebiet werden neben der zulässigen Wohnnutzung auch nicht störende Handwerksbetriebe zugelassen. Darüber hinaus können ausnahmsweise die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen werden.

Stadtplanerisches Ziel ist es, im Plangebiet ein Wohnquartier mit vorwiegend kleinteiliger Einzelhausbebauung zu entwickeln, dass sich maßstäblich in die umliegenden Wohnstrukturen einfügt. Darüber hinaus wird eine Ergänzung durch die im wohnungsnahen Umfeld notwendigen Einrichtungen begrüßt, um durch eine Nutzungsmischung mit wohnverträglichen Nutzungen ein für alle Bewohner attraktives Wohngebiet zu schaffen.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sind nur ausnahmsweise zulässig, damit der Stadt die Möglichkeit gegeben wird, im Hinblick auf die Flächeninanspruchnahme und die Auswirkungen auf die Umgebung die Ansiedelung dieser Nutzungen zu steuern.

Betriebe des Beherbergungsbetriebes, Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig, da diese Nutzungen dem Ziel eines kleinteiligen Wohngebietes entgegenstehen sowie bestehende Standorte als ausreichend erachtet werden. Des Weiteren weisen diese Nutzungen einen erhöhten Flächenbedarf auf und erzeugen gebietsfremde Verkehre, welche gerade durch die Lage in zweiter Reihe und die eingeschränkte Erschließung des Plangebietes problematisch sein können.

Die Unterteilung des Allgemeinen Wohngebietes in die Teilflächen WA 1 bis WA 6 (bzw. WA 7) erfolgt aufgrund der gegebenen Gliederung der WA-Flächen durch die geplanten Verkehrsflächen sowie aufgrund der Notwendigkeit, für einzelne Bereiche im Plangebiet unterschiedliche Gebäudehöhen festzusetzen, um aufgrund des nach Osten hin abfallenden Geländes im gesamten Plangebiet ähnliche absolute Gebäudehöhen zu ermöglichen.

7.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die Festsetzung von maximalen Gebäudehöhen (GH_{max}), maximalen Traufhöhen (TH_{max}) und maximalen Firsthöhen (FH_{max}) bestimmt. Ergänzend werden die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt.

Für die Höhe baulicher Anlagen gelten dabei folgende Definitionen:

Die maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) ist die maximale Höhe der Oberkante des Gebäudes. Bezugshöhe der maximalen Firsthöhe (FH_{max}) ist Normalhöhennull (NHN). Sie gilt für alle Gebäude, bei denen entsprechend der zulässigen Festsetzungen ein Flachdach (FD) realisiert werden soll.

Die maximale Firsthöhe (FH_{\max}) ist die maximale Höhe der Schnittlinie der Dachflächen. Bezugshöhe der maximalen Firsthöhe (FH_{\max}) ist Normalhöhennull (NHN). Sie gilt für alle Gebäude, bei denen entsprechend der zulässigen Festsetzungen ein Satteldach (SD) oder ein geneigtes Dach (GD) realisiert werden soll.

Die maximale Traufhöhe (TH_{\max}) ist der äußere Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut. Bezugshöhe der maximalen Traufhöhe (TH_{\max}) ist Normalhöhennull (NHN). Sie gilt für alle Gebäude, bei denen entsprechend der zulässigen Festsetzungen ein Satteldach (SD) oder ein geneigtes Dach (GD) realisiert werden soll.

Im allgemeinen Wohngebiet WA 6 sind sowohl Flachdächer als auch geneigte Dächer mit einer Dachneigung bis max. 25° zulässig. Hier sind abhängig von der gewählten Dachform nur die jeweils relevanten Höhenfestsetzungen zu beachten (TH_{\max} und FH_{\max} bei Satteldächern und geneigten Dächern, GH_{\max} bei Flachdächern).

Durch das in Richtung Osten leicht abfallende Gelände ergeben sich unterschiedliche festgesetzte maximale Gebäudehöhen.

Im WA 1 wird eine maximale Traufhöhe von 66,50 m ü. NHN in Kombination mit einer maximalen Firsthöhe von 71,00 m ü. NHN festgesetzt. Bei Bestandsgeländehöhen zwischen ca. 62,50 m ü. NHN am höchsten und ca. 61,80 m ü. NHN am niedrigsten Punkt ergeben sich damit absolute Traufhöhen zwischen 4,00 m und 4,70 m und absolute Firsthöhen zwischen 8,50 m und 9,20 m.

Im WA 2 wird eine maximale Traufhöhe von 66,50 m ü. NHN in Kombination mit einer maximalen Firsthöhe von 71,00 m ü. NHN festgesetzt. Bei Bestandsgeländehöhen zwischen ca. 62,50 m ü. NHN am höchsten und ca. 61,00 m ü. NHN am niedrigsten Punkt ergeben sich damit absolute Traufhöhen zwischen 4,00 m und 5,50 m und absolute Firsthöhen zwischen 8,50 m und 10,00 m.

Im WA 3 wird eine maximale Traufhöhe von 65,00 m ü. NHN in Kombination mit einer maximalen Firsthöhe von 69,50 m ü. NHN festgesetzt. Bei Bestandsgeländehöhen zwischen ca. 61,00 m ü. NHN am höchsten und ca. 60,00 m ü. NHN am niedrigsten Punkt ergeben sich damit absolute Traufhöhen zwischen 4,00 m und 5,00 m und absolute Firsthöhen zwischen 8,50 m und 9,50 m.

Im WA 4 wird eine maximale Traufhöhe von 63,50 m ü. NHN in Kombination mit einer maximalen Firsthöhe von 68,00 m ü. NHN festgesetzt. Bei Bestandsgeländehöhen zwischen ca. 59,30 m ü. NHN am höchsten und ca. 59,00 m ü. NHN am niedrigsten Punkt ergeben sich damit absolute Traufhöhen zwischen 4,20 m und 4,50 m und absolute Firsthöhen zwischen 8,70 m und 9,00 m.

Im WA 5 wird eine maximale Traufhöhe von 63,50 m ü. NHN in Kombination mit einer maximalen Firsthöhe von 68,00 m ü. NHN festgesetzt. Bei Bestandsgeländehöhen zwischen ca. 59,20 m ü. NHN am höchsten und ca. 58,50 m ü. NHN am niedrigsten Punkt ergeben sich damit absolute Traufhöhen zwischen 4,30 m und 5,00 m und absolute Firsthöhen zwischen 8,80 m und 9,50 m.

Im WA 6 wird eine maximale Traufhöhe von 68,00 m ü. NHN in Kombination mit einer maximalen Firsthöhe von 70,50 m ü. NHN festgesetzt. Diese gelten für Gebäude mit geneigten Dächern. Alternativ wird für Gebäude mit Flachdächern eine maximale Gebäudehöhe von 68,50 m ü. NHN festgesetzt. Die Bestandshöhen liegen hier zwischen ca. 61,00 m ü. NHN am höchsten und ca. 59,50 m ü. NHN am niedrigsten Punkt. Daraus ergeben sich absolute Traufhöhen zwischen 7,00 m und 8,50 m in Kombination mit absoluten Firsthöhen zwischen 9,50 m und 11,00 m. Für Gebäude mit Flachdächern wird eine maximale Gebäudehöhe zwischen 7,50 m und 9,00 m ermöglicht. Die Ermöglichung höherer Gebäudehöhen als in den anderen allgemeinen Wohngebieten ergibt sich aus der Festsetzung von zwei Vollgeschossen für diesen Bereich. Aufgrund der hier vorgesehenen geringeren Dachneigungen werden sich die geplanten Baukörper mit ihrer Höhe verträglich in die umgebenden Strukturen einfügen.

Anmerkung: Im ggfs. geplanten WA 7 wird im Falle einer MFH-Bebauung eine maximale Gebäudehöhe von 72,00 m ü. NHN festgesetzt. Dies entspricht bei Geländehöhen zwischen 59,50 m und 61,00 m ü. NHN einer absoluten Gebäudehö-

he zwischen 11,00 m und 12,50 m und ermöglicht neben den zwei zulässigen Vollgeschossen ein abschließendes Nicht-vollgeschoss.

Im Falle einer Bebauung mit Hausgruppen werden eine maximale Traufhöhe von 68,00 m ü. NHN und eine maximale Firsthöhe von 70,50 m ü. NHN festgesetzt. Diese Höhen orientieren sich an den Höhen im WA 6, um im Zentrum des Plangebietes ein einheitliches Erscheinungsbild zu erreichen.

Neben der Berücksichtigung der vorhandenen Topografie wurden bei der Festsetzung der maximalen Höhen und der Festsetzung eines Vollgeschosses auch die Baustrukturen und ihre Höhen im direkten Umfeld des Plangebietes berücksichtigt, um einen harmonischen Übergang der Bestandsbebauung und der geplanten Bebauung zu ermöglichen. Die maximalen Gebäudehöhen in Kombination mit den festgesetzten Vollgeschossen sind so angeordnet, dass den späteren Bauherren / Bauherrinnen ein ausreichender Gestaltungsspielraum eingeräumt wird, um den späteren Baukörper realisieren zu können.

Die im Bebauungsplan festgesetzten maximalen Höhen dürfen ausschließlich durch folgende Nutzungen überschritten werden:

- Anlagen der solaren Energiegewinnung bis max. 0,50 m,
- Wärmetauscher, Klima- und Lüftungsanlagen bis max. 1,50 m.

Die zuvor genannten Anlagen müssen mindestens um das Maß ihrer Höhe von der Außenkante des darunter liegenden Geschosses abrücken. Mit der textlichen Festsetzung soll ein geordnetes städtebauliches Erscheinungsbild planungsrechtlich gesichert werden. Gleichzeitig soll den Bauherren/-innen ein ausreichender Gestaltungsspielraum eingeräumt werden.

Der Bebauungsplanentwurf setzt für das WA 1 - WA 6 (bzw. WA 7) als Obergrenze eine Grundflächenzahl von 0,4 (GRZ 1) fest. Dies entspricht der gemäß Baulandmobilisierungsgesetz in § 17 Abs. 1 BauNVO empfohlenen Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung. Die überbaubaren Grundstücksflächen dürfen durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen, einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen, um bis zu 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl (GRZ 2) von 0,6. Damit sollen die Grundstücksflächen im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben maximal genutzt werden können und somit ein flächensparender Umgang mit Grund und Boden erreicht werden. Weitergehend wird eine zu stark verdichtete Bebauung des neu geplanten Wohngebietes ausgeschlossen und eine angemessene Weiterentwicklung der bestehenden benachbarten Wohnbebauung gewährleistet.

Anmerkung: Für das ggfs. notwendige WA 7 wird im Falle einer MFH-Bebauung auf Grund der Flachdach-Festsetzung eine maximale Gebäudehöhe (GH_{max}) festgesetzt. Diese ermöglicht zwei Vollgeschosse zuzüglich einem abschließendem Nicht-Vollgeschoss. In diesem Fall werden Höhenüberschreitungen für die Anlage von Gründächern, Umwehungen, Dachterrassen, und Aufzug- bzw. Treppenhäusern etc. zugelassen.

7.3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Im WA 1 - WA 6 (bzw. WA 7) soll eine Steuerung der Bebauungsdichte mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgen. Die überbaubare Grundstücksfläche soll durch die Festsetzung von Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO bestimmt werden. Die Baugrenzen werden im WA 2 und WA 3 im Wesentlichen über mögliche Parzellengrenzen hinweg geplant, um die gemeinsame Nutzung von benachbarten Grundstücken zu ermöglichen. Die groß angelegten überbaubaren Flächen sollen ein individuelles Bauen ermöglichen. Im nördlichen Bereich entlang der Zufahrtskurve in

das Plangebiet (WA 1) werden zwei kleinere Baufenster festgesetzt, um hier eine ausreichende Bebauung der Flächen zu ermöglichen, ohne eine Bebauung zu nah an der westlich angrenzenden Bestandsbebauung zu erlauben. Im WA 4 und WA 5 werden die Baufenster jeweils für zwei Einzelhäuser zusammengefasst. Dies ist notwendig, um aufgrund der hier schräg verlaufenden öffentlichen Verkehrsfläche sinnvolle Baufensterzuschnitte zu erreichen. Gleichzeitig wird dadurch sichergestellt, dass dem grundlegenden Planungsziel, in diesem Bereich angrenzend an die Schwalm größere Grundstückszuschnitte zu ermöglichen, ausreichend Rechnung getragen wird.

Im WA 1 - WA 6 (bzw. WA 7 bei Hausgruppen) ist eine Überschreitung der rückwärtigen Baugrenzen durch Wintergärten und Terrassen bis zu einer Tiefe von 3,0 m zulässig. Dies soll die Anlage von zusätzlichen Aufenthaltsflächen in einer „transparenten Bauform“ ermöglichen. Über die Festsetzung soll eine sinnvolle Nutzung der Außenflächen auf den Grundstücken ermöglicht werden, ohne durch größere Baufenster eine grundsätzliche tiefere Bebauung auf den Grundstücken zu ermöglichen.

7.4. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Entsprechend der planerischen Zielsetzung, im Plangebiet überwiegend Wohnen in Form von Einzelhäusern zu realisieren, wird die Anzahl der Wohnungen im WA 1 - WA 6 auf zwei je Wohngebäude begrenzt. Die Festsetzung der Höchstzahl an Wohnungen bezieht sich auf alle Gebäude, die ausschließlich oder überwiegend zum dauernden Wohnen bestimmt sind.

Anmerkung: Für das WA 7 wird die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden im Falle einer Mehrfamilienhausbebauung auf 6 Wohneinheiten festgesetzt, im Falle einer Reihenhausbauung bzw. Hausgruppe aufgrund der geringeren Grundfläche auf maximal 1 Wohneinheit je Wohngebäude.

7.5. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO (wie z.B. Gartenhäuser, Geräteschuppen und Kellerersatzräume) sind in den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 - WA 6 (bzw. WA 7) auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, um eine möglichst flexible Grundstücknutzung für die zukünftigen Eigentümer zu ermöglichen. Um die angestrebte Begrünung im Plangebiet nicht zu beeinträchtigen und das städtebauliche Erscheinungsbild zu vereinheitlichen werden die Nebenanlagen in ihrer Größe beschränkt.

Nebenanlagen für Kleintierhaltung sind im WA 1 - WA 6 (bzw. WA 7) unzulässig, um eine städtebauliche Ordnung zu erreichen.

Um eine größtmögliche Planungsfreiheit bei der Unterbringung von notwendigen Versorgungsanlagen im Gebiet zu gewährleisten, sind Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet ausnahmsweise zulässig.

Im WA 1 - WA 6 sind Garagen und Carports nur innerhalb der Baufenster zulässig. Dadurch soll das Erscheinungsbild der Gebäude in Kombination mit den Garagen oder Carports vereinheitlicht und so eine städtebauliche Ordnung erreicht werden. Gleichzeitig werden durch die Festsetzung die Gartenbereiche und somit auch die angestrebte Durchgrünung im Plangebiet nicht beeinträchtigt.

Anmerkung: Die Festsetzungen werden für das mögliche allgemeine Wohngebiet WA 7 entsprechend übernommen. Im Falle einer Mehrfamilienhausbebauung wird die Lage der Garagen auf diesen Grundstücken über eine zusätzliche zeichnerische Festsetzung für Nebenanlagen mit der Bezeichnung „Ga“ gesichert und eine entsprechende Zulässigkeit von Garagen und Carports für diesen Bereich in die textlichen Festsetzungen aufgenommen, um ausreichend große Stellplatzflächen zu ermöglichen, damit für alle Wohneinheiten mindestens ein notwendiger Stellplatz hergestellt werden kann.

7.6. Öffentliche Verkehrsflächen

Zur Sicherung der Erschließung der geplanten allgemeinen Wohngebiete wird im Bebauungsplan eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Verkehrsberuhigter Bereich“ mit einer Breite von 7,00 m festgesetzt. Die Anbindung des Plangebietes erfolgt im Nordwesten von der Venloer Straße aus. Mit der Erschließung wird die Erreichbarkeit des Plangebietes für den motorisierten Verkehr (MIV) gewährleistet. Im Süden wird ein Stichweg in einer Breite von 4,50 m vorgesehen, der der Erschließung der hier liegenden Gebäude dient. In der Verlängerung dieses Stiches wird ein Rad- und Fußweg angelegt, der eine Anbindung des Plangebietes an den Schwalmweg ermöglicht. Die Reduzierung der Breite und Festsetzung eines Fuß- und Radweges erfolgt, da der „Schwalmweg“ keine weiteren Verkehre aufnehmen kann und diese Anbindung daher nur in Ausnahmefällen für den MIV, z.B. für Rettungsfahrzeuge, geöffnet werden soll und ansonsten Fußgänger/innen und Radfahrer/innen zur Verfügung steht.

Ergänzend dazu werden die Rad- und Fußwege 1 und 2 mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt, um in Richtung Norden eine Anbindung an die Straße „Kringkamp“ zu ermöglichen und nach Osten hin in Verlängerung der südlichen Planstraße eine Anbindung an den vorhandenen Fußweg parallel zur Schwalm zu schaffen. Eine weitere Anbindung an diesen Weg kann über die öffentliche Grünfläche im Nordosten erfolgen.

Ziel ist damit trotz der Lage in zweiter Reihe hinter der Bebauung an der Venloer Straße eine gute An- und Einbindung des geplanten Quartiers in die umliegenden Wohnstrukturen zu erreichen.

Für die Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen sind geringfügige Grenzüberschreitungen (max. 50 cm vom Fahrbahnrand) durch öffentliche Anlagen wie Randsteine von Gehwegen, Fahrbahnrand etc. durch den/die Eigentümer/-in zu dulden. Ferner ist zu dulden, dass Rückenstützen (Fundamente) der Fahrbahn und der Gehwegbegrenzung, Beleuchtungsmasten, Strom- u. Fernmeldekabel sowie die für die Herstellung des Straßenkörpers erforderlichen Böschungen in angrenzende Grundstücke hineinragen können. Die für die Unterhaltung und Herstellung der Anlagen erforderlichen Arbeiten sind zu dulden. Mit der Festsetzung wird eine verkehrstechnische und verkehrssichere Erschließung des Plangebietes gewährleistet.

7.7. Öffentliche Grünfläche

Die im Norden des Bebauungsplanes festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage mit Kinderspielmöglichkeiten“ entwickelt sich aus der Darstellung des Flächennutzungsplanes und soll zur Durchgrünung des Plangebietes beitragen. Die in der öffentlichen Grünfläche befindlichen Bestandsbäume werden zum Erhalt festgesetzt. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche können Wegeverbindungen und Spielmöglichkeiten angelegt werden.

7.8. Private Grünfläche

Der Flächennutzungsplan stellt für den nördlichen Bereich des Plangebietes „Grünflächen“ dar, eine Überplanung dieser Flächen soll daher auf das notwendige Minimum reduziert werden. Das nördlich der geplanten öffentlichen Verkehrsfläche liegende Teilstück des Flurstücks 54 mit einer Größe von ca. 420 m², das im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt, soll daher nicht als Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Stattdessen wird die Fläche als private Grünfläche festgesetzt.

7.9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Begrünung Straßenraum

Zur Minimierung des landschaftsökologischen sowie -ästhetischen Eingriffs und zur klimatischen Verbesserung im Bebauungsgebiet, ist der Straßenraum mit mindestens 10 Bäumen 2. Ordnung gemäß Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu begrünen. Die Bäume sind zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Die Festsetzungen erfolgen als pauschale Anforderungen. Die Anzahl der Straßenbäume im Bereich der Planstraßen wird als Richt-

zahl festgelegt. Die Standorte können erst in Abhängigkeit von Grundstückszufahrten und weiteren Bedingungen im Rahmen der kommenden Straßendetailplanung konkretisiert werden.

Anmerkung: Die Anzahl der Straßenbäume kann im weiteren Verfahren aufgrund der Bebauung im Zentrum des Plangebietes und der hier notwendigen Zufahrten noch variieren.

Pflanzgebote auf privaten Grundstücken

Um weitere Begrünungselemente im Plangebiet zu etablieren, wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksflächen Pflanzmaßnahmen zu treffen sind:

- bis 400 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 2. Ordnung,
- ab 400 m² bis 600 m² Grundstücksfläche ein Gehölz 1. Ordnung,
- über 600 m² Grundstücksfläche je weiterer 100 m² ein Gehölz 2. Ordnung.

Es können alternativ gepflanzt werden:

- zwei Gehölze 2. Ordnung statt einem Gehölz 1. Ordnung,
- ein Kulturbaum statt einem Gehölz 2. Ordnung,
- 30 lfd. m Schnitthecke 3. Ordnung statt einem Gehölz 2. Ordnung.

Alle Anpflanzungen sind entsprechend den Vorgaben der beigegeführten Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Mit den Pflanzgeboten wird ein Beitrag zur Durchgrünung des Plangebietes geleistet. Gleichzeitig werden damit die Klimawandelfolgeeffekte abgemindert.

Dachbegrünung

Im WA 6 (und ggfs. WA 7) werden neben geeigneten Dächern (GD) bis max. 25° Dachneigung auch Flachdächer zugelassen. Da auf solchen Dächern eine Dachbegrünung technisch umsetzbar ist, wird für dieses WA bei Flachdächern mit einer Dachneigung bis maximal 5° die Realisierung einer mindestens extensiven Dachbegrünung festgesetzt. Die Dächer sind unter Beachtung der brandschutztechnischen Bestimmungen mit einer standortgerechten Vegetation mindestens extensiv zu bepflanzen. Die Stärke der Vegetationstragschicht muss im Mittel mindestens 12 cm betragen. Das Dachbegrünungssubstrat muss der Richtlinie „Richtlinien für die Planung, Bau und Instandhaltungen von Dachbegrünungen“ der Forschungsgesellschaft, Landschaftsentwicklung Landschaftsbau e.V. (FLL), Ausgabe 2018, entsprechen (s. Hinweise). Von der Bepflanzung ausgenommen sind begehbare Terrassen, Dachterrassen, verglaste Flächen und technische Aufbauten, soweit sie gemäß anderen Festsetzungen auf diesen Flächen zulässig sind. Diese Ausnahme von der Verpflichtung zur Bepflanzung gilt nicht für aufgeständerte Anlagen zur regenerativen Energiegewinnung.

Durch den Aufbau eines extensiven Gründaches entstehen folgende positive Effekte:

- Der Aufheizung der Dachflächen in den Sommermonaten wird entgegengewirkt.
- In der Heizperiode bildet ein Gründach eine zusätzliche Isolationsschicht.
- Der Energie- und Wärmebedarf eines Gebäudes verringert sich.
- Der schnelle Abfluss des Niederschlagswassers wird durch die Speicherfähigkeit der Substratschicht gemindert, wodurch sich eine höhere Rückhaltungsrate des Niederschlagswassers ergibt.
- Staubbindende und kaltluftbildende Eigenschaften der Dachbegrünung haben positive Einflüsse auf das Mikroklima.
- Die Dachbegrünung bietet Flora und Fauna einen weiteren Lebensraum innerhalb der Bauflächen.

7.10. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Über den Bebauungsplan werden neben den planungsrechtlichen Festsetzungen auch bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen. Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sollen zu einem homogenen und städtebaulichem Siedlungsbild beitragen.

Im WA 1 - WA 5 (*ggfs. auch WA 7 bei einer Hausgruppe*) werden dazu Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° - 45° bei Wohnhäusern festgesetzt. Garagen und Carports sind von dieser Festsetzung ausgenommen. Die bauordnungsrechtliche Festsetzung soll zu einem homogenen und städtebaulich geordneten Siedlungsbild beitragen.

Im WA 6 werden sowohl Flachdächer (FD) als auch geneigte Dächer (GD) mit einer Dachneigung von bis zu 25° zugelassen, da in diesem Bereich die Realisierung größerer Stadtvillen ermöglicht werden soll. Durch die Zulässigkeit von zwei Geschossen werden hier bereits höhere Gebäude ermöglicht. Um eine Verträglichkeit mit den umliegenden Bebauungsstrukturen zu gewährleisten, die überwiegend eingeschossig sind, wird die Dachhöhe durch die Reduzierung der zulässigen Neigung entsprechend beschränkt.

Zur Erreichung des angestrebten durchgrünerten Erscheinungsbildes sind im WA 1 - WA 6 (*bzw. WA 7*) Einfriedungen zur Straßenseite hin entsprechend mit Sträuchern der Pflanzliste dieses Bebauungsplanes zu bepflanzen. Dazu sind auch die Vorgärten (Bereich zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und angrenzender vorgelagerter öffentlicher Verkehrsfläche), mit Ausnahme notwendiger Zugänge und Zufahrten, zu begrünen.

Um im Plangebiet ein einheitliches gestalterisches Erscheinungsbild zu erreichen, wird im WA 1 - WA 6 festgesetzt, dass Wintergärten und Terrasseneinhausungen ausschließlich in transparenten Materialien (Glas o. ä.) auszuführen sind.

Anmerkung: Die Festsetzungen sollen entsprechend für das WA 7 übernommen werden. Im Falle einer Mehrfamilienhausbebauung wird für diese Gebäude abweichend ein Flachdach mit einer maximalen Neigung von 5° festgesetzt. Ein auf diesen Gebäuden zulässiges Nicht-Vollgeschoss muss auf allen Seiten um mindestens 1,5 m von den Außenwänden des darunterliegenden Geschosses zurückspringen. Dies wird über eine zusätzliche Baugrenze gesichert. Mit diesen Festsetzungen soll eine gestalterische Qualität der Mehrfamilienhausbebauung gesichert werden, außerdem soll damit erreicht werden, dass sich die Baukörper in das bestehende Wohnumfeld einfügen und nicht zu massiv wirken.

7.11. Hinweise, Pflanzlisten

Zusätzlich zu den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften sind die Hinweise (vgl. Punkt C) auf Besonderheiten in Bezug auf Archäologie / Bodendenkmalpflege, Umgang mit Mutterboden, Umgang mit Bodenaushub, Erdbebenzone, Artenschutz, Flächen und Maßnahmen zum externen Ausgleich, Umgang mit Niederschlagswasser, Pflanzungen auf privaten Grundstücken und Grenzabstände sowie DIN-Vorschriften für den weiteren Verlauf von Relevanz. Unter dem Punkt D werden die Pflanzlisten für die Gehölze 1. Ordnung (Großbäume), für die Gehölze 2. Ordnung (Bäume mittlerer Größe), für die Gehölze 3. Ordnung (Kleinbäume, Sträucher) und für Kulturbäume aufgeführt.