

Bebauungsplan I-12, Wegberg – Beecker Wald / 4. Änderung

Entwurfsbegründung

1.0 Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet (Gemarkung Wegberg, Flur 90, Flurstück 615) liegt innerhalb der Ortslage Wegberg und umfasst eine derzeitige Grünfläche südöstlich des Holunderweges mit einer Größe von 509 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-12 aus dem Jahre 1970. Die in Rede stehende Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Angrenzend gilt der Bebauungsplan I-12 / 1. Änderung vom 22.04.1975.

3.0 Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Am 17.09.2013 hatte der Fachausschuss beschlossen, diesen Spielplatz und einen weiteren in fußläufiger Entfernung befindlichen Spielplatz am Schlehenweg gebietsbezogen zusammenzulegen. Auf dem Spielplatz Holunderweg wurden daraufhin die Spielgeräte abgebaut und die Fläche als Rasenfläche umgestaltet. Diese wird jedoch für die angrenzende Wohnbevölkerung nicht benötigt.

Zielsetzung der Planaufstellung ist daher, die in Rede stehende Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen. Die derzeitigen Pflegekosten der Grünfläche können dadurch zukünftig entfallen und ein zusätzliches Baugrundstück veräußert werden.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung und einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit, aufgestellt werden. Aufgrund der geringen Flächengröße von 509 qm des Plangebietes wird dieses Verfahren gemäß § 13 a BauGB nach dem Beschluss des Rates vom 15.12.2020 durchgeführt.

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Infolge der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung, zur Umnutzung der ehemals festgesetzten Spielplatzfläche 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 Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Aufgrund der beabsichtigten Bebauung und der engen Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung sowie des Grundstückszuschnittes und der Lage werden Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die maximale Trauf-, und Erdgeschossfußbodenhöhen wie folgt festgesetzt:

4.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die vordere Baugrenze wird in Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung mit einem Abstand von 3 Metern parallel zur Straßenbegrenzungslinie Holunderweg festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Fläche beträgt 12 m; die Abstände zu den seitlichen Grundstücksgrenzen jeweils 3 m. Durch diese Abmessungen ist eine ausreichende bauliche Nutzung des Grundstückes gegeben. Durch den Ausschluss von Garagen und Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche wird eine städtebaulich aufgelockerte Bebauung, in Anlehnung an den Bestand, sichergestellt.

4.2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine städtebaulich und wirtschaftlich verträgliche Ausnutzung des Plangebietes und übernimmt die Vorgaben für reine Wohngebiete des § 17 BauNVO.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse abgeleitet aus dem angrenzenden Bebauungsplan I-12 / 1. Änderung. Die Neubebauung kann somit hinsichtlich des Bauvolumens harmonisch eingebunden werden.

4.2.4 Trauf- und Erdgeschossfußbodenhöhen

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 Bestand ab und sichert andererseits ausreichende Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung. Die Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe dient ebenfalls der Bestimmung der Maßstäblichkeit der Gebäude untereinander.

4.3 Bauweise

Die Bauweise im Plangebiet wird in Form eines Einzelhauses festgesetzt und entspricht so dem angrenzenden baulichen Bestand. Eine harmonische Einbindung der Neubebauung kann dadurch sichergestellt werden.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Im Plangebiet wird eine Dachneigung von 0 bis 20 Grad festgesetzt. Dieses Ordnungsprinzip dient der Gestaltung des Ortsbildes und soll die künftige Bebauung in die vorhandene Umgebung einfügen.

Ferner sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen zur Verkehrsfläche hin zu bepflanzen und flächendeckend zu begrünen, um so ein optisch ansprechendes Erscheinungsbild zu schaffen. Durch diese Festsetzung soll ein begrüntes Straßenbild ohne massive Abgrenzungen entstehen.

5.0 Hinweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes wurden Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung, zu den Bodenverhältnissen, zum Umgang mit möglichen Kampfmitteln und archäologischen Bodenfunden, zur Lage des Plangebietes innerhalb der Erdbebenzone 2, zu Grundwasserständen und möglichen bergbaubedingten Auswirkungen, zum Betrieb von Klima-, Luft- und Wärmepumpen sowie zum Einbau von Recyclingbaustoffen aufgenommen.

6.0 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Das Plangebiet ist derzeit als Rasenfläche angelegt und regelmäßig gemäht. 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 sogenannten „beschleunigten Verfahren“

nach § 13 a BauGB durchgeführt. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffsbilanzierung mit nachgeschalteter Kompensation nicht erforderlich.