

# Bebauungsplan I-3A, Wegberg-Beeckerheide West

## 7. Änderung

### Entwurfsbegründung

#### 1.0 Lage und Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet liegt innerhalb des „Ringes“, dem Zentrum der Stadt Wegberg, östlich der *Erschließungsstraße* „Heidekamp“, südlich der *Anliegerstraße* „Heidekamp“ (d.i. Flurstück 144, Gem. Wegberg, Flur 67) sowie nördlich der vorhandenen Bebauung am Rotdornweg und westlich der vorhandenen Bebauung am Hasenwinkel.

Betroffen sind die teilweise bebauten Grundstücke der Gemarkung Wegberg, Flur 67, Flurstücke 56, 1354, 1355, 1356, 1357 sowie 144 (s. oben *Anliegerstraße* „Heidekamp“). Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 3.125 m<sup>2</sup>.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist durch ein entsprechendes Planzeichen im Plan festgesetzt.

#### 2.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan als „Wohnbaufläche“ (W) dargestellt und liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I-3A, Beecker Heide West, aus dem Jahre 1981.<sup>1</sup>

– nachfolgend als „Ursprünglicher Bebauungsplan“ bezeichnet–

Der „Ursprüngliche Bebauungsplan“ setzt die bauliche Nutzung als „Kleinsiedlungsgebiet“ (WS) und die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen fest, die sich ausschließlich auf die Grundfläche der seinerzeit bestehenden Gebäude beziehen.

#### 3.0 Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Die Eigentümer der Wohnhäuser Heidekamp Nr. 20 und Nr.22 beabsichtigen, auf dem nicht überbaubarem Teil ihrer Grundstücke jeweils ein weiteres Wohnhaus zu errichten; der direkte Nachbar, Heidekamp Nr. 18, stimmt diesem Vorhaben zu.

Um diesen Vorhaben die erforderlichen planungsrechtlichen Grundlagen zu bieten, ist der „Ursprüngliche Bebauungsplan“ entsprechend zu ändern.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Bekanntmachung am 11.05.1981

<sup>2</sup> Beschluss des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe vom 24.03.2020 sowie des Rates der Stadt Wegberg vom 28.04.2020.

*Der Bebauungsplan I-3A, Beeckerheide West, 7. Änderung ist eine Maßnahme der Innenentwicklung und soll als - „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ - im Wege eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a des Baugesetzbuches (BauGB) aufgestellt werden, ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2, Abs. 4 BauGB. Dies ist nach § 13a Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.*

#### 4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes I-3A Beeckerheide West, 7. Änderung betreffen im Wesentlichen Art und Maß der baulichen Nutzung unter besonderer Berücksichtigung der unmittelbar angrenzenden vorhandenen Bebauung.

##### 4.1 Art der baulichen Nutzung

Die bisherige Festsetzung als „Kleinsiedlungsgebiete“ (WS) nach § 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den dort möglichen Nutzungen, wie z.B. „Nutzgärten“ und „landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen“ ist nach nunmehr 40 Jahren als Planungsziel nicht mehr zeitgemäß.

Stattdessen wird nach § 4 BauNVO festgesetzt „Allgemeine Wohngebiete“ (WA) und dient damit vorwiegend dem Wohnen. Auf Grund der Lage des Plangebietes und der Grundstückszuschnitte der in Frage stehenden Flächen, werden Regelungen zum *Ausschluss* von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen und Gartenbau und Tankstellen (nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 bis 5) als Festsetzung im Bebauungsplan getroffen.

##### 4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt:

###### 4.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch Baugrenzen nach § 23 BauNVO festgesetzt und schließt die vorhandene Bebauung (abgesehen von einer bestehenden Garage auf dem Flurstück 1357) mit ein.

###### 4.2.2 Grundflächenzahl - GRZ

Die Grundflächenzahl ist nach § 17 BauNVO als Höchstmaß mit 0,4 festgesetzt - in Anpassung an die GRZ der angrenzenden Wohnbereiche.

#### 4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Der Bebauungsplan setzt zwei Vollgeschosse fest; dies entspricht sowohl der vorhandenen Bebauung innerhalb des Geltungsbereiches des Ursprünglichen Bebauungsplanes 3-A Beeckerheide West, 7.Änderung, als auch der unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung.

#### 4.3 Bauweise

Es ist die „offene Bauweise“ festgesetzt mit dem Zusatz, dass nur Einzelhäuser (mit max. zwei Wohneinheiten) zulässig sind. Dies entspricht weitgehend dem baulichen Bestand der Nachbarbebauung.

#### 4.4 Gestalterische Festsetzungen

Die zulässige Dachneigung wird mit 10° bis 30° festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht im Wesentlichen der des „Ursprünglichen Bebauungsplanes“ und wird als städtebauliches Gestaltungsmerkmal - im Hinblick auf die unmittelbar angrenzende vorhandene Bebauung - in die 7.Änderung übernommen.

#### 4.5 Verkehrsflächen

Die vorhandene Anliegerstraße „Heidekamp“ (d.i. Flurstück 144) wurde als öffentliche Verkehrsfläche mit einer Breite von 3,50 m ab Flurstück 1357 in Fahrtrichtung des Flurstücks 56 (und weiter in Richtung der Straße „Hasenwinkel) im Bebauungsplan als *Einbahnstraße* festgesetzt. Vor neu entstehenden Grundstücken ist die vorhandene Straßenbreite auf 4,50 m zu Lasten der neuen Grundstücke zu erweitern.

#### 5.0 Hinweise

Über die o.g. Festsetzungen hinaus enthält der Bebauungsplan Hinweise, die Auskunft über die Beschaffenheit des Plangebietes geben und damit auch direkte Auswirkungen auf die Planung von Baumaßnahmen haben, wie:

- Verhalten bei Auftreten archäologischer Bodenfunde
- Lage des Plangebietes im Bereich der Erdbebenzone 2
- Maßnahmen bezüglich der Grundwasserstände im Plangebiet sowie bergbaubedingter Auswirkungen
- Verhalten bei Versickerung von Niederschlagswasser
- Maßnahmen bei Errichtung und Betrieb von Klima-, Kühl-, Entlüftungsanlagen sowie Luft- und Wärmepumpen und Blockheizkraftwerken
- Kampfmitteluntersuchung vor Baubeginn

## 6.0 Belange der Umwelt

Durch den Bebauungsplan I-3A, Beckerheide West 7.Änderung werden die Grundzüge der Planung des „Ursprünglichen Bebauungsplanes“ aus dem Jahre 1981 nicht berührt.

Es ergeben sich auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natur und Landschaft i.S. §1 Abs. 6 Nr.7 BauGB.

Wegberg, im August 2023

.....

.....