



Stadt Wegberg
Ortsteil Dalheim
*Bebauungsplan III 2 –
Dalheim-Rödgen*

*5. Änderung gemäß § 13 BauGB
Begründung*

im Auftrag der

betroffenen Grundstückseigentümer

bearbeitet von

Planungsbüro Richter-Richard, Aachen/Berlin

Hilde Richter-Richard
Andreas Sommer

Aachen, September 2005

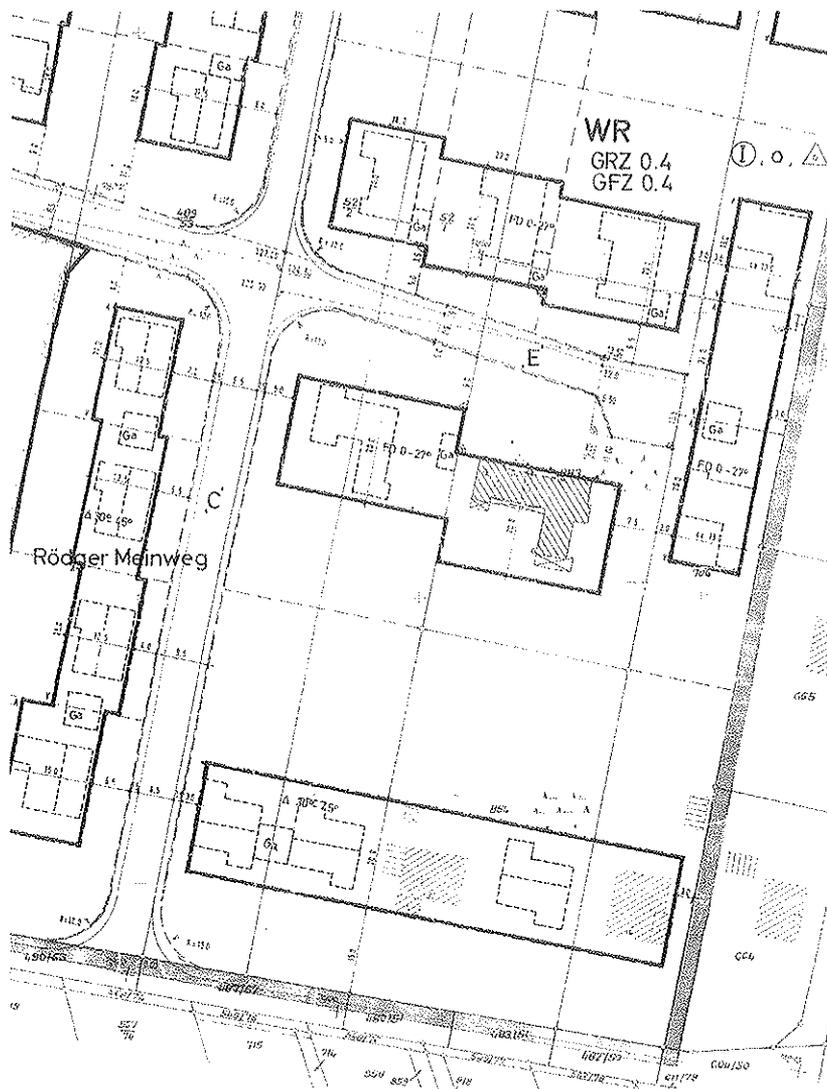


INHALTSVERZEICHNIS

1.	VORBEMERKUNGEN.....	2
2.	VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS	5
2.1	Gebietscharakter.....	5
2.2	Naturgrundlagen	5
3.	KONFLIKTE / VERÄNDERTE ENTWICKLUNGSZIELE.....	7
3.1	Grundsätzliche Bezüge.	7
3.2	Ergänzungen und Änderungen.....	7



5. Änderung des Bebauungsplans III 2 Dalheim-Rödgen gem. § 13 BauGB



Das Baugebiet ist im rechtskräftig beschlossenen Bebauungsplan III 2 "Dalheim-Rödgen" als reines Wohngebiet gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und §3 BauNVO festgesetzt. Der Änderungsantrag erfolgt gemäß §13 BauGB i.V.m. §9 Abs.1 BauGB und §10 BauGB.

Beantragt wird die

- deutliche Verkleinerung des Baufelds entlang der Königsberger Straße im Bereich der Flurstücke 142, Flur 27 und
- die Ausweisung von zwei neuen Baufeldern auf den Flurstücken 142, 154, 155 und 156, Flur 27.

Betroffen ist eine Fläche von ca. 2.650 m².

Lage: Straßenrandgrundstücke zur Görlitzer Straße zwischen Philosophenweg und Königsberger Straße.



1. VORBEMERKUNGEN

Um die gewünschte bauliche Verdichtung eines Teils des betroffenen Plangebiets zu ermöglichen, ist eine Änderung des geltenden Bebauungsplans notwendig. Durch die Verdichtung des Baugebiets ergeben sich Widersprüche zu den derzeit geltenden Festsetzungen des Bebauungsplans.

Die differierende Ausweisung zum rechtswirksam beschlossenen Bebauungsplan III 2 "Dalheim-Rödgen" ergibt sich aus dem Wunsch der Grundstückseigentümer

- die Grundstücke zu teilen, um erwachsenen Kindern das Wohnen im gewohnten Umfeld in der Nähe ihrer Familie zu ermöglichen. Mit der demographischen Entwicklung innerhalb des Bebauungsplangebiets steigt die Nachfrage der Nachfolgegeneration nach eigenem Eigentum in wirtschaftlich erschwinglichem Rahmen;
- nach kleineren Grundstücken, da die Pflege mit zunehmendem Alter der Eigentümer anstrengender wird;
- die Grundstücke durch Teilung wirtschaftlich zu nutzen. Die vorhandenen Grundstücksgrößen gehen von einer kleingärtnerischen Nutzung für den Eigenbedarf aus, werden jedoch nicht (mehr) entsprechend bewirtschaftet.

In den drei Fällen bezieht sich der Wunsch der Eigentümer zur Teilung der Grundstücke auf die für heutige Maßstäbe mit etwa 850 bis 1.230 m² übergroßen Flurstücke.

Der rechtsgültige Bebauungsplan III 2 "Dalheim-Rödgen" sieht zur Königsberger Straße und zum Philosophenweg eine Straßenrandbebauung vor. Die ausgewiesenen Baufelder schließen die Eckgrundstücke zur Görlitzer Straße auf den Flurstücken 142 und 154, Flur 27, ein. Die Grundstücke werden bis heute nicht entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans baulich genutzt. Die Ausweisung neuer Baufelder mit Zuordnung zur Görlitzer Straße und die Veränderung des Baufeldes zur Königsberger Straße ermöglichen die bauliche Nutzung der Flurstücke und führen zur Arrondierung der Bebauung. Städtebaulich unterstützt wird die Maßnahme durch die Straßenrandbebauung auf der Westseite der Görlitzer Straße.

Die Maßnahme läuft den bisherigen Grundzügen der Planung und damit den bisherigen Festsetzungen des Bebauungsplans nicht grundsätzlich zuwider, berücksichtigt jedoch die aktuellen Möglichkeiten zur Entwicklung des Wohngebiets und bewirkt unter Einbeziehung der oben genannten Faktoren eine geordnete städtebauliche Entwicklung. In der Begründung zur Änderung des Bebauungsplans III 2 "Dalheim-Rödgen" wird deshalb nur soweit es für das Verständnis der geplanten Änderungen notwendig ist, auf die allgemeine Situation der Wohnsiedlung eingegangen.

RECHTLICHE GRUNDLAGE (§13 BauGB)

In dem zur Änderung anstehenden Teilbereich des Bebauungsplans III 2 "Dalheim-Rödgen" entstehen Veränderungen, die eine städtebauliche Neuordnung bewirken. Die im Bebauungsplan festgesetzte Gebietsnutzung bleibt von der Maßnahme unberührt. Änderungen und Ergänzungen beschränken sich auf das Maß der Bebauung gemäß §9 Abs.1 Nr.1 BauGB und die Bauweise gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB.

Die Rahmenbedingungen erlauben die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens nach §13 BauGB, da die Grundzüge der Planung gemäß §13 Abs.1 BauGB nicht berührt werden.



PL/ UN SB RO CF ER ICI RE
 III Dai im ödt r g r. ξ 3 E iGE

ie / der ng r B we e n h ξ 3 B NV zie di det rfti ang ler urs cke act
 ch. ie unc üc net dn g nie : B an ail s F rve ahr s u d is nac de
 esc iss su vo der ige ün n g treit vö un me

ESC RE UA DI ÄI IEF NC

uf r M dh te s F rsti ks 2 (öB 374 r²) ird n l rfe ve rde Es eg
 r C jen tz m ufi d re tsq tige Be uu isp is 2 ' alh n-F lge je
 eils ,00 r n er r K igs arg Str ie t d z Gö tze ötra e. l r A tar zu: iör
 zer tra: be igt 00 .

as : eit est sei e B fel ers cki ch ver e S hä e d Flu tüc 14 un der
 örd her ier h c Fli tüc 1 , 1 ur 15 Au lur ick 42 rd r v kel flä
 ie t d z r F stü : 14 jev ils i A tan vor ,00 r g vat . A de Flu tüc 154
 ilt s E rfel 5,C m östa d z Ve eh läc ur au der Flu ücl 56 ine Ab
 and on 5,0 n z n F rsti c 1 .

mv ltp fu /U. ve ver it: r d Är eru ya Be au igs an. // 2
 tali im öd n"

em §' At 3 l iGE vir vo ein Ur vel üfi g, ver Ur elt rict un de
 ngä e, v lch Art u vel ezc enc lnti na ne ver gba sin au rui de Ge
 ngf igt t d. Än rui ab sel r.

r b ed en ang pie iet di mit alt Hi sgä an er- nd jtz rte eir ge
 nge yfla en lfa di mi nic nei sch r L b- nd ad jeh zer Sta der unc
 ich flai en wik öröl ren ase läc n c p enz ler ati ch Ve sta n e ge
 ens nt. ie rän rte iot östi ttu m sie lte Ge et t z eir S un de
 un jef rt.

e Ä der g c s B au gsj ns edii t d Ver ege ng nes eils ies Flä ie, wir
 e A vol: ng ehr er l dei rhö e u ersu ed ner fac tur stu r u lei r B e.

ne nd Djä ge ucl (H ter auf em lur: ck 56 ird om auf d u l se en
 im elb en nfe ni t b jhr unc lur ei er ore en Fe set ng esc tzt
 e n ss die ies tur de Hai jar ns abe ge we an. ie de Änc un de:
 eba ng lan ans her e F the ell öis f c i St är, ein col isc noc ver jes
 hür ns rte Bio p c : S lt c r N elc öbl: we en ve au l äur i u di Ein
 ün g c r r: wä ige Gri dst ksq enz m hei iscl r L ibg ölz i a po: ve:
 esta ung elei nt stc etz Di: läc e w d d ch e Ä der g ent s g ing gic
 ige erte Ar ns i g en e v nar ene Fes atz ge tur rür dn g.

ete jui de Öf ntl. ike ur de Trä r c ien chi Be ng

on r f nze ger Jn ric ang nac §3 os. unc j4 is. r bau 3 v d g nä §13
 ss.2 Nr. 3at. 3 a jes en for len lige üm n c b of ner lur ick un: der
 nlic enc i A vol ern ege sch tlic : Ei ers ndi erk tur en :

er l ror nei Öff tlic eit rird act j13 bs. Sat 2 E iGI väl enc er uske ang
 ch 3 A i:2 uC ini rha ei r a em sei r F t C eg hei zur tell ign imc
 ge n.



5. Änderung des Bebauungsplans III 2 Dalheim-Rödgen gem. § 13 BauGB

Den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wird nach §13 Abs.2 Satz 3 BauGB in Verbindung mit §4 Abs.2 BauGB parallel zur Ausstellung des Änderungsantrags innerhalb einer angemessenen Frist Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Innerhalb der Fläche, die zur Änderung ansteht, sind keine Versorgungsträger mit Leitungen betroffen. Die Erschließung durch die Versorgungsträger ist gesichert.

Anlagen

- Ausschnitt aus dem rechtswirksam beschlossenen Bebauungsplan III 2 "Dalheim-Rödgen" mit Kennzeichnung der zur Änderung anstehenden Fläche.
- Vermessungsgrundlage mit Eintrag der 5. Änderung des Bebauungsplans III 2 "Dalheim-Rödgen" entsprechend dem Änderungsantrag.



2. VORAUSSETZUNGEN FÜR DIE 5. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANS III 2 "DALHEIM-RÖDGEN"

2.1 Gebietscharakter

8 km westlich vom Hauptort Wegberg (29.500 Einwohner), Kreis Heinsberg, liegt Dalheim-Rödgen nahe der Grenze zu den Niederlanden mitten im Naturpark Maas-Schwalm-Nette. Eine stetig steigende Einwohnerzahl ist bedingt durch das vielfältige Wohn- und Freizeitangebot und die stabile Wirtschaftslage der Region. Dalheim-Rödgen, nördlich der Bahnstrecke Mönchengladbach – Dalheim mit dem Haltepunkt "Dalheim", ist verkehrsgünstig über die B 221 an die A 52 angebunden.

Die relativ junge Siedlung Dalheim-Rödgen ist hauptsächlich mit Einzelhäusern, Doppelhäusern und Hausgruppen bebaut. Die großen Grundstücke mit Ziergärten, aber auch mit Nutzgärten, sind prägend für den durchgrünten Charakter des Ortes.

Die Wohnqualität und damit die Anziehungskraft des Standorts wurde im Plangebiet des Bebauungsplans III 2 "Dalheim-Rödgen" durch die Ausweisung als reines Wohngebiet gemäß §3 BauNVO erreicht. Bedingt durch umgebende landwirtschaftlich genutzten Flächen, Waldgebiete und Bachniederungen des Naturparks ist eine städtebauliche Entwicklung in die Fläche nicht möglich.

Die zur Änderung anstehende Fläche wird auf drei Seiten von den ruhigen Wohnstraßen Philosophenweg, Görlitzer Straße und Königsberger Straße begrenzt. Die Königsberger Straße endet kurz nach der Kreuzung mit der Görlitzer Straße als Sackgasse. Zur vierten Seite liegen Hausgärten.

2.2 Naturgrundlagen

Geologische, klimatische und biologische Grundlagen

Die Stadt Wegberg erstreckt sich in einer Höhenlage zwischen 49 m über NN und 88 m über NN.

Die zur Änderung anstehende Fläche befindet sich in der Niederrheinischen Bucht mit Flussablagerungen zur Maas deren Entstehung dem Känozoikum zuzurechnen ist. Parabraunerde bildet eine gute Bodenschicht. Maas, Schwalm und Nette und zahlreiche kleinere Gewässer des Niederrheinischen Beckens entwässern nach Nordwesten. Bedingt durch den Braunkohletagebau in der Kölnischen Bucht ist der Grundwasserspiegel stark abgesunken und die Oberflächenentwässerung innerhalb der Grundstücke zu einer Notwendigkeit geworden.

Die Region ist atlantisch geprägt und weist die typischen Klimamerkmale des tief liegenden Küstengebiets der Nordsee auf. Sie grenzt jedoch an die teils stark belasteten Industriegebiete des Ruhrgebiets.

Die geologischen und klimatischen Voraussetzungen bilden die Grundlage für den Naturpark mit zahlreichen Wasserläufen, Bruchwald und Heidelandschaften durchzogen. Die potenzielle natürliche Vegetation im Plangebiet und seinem Umfeld ist eine gemischte Laublandschaft unterbrochen von Heidegebieten, wie im Naturpark Maas-Schwalm-Nette. Sie ist jedoch teilweise von der vorhandenen landwirtschaftlichen Kulturlandschaft überformt.



5. Änderung des Bebauungsplans III 2 Dalheim-Rödgen gem. § 13 BauGB

Die wertvolle Biotopstruktur im Umfeld von Dalheim-Rödgen und anderen Orten im Umkreis muss geschützt werden. Weil sich die Orte nicht mehr ausdehnen können, sind sie auf eine Innenentwicklung angewiesen. Die beantragte Änderung trägt zum Erhalt der wertvollen Biotope und damit zur Attraktivität als Wirtschafts- und Wohnstandort bei.

Orts- und Landschaftsbild

Die zur Änderung anstehende Fläche berührt

- das zur Königsberger Straße ausgerichtete, unbebaute Grundstück Ecke Königsberger Straße/ Görlitzer Straße. Die Randbebauung der Königsberger Straße schließt mit traufständig zur Königsberger Straße angeordneter, eingeschossiger Einzel- und Doppelhausbebauung an. Das Straßenbild wird von gartengestalterisch angelegten, großen Vorgärten geprägt;
- zur Görlitzer Straße die Längsseiten der unbebauten Grundstücke Königsberger Straße/ Görlitzer Straße und Philosophenweg/ Görlitzer Straße. Auf dem Flurstück 142, Flur 27, befinden sich hinter einem Maschendrahtzaun die Überbleibsel einer Tannenschonung. Flurstück 154, Flur 27, wird als Garten genutzt; eine hohe und dichte Bepflanzung aus Nadelhölzern, verwehrt den Einblick in das Grundstück. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befindet sich eine traufständig angeordnete, eingeschossige Einzelhausbebauung mit 4,00 bis 7,00 m tiefen Vorgärten. Die Gebäude wurden unregelmäßig mit einer Dachneigung zwischen 30 und 45 Grad gebaut;
- isoliert liegende Hausgärten in der Mitte des Baublocks. Die weitläufigen Ziergärten mit großen Laub- und Nadelbäumen verdecken den offenen Blick auf die Rückseite der Bebauung. Die Grünstruktur ist rein gärtnerisch mit Laub- und Nadelgehölzen von geringer ökologischer Wertigkeit (Birken, Lerchen, Tannen, Kiefern, Lebensbäumen u. ä.) und setzt sich deutlich von der potenziellen natürlichen Vegetation ab.



3. Konflikte / Veränderte Entwicklungsziele

3.1 Grundsätzliche Bezüge

Die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Flächen auf Basis des rechtskräftigen Bebauungsplans ist nicht mehr sinnvoll, da die ungünstige städtebauliche Situation sowie gesellschaftlich bedingte und private wirtschaftliche Interessen andere Abwägungskriterien erfordern.

Die Änderung des Bebauungsplans ist erforderlich, weil sich nach der Rechtskraft des Bebauungsplans der Druck auf die Randgebiete der benachbarten Mittelstädte intensiviert und heute von der Stadt Wegberg für die Ansiedelung von Gewerbebetrieben und deren Mitarbeitern unter anderem mit der Aussicht auf ein besonders attraktives Wohnumfeld geworben wird, wobei die Nachfrage nach Wohnbauflächen in den letzten 20 Jahren stetig gestiegen ist. Gleichzeitig verstärkt sich der Wunsch der ansässigen Bevölkerung an dem attraktiven Standort zu bleiben. Speziell durch die landschaftlich reizvollen Besonderheiten der Region, der Zugehörigkeit großer Teile Wegbergs zum Naturpark Maas-Schwalm-Nette, können Bauflächen nur begrenzt angeboten werden.

3.2 Ergänzungen und Änderungen

Die zur Änderung anstehende Fläche bildet einen komplexen Bereich, der entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan III 2 "Dalheim-Rödgen" als reines Wohngebiet (WR) gemäß §3 BauNVO ausgewiesen ist. Die Gebietsausweisung ist nicht Gegenstand der Änderung, wodurch die wichtigste Bedingung für eine konfliktfreie Einpassung der Änderung gegeben ist.

Wesentliche Änderungen entstehen durch die Verkleinerung des Baufelds entlang der Königsberger Straße und die Ausweisung von zwei neuen Baufeldern zur Görlitzer Straße. Die Änderung führt zu einer Straßenrandbebauung der östlichen Görlitzer Straße, die bisher anbaufrei war. In Anbetracht der durchgängigen Bebauung der Westseite der Görlitzer Straße wird die Gegenüberstellung einer Baureihe, die den Straßenraum fasst, positiv gewertet, insbesondere unter dem Aspekt einer besseren Nutzung der vorhandenen Erschließung. Kiessande der Flussablagerung und niedriges Grundwasser begünstigen den Standort als Baugrund.

Alle übrigen planzeichnerischen Festsetzungen bleiben unverändert. Das bezieht sich insbesondere auf die Festsetzung der Anzahl der Geschosse und die Grundflächenzahl. Sie werden durch Festsetzungen ergänzt, die im rechtskräftigen Bebauungsplan individuell für die Baufelder festgesetzt sind:

- **Die Baufelder werden gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und § 23 Abs.3 BauNVO durch Baugrenzen bestimmt.** Die Ausweisung orientiert sich an den im Bebauungsplan III 2 "Dalheim-Rödgen" rechtskräftig festgesetzten Baufeldern.
- **Gemäß §9 Abs.1 Nr.2 BauGB und §22 Abs.1 BauNVO sind im nördlichen Baufeld nur Einzelhäuser und im südlichen Baufeld Einzel- und Doppelhäuser zulässig.** Die Ausweisung fügt sich in den Charakter der umliegenden Bebauung ein.
- **Im nördlichen und südlichen Baufeld werden Satteldächer (SD) festgesetzt, die traufständig zur Görlitzer Straße angeordnet werden müssen. Erlaubt ist eine Dachneigung von 30° bis 45°.** Die Festsetzungen orientieren sich an



5. Änderung des Bebauungsplans III 2 Dalheim-Rödgen gem. § 13 BauGB

der Bauweise und Ausrichtung der gegenüberliegenden Bebauung, damit ein ausgewogenes Straßenbild entsteht.

- *Auf dem Flurstück 156 wird die vorhandene Buche als zu erhaltend festgesetzt (s. auch textliche Festsetzung).* Die Festsetzung dient dem Erhalt der ökologischen Wertigkeit der Fläche.

Es gelten die textlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Sie werden wie folgt ergänzt:

- *Gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB sind in Einzelhäusern auf der Ostseite der Görlitzer Straße zwischen Philosophenweg und Königsberger Straße zwei Wohnungen, davon eine untergeordnete Wohnung (so genannte Einliegerwohnung), zulässig. Die untergeordnete Wohnung muss kleiner als die Hauptwohnung sein.*
- *Gemäß §9 Abs.1 Nr.6 BauGB ist in dem der Görlitzer Straße zugeordneten Baufeld je Doppelhaushälfte nur eine Wohneinheit zulässig.*
- *Auf den Baugrundstücken wird die Anpflanzung von jeweils einem mittelgroßen Laubbaum, Stammumfang mind. 14-16 cm, 3-mal v, mit Ballen, gemäß §9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe a) und Abs.6 BauGB festgesetzt. Die rückwärtigen Grundstücksgrenzen sind mit heimischen Laubgehölzen einzugrünen.*
- *Auf dem Flurstück 156, Flur 27, wird die Erhaltung der Buche (Heister) gemäß §9 Abs.1 Nr.25 Buchstabe b) und Abs.6 BauGB festgesetzt.*

Die Festsetzung der zulässigen Wohnungen ist im rechtskräftigen Bebauungsplan nicht vorgegeben, wird jedoch zur Sicherung des Charakters des Umfeldes für erforderlich gehalten. Sie orientiert sich an der Umsetzungspraxis innerhalb des Bebauungsplangebiets. Dabei wird berücksichtigt, dass sich die Grundstücksgrößen im Änderungsbereich durch die Verdichtung verkleinern.

Aus der Zulassung einer untergeordneten Wohnung ergibt sich kein wesentlicher Unterschied zur vorhandenen Nutzungsstruktur. Eine Einliegerwohnung bietet den Vorteil, dass z. B. innerhalb mehrerer Generationen einer Familie intime Wohnbereiche geschaffen werden können. Störungen durch erhöhte Emissionen werden ausgeschlossen.

Die Buche ist ein wertvolles Gestaltungselement und sichert als Laubbaum den vorhandenen Biotoptyp.

Der Änderungsbereich ist stark mit Nadelgehölzen durchsetzt, die sich negativ auf die Durchfeuchtung des Oberbodens auswirken. Mit der Pflicht zur Anpflanzung von Laubbäumen wird die Anpflanzung von Nadelgehölzen eingeschränkt.