

BEBAUUNGSPLAN I 4E – WEGBERG, IN DER HEIDE BEGRÜNDUNG

GLIEDERUNG

A. BESTAND

- RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH
- BISHERIGE ENTWICKLUNG
- RECHTLICHE UND TATSÄCHLICHE GEGEBENHEITEN

B. STÄDTEBAULICHE GEGEBENHEITEN

- ERFORDERNIS DER PLANUNG
- ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE

C. PLANUNG

- ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
- BAUWEISE
- GESTALTUNG BAULICHEN ANLAGEN
- GESTALTUNG NICHT BEBAUTER BAUFLÄCHEN
- FLÄCHEN FÜR VERSORGENSANLAGEN
- STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN
- RUHENDER VERKEHR
- TECHNISCHE INFRASTRUKTUR
- GEOTECHNISCHE GEGEBENHEITEN

D. UMWELTBELANGE

- UMWELTVERTRÄGLICHKEIT
- EINGRIFFSBILANZIERUNG

E. DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG

BEBAUUNGSPLAN 14E - WEGBERG, IN DER HEIDE

BEGRÜNDUNG

A. BESTAND

Das ca. 9.300 m² große Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zum Zentrum der Stadt Wegberg und wird begrenzt im Westen durch den Wohnbereich „In der Dell“, im Osten durch die Straße „Heidekamp“, im Süden durch die Straße „In der Heide“ und im Norden durch z.Zt. noch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

RÄUMLICHER GELTUNGSBEREICH

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfaßt die Flächen der Gemarkung Wegberg, Flur 66, Flurstücke 650 und 666.

Das Flurstück 650, im Eigentum der Stadt Wegberg befindlich, ist einem Landwirt verpachtet und dient vorzugsweise dem Anbau von Mais und /oder Rüben.

BISHERIGE ENTWICKLUNG

Das Flurstück 666¹ -bisher landwirtschaftlich genutzt, wurde wegen des dringenden Parkplatzbedarfs aus den westlich angrenzenden Wohnbereichen (Siedlungen aus den 70-er Jahren) zum Parkplatz und Garagenhof ausgebaut .

Durch heranrückende Wohnbebauung wurde das landwirtschaftlich genutzte Flurstück 650 von der freien Landschaft abgeschnitten und geriet so im Laufe der Jahre zu einer, von Bebauung umgebenen Insellage, die ökologisch minderwertig und ökonomisch unbedeutend wurde.

¹ Sowie die 15 Einzelgaragen, Flurstücke Nr. 651 bis 659

Im Stadtgefüge der Stadt Wegberg sind die Flächen „Innerhalb des Ringes“ nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung dargestellt als „Allgemeiner Wohnsiedlungsbereich“ (ASB); dieser muß nicht nur den Wohnbedürfnissen der kontinuierlich wachsenden Bevölkerung in besonderer Weise Rechnung tragen, sondern auch die notwendigen zentralen Einrichtungen der Infrastruktur bereitstellen.

Diesen Zielen entspricht der im Jahre 1979 rechtskräftig gewordene Flächennutzungsplan, der für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes I 4E „Wohnbauflächen“ (W) darstellt.

Vor diesem Hintergrund wurde in 1992 für den Bereich zwischen der „Lindenstraße“ und der „Freiheidler Straße“ sowie der Straße „Am Bahnhof“ und der „Beecker Straße“ der „Entwicklungsplan Mittelachse“ erarbeitet. Diese „Informelle Städtebauliche Planung“ konkretisiert die allgemein formulierten Ziele der Raumordnung und des Flächennutzungsplanes und setzt somit den Rahmen für die nachfolgende verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne, Teilbebauungspläne).

Der Bebauungsplan I 4E entspricht damit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, den mittel- und langfristigen Planungsabsichten der Stadt Wegberg und dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan.

B. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Wegen der steigenden Nachfrage nach Bauland und der Gefahr, daß durch den Rückzug der Landwirtschaft aus diesem Bereich, als Folge der „Insellage“ der Ackerflächen, die hier in Frage stehenden Flächen zu Öd- und Unland verkommen, beschloß der Rat der Stadt Wegberg die Aufstellung des Bebauungsplanes I 4E in der Heide.

Mit ausschlaggebend für diesen Beschluß war die Tatsache, daß die betroffenen Flächen sofort verfügbar sind (Eigentum der Stadt) und damit die Realisierung des Planes zur Sicherung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung kurzfristig möglich ist.

Der Geltungsbereich des Plangebietes ist beschränkt auf 9.300 m², was die bauliche und soziale Einbindung in die angrenzenden „alten“ und „neuen“ Wohnbereiche erleichtert. Die Einbeziehung der bestehenden Garagenhof- und Stellplatzanlage in das Plangebiet eröffnet die Möglichkeit, diesen städtebaulich unattraktiven Bereich durch entsprechende planerische Maßnahmen zu Gunsten des näheren und weiteren Umfeldes entscheidend zu verbessern. Die Ziele der Planung sind durch den „Entwicklungsplan Mittelachse“ weitgehend (grob) umrissen. Angestrebt wird für den Bereich „Innerhalb des Ringes“ die Bereitstellung von (preisgünstigem) Wohnbauland –unter besonderer Berücksichtigung der Belange junger Familien.

Diese angestrebten Ziele dienen nicht nur der Befriedigung der Baulandnachfrage und der Eigentumsbildung, sondern auch der Stärkung und Sicherung der im Stadtkern vorhandenen Infrastruktureinrichtungen (Bildung, Verwaltung, Versorgung u.a.).

Die großzügig bemessenen Baugrundstücke schaffen zusammen mit dem als verkehrsberuhigten Bereich ausgelegten öffentlichen Straßenraum ein kinder- und familienfreundliches Wohnumfeld, was letztlich allen Bewohnern zu Gute kommt.

C. PLANUNG

Aus der o.g. „Städtebaulichen Konzeption“ leitet sich die Art der baulichen Nutzung –entsprechend den Darstellungen des Flächennutzungsplanes '79 - als „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) ab.

ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE

ART UND MASS DER BAULICHEN
NUTZUNG

Im Hinblick auf die Größe des Plangebietes und dem Ziel, ein ruhiges Wohnumfeld (s. oben) zu schaffen, sind Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und nicht störende Handwerksbetriebe nicht zulässig. Um flexibel auf sich ändernde Beschäftigungsarten und Arbeitsweisen reagieren zu können, sind jedoch „sonstige, nicht störende Gewerbebetriebe“ zulässig.

Bedarfsorientiert wurden ausschließlich frei stehende Einfamilienhäuser festgesetzt. Wegen des Planungsziels, insbesondere für junge Familien Bauland bereitzustellen, sind je Hauseinheit zwei Wohnungseinheiten zulässig, damit die Möglichkeit besteht, daß z.B. aus sozialen oder finanziellen Gründen die „Elterngeneration“ mit im Haus wohnen kann.

Damit sich die künftige Bebauung in die vorhandene nähere Stadtstruktur einfügt, wird die Zahl der Vollgeschosse auf ein Geschöß bei einer Firsthöhe von 8,00 m über Bezugspunkt begrenzt.

Mit der gleichen Begründung wird die Grundflächenzahl (GRZ) i.S. des § 19 Abs. 4 BauNVO- auf 0,5 beschränkt. Dies erscheint unter Berücksichtigung der relativ großen Baugrundstücke und dem Bemühen, die Versiegelung des Bodens so weit wie möglich zu minimieren, sinnvoll und damit vertretbar.

Es ist die „offene Bauweise“ festgesetzt.

Damit die großen Baugrundstücke nicht mißbräuchlich geteilt und mit zwei Einfamilienhäusern bebaut werden (was dem Charakter des Baugebietes widersprechen würde), wurden die künftigen Baugrundstücke nach Größe und Lage zeichnerisch gekennzeichnet (nachrichtlicher Hinweis) und textlich festgesetzt, daß je Baugrundstück nur eine Hauseinheit zulässig ist

BAUWEISE

Für die Hauptdachflächen der Gebäude wurden Satteldächer und versetzte Pultdächer mit Angabe der Firstrichtung und der Dachneigung festgesetzt. Dieses Ordnungsprinzip dient

GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

Gestaltung des Ortsbildes und soll einerseits zur Geschlossenheit des neuen Wohnbereiches führen, andererseits dazu beitragen, daß sich die künftige Bebauung in die vorhandene Umgebung einfügt.

Ebenso wie die Gestaltung der baulichen Anlagen, ist die Gestaltung der nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke entscheidend für die Qualität des Wohnumfeldes.

Diese Flächen, die sog. Haus- und Vorgärten, sind planerisch so angeordnet, daß sich die jeweiligen nicht bebauten Einzelflächen optisch zu einem großzügigen Freiraum addieren. Aus diesem Grunde wird festgesetzt, daß als Grundstückseinfriedung für Hausgärten nur Hecken oder Zäune von max. 1,30 m Höhe mit Heckenbepflanzung zulässig sind. Im Vorgartenbereich werden Flächen festgesetzt, auf denen ausschließlich Hecken von max. 1,00 m Höhe zulässig sind – dadurch soll eine großzügige Erweiterung des Straßenraumes erzielt werden.

Da erfahrungsgemäß Haus- und Vorgärten zwar gärtnerisch gestaltet, jedoch strukturarm angelegt werden, sollen im Interesse von Natur und Landschaft die nicht bebauten Flächen der Baugrundstücke zusätzlich mit Laubbäumen, auch Obstbäume -je 250 m² Baugrundstück ein Baum- bepflanzt werden.

Die Planung legt an die Gestaltung baulicher Anlagen und der nicht überbauten Bauflächen besonderes Gewicht ; daher sind Warenautomaten und Anlagen der Außenwerbung nicht zulässig.

Die vorhandene Trafostation ist für die Versorgung bestehender und künftiger Wohngebiete im Bereich des „Entwicklungsplanes Mittelachse“ erforderlich. Die Planung sieht die Eingrünung dieser notwendigen Anlagen vor.

Die Planungs- und Ausbauelemente der öffentlichen Verkehrsflächen sind auf „Dämpfung“ des KfZ-Verkehrs angelegt. Die Gestaltung des Straßenraumes als

GESTALTUNG NICHT BEBAUTER
BAUFLÄCHEN

FLÄCHEN FÜR VERSORGUNGSANLAGEN

STRASSENVERKEHRSFLÄCHEN

„Mischverkehrsfläche“- mit Einbauten von Pflanzbeeten und Parkständen sowie platzähnlichen Erweiterungen trägt hierzu deutlich bei.

Fuß- und Radwege sind an das vorhandene Netz angebunden und verbinden so das „neue“ Wohngebiet direkt mit vorhandenen Wohn- und Versorgungsbereichen.

Diese Maßnahmen, ergänzt durch entsprechende Materialwahl (z.B. rutschfeste Untergründe) und Konstruktionsdetails (z.B. barrierefreie Übergänge), sollen in besonderer Weise den Belangen alter und behinderter Menschen Rechnung tragen. Diese Forderung ergibt sich allein schon aus der räumlichen Nähe des Plangebietes zu derartigen Sozial-, Pflege- und Wohnanlagen.

Die Linienführung und Breite der öffentlichen Verkehrsflächen ermöglichen den Einbau von Parkständen und Pflanzflächen. Auf den privaten Flächen sind je Wohnungseinheit zwei Stellplätze nachzuweisen.

RUHENDER VERKEHR

Für Bewohner und Besucher des neuen Wohngebietes stehen zusätzlich Parkplätze auf dem Parkplatz „In der Dell“ zur Verfügung.

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation ist gesichert.

TECHNISCHE INFRASTRUKTUR

Die Entsorgung der Schmutz- und Niederschlagswasser erfolgt im sog. „Qualifizierten Mischwassersystem“, d.h. häusliches Schmutzwasser und Niederschlagswasser von öffentlichen Verkehrsflächen werden über das Kanalnetz in die öffentliche Kläranlage geleitet.

Diese Art der Abwasserbeseitigung wurde gewählt, da eine ortsnahe Einleitung des Niederschlagswassers in ein Gewässer technisch und wirtschaftlich mit unverhältnismäßig hohem Aufwand verbunden wäre.

Unbelastetes Niederschlagswasser von privaten Flächen muß gem. § 51a Landeswassergesetz (LWG) auf diesen Grundstücken verbleiben und dem Untergrund über belebte Bodenschichten zugeführt werden.

Bedingt durch die Sumpfangsmaßnahmen des Braunkohleabbaues wird vorübergehend (gegenwärtig bis in ferne Zukunft) der Grundwasserpegel abgesenkt; jedoch nach Auflassen der Tagebaue werden sich wieder die ursprünglichen Wasserstände einstellen. Das hat zur Folge, daß überwiegend flache Muldenregolen neben sonstigen Versickerungsmethoden –ggf. ergänzt durch Zisternen o.ä.- in Frage kommen.

Im Plangebiet lagern dicht unter der Geländeoberfläche sog. Terrassensande von sehr hoher Scherfestigkeit, was den Schluß zuläßt, daß der Baugrund generell sehr gut ist und für eine betriebssichere Versickerung von Niederschlagswasser ein ausreichendes Schluckvermögen aufweist.

GEOTECHNISCHE GEGEBENHEITEN

Dennoch wird empfohlen, bei der Gründung von Bauwerken besondere Vorkehrungen zu treffen, da wegen der Zugehörigkeit des Plangebietes zu einer größeren „Naturräumlichen Einheit“, einem *Auegebiet*, sich der Grundwasserstand auf den Pegel wieder einstellt, wie er vor Beginn der Sumpfangsmaßnahmen anzutreffen war. D.h., daß sich der Grundwasserstand deutlich anheben und mit humosem Bodenmaterial gerechnet werden kann.

Durch stichprobenartige Überprüfung des Baugrundes wurden ausschließlich natürliche Bodenarten festgestellt. Diese Böden können ohne chemische Beprobung sicher den Zuordnungswerten Z.O und Z.1.1 der LAGA 20 (Mitteilung 20/1 der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) zugeordnet werden. Der Bodenaushub kann daher auch ohne Einschränkung wieder eingebaut werden.

Altlasten oder Altlastenverdacht liegen nicht vor.

Ebenso liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet vor.

Aus der Sicht des Kampfmittelräumdienstes kann mit den Bauarbeiten begonnen werden.

“

D. UMWELTBELANGE

UMWELTVERTRÄGLICHKEIT

Der Bebauungsplan setzt rd. 6.800 m² Bauland (WA) fest; bei einer max. zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,5 ergibt sich eine von baulichen Anlagen überdeckte Fläche von 3.400 m² (vergl. § 19 Abs. 2 BauNVO). Danach werden die (Flächen-) Größenwerte nach §§ 3 ff des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.V.m. Ziff. 18.7 der Anlage 1 zum UVPG deutlich unterschritten (vorh. = 3.500 m² < zul. = 20.000 m²); diese, für die Beurteilung der UVP-Pflicht maßgebliche *Flächengröße* wird nicht erreicht. Bezogen auf den o.g. Größenwert entfällt die Verpflichtung, eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen. Im Rahmen der Abwägung und Bewertung der öffentlichen und privaten Belange wurden keine erheblichen nachhaltigen Umweltauswirkungen durch die beabsichtigten Maßnahmen auf die Schutzgüter „Menschen, Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Kultur- und sonstige Sachgüter“ festgestellt.

Für den Planbereich besteht kein Gebietsschutz i.S. der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) oder Festsetzungen von Natur- oder Landschaftsschutzgebieten o.ä. –gem. Landschaftsplan.

Der Eingriff in Natur und Landschaft ist, wie bereits im Abschnitt „B. Städtebauliche Konzeption“ erläutert, nicht vermeidbar –allein schon wegen der zentralen Lage des Plangebietes im Stadtgefüge!

Dennoch ist die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft durch deren Inanspruchnahme für eine Bebauung -einem nicht vermeidbaren Eingriff- sowohl quantitativ als auch von der zeitlichen Komponente her nicht bedeutsam, d.h. nicht gewichtig oder nachhaltig i.S. von „Dauerhaftigkeit“.

Der im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgenommene Abwägungsprozeß und die Prüfung dieses „Städtebauprojektes für sonstige baulichen Anlagen“ (vergl. hierzu § 3c UVPG) führen zum Ergebnis, daß für diesen Bebauungsplan I 4E – Wegberg, In der Heide keine Umweltverträglichkeitsprüfung durchgeführt werden soll.

Wie in den vorangegangenen Abschnitten erläutert, ist der Forderung nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden –und damit einer minimalen Bodenversiegelung gem. § 1a BauGB- durch die städtebauliche Konzeption des Bebauungsplanes I 4E konsequent entsprochen.

EINGRIFFSBILANZIERUNG

~~Die beigefügte Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft (Eingriffsbilanzierung) erbringt den nachprüfaren rechnerischen Nachweis, daß durch die Planfestsetzungen der zu erwartende nicht vermeidbare Eingriff in Natur und Landschaft im Plangebiet selbst ausgeglichen werden kann.~~

SIEHE SEITE 9A

~~Die Bewertungsmethode erfolgt auf der Grundlage „Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung“, Hrsg. Ministerium für Stadtentwicklung, Kultur und Sport; Ministerium für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft; Ministerium für Bauen und Wohnen des Landes Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 1996.~~

E. DURCHFÜHRUNG DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bauleitplanung und die erforderlichen Fachplanungen (Eingriffsbilanzierung, Bodengutachten, Straßen- und Kanalplanung u.a.) werden in Abstimmung mit den zuständigen Fachämtern der Stadt Wegberg durch die Stadtentwicklungsgesellschaft der Stadt Wegberg mbH (S.E.G.) erbracht bzw. koordiniert.

Der Bau der Erschließungsanlagen (Straßen-, Wege- und Kanalbau) wird von der S.E.G. übernommen und nach Abschluß der Maßnahme der Stadt Wegberg kosten- und lastenfrei übergeben.

Die im Zusammenhang mit der Maßnahme entstehenden o.g. Planungs- und Durchführungskosten sind von der S.E.G. zu tragen.

Da sich die Grundstücke des Planungsgebietes in städtischem Besitz befinden, ist eine Umlegung nicht erforderlich.

Die im Bebauungsplan *nachrichtlich dargestellten* Baugrundstücke werden durch die S.E.G. –nach Maßgabe der hier erläuterten städtebaulichen Planung- ausnahmslos an Private und vorzugsweise an junge Familien zum Bau von Einfamilienhäuser veräußert.

Die Planungshoheit und die Planungsverantwortung der Stadt Wegberg für das Verfahren zur Planaufstellung bleiben unberührt.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan I 4E –Wegberg, Inder Heide beigefügt.

WEGBERG, DEN 11.03......2004

BÜRGERMEISTERIN

RATSMITGLIED

GESCHÄFTSFÜHRER S.E.G.

AUSGELEGEN NACH §3 ABS. 2 BAUGB
VOM 29/04/04 BIS 07/05/04

WEGBERG DEN 10/05/2004
DIE BÜRGERMEISTERIN
I.V.
TECHN. BEIGEORDNETER

