

Entscheidungsbegründung zum Vorhaben- und Erschließungsplan I 37 - Wegberg, Krankenhausstraße / Freiheider Straße

1.0 Ausgangssituation

1.1. Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Ortskern der Stadt Wegberg, östlich des St. Antonius Krankenhauses und wird begrenzt von der Krankenhausstraße und der Freiheider Straße. Die Gesamtfläche beträgt ca. 3.600 qm.

Der genaue Verlauf der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches ist im Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig festgesetzt und aus dem beigelegten Kartenausschnitt ersichtlich.

1.2 Städtebauliche Zielsetzung

Das Plangebiet liegt seit mehreren Jahren brach. Aufgrund der Lage zum Krankenhaus und den damit verbundenen Möglichkeiten zur Nutzung dieser Infrastruktur, ist es Zielsetzung der Planung, die Voraussetzungen zur Errichtung von altengerechtem Wohnungsbau zu schaffen. Der Bedarf wird durch entsprechende Nachfragen dokumentiert. Der Vorhabenträger beabsichtigt deshalb, 16 Hauseinheiten in Form von Reihenhäusern zu errichten.

1.3 Erfordernis der Planaufstellung

Für das Plangebiet besteht zur Zeit keine verbindliche Bauleitplanung. Zur Umsetzung der v.g. Zielsetzung und der damit verbundenen Errichtung einer inneren Erschließung bedarf es der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

Der Vorhabenträger hat daher einen Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB ausgearbeitet und der Stadt Wegberg den Abschluss eines Vertrages zur Durchführung des beabsichtigten Vorhabens und der erforderlichen Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten angetragen. Dieser Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes I 37 - Wegberg, Krankenhausstraße / Freiheider Straße. Dem Planerfordernis wird mit diesem Satzungsverfahren Rechnung getragen.

1.4 Bestand innerhalb des Plangebietes

Das Grundstück ist von jeglichen Aufbauten frei. Die ursprüngliche Vegetation wurde durch die Nutzung als Weidefläche bestimmt.

Die umliegende Bebauung wird überwiegend geprägt durch zweigeschossige Reihenhäuser mit z. T. vorgelagerten Garagenzeilen. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet sind Bushaltestellen vorhanden, die eine Anbindung an das Netz des ÖPNV sicherstellen. Der Bahnhof von Wegberg ist ebenfalls fußläufig zu erreichen.

2.0 Planung

2.1 Planinhalte und Festsetzungen

Die Festsetzung über das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an die umgebende vorherrschende Nutzung und Bebauung. Entsprechend der beabsichtigten Nutzung "Wohnen" wird daher Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt.

Die Geschossigkeit wird für die beabsichtigte Wohnbebauung überwiegend eingeschossig festgesetzt. Zur Betonung der Eingangssituation von der Krankenhausstraße aus in den Blockinnenbereich werden lediglich die beiden zum Fußweg angrenzenden Gebäude in zweigeschossiger Bauweise festgesetzt. Diese Festsetzung hat, ebenso wie die festgesetzte Trauf- und Firsthöhe, den Zweck, die Höhe und das Erscheinungsbild der neuen Gebäude an die vorhandene Bebauung anzupassen. Zugleich werden unverhältnismäßig hohe Baukörper (z. B. durch das Staffeln von Nicht-Vollgeschossen) verhindert; die Gebäude treten hinsichtlich der Höhenentwicklung gegenüber der vorhandenen Bebauung sogar zurück.

Die Gebäude sind - im Sinne der eingangs genannten Zielsetzung - als altengerechte und barrierefreie Wohnungen geplant, sodass die Wohnflächen lediglich erdgeschossig angeordnet sind. Aufgrund dieser Bauweise ist eine über das übliche Maß hinausgehende Flächeninanspruchnahme notwendig. Die GRZ wird daher mit 0,47 festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht dem Erfordernis des beabsichtigten Vorhabens. Die Obergrenze über die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird dadurch jedoch um 0,07 überschritten. Durch die Festsetzung der überwiegenden Eingeschossigkeit und durch die festgesetzten Trauf- und Firsthöhen wird jedoch andererseits das durch die umliegende Bebauung geprägte Maß der Geschossigkeit deutlich unterschritten. Diese Festsetzungen stellen einen Ausgleich zur Überschreitung der GRZ dar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse für die geplante und vorhandene Wohnbevölkerung wird durch diese Überschreitung nicht beeinträchtigt.

Die Erschließung der nördlichen Reihenhausszeile ist von der Krankenhausstraße aus gegeben. Der Blockinnenbereich wird fußläufig von der Krankenhausstraße und der Freiheider Straße erschlossen. Diese Fußwege haben zur Befahrung mit Not- und Rettungsfahrzeugen eine ausreichende Breite.

Im Osten des Plangebietes sind Garagen und Stellplätze festgesetzt. Unmittelbar entlang der Freiheider Straße werden bewusst lediglich Stellplätze festgesetzt, um eine geschlossene, massiv wirkende Bebauung durch Garagen an der öffentlichen Verkehrsfläche zu verhindern. Durch die festgesetzten Hecken und Bäume wird eine Eingrünung dieser Stellplatzanlage zur Freiheider Straße sichergestellt und der Straßenraum in diesem Bereich optisch gegliedert. Lediglich je eine Garage ist an den Endhäusern entlang der Krankenhausstraße festgesetzt. Aufgrund des beabsichtigten altengerechten Wohnungsbaus und der guten Anbindung an den ÖPNV und SPNV werden pro Wohneinheit nur ein Stellplatz bzw. Garage festgesetzt.

Da das Grundstück auch nach Durchführung des Vorhabens nicht geteilt werden soll, wird dies durch Eintragung im Grundbuch gesichert.

2.2 Umweltbelange

Zielsetzung der Stadtplanung ist es, zur Verfügung stehende zentrumsnahe Flächen einer baulichen Nutzung im Sinne der Nachhaltigkeit zuzuführen und somit eine Reduzierung der Inanspruchnahme ökologisch höherwertiger Flächen im Außenbereich zu erreichen. Die vorliegende Planung stellt einen diesbezüglichen Beitrag dar. Zugleich wird durch die

Realisierung der Planung die vorhandene Infrastruktur genutzt und besser ausgelastet und somit kann von kostenintensiven und dem Naturraum beeinträchtigenden zusätzlichen Erschließungsmaßnahmen abgesehen werden. Im Plangebiet selber wird die von den Hauszeilen umschlossene interne freie Fläche als Grünfläche angelegt. Hier sollen zur Gestaltung des Wohnumfeldes Bäume und Sträucher gepflanzt und Bänke aufgestellt werden, die als Treffpunkt für die Bewohner dienen. Diese Freifläche dient gleichzeitig als landschaftspflegerische Ausgleichsfläche. Die festgesetzten Bepflanzungen stellen eine hochwertige ökologische Qualität sicher. Die Art der Bepflanzung wurde entsprechend der angrenzenden Straßenrandbegrünung festgesetzt. Durch die Baumaßnahme kann das Ortsbild aufgewertet werden. Trotz dieser Gesichtspunkte und der festgesetzten Pflanzungen im Plangebiet sind Ersatzmaßnahmen auf einer Fläche von 1.800 qm, in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde, außerhalb des Plangebietes erforderlich. Durch eine entsprechende Geldzahlung wird eine bereits aufgeforstete Fläche durch den Vorhabenträger refinanziert. Eine diesbezügliche Regelung wird in den Durchführungsvertrag übernommen.

Auf der Grundlage des vorstehenden Sachverhaltes kann davon ausgegangen werden, dass den Belangen des Naturschutzes in angemessenem Umfang Rechnung getragen wird. Die landschaftspflegerische Begleitplanung wird dem Vorhaben- und Erschließungsplan als Anlage beigelegt.

Infolge der hohen Grundwasserstände im Plangebiet erfolgt ein entsprechender Hinweis.

Da im Plangebiet das Auffinden von Bodendenkmälern nicht auszuschließen ist, wird darauf hingewiesen, dass beim Auftreten archäologischer Befunde die Untere Denkmalbehörde zu informieren ist.

Auf das Plangebiet wirken keine Immissionen ein, die besondere Schutzmaßnahmen erfordern. Bezüglich der hinzukommenden Verkehrsbelastung ist davon auszugehen, dass der durch die Bebauung zusätzlich induzierte Verkehr selbst bei der Annahme eines 5-fachen Wechsels (maximal 80 An- und Abfahrten/Tag) die vorhandenen Immissionswerte nicht erhöht. Aufgrund der geplanten Nutzung von altengerechtem Wohnen, wird dieser angenommene Wert voraussichtlich noch unterschritten werden.

Aufgrund der ursprünglichen Weidenutzung liegen keine Erkenntnisse über evtl. belastete Flächen im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes vor.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung wird, aufgrund der geringen Größe des Plangebietes, nicht durchgeführt.

3.0 Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Versorgungsleitungen für Gas, Wasser, Strom, Telefon werden von der Krankenhausstraße in das Grundstück geführt. Durch Einsatz eines Blockheizkraftwerkes werden die einzelnen Häuser zentral mit Heizung und Eigenstrom versorgt. Hierdurch ergibt sich eine Schadstoffreduzierung von ca. 40 % gegenüber einer herkömmlichen Versorgung der einzelnen Häuser.



~~Die Schmutzwässer werden in die vorhandene und ausreichend dimensionierte Schmutzwasserkanalisation in der Krankenhausstraße bzw. Freiheiderstraße eingeleitet. Die Regenabwässer der Haus- bzw. Garagendächer werden durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück versickert. Alle weiteren befestigten Flächen werden offenporig gestaltet und die Regenwässer somit direkt dem Baugrund zugeführt. Laut "Geotechnischem Bericht von Prof. Dr.-Ing. H. Dieler und Partner" ist der Baugrund für eine Regenwasserversickerung geeignet.~~

~~Dieses Gutachten wird der Begründung als Anlage beigelegt.~~

4.0 Übereinstimmung mit dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dar. Der Vorhaben- und Erschließungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Somit ist der Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5.0 Maßnahmen zur Bodenordnung und Finanzierung

Da das Grundstück im Besitz des Vorhabenträgers ist, sind zur Realisierung der Planung keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich. Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auf Kosten des Vorhabenträgers.

Wegberg, den 03.06.2003

Die Bürgermeisterin
In Vertretung


Fabry
Technischer Beigeordneter



Änderungen gemäß Ratsbeschluss vom 14.10.2003:

In der Begründung unter Punkt 3.0 Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird der zweite Absatz wie folgt geändert:

Die Schmutzwässer werden in die vorhandene und ausreichend dimensionierte Schmutzwasserkanalisation in der Krankenhausstraße bzw. Freiheider Straße eingeleitet. Das Grundwasser kann im Plangebiet Höchststände bis ca. 1,50 m unter Flur erreichen. Da zwischen Grundwasseroberfläche und Sohle einer technischen Versickerungsanlage ein Mindestflurabstand von 1,0 m eingehalten werden muss, scheidet eine Versickerung des anfallenden Regenwassers aus. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird somit ebenfalls der v.g. Kanalisation zugeführt.

Wegberg, den 23.10.2003

Die Bürgermeisterin


(Klein)

