

Stadt Wegberg

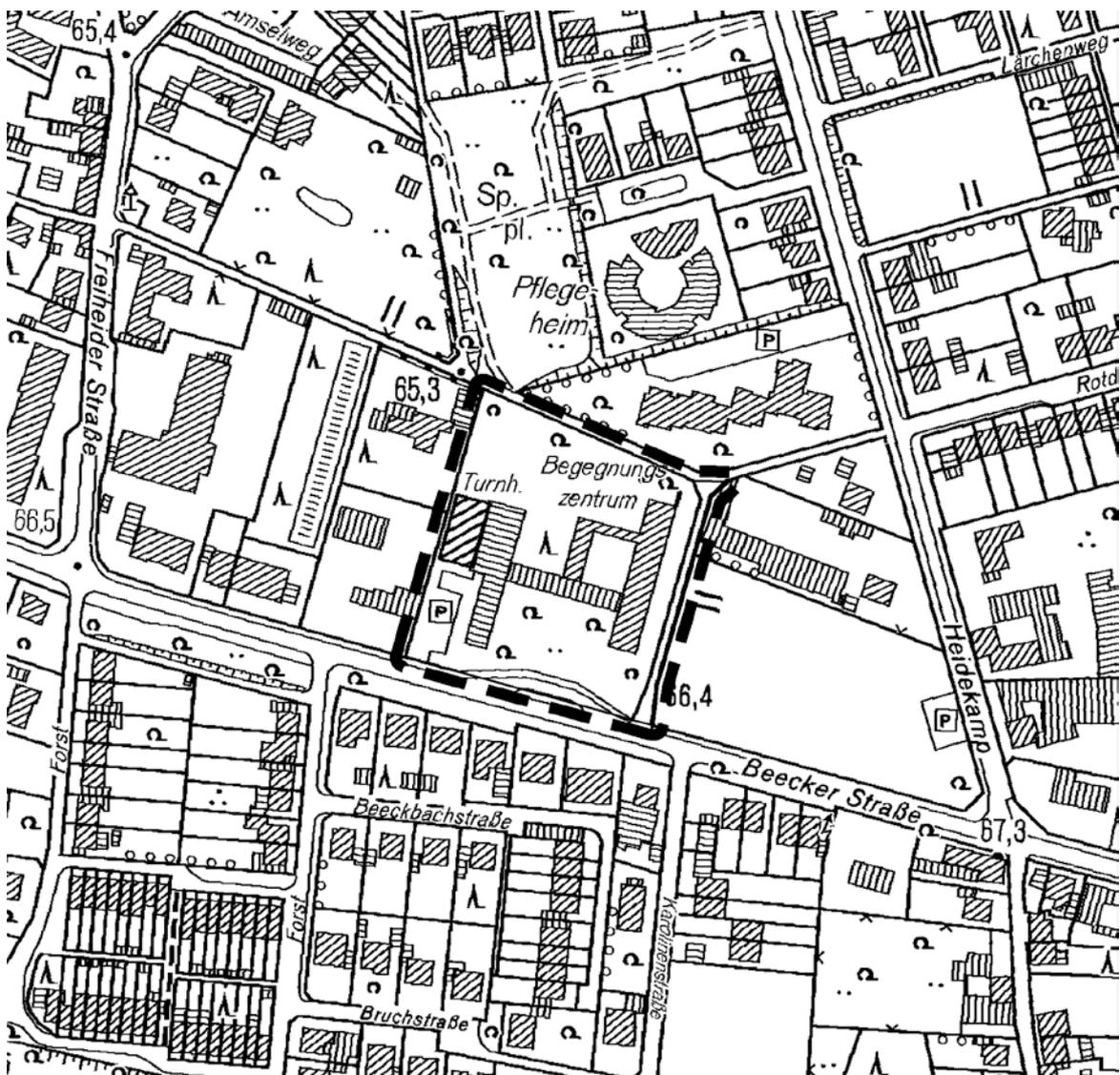
Bebauungsplan I – 45,

Wegberg –

Seniorengerechtes Wohnen an der Beecker Straße



Begründung zum Entwurf – Vorabzug –



Geobasisdaten der Kommunen und des Landes NRW © Geobasis NRW 2014

Auftraggeber

GRONAU plan GbR

Friedrich-List-Allee 61, 41844 Wegberg

Tel: 02434 – 9070060

Fax: 02434 – 9330220

Auftragnehmer

BKR Aachen, Noky & Simon

Stadtplaner Umweltplaner Landschaftsarchitekt

Kirberichshofer Weg 6, 52066 Aachen

Tel.: 0241 – 470 58-0

Fax: 0241 – 470 58-15

Email: info@bkr-ac.de

Bearbeitung

Dipl.-Ing. Jens Müller

Projektnummer

31402

Stand

Entwurf 02.02.2016

Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Planungsgegenstand.....	1
1.1 Planungsanlass und Ziel der Planung.....	1
1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets	2
1.3 Bestandssituation im Plangebiet und Umgebung.....	2
1.3.1 Umgebung und Infrastruktur.....	2
1.3.2 Landschaft, Vegetation und Umweltsituation.....	3
1.3.3 Immissionsbelastung.....	3
1.3.4 Verkehrliche Erschließung	3
1.4 Ver- und Entsorgung.....	4
2. Rechtliche Rahmenbedingungen	4
2.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln	4
2.2 Landschaftsplan / Schutzgebiete	4
2.3 Flächennutzungsplan.....	4
2.4 Bebauungsplan.....	4
3. Planinhalte.....	5
3.1 Planungskonzept	5
3.2 Wesentliche Auswirkungen.....	7
4. Begründung der Planinhalte.....	8
4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	8
4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB).....	9
4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)	10
4.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB).....	11
4.6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	11
4.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)	11
4.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)	12
4.9 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	12
4.10 Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)	13
4.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)	13
5. Ver- und Entsorgung	13

6. Kennzeichnungen und Hinweise	14
6.1 Baufeldfreimachung.....	14
6.2 Versickerung / Niederschlagswasserbeseitigung	14
6.3 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege	14
6.4 Kampfmittelbeseitigung	14
6.5 ÖPNV	14
7. Bodenordnende Maßnahmen.....	14
8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung.....	15
9. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz).....	15
10. Kosten für die Stadt / Gemeinde.....	15

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass und Ziel der Planung

Das rund 0,9 ha große Plangebiet an der Beecker Straße wurde ursprünglich zunächst für eine Volksschule und im Anschluss für eine Sonderschule genutzt. Die Schulnutzung wurde in den 1990er Jahre eingestellt. Die Räumlichkeiten dienten daraufhin mehreren ortsansässigen Vereinen und Ratsfraktionen als so genanntes 'Begegnungszentrum (BGZ)'. Durch den Erwerb und Umbau der Wegberger Mühle im Stadtzentrum sowie im Zuge der kürzlich fertiggestellten Neuerrichtung der Zweifachturnhalle im Schul- und Sportzentrum wurde ein neues Raumangebot für Vereine geschaffen. Die sich mittlerweile in einem schlechten baulichen Zustand befindlichen Räumlichkeiten des BGZ wurden daher nicht mehr benötigt. Das Gelände steht somit für eine neue Nutzung zur Verfügung.

Aufgrund der günstigen Lage zum Stadtzentrum mit den entsprechenden Versorgungseinrichtungen (Einkaufsmöglichkeiten, Arztpraxen, Krankenhaus mit Pflegeheim, Apotheken, Banken, Verwaltung usw.) ist der Bereich für eine seniorengerechte und barrierefreie Bebauung besonders prädestiniert. Durch die in unmittelbarer Nähe befindlichen Pflegeheime an der Freiheider Straße und an der Birkenallee können Synergieeffekte erzielt werden. Andererseits besteht durch die Nähe zum Beeckbach und zum Beecker Wald von hier aus die Möglichkeit der naturnahen Erholung. Diese Lagevorteile werden daher für die Errichtung von Wohnraum für ältere aber auch für Menschen mit Behinderung genutzt. Ein barrierefrei gestaltetes Wohnangebot und Wohnumfeld kann ein Beitrag zur Verbesserung der Lebensbedingungen für Menschen, die auf die Benutzung des Rollstuhls angewiesen sind, darstellen.

Vor diesem Hintergrund hat die Verwaltung im Jahre 2011 zwölf geeignete Investoren aufgefordert, eine diesbezügliche Planung vorzulegen. Folgende Prämissen waren bei der Planung zu berücksichtigen:

- Konzeptionierung einer seniorengerechten und barrierefreien Wohnbebauung
- Durchmischung von maßvollem Geschosswohnungsbau und eingeschossigen Wohnhäusern auf nachfrageorientierten Grundstücksgrößen für verschiedene Nachfragegruppen
- Barrierefreies, durchgrüntes Wohnumfeld mit hoher Aufenthaltsqualität
- Einbindung der Neubebauung in den Bestand
- Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung (bezogen auf die angrenzende Tankstellen- und Waschstraßennutzung sowie auf die prognostizierte Verkehrsbelastung der Beecker Straße)
- Nach Möglichkeit Integrierung des erhaltenswerten Baumbestandes

Es wurden von drei möglichen Investoren städtebauliche Entwürfe eingereicht, die zunächst verwaltungsintern geprüft wurden. Eine Beratung fand in mehreren Fachausschusssitzungen statt. Schließlich beschloss der Rat der Stadt im Dezember 2013 das Gelände an der Beecker Straße an die Firma Gronau Wohnbau GmbH & Co. KG zu veräußern.

Im September 2014 stellte dann die neue Eigentümerin einen Antrag auf Aufstellung eines Bebauungsplanes. Daraufhin beschloss der Rat der Stadt zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens am 18.11.2014 den diesbezüglichen Aufstellungsbeschluss. Dieser Beschluss wurde am 27.11.2014 bekanntgemacht.

Nach Erteilung der Abbruchgenehmigung am 19.09.2014 erfolgte zwischenzeitlich der vollständige Rückbau des Gebäudebestandes des ehemaligen BGZ. Das Abbruchmaterial wurde vor Ort geschreddert und gelagert. Es steht für den Straßenausbau im Plangebiet zur Verfügung.

Der in Rede stehende Bereich ist aufgrund der ursprünglichen Nutzung im wirksamen Flächennutzungsplan als „Gemischte Baufläche“ sowie „kulturellen Zwecken dienendes Gebäude und Einrichtung“ ausgewiesen. Durch den Bebauungsplan soll dort die planungsrechtliche Grundlage für eine zukünftige Wohnnutzung in diesem Bereich geschaffen werden. Die Baureifmachung des Plangebietes stellt eine Form des Flächenrecyclings dar, so dass der Zielsetzung des Baugesetzbuches nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden in besonderer Weise hier Rechnung getragen wird.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt, da es sich um einen Plan der Innenentwicklung handelt, im Wege eines beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB. Hierbei wird auf die Durchführung einer Umweltprüfung und auf die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden verzichtet. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

1.2 Lage und Abgrenzung des Plangebiets

Das Plangebiet liegt an der Beecker Straße im Stadtzentrum Wegberg. Es umfasst das Flurstück 498 sowie Teile der Wegeflurstücke 141 bzw. 142 (Flur 67, Gemarkung Wegberg). Der zukünftige Geltungsbereich kann der in der Anlage beigefügten Karte entnommen werden.

Das Plangebiet wird im Norden durch einen Weg zwischen Freiheider Straße und Heidekamp abgegrenzt, nördlich des Fußwegs liegen ein Spielplatz, ein Pflegeheim, sowie 3-geschossige Mehrfamilienhäuser. Östlich des Plangebiets liegen ein Gewerbebetrieb (Getränkehandel) sowie eine als Grünland genutzte Fläche. Südlich des Plangebiets liegt die Beecker Straße. Der Bereich jenseits der Beecker Straße ist durch Wohnnutzung, überwiegend Einfamilienhäuser, geprägt. Westlich des Plangebiets liegen eine Tankstelle und ein Einfamilienhaus.

1.3 Bestandssituation im Plangebiet und Umgebung

1.3.1 Umgebung und Infrastruktur

Das Plangebiet liegt im Stadtzentrum Wegberg etwa 800 m östlich des Rathausplatzes. Die Umgebung ist überwiegend durch Wohnbebauung geprägt. Entlang der Beecker Straße finden sich, vorwiegend in westlicher Richtung, Einrichtungen der Nahversorgung.

Das Schulzentrum Wegberg liegt etwa 500 m entfernt in westlicher Richtung. Hier sind eine Kindertagesstätte, Grund-, Haupt- und Realschule sowie ein Gymnasium angesiedelt. Eine weitere Kindertagesstätte liegt etwa 300 m nördlich des Plangebiets.

Neben der östlich direkt angrenzenden Fläche liegen nordöstlich (ca. 300 m) des Plangebiets weitere Grünlandflächen zwischen Siedlungsbereichen. Jenseits liegt in etwa 1.000 m Entfernung im Bereich des Grenzlandrings und darüber hinaus ein Waldbereich, der sich bis zum Mühlenbachtal erstreckt.

Südlich des Plangebiets befindet sich in etwa 200 m Entfernung der Beecker Bach und angrenzend Waldflächen. Jenseits liegt Grünland, das sich bis zum Grenzlandring erstreckt und in die offene Landschaft übergeht.

1.3.2 Landschaft, Vegetation und Umweltsituation

Das Plangebiet war in weiten Teilen versiegelt und durch die vorhandenen Schulgebäude geprägt. Das Gebäude wurde zwischenzeitlich abgerissen. An den Grenzen des Plangebiets sind Gehölze unterschiedlichen Alters und Größe vorhanden. Bei der Rodung des Gehölzbestandes sind Fristen zum Schutz von Brutzeiten zu beachten.

Bei einer Besichtigung der Schulgebäude konnten keine Winterquartiere von Fledermäusen festgestellt werden, aufgrund der Gebäudestrukturen waren Sommerquartiere nicht auszuschließen. Vor Abriss der Gebäude wurde eine Begehung und Untersuchung potenzieller Quartiere durch einen Gutachter vorgenommen.

Eine Artenschutzrechtliche Vorprüfung war nach Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Heinsberg nicht erforderlich.

1.3.3 Immissionsbelastung

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage an einer innerstädtischen Erschließungsstraße und angrenzende Gewerbebetriebe durch Schallimmissionen belastet. Zur Abschätzung der zu erwartenden Beeinträchtigungen wurde bereits im Zuge des Investorenwettbewerbs im Jahr 2011 ein Schallgutachten erstellt.¹ Im Rahmen des Gutachtens wurden Vorbelastungen durch den Verkehrslärm der Beecker Straße sowie durch eine Tankstelle mit Waschstraße (Beecker Straße) und einen Getränkemarkt (Heidekamp) ermittelt.

Verkehrslärm

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Beecker Straße sowie der Straße Heidkamp, für die im Flächennutzungsplan der Ausbau als s.g. 'Mittelachse' dargestellt ist. Im o.a. Schallgutachten wird festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40/45 dB(A)) im Plangebiet tagsüber und nachts in weiten Teilen überschritten werden. Zu den Auswirkungen auf das geplante Vorhaben siehe Punkt 3.2.

Gewerbelärm

An das Plangebiet grenzen westlich eine Tankstelle sowie nordöstlich ein Getränkehandel an. Die im Schallgutachten ermittelten Gewerbelärmimmissionen beruhen auf den Angaben der Betreiber und beschränken sich nahezu ausschließlich auf den Tageszeitraum.

Überschreitungen der Tagesrichtwerte sind in der Nachbarschaft der Tankstelle in einem Abstand von bis zu 35 m zu erwarten. Für die weitere Planung empfiehlt das Gutachten die Freihaltung der Bereiche, in denen die Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm überschritten werden. Unzulässige Spitzenpegel sind aufgrund der Entfernungen nicht zu erwarten.

Durch den angrenzenden Getränkehandel sind keine Konflikte zu erwarten.

1.3.4 Verkehrliche Erschließung

Die überörtliche Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Beecker Straße und ihre Verlängerungen Kreuzherren- und Bahnhofstraße bzw. Prämienstraße an den Grenzlandring (L 400)

¹ Gutachterliche Stellungnahme zu der zu erwartenden Geräuschsituation durch Straßenverkehrslärm sowie Gewerbelärm im Bereich des Gebietes zum städtebaulichen Entwurf IV – Beecker Straße in Wegberg, Accon Köln GmbH, 17.05.2011

um das Stadtzentrum Wegberg. Der Grenzlandring ist östlich und westlich über Landstraßen an die Bundesstraßen B 57 bzw. B 221 und im weiteren Verlauf an die Autobahnen A 46, A 52 und A 61 angebunden.

Angrenzend an das Plangebiet liegt die Bushaltestelle 'Begegnungszentrum', die zu Hauptnutzungszeiten in etwa stündlicher Taktung von Buslinien zwischen dem Busbahnhof Wegberg und Mönchengladbach bzw. Erkelenz angefahren wird.

Die Anbindung an den schienengebundenen Verkehr erfolgt über den Bahnhof Wegberg im Stadtzentrum (ca. 900 m Luftlinie). Von hieraus verkehren im Stundentakt Züge in Richtung Mönchengladbach mit Anschlussverbindungen Richtung Düsseldorf bzw. Aachen. In westlicher Richtung endet hinter dem Haltepunkt Arsbeck und dem Bahnhof Dahlheim die Bahnstrecke.

1.4 Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist an die bestehende Infrastruktur angeschlossen.

2. Rechtliche Rahmenbedingungen

2.1 Regionalplan für den Regierungsbezirk Köln

Der Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf legt für das Plangebiet Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) fest.

2.2 Landschaftsplan / Schutzgebiete

Aufgrund der Lage im Stadtzentrum der Stadt Wegberg befindet sich das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans. In direkter Umgebung des Plangebiets sind keine Schutzgebiete ausgewiesen.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt für das Plangebiet, sowie die Bereiche westlich und östlich, Gemischte Baufläche dar. Das ehemalige BGZ ist als 'Kulturellen Zwecken dienendes Gebäude' dargestellt. Die Beecker Straße ist als Hauptverkehrsstraße dargestellt, nördlich und südlich angrenzende Bereiche als Wohnbauflächen. Die nördlich gelegene Freifläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz dargestellt. Die das Plangebiet überlagernde Darstellung 'Siedlungsschwerpunkt' bezieht sich übergreifend auf den gesamten Bereich innerhalb des die Ortslage Wegberg umgebenden Grenzlandrings.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes weicht von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab. Dieser ist im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB anzupassen.

2.4 Bebauungsplan

Das Plangebiet liegt nicht im Bereich von rechtskräftigen Bebauungsplänen.

3. Planinhalte

3.1 Planungskonzept

Das städtebauliche Konzept sieht die Bebauung des Plangebiets mit unterschiedlichen Gebäudetypologien in Form von Ein- und Mehrfamilienhäusern vor. Die Bebauung ordnet sich um eine bogenförmige, von der Beecker Straße ausgehende Erschließung und zwei davon ausgehende Wohnwege. Der öffentliche Raum wird durch die Bebauung gefasst. In der Summe entstehen etwa elf Einfamilienhäuser sowie drei Mehrfamilienhäuser, für die eine Nutzung mit integrativen Wohnformen angedacht ist. Im Bereich zwischen der Mehrfamilienbebauung ist ein Platz bzw. halböffentlicher Raum vorgesehen, der mit einer Gastronomie- oder kleineren Versorgungseinrichtungen durch den Betreiber des integrativen Wohnens bewirtschaftet werden könnte.



Abbildung 1 Städttebaulicher Entwurf 'Wohnen an der Beecker Straße' (o.M.)
BKR Aachen, September 2015

Der städtebauliche Entwurf sieht entlang der Beecker Straße zwei Mehrfamilienhäuser vor, deren zur Beecker Straße orientierter Gebäudeteil zweigeschossig, der fünf Meter zurückliegende Teil dreigeschossig geplant ist. So ergibt sich unter Ausnutzung von drei Vollgeschossen in den rückwärtigen Gebäudeteilen ein in der Höhenentwicklung abgemildertes Bild zur Straße. Nördlich schließt sich an diese Gebäude ein drittes Mehrfamilienhaus in Winkelform mit zwei Vollgeschossen an. Dieses Gebäude ist in Richtung des halböffentlichen Raumes orientiert, der durch die Mehrfamilienhäuser gefasst wird. Nordöstlich liegen zwei Einfamilienhäuser in Doppelhausbauweise mit zwei Vollgeschossen. Der Norden des Plangebietes ist durch Einfamilienhäuser geprägt. Vorgesehen sind zwei, durch Wohnwege erschlossene Bereiche. Westlich sind ein Doppelhaus sowie eine Hausgruppe mit drei Gebäuden geplant, östlich vier freistehende Einfamilienhäuser, von denen jeweils zwei durch grenzständige Garagen verbunden sind.

Die Erschließung von der Beecker Straße erfolgt am östlichen Rand des Plangebietes durch eine Ertüchtigung des bestehenden Weges. Die 6 m breite Wohnstraße übernimmt neben der Erschließung des Plangebiets und der Zugänglichkeit der hier liegenden Stellplätze auch die Anbindung der nördlich des Plangebietes verlaufenden Wegeverbindungen. Nach etwa 50 m knickt die Erschließung in Richtung Nordwesten in das Innere des Plangebietes ab und verengt sich auf 5,5 m. Nach weiteren 50 m vollzieht die Hupterschließung eine Richtungsänderung nach Süden, zurück zur Beecker Straße. Die ersten 30 m des nach Süden verlaufenden Zweigs sind als Einbahnstraße vorgesehen.

Von der Hupterschließung zweigen im Inneren des Plangebietes zwei Wohnwege mit einer Breite von je 5,0 m ab, durch welche die nördlich gelegenen Einfamilienhäuser erschlossen werden. Aufgrund der Länge von jeweils unter 30 m kann auf die Einrichtung von Wendeanlagen verzichtet werden. Durch Aufweitungen bzw. Verlängerungen des Straßenraums ist die bequeme Erreichbarkeit der Stellplätze auf den Grundstücken gewährleistet.

Neben der Anbindung an die Rad- und Fußwege am östlichen Rand des Geltungsbereichs ist im Inneren des Plangebietes ein weiterer Fußweg in Richtung Norden vorgesehen. Dieser 2,0 m breite Weg verläuft in Verlängerung des westlichen Armes der Hupterschließung und wird durch einen Grünstreifen flankiert und stellt eine direkte Verbindung zum vorhandenen Spielplatz dar.

Stellplätze sind i.d.R. auf den Parzellen untergebracht. Einfamilienhäuser sind überwiegend mit einer Garage und einem davor gelegenen Stellplatz ausgestattet. Für das Mittelhaus der Hausgruppe im nordwestlichen Plangebiet ist eine Garage im Gebäudekörper vorgesehen. Somit wird für die Einfamilienhäuser ein Stellplatzschlüssel von 1:2 erfüllt. Für die Mehrfamilienhäuser wurde ein Stellplatzschlüssel von 1:1,4 angesetzt. Für die Berechnung dieser Stellplätze wurde eine Maximalanzahl von Wohnungen mit für die Stadt Wegberg typischen Wohnungsgrößen zugrunde gelegt. Für die beiden westlichen Mehrfamilienhäuser steht zur Erfüllung des Stellplatzbedarfs eine Anlage an der Beecker Straße mit 24 Stellplätzen zur Verfügung. Aufgrund des geplanten Nutzungskonzepts durch integrative Wohnformen ist real mit einem deutlich geringeren Stellplatzbedarf zu rechnen. Auf Nachweis im Baugenehmigungsverfahren können u.U. vorgesehene Stellplätze auf den Grundstücken der Mehrfamilienhäuser entfallen. Durch diese Maßnahmen kann der Stellplatznachweis vollständig im Plangebiet erbracht werden. Parksuchverkehre im Umfeld sind somit nahezu ausgeschlossen.

Die im Plangebiet liegende Bushaltestelle wird durch den Wegfall der öffentlichen Nutzung im Plangebiet in dieser Form (Busbucht) nicht mehr benötigt und zurückgebaut. Nach Abstimmung mit dem Betreiber des Öffentlichen Personennahverkehrs kann die Haltestelle künftig im Straßenraum, durch Fahrbahnmarkierungen gekennzeichnet, betrieben werden.

3.2 Wesentliche Auswirkungen

Verkehr

Aufgrund der geringen Anzahl geplanter Wohneinheiten (11 WE in Einfamilienhäusern, höchstens 26 WE in Mehrfamilienhäusern) wird die Verkehrsmengensteigerung auf der Beecker Straße voraussichtlich kaum wahrzunehmen sein.

Landschaft

Für die Durchführung der Planung muss im Plangebiet vorhandener Gehölzbestand gerodet werden. Im Bebauungsplan erfolgt ein Hinweis, dass Rodungsarbeiten außerhalb der Brutzeiten zu erfolgen haben.

Artenschutz

Das Plangebiet wurde bereits vor der angestrebten Wohnnutzung als Schule / BGZ genutzt. Vor dem Abriss des Gebäudebestandes erfolgte eine Begehung durch einen Gutachter und eine Untersuchung potenzieller Quartiere. Ein Vorkommen planungsrelevanter Arten kann somit ausgeschlossen werden, eine artenschutzrechtliche Vorprüfung ist somit, auch nach Rücksprache mit der Unteren Landschaftsbehörde, nicht erforderlich.

Immissionen

VERKEHRSLÄRM

Nutzungen im Plangebiet sind durch die im Schallgutachten ermittelten Verkehrslärmbelastungen beeinträchtigt. Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 werden in weiten Teilen des Plangebiets nicht eingehalten. Durch die Festsetzung von Lärmpegelbereichen gem. DIN 4109, beruhend auf der freien Schallausbreitung, und im Zusammenhang stehenden Anforderungen an die Ausgestaltung der geplanten Bebauung wird den Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse genüge getan. Bei Heranrücken der geplanten Bebauung auf weniger als 7 m zur Begrenzung des Straßenraumes der Beecker Straße ist eine Kennzeichnung mit dem Lärmpegelbereich V für straßenzugewandte Fassaden erforderlich. Der Lärmpegelbereich IV erstreckt sich bis in eine Tiefe von ca. 25 m zur Beecker Straße. Die Anforderungen der Lärmpegelbereiche II und III werden i.d.R. durch die bei Baumaßnahmen zu beachtenden Anforderungen aus der aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) erfüllt.

Durch die Umsetzung des Vorhabens sind eine Reduzierung der Verkehrslärmbelastung aufgrund der Eigenabschirmung der geplanten Baukörper und somit dauerhaft geringere maßgebliche Außenlärmpegel zu erwarten. Gesunde Wohnverhältnisse sind durch die Festsetzung der Lärmpegelbereiche und den daraus resultierenden Anforderungen an den baulichen Schallschutz gewährleistet. Die Überschreitungen sind gegenüber den Vorteilen des zentrurnahen Wohnens sowie der Wiedernutzbarmachung einer brachliegenden Fläche und somit dem Verzicht, geringer belastete Freiraumflächen zu bebauen, niedriger zu gewichten.

GEWERBELÄRM

Die Anordnung der Baukörper wurde auf die im Schallgutachten ermittelte Lärmbelastung im Plangebiet abgestimmt. Die höchsten Einschränkungen und großflächigsten Überschreitungen der Immissionsrichtwerte gem. TA Lärm sind im Tageszeitraum zwischen 6.00 und 22.00 Uhr zu erwarten. Die Berücksichtigung einer 2 m hohen Wand auf der Grundstücksgrenze der Tankstelle verringert die belasteten Flächen nur geringfügig, so dass der Ansatz der Festsetzung einer Abschirmwand nicht weiterverfolgt wurde. Wirksame Abschirmmaßnahmen für die oberen Geschosse der heranrückenden Wohnbebauung können aufgrund der erforderlichen Höhen nur schwer realisiert werden. Durch den Ausschluss von lärmempfindlichen Nutzungen im durch Gewerbelärm belasteten Bereich (über 55 dB(A)) im südwestlichen Teil des Plangebietes werden unzumutbare Belastungen im Plangebiet ausgeschlossen.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird entsprechend der geplanten städtebaulichen Struktur und Nutzung Wohnnutzungen gem. § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Dies bedeutet, dass dieses Gebiet vorwiegend dem Wohnen dienen wird, wenn auch kleinere, dem Wohngebiet dienende gewerbliche oder soziale Einrichtungen zulässig sind. Die gem. § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen – d.h. erfahrungsgemäß verkehrs- und kundenintensive Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen – sind im Plangebiet unzulässig, da ansonsten Störungen der schutzbedürftigen Wohnnutzungen und der städtebaulichen Ordnung innerhalb des kleinen und kompakt beplanten Geltungsbereichs nicht auszuschließen sind.

Primär ist die Schaffung integrativen und bezahlbaren Wohnraums vorgesehen. Mit diesem Konzept in Verbindung stehende Läden, Schank- und Speisewirtschaften oder kleinere Handwerksbetriebe sowie Einrichtungen mit Charakteristika des Gemeinbedarfs sind ebenfalls zulässig.

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes leitet sich nicht aus dem Flächennutzungsplan ab. Dieser stellt für das Plangebiet sowie die westlich bzw. östlich angrenzenden Flächen Gemischte Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 BauGB angepasst. Nördlich und südlich des Plangebietes grenzen Wohnbauflächen an, insofern ist die städtebauliche Einbindung in die Umgebung gewährleistet.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Grundflächenzahl

Als Grundflächenzahl (GRZ) wird für die Allgemeinen Wohngebiete 0,4 als Höchstmaß festgesetzt. Das bedeutet, dass künftigen Bauherren bis zu 40 % der Grundstücksfläche für eine bauliche Nutzung zur Verfügung stehen. D.h. 60 % der Grundstücksfläche sind in der Regel, solange diese nicht durch Nebenanlagen und Garagen in Anspruch genommen werden, von einer Bebauung freizuhalten sowie als Grünfläche anzulegen und zu nutzen. Die zulässige Grundfläche darf gem. § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) im vorliegenden Fall durch z.B. Garagen und Stellplätze und deren Zufahrten um bis zu 0,2 überschritten werden.

Die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets WA 5 – Fläche für Stellplätze – sind als Gemeinschaftsanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB für das Allgemeine Wohngebiet WA 4 festgesetzt. Die Grundstücksflächen können anteilig für die Berechnung des Maßes der baulichen Nutzung hinzugezogen werden.

Vollgeschosse

Die Anzahl der Geschosse werden im Plangebiet entsprechend dem städtebaulichen Konzept festgesetzt. Im Bereich der Beecker Straße sind maximal drei Vollgeschosse möglich, die Baukörper werden jedoch zur Straße hin auf zwei Vollgeschosse abgestuft. Die städtebauliche Struktur orientiert sich hier an der an den Straßenraum angrenzenden Bebauung. Im zentralen Bereich des Plangebietes sind höchstens zwei Vollgeschosse möglich, die Einfamilienhaus-Bebauung im nördlichen Teil des Plangebietes wird auf ein Vollgeschoss beschränkt.

Höhe baulicher Anlagen

Durch die Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen wird die Höhenentwicklung im Plangebiet weiter gesteuert. Bezugspunkt für die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe ist Normalhöhennull (NHN). Die Festsetzung der Gebäudehöhe bezieht sich auf das höchste das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägende Bauteil (z.B. Attika, Dachfirst).

Für dreigeschossige Gebäude wird eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 76,5 m festgesetzt. Ausgehend von einer vorhandenen Geländehöhe von etwa 66 m über NHN ermöglichen die Festsetzungen hier entsprechend eine maximale Gebäudehöhe von 10,5 m. Ein Staffelgeschoss als vierte Geschossebene ist durch Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe weitestgehend ausgeschlossen. Damit soll sich die Bebauung in die vorhandene Bebauung entlang der Beecker Straße einfügen. Ein- und zweigeschossige Gebäude werden überwiegend mit einer maximal zulässigen Gebäudehöhe von 73 m festgesetzt. Dies ermöglicht eine Gebäudehöhe von höchstens 7 m. Durch die Festsetzung wird im rückwärtigen Bereich des Plangebietes eine gleichmäßige Höhenentwicklung gesichert. Ausgenommen hiervon ist das dritte Mehrfamilienhaus, für das zwar maximal zwei Vollgeschosse festgesetzt sind, jedoch eine Gebäudehöhe von 76,5 m über NHN zulässig ist. Durch diese Festsetzung wird ein weiteres Geschoss in Form eines Staffelgeschosses – sofern kein Vollgeschoss – ermöglicht. Durch den damit einhergehenden Versprung in der Fassade wird die Wirkung des – im Vergleich zur angrenzenden Einfamilienhaus-Bebauung – größeren Baukörpers abgemildert.

Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Gebäudehöhen wird ermöglicht, damit notwendige technische Aufbauten bzw. Anlagen, die zwingend der natürlichen Atmosphäre ausgesetzt sein müssen, auf den Dachflächen der Gebäude errichtet werden können. Die Überschreitung darf bei solchen technischen Einrichtungen und Anlagen 1,50 m betragen, bei Aufzugsmaschinenhäusern und Treppenhäusern bis zu 2,50 m. Die Differenzierung der Höhen resultiert aus den Anforderungen der in der Festsetzung näher bezeichneten Anlagen. Ergänzend wird das Abrücken dieser Anlagen festgesetzt, um sie vom Boden aus optisch weniger in Erscheinung treten zu lassen.

4.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Im gesamten Plangebiet wird zur Sicherung des städtebaulichen Entwurfs die offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Lediglich im Allgemeinen Wohngebiet

WA 1 wird auf die Festsetzung der Hausformen verzichtet. Hier ist, entsprechend den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs zusätzlich die Errichtung einer Hausgruppe möglich, aber nicht zwingend.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Nur innerhalb dieser Grenzen ist eine Bebauung zulässig. Die Baugrenzen verlaufen im Wesentlichen entsprechend dem städtebaulichen Entwurf straßenbegleitend und führen dazu, dass der Straßenraum in und außerhalb des Plangebiets räumlich eingefasst wird. Das Allgemeine Wohngebiet WA 5 erhält keine überbaubare Grundstücksfläche, da diese Fläche im Einwirkungsbereich der gewerblichen Schallemissionen der benachbarten Tankstelle liegt (vgl. Punkt 1.6.3 und Punkt 3.2).

Die Überschreitung straßenabgewandter Baugrenzen durch Wintergärten, Terrassen oder Terrassenüberdachungen sowie Balkone ist bis zu einer Tiefe von 3 m in Verbindung mit einer gestalterischen Festsetzung, welche die zu verwendenden Materialien einschränkt, zulässig. Balkone sind, in Abgrenzung zu Loggien, als nicht umbaut definiert. Die Festsetzung ermöglicht eine geringfügige Überschreitung der Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile. Die Baugrenzen orientieren sich aufgrund der verhältnismäßig geringen Grundstücksgrößen z.T. eng an den Kubaturen des städtebaulichen Entwurfs. Terrassenüberdachungen sind hier nicht berücksichtigt. Straßenabgewandte Baugrenzen sind im Plan die, welche nicht zu einer Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' orientiert sind.

4.4 Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen sind nur innerhalb der dafür festgesetzten Flächen und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplatzanlagen inkl. ihrer Zufahrten sind darüber hinaus zulässig innerhalb der Flächen, die von Einfriedungen freizuhalten sind, ausschließlich auf einer Breite von maximal 50% der Gesamtbreite des einzelnen Baugrundstücks, gemessen entlang der Grenze des Baugrundstücks zur Straßenverkehrsfläche. Darüber hinaus wird ein Mindestabstand zwischen Garagen bzw. Carport-Einfahrt und öffentlicher Verkehrsfläche festgesetzt. Durch diese Festsetzungen wird die Möglichkeit eines Stellplatzes in Zufahrten von Garagen gesichert. Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 wird die von Einfriedungen freizuhaltende Fläche durch eine Fläche für Stellplätze und Garagen überlagert. Die Einschränkung der Ausnutzung der von Einfriedungen freizuhaltenden Fläche besteht in diesem Bereich nicht.

Flächen für Stellplätze und Garagen befinden sich z.T. angrenzend an Baugrenzen, sofern der städtebauliche Entwurf hier Garagen oder Stellplätze vorsieht. Darüber hinaus befindet sich an der Beecker Straße eine Fläche für Stellplätze und Garagen, da die für die Mehrfamilienhäuser notwendigen Stellplätze nicht vollständig im Bereich vor den Gebäuden untergebracht werden können bzw. aus gestalterischer Sicht untergebracht werden sollen.

Die Festsetzungen haben zum Ziel, dass zur Wahrung der städtebaulichen Qualität im z.T. stark verdichteten Plangebiet ausreichend nicht durch Stellplatzanlagen oder Einfahrten beanspruchte Flächen als Freiflächen zur Verfügung stehen. Würden im Umkehrschluss diesbezüglich keine Regelungen getroffen, würde die Gefahr bestehen, dass sämtliche Freiflächen entlang der Straßenverkehrsflächen als Stellplatzflächen genutzt würden und somit im gesamten Plangebiet ein Wildwuchs an Stellplatzflächen entstände.

4.5 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Im Plangebiet wird die innere Erschließung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' festgesetzt. Über diese sind alle überbaubaren Flächen an Straßenverkehrsflächen angebunden.

Die Festsetzung als verkehrsberuhigter Bereich erfolgt mit der Zielsetzung eine der geringen Plangebietsgröße und der damit verbundenen geringen Anzahl an Wohneinheiten entsprechende Erschließung zu gewährleisten. Neben der Befahrbarkeit für den Anliegerverkehr dienen die Verkehrsflächen der fußläufigen Anbindung des nördlich gelegenen Wegenetzes. Eine Erschließungsfunktion von Flächen außerhalb des Plangebietes für den motorisierten Individualverkehr besteht nicht.

Die Verkehrsfläche bildet von der Beecker Straße aus einen etwa 175 m langen Bogen. Von diesem Bogen erfolgt die weitere Erschließung als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung 'Verkehrsberuhigter Bereich' über zwei Stiche nach Nordwesten und Nordosten. Der nordöstliche Stich erschließt mit einer Länge von etwa 25 m die hier gelegenen Einfamilienhäuser. Der nordwestliche Stich bindet auf einer Länge von etwa 30 m die zweite Gruppe Einfamilienhäuser an. Der Querschnitt der Verkehrsflächen orientiert sich am Platzbedarf im Straßenraum. Der östliche Schenkel des Bogens ist mit 6,0 m Breite festgesetzt, da sich in diesem Bereich Stellplätze in Senkrechtaufstellung befinden und neben dem internen Erschließungsverkehr über dieses Teilstück eine Anbindung an das Wegenetz zwischen Beecker Straße, Freiheider Straße, Am Feldrain und Heidkamp erfolgt. Im weiteren Verlauf des Erschließungsbogens wird die Verkehrsfläche auf 5,5 m, im Bereich der geplanten Einbahnstraße auf 4,0 m reduziert. Die Stichstraßen sind mit einer Breite von 5,0 festgesetzt.

Im Plangebiet befinden sich zwei Anbindungen für den fußläufigen Verkehr, die als Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung Gehweg (westlich) bzw. Geh- und Radweg (östlich) festgesetzt werden. Über diese ist das nördlich an das Plangebiet angrenzende Fuß- und Radwegesystem angebunden.

Die textlichen Festsetzungen beinhalten eine Regelung, die geringfügige Überschreitungen der Grenzen von Baugrundstücken zur Herstellung des Straßenkörpers und zur Sicherung der technischen Infrastruktur zulassen.

Die Grenze des Allgemeinen Wohngebietes WA 5 zur Beecker Straße ist als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Die hier vorgesehene Stellplatzanlage ist dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 zugeordnet und soll durch die interne Erschließung des Plangebietes angebunden werden. Eine Zufahrt von der Beecker Straße ist nicht gewollt.

4.6 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Entlang des westlich gelegenen Fußweges verläuft ein Grünstreifen. Dieser dient der wegebegleitenden Abschirmung der angrenzenden Wohnbebauung und ist als öffentliche Grünfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

4.7 Flächen für Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)

Die festgesetzte Fläche für Garagen und Stellplätze im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 dient dem Allgemeinen Wohngebiet WA 4 für die Unterbringung notwendiger Stellplätze und ist entsprechend als Gemeinschaftsanlage festgesetzt.

4.8 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Das Plangebiet ist durch die von der angrenzenden Beecker Straße ausgehenden Lärmimmissionen belastet. Die Verkehrslärmvorbelastung liegt zwischen 52 dB(A) im Nordwesten und maximal 69 dB(A) entlang der Beecker Straße. Zur Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie zur Schaffung einer hohen Wohnqualität setzt der Bebauungsplan Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 -Schallschutz im Hochbau- fest, beruhend auf der freien Schallausbreitung. Bei Heranrücken der geplanten Bebauung auf weniger als 7 m zur Begrenzung des Straßenraumes der Beecker Straße ist eine Kennzeichnung mit dem Lärmpegelbereich V für straßenzugewandte Fassaden erforderlich. Der Lärmpegelbereich IV erstreckt sich bis in eine Tiefe von ca. 25 m zur Beecker Straße. Jenseits dessen sind maximal die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III zu erfüllen. In Abhängigkeit dieser Bereiche werden Festsetzungen für Außenbauteile, einschließlich der Fenster, einzuhaltende Schalldämmmaße getroffen. Besonders ruhebedürftige Schlafräume und Kinderzimmer, die ausschließlich Fenster auf lärmzugewandten Gebäudeseiten (Lärmpegelbereich III und höher) aufweisen sind mit raumluftechnischen Einrichtungen auszustatten, damit auch bei geschlossenen Fenstern eine ausreichende Raumlüftung gewährleistet ist. Darüber hinaus ist es möglich und sinnvoll, Grundrisse so zu organisieren, dass ruhebedürftige Aufenthaltsräume zu den lärmabgewandten Seiten der Gebäude orientiert werden. Alternative Schallschutzmaßnahmen in aktiver Form, wie Lärmschutzwände und Lärmschutzwälle, sind aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs bei begrenztem Flächenangebot im Plangebiet sowie der in der Stadt Wegberg typischen straßenbegleitenden Bebauung nicht angemessen. Dem Ziel einer attraktiven Umgebung, verbunden mit einer gestalterischen Aufwertung des Bereichs der Beecker Straße, steht die Festsetzung von Lärmschutzwällen oder -wänden aus städtebaulichen Gründen entgegen.

Eine Abweichung von den Festsetzungen zum baulichen Schallschutz ist mit gutachterlichem Nachweis möglich, wenn durch bereits ausgeführte Bebauung – wie die straßenbegleitende Bebauung an der Beecker Straße – die ermittelten Belastungen im Inneren des Plangebiets sinken.

4.9 Flächen für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Die im städtebaulichen Entwurf für das allgemeine Wohngebiet WA 4 vorgesehene Platzsituation zwischen den Baukörpern ist durch zwei heimische Laubbäume einzugrünen. Diese werden textlich innerhalb der bezeichneten Fläche festgesetzt, um starre Vorgaben für die Umsetzung in dem Bereich in diesem Planungsstadium zu vermeiden. Zur dauerhaften Sicherung der Pflanzmaßnahme wird eine Verpflichtung zum Nachpflanzen von Ausfällen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Die im Allgemeinen Wohngebiet WA 5 festgesetzte Stellplatzanlage soll gegenüber der Beecker Straße und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung eingegrünt werden. Darüber hinaus ist die Eingrünung der benachbarten Tankstelle vorgesehen. Zu diesem Zweck ist eine Fläche für Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, innerhalb derer eine Hecke (als freiwachsende Strauch- oder geschnittene Hecke) anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist.

Die Beecker Straße ist zwischen Beeck und der westlich des Plangebietes gelegenen Freiheitsstraße straßenbegleitend mit Bäumen bepflanzt. Zur Einbindung des Plangebietes werden entlang der Beecker Straße an vier Standorten Bäume als Begrünungsmaßnahme festgesetzt.

Die bestehenden Bäume entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets können im Zuge der Umsetzung der Planung voraussichtlich nicht erhalten werden. Als Ersatz sind drei Baumstandorte als Begrünungsmaßnahme festgesetzt.

Zur Wahrung der Qualität aller Pflanzmaßnahmen sind Mindestanforderungen hinsichtlich Wuchs und Stammumfang festgesetzt. Zur dauerhaften Sicherung wurde eine Verpflichtung Ausfälle nachzupflanzen in die Festsetzungen aufgenommen.

4.10 Stützmauer (§ 9 Abs. 1 Nr. 26 BauGB)

Entlang eines Teils der westlichen Grenze des Plangebietes ist eine Stützmauer festgesetzt. Durch diese wird der Anbauverpflichtung, ausgelöst durch die Garagen auf den angrenzenden Parzellen 326 und 327, Flur 67 genüge getan.

4.11 Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 BauO NRW)

Die Umsetzung der Planung erfolgt auf Basis des städtebaulichen Entwurfs aus einer Hand, aus diesem Grund führt die Einschränkung der Gestaltung nicht zu einer unnötigen Härte gegenüber den Gestaltungsinteressen einzelner Bauherren.

Im gesamten Plangebiet sind ausschließlich Flach- und Pultdächer zulässig. Die zulässige Dachneigung der Pultdächer liegt zwischen 10 und 25°. Dacheindeckungen werden auf Rot-, Braun- oder Grautöne beschränkt. Alternativ ist eine Begrünung der Dächer oder die Anbringung von Solaranlagen zulässig. Darüber hinaus wird durch eine Festsetzung gesichert, dass die Dach- und Fassadengestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen einheitlich erfolgt. Diese Festsetzungen dienen der Umsetzung der Gestaltungsvorgaben des städtebaulichen Entwurfs und sollen ein homogenes Erscheinungsbild im Plangebiet und seinem Umfeld sichern.

Entlang bestehender und geplanter Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung Flächen festgesetzt, innerhalb derer die Bereiche zwischen Gebäudefront und der Straßenverkehrsfläche von Einfriedungen freizuhalten sind. Ausnahmsweise sind innerhalb der freizuhaltenden Flächen Einfriedungen in Form von Hecken aus einheimischen Laubgehölzen zulässig. Durch diese Festsetzung sollen die Vorgärten der geplanten Bebauung optisch in den Straßenraum einbezogen werden.

Außenflächen von Wintergärten und Terrasseneinhausungen, sofern diese über die straßenabgewandte Baugrenze hinausgehen, sind ausschließlich in transparenter Ausführung (Glas o.ä.) zulässig. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass Gebäudeteile, die über die Baugrenzen hinausragen, einen untergeordneten Charakter beibehalten.

5. Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist aktuell an die bestehende Infrastruktur angeschlossen.

6. Kennzeichnungen und Hinweise

6.1 Baufeldfreimachung

Vor Baufeldfreimachung sind vorhandene Gebäude durch einen Gutachter auf potenzielle Quartiere von Fledermäusen zu untersuchen. Vorhandene Gehölze sind außerhalb von Brutzeiten zu roden.

6.2 Versickerung / Niederschlagswasserbeseitigung

Das Plangebiet wurde vor dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut. Entsprechend besteht dort keine Verpflichtung zur Versickerung anfallenden Niederschlagswasser gemäß § 51a Landeswassergesetz.

6.3 Denkmalschutz, Bodendenkmalpflege

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde oder Befunde ist gem. §§ 15 und 16 DSchG NW die Stadt Wegberg als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Nideggen, Zehnthofstr. 45, 52385 Nideggen1 Tel.: 02425/9039-0, Fax: 02425/9039-199, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR- Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

6.4 Kampfmittelbeseitigung

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Hierbei ist das Merkblatt für Baugrundeingriffe des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf zu beachten.

Bei Auffinden von Bombenblindgängern/ Kampfmitteln während der Erd-/ Bauarbeiten sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten sofort einzustellen und die nächstgelegene Polizeidienststelle oder der Kampfmittelbeseitigungsdienst bei der Bezirksregierung Düsseldorf zu verständigen.

6.5 ÖPNV

Im Plangebiet befindet sich eine Haltestelle des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Diese ist in ihren Abmessungen und der Ausgestaltung an die Anforderungen durch die angrenzende ehemalige Schule angepasst. Durch den Wegfall der Schulnutzung kann die Haltestelle in den Straßenraum verlegt werden. Die Ausgestaltung der neuen Haltestelle ist mit dem örtlichen Träger des ÖPNV abzustimmen.

7. Bodenordnende Maßnahmen

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Grundbesitz des Investors. Die Flurstücke 141 und 142, Flur 67 befinden sich im Besitz der Stadt Wegberg. Zur Umsetzung der Planung sind keine bodenordnenden Maßnahmen erforderlich.

8. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Fall des § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein ökologischer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

9. Kenndaten der Planung (Flächenbilanz)

	Festsetzungen des BP I-45
Allgemeines Wohngebiet	7.400 m ²
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
Verkehrsberuhigter Bereich	1.280 m ²
Fußgängerbereich	55 m ²
Rad- und Fußweg	170 m ²
Grünflächen	75 m ²
Summe	8.980 m ²

10. Kosten für die Stadt / Gemeinde

Die im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans anfallenden Kosten werden durch die Gronau Wohnbau GmbH & Co.KG übernommen.