

Bebauungsplan I-10, Wegberg – Friedhofstraße / 21. Änderung

Entwurfsbegründung

1.0 Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Wegberg und umfasst die derzeitige Spielplatzfläche im Eckbereich Blütenweg / Knospenweg und hat eine Fläche von rund 470 qm. Neben dem betroffenen Flurstück 231 erstreckt sich das Plangebiet auf einen östlich angrenzenden ca. 3 m breiten Streifen, der im Bebauungsplan I-10 / 11. Änderung als Teil der Verkehrsfläche festgesetzt, in der Örtlichkeit jedoch Bestandteil der Spielplatzfläche ist. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches des Plangebietes ist im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt.

2.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes I-10, Wegberg – Friedhofstraße / 11. Änderung. Die Spielplatzfläche ist entsprechend ihrer bisherigen Nutzung festgesetzt. Die festgesetzte überbaubare Grundstückfläche der benachbarten Wohngrundstücke am Blütenweg hält einen Abstand von 3 Metern zur derzeitigen Spielplatzfläche ein. Die überbaubare Grundstückfläche parallel zum Knospenweg grenzt unmittelbar an die Spielplatzfläche an (Bebauungsplan I-10 / 6. Änderung).

3.0 Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Der Ausschuss für Bildung, Kultur, Soziales und Sport hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 über eine Überprüfung und Optimierung der Spielplätze im Innenring beraten. Da eine große Anzahl an Spielplätzen im Innenring erhöhte Material- und Personalkosten verursachen und einige Spielplätze aufgrund ihrer Standorte und geringen Flächengröße nicht sinnvoll erscheinen, sollen diese Spielplätze optimiert werden. So wurde unter anderem beschlossen, die Spielplätze an den Standorten Schlehenweg, Goldregenweg und Am See zukünftig aufzuwerten und im Gegenzug kleinere Spielplätze im Nahbereich zu diesen Standorten (Holunderweg, Clematisweg, Knospenweg / Blütenweg) in Form von Rasen- und Begegnungsflächen pflegeextensiv umzugestalten.

Im Anschluss an diese Beratung wurde Interesse am Kauf der Spielplatzfläche Blütenweg / Knospenweg gegenüber der Stadt geäußert. Aufgrund der derzeitigen Festsetzungen ist eine Veräußerung der derzeitigen Spielplatzfläche erst nach Durchführung einer Bebauungsplanänderung möglich. Ein diesbezüglicher Aufstellungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt am 16.06.2015 gefasst.

Der in den Randbereichen der Fläche vorhandene Baumbestand soll – in Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung – erhalten und entsprechend planungsrechtlich geschützt werden.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung und einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit, aufgestellt werden. Aufgrund der geringen Flächengröße von rund 470 qm des Plangebietes wird dieses Verfahren gemäß § 13 a BauGB nach dem Beschluss des Rates vom 16.06.2015 durchgeführt.

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Infolge der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung zur Umnutzung der ehemaligen Spielplatzfläche Blütenweg / Knospenweg und zur Einbindung der Neubebauung in die nähere Umgebung werden die nachfolgenden Regelungsinstrumente festgesetzt:

4.1 Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der beabsichtigten Bebauung, aber auch im Hinblick auf die bestehende angrenzende Wohnnutzung und den diesbezüglichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes, wird die Art der baulichen Nutzung als Reines Wohngebiet (WR) festgesetzt. Aufgrund der beabsichtigten Bebauung und der engen Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung sowie des Grundstückszuschnittes und der Lage werden Läden und nichtstörende Handwerksbetriebe ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und durch die maximale Trauf- und Erdgeschossfußbodenhöhen wie folgt festgesetzt:

4.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die vordere Baugrenze wird in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan mit einem Abstand von 4 Metern parallel zur Straßenbegrenzungslinie Knospenweg festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Fläche beträgt 12 m und lässt damit eine ausreichende bauliche Nutzung des Grundstückes zu.

4.2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine städtebaulich und wirtschaftlich verträgliche Ausnutzung des Plangebietes und ist aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist die Zahl der Vollgeschosse abgeleitet aus dem ursprünglichen Bebauungsplan. Die Neubebauung kann somit hinsichtlich des Bauvolumens harmonisch eingebunden werden.

4.2.4 Trauf- und Erdgeschossfußbodenhöhen

Zusätzlich zu den vorgenannten Festsetzungen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe gewährleistet, dass sich die neue Bebauung im Plangebiet maßvoll in den Bestand einfügt und das Ortsbild gewahrt bleibt. Die gewählte Traufhöhe leitet sich einerseits aus dem Bestand ab und sichert andererseits ausreichende Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung. Die Festsetzung der maximalen Erdgeschossfußbodenhöhe dient ebenfalls der Bestimmung der Maßstäblichkeit der Gebäude untereinander.

4.3 Bauweise

Die Bauweise im Plangebiet wird in Form eines Einzelhauses festgesetzt und entspricht so dem angrenzenden baulichen Bestand. Eine harmonische Einbindung der Neubebauung kann dadurch sichergestellt werden.

4.4 Gestalterische Festsetzungen

Im Plangebiet wird für die Hauptdachflächen geneigte Dachform mit einer Dachneigung von maximal 35 Grad festgesetzt. Dieses Ordnungsprinzip dient der Gestaltung des Ortsbildes und soll die künftige Bebauung in die vorhandene Umgebung einfügen. Auch diese Festsetzung wurde aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

Entlang der Verkehrsflächen Knospenweg werden „von Einfriedungen freizuhaltende Flächen“ festgesetzt, damit diese Flächen optisch in den Straßenraum einbezogen werden können und aus verkehrstechnischer Sicht die Sichtbeziehungen beim Einbiegen in den Blütenweg sichergestellt werden. Abweichend von dieser Festsetzung sind Hecken innerhalb dieser Flächen als Element der Grüngestaltung zulässig. Ferner sind Einfriedungen entlang der Verkehrsflächen zur Verkehrsfläche hin zu bepflanzen und flächendeckend zu begrünen, um so ein optisch ansprechendes Erscheinungsbild zu schaffen. Durch diese Festsetzungen soll ein offenes und begrüntes Straßenbild ohne massive Abgrenzungen entstehen.

5. Hinweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes wurden Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung, zu den Bodenverhältnissen, zum Umgang mit möglichen Kampfmitteln und archäologischen Bodenfunde sowie zur Lage des Plangebietes innerhalb der Erdbebenzone 2 aufgenommen.

6. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die Fläche des ehemaligen Spielplatzes wird derzeit in Form einer Intensivrasenfläche mit umgrenzendem Baumbestand genutzt. Die angrenzenden Wohngrundstücke weisen neben der Versiegelung durch Bebauung typische Ziergartenstrukturen auf. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder im näheren Umfeld von Schutzgebieten oder schutzwürdigen Flächen. Drei erhaltenswerte Bäume werden im Plangebiet festgesetzt. Streng geschützte Tierarten sind im Plangebiet nicht zu erwarten. Aufgrund der bisherigen Nutzung und des damit einhergehenden Störpotenzials ist nicht mit essenziellen Habitatfunktionen für planungsrelevante Tierarten zu rechnen. Bezüglich der planbedingten Veränderung des Störungsniveaus auf das Umfeld und dort möglicherweise vorkommenden Arten, ist keine Erheblichkeit der Störung anzunehmen. Das Planverfahren wird im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a BauGB durchgeführt. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffsbilanzierung mit nachgeschalteter Kompensation nicht erforderlich.