

Bebauungsplan III-3, Dalheim-Rödgen – St.-Josefsweiler / 2. Änderung

Entwurfsbegründung

1.0 Begrenzung des Plangebietes

In der Ortslage Dalheim-Rödgen im Wohnbereich „St.-Josefsweiler“ befindet sich das Plangebiet und umfasst das stadteigene Flurstück 159 mit einer Größe von 462 qm. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches des Plangebietes ist im Bebauungsplan eindeutig festgesetzt.

2.0 Bestehende Rechtsverhältnisse

Das Plangebiet liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes III-3, Dalheim-Rödgen aus dem Jahr 1969. Die ursprüngliche Bezeichnung des Bebauungsplanes der seinerzeitigen Gemeinde Arsbeck lautete „Bebauungsplan 3 für das Gebiet in Dalheim-Rödgen zwischen der Wildenrather- und Arsbecker Straße“. Dieser Bebauungsplan setzt für das betroffene Flurstück „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ fest.

3.0 Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Im Rahmen einer Quartiersbegehung durch den Quartiersentwickler der Stadt Wegberg wurde festgestellt, dass diese Grünfläche von den Bewohnern des Wohnbereiches „St.-Josefsweiler“ für keine speziellen Zwecke (z.B. Nachbarschaftsfeste) genutzt wird. Der nördliche Rand der Grünfläche wird von Gehölzen gesäumt; die übrige Fläche ist als Rasen hergerichtet. Aufgrund der geringen quartiersbezogenen Nutzung und des derzeit hohen Pflegeaufwandes ist es Zielsetzung der Planung, hier zukünftig eine Wohnbebauung zu ermöglichen und die Fläche zu veräußern. Zur Schaffung der diesbezüglichen planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 18.09.2018 zur Einleitung des Verfahrens den Aufstellungsbeschluss gefasst.

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Infolge der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung zur Umnutzung der derzeit noch festgesetzten Grünfläche, zur Einbindung der Neubebauung in die nähere Umgebung und unter Würdigung nachbarlicher Belange 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.

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 die maximale Traufhöhe wie folgt festgesetzt:

4.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die östliche und südliche Baugrenze werden in der Flucht der vorhandenen Bebauung St.-Josefsweiler 14 bzw. 26 festgesetzt. Durch die hierzu parallel verlaufenden westliche und nördliche Baugrenzen wird eine ausreichend dimensionierte überbaubare Grundstücksfläche von 120 qm für die hier vorgesehene Wohnbebauung geschaffen. Die zugehörige Hauptgartenfläche liegt in günstiger Südwestrichtung. Zugleich werden durch die abgerückte Lage der überbaubaren Fläche innerhalb des Plangebietes nachbarliche Belange der bestehenden Wohnbebauung St.-Josefsweiler 14 und 16 gewürdigt, indem die Beeinträchtigung der hier vorhandenen südausgerichteten Terrassenflächen durch die Positionierung des künftigen Baukörpers reduziert wird. Nördlich angrenzend zur überbaubaren Grundstücksfläche wird eine zusätzliche Fläche für Garagen und Stellplätze festgesetzt. Damit wird eine ausreichende und flexible bauliche Nutzung des Grundstückes ermöglicht.

4.2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine städtebaulich und wirtschaftlich verträgliche Ausnutzung des Plangebietes. Gemäß § 19 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Durch die Begrenzung der Geschossigkeit auf ein Vollgeschoss wird eine maßvolle Nachverdichtung im baulichen Bestand ermöglicht.

4.2.4 Traufhöhe

Zusätzlich zu den vorgenannten Festsetzungen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe gewährleistet, dass sich die neue Bebauung im Plangebiet dem Bestand unterordnet und so nachbarliche Belange gewürdigt werden. Andererseits sichert die gewählte Traufhöhe ausreichende Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung.

4.3 Bauweise

Die Bauweise im Plangebiet wird in Form eines Einzelhauses festgesetzt. Eine harmonische Einbindung der Neubebauung kann dadurch sichergestellt werden.

5.0 Gestalterische Festsetzungen

5.1 Dachform und Dachneigung

Die festgesetzte Dachform und maximale Dachneigung leiten sich einerseits aus dem ursprünglichen Bebauungsplan ab und ermöglichen andererseits eine stadtgestalterisch verträgliche Weiterentwicklung des baulichen Bestandes.

5.2 Hauptfirstrichtung

Durch die gewählte Hauptfirstrichtung wird die Ausrichtung der vorhandenen Bebauung St.-Josefsweiler 14 und 16 übernommen. Zugleich können, neben der Anordnung der überbaubaren Grundstücksfläche im Plangebiet (siehe 4.2.1), durch die damit verbundene nördliche Traufseite der Neubebauung mit einer Höhe von maximal 4,50 m die nachbarlichen Belange der vorgenannten angrenzenden Wohnbebauung zusätzlich gewürdigt werden.

6.0 Hinweise

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

7.0 Berücksichtigung von Umweltbelangen / Artenschutz

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend in Form einer Intensivrasenfläche genutzt. Der Nordrand wird durch Ziergehölze - ohne eine nennenswerte ökologische Qualität - gesäumt. 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. 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 so genannten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a BauGB durchgeführt. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffsbilanzierung mit nachgeschalteter Kompensation nicht erforderlich.

Wegberg im November 2018

(Thies)

Technischer Beigeordneter