

Bebauungsplan I-10, Wegberg – Friedhofstraße / 22. Änderung

Entwurfsbegründung

1.0 Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet (Gemarkung Wegberg, Flur 92, Flurstück 248) liegt innerhalb der Ortslage Wegberg und umfasst eine derzeitige Grünfläche am nördlichen Ende des Karpfenweges mit einer Größe von rund 460 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 I-10 aus dem Jahre 1978. Die in Rede stehende Fläche ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt.

Im Ursprungsbebauungsplan war das südlich angrenzende Flurstück 249 ebenfalls mit dieser Nutzungsart belegt. Durch das Bebauungsplanverfahren I-10 / 20. Änderung wurde diese Teilfläche jedoch bereits im Jahre 1998 in ein Reines Wohngebiet geändert.

3.0 Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Die Fläche stellt sich in der Örtlichkeit als Wildwiese dar und wird etwa mittig von einem Fußweg durchzogen. Dieser Fußweg verbindet die Wohnstraßen Forellenweg und Karpfenweg. Angrenzend zur Verkehrsfläche des Forellenweges wurde eine rund 30 qm große Aufweitung als Wendemöglichkeit auf dieser Fläche hergerichtet.

Ein angrenzender Eigentümer hat ein Interesse am Erwerb einer Teilfläche im Anschluss an dieser Wendemöglichkeit bekundet. Er beabsichtigt, hier eine zusätzliche Stellplatzfläche anzulegen.

Nach den Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes aus dem Jahre 1978 sollte innerhalb des Plangebietes ein Spielplatz entstehen; eine entsprechende Nutzung wurde jedoch nie umgesetzt. Da sich der nächste Spielplatz in einer fußläufigen Entfernung von unter 200 m (Eckbereich Friedhofstraße / Am See) befindet, wird auch langfristig kein zusätzlicher Spielplatzbedarf in diesem Bereich gesehen.

Zielsetzung der Planaufstellung ist daher, die in Rede stehende Fläche einer Wohnnutzung zuzuführen und dabei das vorgenannte Interesse des angrenzenden Eigentümers zur Herrichtung einer zusätzlichen Stellplatzfläche zu berücksichtigen.

Die derzeitigen Pflegekosten der Grünfläche können dadurch zukünftig entfallen und ein zusätzliches Baugrundstück veräußert werden.

Es ist beabsichtigt, den derzeitigen Fußweg entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes in einer Breite von 2 m zu verlegen. Die vorhandene Wendemöglichkeit für den Forellenweg wird erhalten, dient künftig auch als Erschließung für eine zusätzliche Stellplatzfläche für das Wohnhaus Forellenweg 5 und wird entsprechend planungsrechtlich gesichert. Ein verbleibendes Baugrundstück von rund 350 qm kann mit einem freistehenden Einfamilienhaus bebaut werden. Die zugehörige Garage kann nördlich angrenzend errichtet werden. Die Hauptgartenfläche ist südorientiert.

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 460 qm des Plangebietes wird dieses Verfahren gemäß § 13 a BauGB nach dem Beschluss des Rates vom 07.05.2019 durchgeführt.

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Infolge der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung, zur Umnutzung der ehemals festgesetzten Spielplatzfläche 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 höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude, die Zahl der Vollgeschosse und durch die maximale Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhen wie folgt festgesetzt:

4.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die vordere Baugrenze wird in Anlehnung an die bestehende Wohnbebauung mit einem Abstand von 3 Metern parallel zur Straßenbegrenzungslinie Karpfenweg festgesetzt. Die Tiefe der

überbaubaren Fläche beträgt 8 m; die Breite 11 m. Durch diese Abmessungen ist eine ausreichende bauliche Nutzung des Grundstückes gegeben.

4.2.2 Grundflächenzahl / Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Die festgesetzte Grundflächenzahl sowie die höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude ermöglichen eine städtebaulich und wirtschaftlich verträgliche Ausnutzung des Plangebietes und sind aus dem angrenzenden Bebauungsplan übernommen.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

4.2.4 Trauf-, First- und Erdgeschossfußbodenhöhen

Zusätzlich zu den vorgenannten Festsetzungen werden durch die Festsetzungen der maximalen Trauf- und Firsthöhen gewährleistet, dass sich die neue Bebauung im Plangebiet maßvoll in den Bestand einfügt und das Ortsbild gewahrt bleibt. Die gewählten Trauf- und Firsthöhen leiten sich einerseits aus dem Bestand ab und sichern 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 eine Dachneigung von 25 bis 45 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 südlich angrenzenden Bebauungsplan übernommen. Garagen und Stellplätze sind von dieser Regelung ausgenommen.

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 Festsetzung soll ein begrüntes Straßenbild ohne massive Abgrenzungen entstehen.

4.5 Verkehrsflächen

Die bestehende Wendemöglichkeit des Forellenweges innerhalb des Plangebietes wird planungsrechtlich gesichert.

Wie eingangs dargestellt, wird der vorhandene mittig verlaufende Fußweg entlang der nördlichen Grenze des Plangebietes verschoben, um die Voraussetzungen für eine zusätzliche Wohnbebauung innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Daher wird die diesbezügliche Verkehrsfläche im Plangebiet festgesetzt.

5.0 Hinweise

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

6.0 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Das Plangebiet ist derzeit als Wildwiese bewachsen. 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 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.