

# **Bebauungsplan I-13B, Wegberg – Ryther Weg /**

## **1. Änderung**

### **Entwurfsbegründung**

#### 1.0 Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet (Gemarkung Wegberg, Flur 39, Flurstück 233) liegt innerhalb der Ortslage Wegberg westlich des Ryther Weges und umfasst eine ursprünglich vorgesehene Spielplatzfläche sowie ein Parkplatzstreifen. Die Gesamtgröße beträgt 600 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-13B, Wegberg – Ryther Weg aus dem Jahr 2002.

#### 3.0 Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Der Ausschuss für Bildung, Integration, Soziales, Kultur, Demographie und Sport hatte in seiner Sitzung am 18.05.2021 über die Umsetzung des Spielplatzkonzeptes beraten. Bezogen auf den ursprünglich vorgesehenen Spielplatz Ryther Weg wurde von den Ausschussmitgliedern – entgegenstehend zur ursprünglichen Beschlusslage des Fachausschusses vom 05.06.2018 – einhellig die Meinung geäußert, diesen Spielplatz nicht zu realisieren, sondern die diesbezügliche Fläche als Baugrundstück zu veräußern und aus dem Verkaufserlös die im Nahbereich bestehenden Spielplätze Netteweg und Kringskamp mit weiteren Spielgeräten aufzuwerten.

Im Zuge des Straßenausbaus wurden entlang der Straße Ryther Weg Senkrechtstellplätze (ca. 80 qm) im Bereich des betroffenen Grundstückes errichtet. Diese sollen auch weiterhin bestehen bleiben und planungsrechtlich gesichert werden. Somit steht für ein künftiges Baugrundstück eine Fläche von rund 520 qm zur Verfügung. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der bisher festgesetzten Spielplatzfläche am Ryther Weg hat der Rat am 29.06.2021 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss zur Einleitung eines Bebauungsplanänderungsverfahrens gefasst.

Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzung von Flächen, die Nachverdichtung oder anderer Maßnahmen der Innenentwicklung kann unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, ohne Durchführung einer Umweltprüfung und einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit, aufgestellt werden. Aufgrund der geringen Flächengröße des Plangebietes von 600 qm wird dieses Verfahren gemäß § 13a BauGB nach dem Beschluss des Rates vom 29.06.2021 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 Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Aufgrund der beabsichtigten Bebauung und der engen Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe ausgeschlossen. Aufgrund der Lage des Plangebietes und des Grundstückszuschnittes werden Regelungen zum Ausschluss von Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen (§ 4 Abs. 3 Nr. 3 – 5 BauNVO) nicht für notwendig erachtet.

##### 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 nach Vorgabe des Fachausschusses mit einem Abstand von 5 Metern parallel zur Straßenbegrenzungslinie der Wendeanlage festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Fläche beträgt 15 Meter und bietet damit ausreichende Gestaltungsmöglichkeiten für eine bauliche Nutzung des Grundstückes. Durch den Ausschluss von Garagen und

Stellplätzen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche und der hierfür festgesetzten Fläche wird eine städtebaulich aufgelockerte Bebauung, in Anlehnung an den Bestand, auch im Bereich des bestehenden südlich angrenzenden Rad- / Fußweg sichergestellt.

#### 4.2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine städtebaulich und wirtschaftlich verträgliche Ausnutzung des Plangebietes und übernimmt den Orientierungswert für Allgemeine Wohngebiete der Baunutzungsverordnung.

#### 4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Im Plangebiet ist die festgesetzte Eingeschossigkeit 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 wird durch die Festsetzung 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 des Ursprungsbebauungsplanes dient der Gestaltung des Ortsbildes und soll die künftige Bebauung in die vorhandene Umgebung einfügen.

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

Zur planungsrechtlichen Sicherung werden die bestehenden Stellplätze entlang der östlichen Grenze des Plangebietes festgesetzt. Entlang des vorhandenen Fuß- und Radweges und der westlich angrenzenden Wendeanlage werden, zur Abgrenzung dieser Verkehrsflächen, Straßenbegrenzungslinien festgesetzt.

#### 5.0 Hinweise

Aufgrund der Lage des Plangebietes wurden Hinweise zur Niederschlagswasserversickerung, zu den Bodenverhältnissen, zum Umgang mit möglichen Kampfmitteln und archäologischen Bodenfunden, zur Lage des Plangebietes innerhalb der Erdbebenzone 2, zu Grundwasserständen und möglichen bergbaubedingten Auswirkungen, zum Betrieb von Klima, Luft- und Wärmepumpen sowie zum Einbau von Recyclingbaustoffen aufgenommen.

#### 6.0 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Das Plangebiet ist derzeit als Rasenfläche angelegt und wird regelmäßig gemäht. Die angrenzenden Wohnbaugrundstücke weisen neben der Versiegelung durch Bebauung typische Ziergartenstrukturen auf. Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in näherem 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 einer essenziellen Habitatfunktion 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 Plangebiet wird im sogenannten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13a BauGB durchgeführt. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung sind die Durchführung einer Umweltprüfung und einer Eingriffsbilanzierung mit nachgeschalteter Kompensation nicht erforderlich.