

# **Bebauungsplan III-7, Dalheim-Rödgen – Rödgener Straße / 1. Änderung**

## **Begründung**

Der Rat der Stadt Wegberg hatte am 21.12.2021 den Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan III-7, Dalheim-Rödgen – Rödgener Straße gefasst und damit die Grundlagen geschaffen, im Bereich zwischen den Straßen Marienberg, Hessenfeld und Rödgener Straße rund 50 Baugrundstücke für Bauwillige zur Verfügung zu stellen.

Dieses Bebauungsplanverfahren konnte auf der Grundlage des § 13b des Baugesetzbuches (BauGB) – in der seinerzeitigen Fassung – im beschleunigten Verfahren durchgeführt werden. Voraussetzung war hier jedoch ein Abschluss des Verfahrens bis zum 31.12.2021.

Im Rahmen des Verfahrens hatte ein Eigentümer einer nördlich zum Geltungsbereich angrenzenden Parzelle (Flurstück 394) sein Interesse bekundet, Teile seiner Gartenfläche ebenfalls für eine Wohnbauentwicklung zur Verfügung zu stellen. Eine Einbeziehung der in Rede stehenden Fläche in das seinerzeit laufende Bebauungsplanverfahren hätte jedoch eine Änderung des Geltungsbereiches nach sich gezogen. Dies wiederum hätte nach den Vorgaben des BauGB dazu geführt, dass bereits durchgeführte Verfahrensschritte hätten wiederholt werden müssen. Die vom Gesetzgeber vorgegebene Frist vom 31.12.2021 hätte dann nicht eingehalten werden können, mit der Konsequenz, dass das Bebauungsplanverfahren sich deutlich verlängert hätte und dringend benötigte Baugrundstücke zeitnah nicht zur Verfügung gestellt werden konnten.

Nachrangig zum ursprünglichen Bebauungsplanverfahren III-7 wird nun daher im Rahmen eines separaten Änderungsverfahrens dem Ansinnen des Eigentümers des Flurstückes 394 entsprochen. Zugleich wird der Neubaubereich vertraglich arrondiert, die geplante Straße besser ausgelastet und ein zusätzliches Wohngrundstück geschaffen. Zur Einleitung dieses Änderungsverfahrens hat der Rat der Stadt Wegberg am 08.02.2022 den diesbezüglichen Aufstellungsbeschluss gefasst.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen sowie die Hinweise des Ursprungsbebauungsplanes III-7 werden für den Geltungsbereich des Änderungsbereiches übernommen. Auf die Begründung des Ursprungsbebauungsplanes wird verwiesen.
---

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsbebauungsplanes wurde eine Artenschutzprüfung (ASP I + ASP II) durchgeführt. Die hierbei gemachten Aussagen sind auch auf den Änderungsbereich übertragbar. Die Planung ist nach derzeitigem Kenntnisstand demzufolge artenschutzrechtlich unbedenklich, sofern die in der ASP I und II dargestellten Fristen und Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher

Konflikte (Beschränkung der Fällungs- und Rodungsarbeiten, Umgang mit Tierfunden, Beleuchtungskonzept, Verhinderung von Vogelschlag an Glasscheiben, Anbringung von Höhlenbrüternistkästen) eingehalten und fachgerecht umgesetzt werden. Die entsprechenden Hinweise im Ursprungsbebauungsplan sind auch für den Änderungsbereich – wie oben dargestellt - zu beachten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes wird § 13b BauGB angewendet. Die Eingriffsregelung ist daher nicht anzuwenden; Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Anforderungen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen zu berücksichtigen. Dies wird im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

- Das Pflanzgebot auf der privaten Grünfläche führt zur ausreichenden Begrünung des Grundstückes.
- Die Vorgartenfläche ist zu begrünen und ein flächenhafter Stein- / Kies- / Split- und Schottergarten ist unzulässig.
- Fläche und flachgeneigte Dächer sind mit Dachbegrünungen zu errichten.

Die technische Infrastruktur wird im Zuge der Erschließungsmaßnahme neu geschaffen. Das anfallende häusliche Schmutzwasser wird der geplanten Kanalisation zugeführt und dann über das bestehende Kanalnetz der Rödgener Straße abgeleitet. Das Niederschlagswasser des Baugrundstückes soll ortsnahe auf dem Privatgrundstück versickert werden. Die konkrete Ausführung und Dimensionierung der Versickerungsanlage wird im Rahmen des bauaufsichtsrechtlichen Genehmigungsverfahrens geplant. Ein Hinweis auf den Bedarf einer wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis und die zu beachtenden Bodenverhältnisse wurde in den Ursprungsbebauungsplan aufgenommen.

Wegberg, den...

In Vertretung

(Frank Thies)

Technischer Beigeordneter