

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 04.09.2023	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 1.9	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan I-49, Wegberg - Karolinenstraße: Überarbeiteter Gestaltungsplan		Datum: 14.09.2023
Vorlage-Nr: VO/0188/23			Bürgermeister: Gez. Michael Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	26.09.2023	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften (WBVL)	

Sachverhalt:

In der Sitzung am 13.06.2023 hat der Rat der Stadt Wegberg auf Empfehlung des Ausschusses für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften die Aufstellung des Bebauungsplanes I-49, Wegberg – Karolinenstraße beschlossen. Im Rahmen der Beratung zur Vorlage VO/0067/23 wurde durch die Fraktionen eine Änderung des städtebaulichen Entwurfes in der Art befürwortet, dass ein Erhalt der beiden alten Eichen im Geltungsbereich erfolgen soll. Zudem wurde angeregt die Verkehrsführung in Bezug auf vorhandene Querungshilfe und Entfernung zur Kreuzung „Beecker Straße – In Gerichhausen“ zu überdenken.

Aufgrund dieser Beratung hat die Verwaltung eine Überplanung des Gebietes geprüft und stellt die Ergebnisse im Folgenden sowie in dem beigefügten überarbeiteten Gestaltungsplan vor.

Zurzeit erfolgt für die städtischen Neubaugebiete im Wesentlichen eine Ausrichtung auf übliche Ein- und Zweifamilienhäuser und somit auf Haushaltsgrößen mit drei und mehr Personen. Zudem erfolgt stets eine Prüfung der Vereinbarkeit in Teilbereichen gemäßigten Geschosswohnungsbau zu ermöglichen.

Das vorliegende Baugebiet bietet sich aus Sicht der Verwaltung jedoch für die Konzeptionierung einer alternativen bzw. neuen Wohnform an.

Im südlichen Innenbereich welcher durch die Karolinenstraße eingeschlossen ist, kann eine kleinteilige Bebauung mit Ausrichtung für Ein- bzw. Zweipersonenhaushalte geplant werden. Hierfür reichen kleine Parzellen aus, die mit Gebäuden mit bis zu 50 m² Brutto-Grundfläche bebaut werden können. Hier können somit Bauten in Anlehnung an die sogenannten Tiny Houses entstehen. Angedacht sind jedoch keine transportablen Objekte, sondern kleine Bauten, welche vor Ort errichtet werden und für eine dauerhafte Wohnnutzung geeignet sind.

Die Grundstücke sollen nur fußläufig erreichbar sein und keine direkt am Haus befindliche Stellplätze oder Garagen erhalten. Der Stellplatzbedarf für Anwohner und Besucher soll im Bereich eines zentralen Platzes erfolgen. Dieser Platz soll zudem als Treffpunkt für das Quartier dienen. Dort soll auch ein Gemeinschaftshaus geplant werden, welches zudem die Technik für eine zentrale Wärmeversorgung der Wohnhäuser beheimatet.

Die im Bereich des Pfadfinderheimes bestehenden Eichen sollen im weiteren Verfahren als zu erhaltende Bäume in privaten Gärten im Bebauungsplan festgeschrieben werden, sofern eine Überprüfung durch einen Baumkontrolleur keine gegenteiligen Erkenntnisse ergeben sollte.

Nach Süden kann eine fußläufige Anbindung an die Karolinenstraße und somit in Richtung des Landschaftsschutzgebietes rund um den Beeckbach erfolgen.

Im Eingangsbereich des Baugebietes sollte aus Sicht der Verwaltung zudem ein moderater Geschosswohnungsbau, wie im Bereich des Baugebietes „Alter Schulweg“ ermöglicht werden. Eine kleine Stellplatzanlage bietet hier ausreichend Platz für die Bewohner dieses Mehrfamilienhauses sowie für weitere Besucherparkplätze das gesamten Quartier.

Sollte der Ansatz zur Schaffung von Wohnraum für eine alternative bzw. neue Wohnform die politische Mehrheit finden, erfolgt eine detailliertere Planung zum Flächenbedarf der Wohnhäuser, der zentralen Wärmeversorgung sowie den erforderlichen Freiraum. Dies kann im Bereich des zentralen Platzes zu einer Vergrößerung des Flächenbedarfes und gegebenenfalls im Süden des Plangebietes zu einer Änderung des Gestaltungsplans und Verringerung der Grundstücksanzahl führen.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften befürwortet die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens I-49, Wegberg – Karolinenstraße auf Grundlage des mit dieser Vorlage vorgestellten Gestaltungsplans.

Alternativen:

Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Vergaben und Liegenschaften befürwortet die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens I-49, Wegberg – Karolinenstraße mit einer üblichen Ein- und Zweifamilienhausbebauung sowie einem Geschosswohnungsbau im Bereich der Beecker Straße.

Anlage/n:

Gestaltungsplan / Städtebaulicher Entwurf VIII

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten		Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten
Gez. Bieker	FBL 301	
Gez. Thies	Techn. Beig.	