

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 08.04.2015	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 10.4	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan I-3B, Wegberg - Beecker Heide Ost / 13. Änderung; - Abwägung - Satzungsbeschluss		Datum: 29.04.2015
Vorlage-Nr: VO/3134/15			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	02.06.2015	Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	
Ö	16.06.2015	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 23.09.2014 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan I-3B, Wegberg – Beecker Heide Ost / 13. Änderung gefasst.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Wegberg, zwischen Clematisweg und Efeuweg. Es umfasst die Parzellen 186, 214 und 296 sowie einen Teil der Wegefläche (Parzelle 187). Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus dem beigefügten Entwurfsplan ersichtlich (Anlage 3)

Zielsetzung ist es, die planungsrechtliche Grundlage zu einer Umnutzung der Spielplatzfläche in eine Fläche für Wohnnutzung zu schaffen.

Da es sich bei diesem Bebauungsplan um einen Plan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) handelt, wurde dieser ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Ferner konnte vor diesem Hintergrund von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 sowie der entsprechenden Trägerbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden.

Der ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf mit Begründung und weiteren Unterlagen hat in der Zeit vom 23.02.2015 bis einschließlich 27.03.2015 öffentlich ausgelegen. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind in tabellarischer Form aufgearbeitet und als Anlage 1 beigefügt worden.

Nach Ansicht der Verwaltung sollte der Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes Rechnung getragen werden und ein entsprechender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Während der Auslegung des Planentwurfes wurde ferner eine Stellungnahme seitens der Öffentlichkeit abgegeben (Anlage 2). Aus Sicht der Verwaltung ergibt sich hieraus nicht die Notwendigkeit zur Änderung des Bebauungsplanentwurfes.

Die Bebauungsplanunterlagen sind den Anlagen 3 bis 5 zu entnehmen.

Als nächste Verfahrensschritte stehen nun der Beschluss über die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen sowie die Fassung des Satzungsbeschlusses an.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, er möge - unter Berücksichtigung der Ausführungen in der Anlage 1 - den von der Verwaltung vorgeschlagenen Beschlussempfehlungen hinsichtlich der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Träger, wie beschrieben, folgen. Hieraus ergibt sich lediglich die Aufnahme eines zusätzlichen Hinweises bezüglich möglicher Kampfmittel in den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes.
2. Der Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, er möge - unter Berücksichtigung der Ausführung in der Anlage 2 - der von der Verwaltung vorgeschlagenen Beschlussempfehlung hinsichtlich der vorgebrachten Anregung aus der Öffentlichkeit, wie beschrieben, folgen und somit den seitens der Bürgerschaft vorgebrachten Bedenken nicht entsprechen.
3. Für den Fall, dass der Rat der Stadt im Sinne der Beschlüsse Nr. 1 und 2 über die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen beschließt, wird dem Rat ferner empfohlen, den Bebauungsplan I-3B, Wegberg – Beecker Heide Ost / 13. Änderung in der ergänzten Fassung als Satzung zu beschliessen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss öffentlich bekanntzumachen.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Wegberg und umfasst die Parzellen 186, 214 und 296 sowie einen Teil der angrenzenden Wegefläche (Parzelle 187). Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus dem beigelegten Entwurfsplan ersichtlich.

Die zu diesem Bebauungsplan gehörende Entwurfsbegründung wird als Entscheidungsbegründung übernommen.

Mit Inkrafttreten dieses Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan I-3B, Wegberg – Beecker Heide Ost / 13. Änderung rechtskräftig und zugleich innerhalb des Geltungsbereiches die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans I-3B, Wegberg – Beecker Heide Ost / 4. Änderung aufgehoben.

Grundlage für diese Beschlüsse sind die §§ 1, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666 / SGV. NRW. 2023). Die vorgenannten Rechtsvorschriften gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge der Verwaltung

Anlage/n:

1. Tabellarische Auswertung der Stellungnahmen der Träger aus der Offenlage des Planentwurfes
2. Tabellarische Auswertung der Anregungen seitens der Öffentlichkeit im Rahmen der Offenlage des Planentwurfes
3. Bebauungsplanentwurf
4. Entwurfsbegründung
5. Textliche Festsetzungen und Hinweise, Stand 24.11.2014

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Stever

FB 301

Gez. Heilwagen

FBL 'in FB 301

Gez. Fabry

Technischer
Beigeordneter

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Entwurf der Abwägungstabelle (Behörden und TÖB's)

für die

vom 23.02.2015 bis einschließlich 27.03.2015

erfolgte Offenlage der Entwurfsplanung zum

Bebauungsplan I-3B, Wegberg – Beecker Heide Ost / 13. Änderung

Lfd.- Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB's	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss- vorschlag
1	Bezirksregierung Düsseldorf Kampfmittelräum-dienst	Es wird mitgeteilt, dass sich innerhalb des Bebauungsplangebietes ein ehemaliger Laufgraben befindet und empfohlen, eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel.	Die in Rede stehende Fläche (Lavendelweg 23) ist bereits seit den 1980er Jahren im Bereich des ehemaligen Laufgrabens bebaut. Daher kann eine Untersuchung hier nicht durchgeführt werden. In Abstimmung mit der Bezirksregierung Düsseldorf wird daher ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.	Der Rat der Stadt beschließt, folgenden Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen: „ <i>Im Bereich des Grundstückes Lavendelweg 23 befand sich im vorderen Bereich des Grundstückes nach Auswertung von Luftbildern aus den Jahren 1939-1945 und anderen historischen Unterlagen eine Militäreinrichtung des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Vor Erdarbeiten ist eine Kampfmitteluntersuchung durchzuführen. Hierzu ist Kontakt mit der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst aufzunehmen.</i> “

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB's	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss-vorschlag
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Es bestehen keine Bedenken bzw. keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
3	Fernleitungs-Betriebsgesellschaft	Die Gesellschaft teilt mit, dass sie nicht betroffen sei.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
4	Kreis Heinsberg, Brandschutzdienststelle	Es erfolgt die Angabe der Hydrantenabstände und des Löschwasserbedarfes.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planentwurf ergeben sich nicht.	Der Rat nimmt Kenntnis.
5	EBV	Der Geltungsbereich liegt außerhalb der ehemaligen Sophia-Jacoba GmbH Berechtsame Steinkohle. Es werden keine Bedenken erhoben.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
6	NEW Netz GmbH auch im Namen der West Energie und Verkehr GmbH	Es bestehen keine Bedenken. Nach Sichtung der zugesandten Unterlagen wird darauf hingewiesen, dass im Bereich des Bebauungsplangebietes Versorgungsleitungen liegen.	Die Stellungnahme betrifft die Ausführungsplanung. Auswirkungen auf den Planentwurf ergeben sich nicht.	Der Rat nimmt Kenntnis.
7	Kreis Heinsberg	Aus den vom Kreis Heinsberg zu vertretenen Belangen werden gegen die o.g. Bauleitplanung keine Einwendungen erhoben. Erkenntnisse über Altlast-Verdachtsflächen liegen zurzeit nicht vor.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd.- Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB's	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss- vorschlag
8	Erftverband	Leitungen, Messstellen und Anlagen des Erftverbandes sind derzeit durch die v.g. Maßnahmen nicht betroffen. Daher bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht seitens des Erftverbandes keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
9	RWE Power AG	Die RWE Power AG weist darauf hin, dass das gesamte Plangebiet in einem Auebereich liegt, in dem der natürliche Grundwasserspiegel nahe der Geländeoberfläche ansteht und der Boden humoses Bodenmaterial enthalten kann. Humose Böden sind empfindlich gegen Bodendruck und im Allgemeinen kaum tragfähig. Erfahrungsgemäß wechseln die Bodenschichten auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit, so dass selbst bei einer gleichmäßigen Belastung diese Böden mit unterschiedlichen Setzungen reagieren. Das gesamte Plangebiet ist daher wegen der Baugrundverhältnisse gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als Fläche zu kennzeichnen, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich sind. Es wird die Aufnahme von entsprechenden Hinweisen zu den Baugrundverhältnissen und den Grundwasserverhältnissen im Plangebiet angeregt.	Der Planentwurf enthält bereits diesbezügliche Hinweise (siehe Hinweis Lfd.-Nr. 3). Eine weitere Ergänzung des Planentwurfes ist nicht erforderlich.	Der Rat nimmt Kenntnis.

10	Bezirksregierung Arnsberg	Das Plangebiet liegt über dem auf Braunkohle verliehenen Bergwerksfeld „Union 171“ im Eigentum der RV Rheinbraun Handel und Dienstleistungen GmbH, hier vertreten durch die RWE Power AG in Köln.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planentwurf ergeben sich nicht.	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Der Bereich des Bebauungsplanes ist nach den hier vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlebergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Es wird eine Anfrage an die RWE Power AG sowie den Erftverband angeregt.	Sowohl die RWE Power AG als auch der Erftverband wurden im Rahmen der Offenlage beteiligt. (siehe lfd. Nr. 8 und 9)	Der Rat nimmt Kenntnis.
		Es wird nur der Vollständigkeit halber darauf hingewiesen, dass das gesamte Stadtgebiet – bis auf randliche Bereiche – auf dem Feld der Erlaubnis zu gewerblichen Zwecken „Rheinland“ liegt. Diese Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung des Bodenschatzes „Kohlenwasserstoff“ innerhalb der festgelegten Feldegrenzen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planentwurf ergeben sich nicht.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Abwägungstabelle (Öffentlichkeit)
für die
vom 23.02.2015 bis einschließlich 27.03.2015
erfolgte Offenlage der Entwurfsplanung zum
Bebauungsplan I-3B, Wegberg – Beecker Heide Ost / 13. Änderung

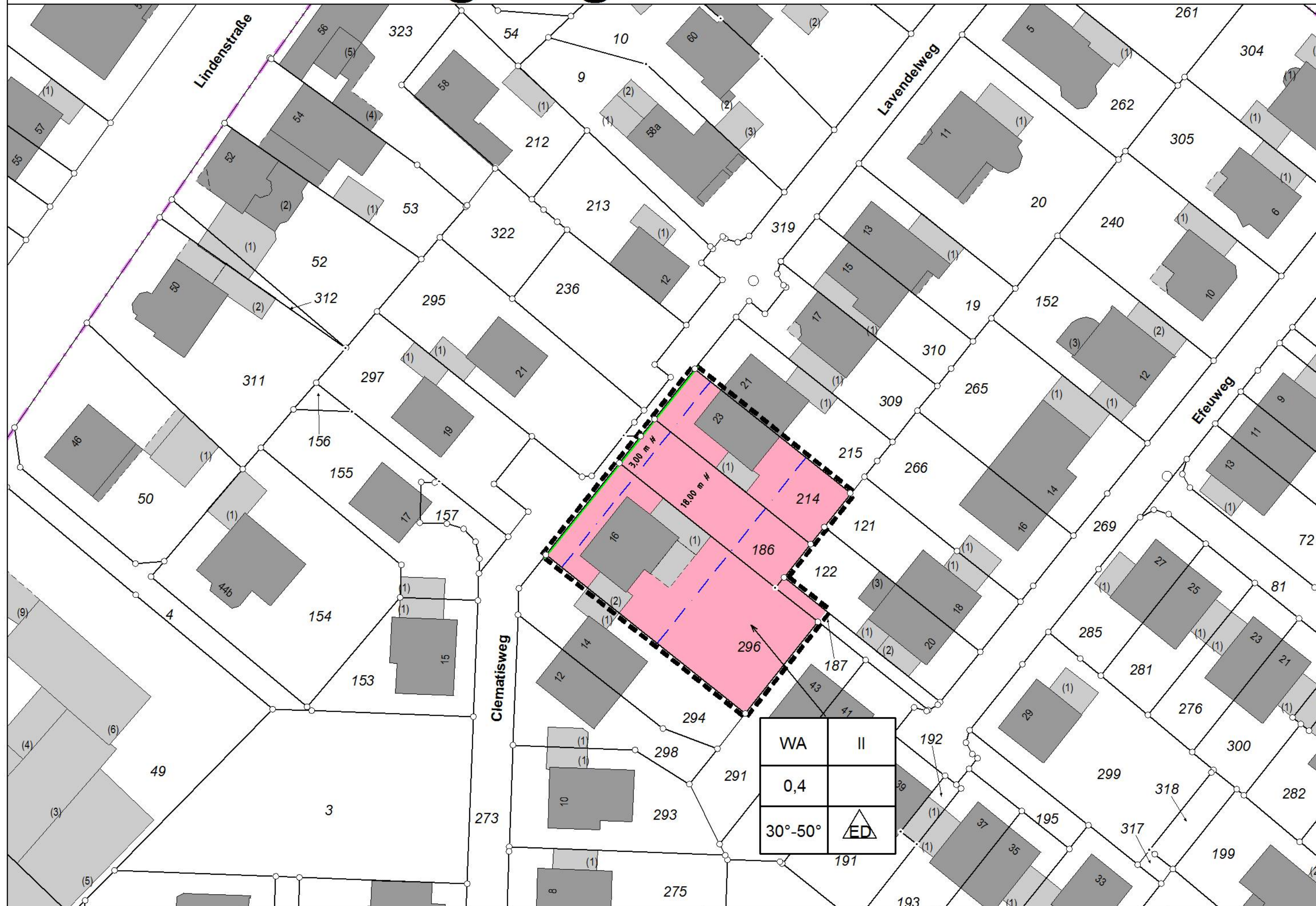
Lfd.-Nr.	Bezeichnung (anonymisiert)	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Bürger 1	Das Spielplatzgrundstück beinhaltet einen öffentlichen Weg, der direkt an unserer Grundstücksgrenze (Flurstück 296) entlangführt. Diesen Weg haben wir in der Vergangenheit regelmäßig genutzt, um von unserem Garten aus z.B. mit Mülltonnen, Gartenabfällen und Fahrrädern zum Clematisweg zu gelangen. Die an unser Grundstück angrenzende Grünfläche des Spielplatzes und insbesondere die Nutzungsmöglichkeit eben dieses Weges waren für uns entscheidend beim Kauf unseres Hauses. Daher legen wir Wert darauf, als Anlieger den Weg für private Zwecke weiterhin nutzen zu können. Im Falle eines Verkaufs des Spielplatzgrundstückes einschließlich des Weges an andere als uns, könnten wir den Weg nicht mehr nutzen, was für uns eine erhebliche	Der Fußweg wurde zur lediglich Erschließung der Spielplatzfläche angelegt und stellt eine Verbindung zwischen dem Efeuweg und dem Clematisweg dar. Im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan ist die in Rede stehende Fläche insgesamt als Spielplatzfläche festgesetzt. Der vorhandene Fußweg ist somit planungsrechtlich nicht gesichert und könnte bereits heute - unabhängig von der	Der Anregung wird nicht gefolgt.

Lfd.- Nr.	Bezeichnung (anonymisiert)	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss- vorschlag
		Minderung der Wohnqualität und des Immobilienwertes zur Folge hätte. In den vergangenen Jahren haben wir aus diesem Grund bereits mehrfach Interesse am Kauf des Spielplatzgrundstücks geäußert. Daher bitten wir nun erneut darum, das Spielplatzgrundstück ganz oder teilweise, wenigstens aber den 2 m breiten Weg an uns zu verkaufen, damit wir zumindest den Weg zum Nutzungserhalt in unser bisheriges Grundstück integrieren können.	beabsichtigten Bebauungsplanänderung - verlegt oder sogar ersatzlos entfernt werden. Das angrenzende Grundstück wird durch ein freistehendes Einfamilienhaus genutzt, so dass die rückwärtige Gartenfläche über das eigene Grundstück bedenkenlos erreicht werden kann. Somit besteht keine Notwendigkeit den Fußweg nach Aufgabe der Spielplatznutzung für den angrenzenden Grundstückseigentümer beizubehalten. Über eine Veräußerung der Fläche wird nicht im Rahmen der Bauleitplanung entschieden.	



Stadt Wegberg

Bebauungsplan I-3B, Wegberg - Beecker Heide Ost / 13. Änderung Maßstab 1:500



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WA	Allgemeines Wohngebiet
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
II	Geschößzahl, Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl, Höchstmaß
30°-50°	Dachneigung
ED	nur Einzel- u. Doppelhäuser zulässig
ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	
	Baugrenze
	Straßenbegrenzungslinie
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

- Textliche Festsetzungen
- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Erdgeschossfußbodenhöhe max. 0,5 m über der vorgelagerten Verkehrsfläche liegen darf. Grundsätzlich maßgebend für die Ermittlung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die jeweilige Höhenlage der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche.
 - Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet eine Traufhöhe von 4,50 m nicht überschritten werden darf. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der vorgelagerten Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Traufhöhe im Bereich zurückgesetzter Wandabschnitte in einer Breite von maximal 2,00 m je Wohngebäude sind zulässig.
 - Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtsbereichen zu Garagen zulässig. Zwischen Garagen und grundstücksseitiger Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
 - Gemäß § 86 BauNRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung ausgenommen sind.

- Hinweise
- Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Wegberg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
 - Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die nächstgelegene Dienststelle der Polizei, der Kampfmittelräumdienst oder die Stadt Wegberg, Fachbereich Bürgerservice und Sicherheit, zu benachrichtigen.
 - Das Plangebiet liegt im Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auebereich sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054, der DIN 18 196 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier ist die DIN 18195 zu beachten.
 - Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und in der Untergrundklasse T1. In der DIN 4148 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
 - Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlentagebaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.
 - Beim Umgang mit Niederschlagswasser sind das Arbeitsblatt ATV 138 und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Einleitung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.

Es wird bescheinigt, dass - die Grenzen und Bezeichnungen der Flurstücke mit dem Liegenschaftskataster übereinstimmen; - die Planunterlage den Zustand genau und vollständig wiedergibt, Stand: 18.12.2014. - die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Wegberg, den 2015 Dipl.-Ing. Axel Holländer Öffentlich best. Verm.-Ingenieur	Der Rat der Stadt Wegberg hat gem. § 2 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) am 201 die Aufstellung des Bebauungsplanes I-3B, Wegberg – Beecker Heide Ost / 13. Änderung beschlossen. Der Beschluss über die Aufstellung ist am bekanntgemacht worden. Wegberg, den 201 Der Bürgermeister Ratsmitglied	Der Vorentwurf dieses Plans hat gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Wegberg, den 201 Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich öffentlich ausgelegen. Wegberg, den 201 Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Dieser Plan mit Begründung hat gemäß § 4a Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) nach Bekanntmachung vom in der Zeit vom bis einschließlich erneut öffentlich ausgelegen. Wegberg, den 201 Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter	Dieser Plan – in der geänderten Fassung – ist gem. §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO) in Verbindung mit § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) durch den Rat der Stadt Wegberg am 201 als Satzung beschlossen worden. Wegberg, den 201 Der Bürgermeister Ratsmitglied	Gemäß § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches (BauGB) ist der Beschluss des Bebauungsplanes mit Hinweis auf die Möglichkeit der Einsichtnahme, am bekanntgemacht worden. Wegberg, den 201 Der Bürgermeister	Der Bebauungsplan trat mit Datum in Kraft. Wegberg, den 201 Der Bürgermeister i.V. Technischer Beigeordneter
---	---	---	--	--	--	--	---

Bebauungsplan I-3B, Wegberg – Beecker Heide Ost /

13. Änderung

Entwurfsbegründung

1.0 Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Wegberg und umfasst die derzeitige Spielplatzfläche am Clematisweg, die unmittelbar angrenzenden Wohngrundstücke sowie eine Teilfläche der südöstlich angrenzenden Wegeparzelle. Das Plangebiet hat eine Fläche von rund 1.200 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-3 B, Wegberg – Beecker Heide Ost / 4. Änderung. Die Spielplatzfläche Clematisweg ist entsprechend ihrer bisherigen Nutzung festgesetzt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstückflächen der benachbarten Wohngrundstücke halten einen Abstand von 3 Metern zur derzeitigen Spielplatzfläche ein. Eine südöstlich angrenzende Wegefläche stellt eine fußläufige Verbindung vom Efeuweg zum Spielplatz dar und ist im vorgenannten Bebauungsplan entsprechend festgesetzt. Zugleich übernimmt der Weg in einem Teilbereich eine Erschließungsfunktion für die Wohnhäuser Efeuweg 41 und 43.

3.0 Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Der Ausschuss für Bildung, Kultur, Soziales und Sport hat in seiner Sitzung am 17.09.2013 über eine Überprüfung und Optimierung der Spielplätze im Innenring beraten. Da eine große Anzahl an Spielplätzen im Innenring erhöhte Material- und Personalkosten verursachen und einige Spielplätze aufgrund ihrer Standorte und geringen Flächengröße nicht sinnvoll erscheinen, sollen diese Spielplätze optimiert werden. So wurde unter anderem beschlossen, die Spielplätze an den Standorten Schlehenweg, Goldregenweg und Am See zukünftig aufzuwerten und im Gegenzug kleinere Spielplätze im Nahbereich zu diesen Standorten (Holunderweg, Clematisweg, Knospenweg / Blütenweg) in Form von Rasen- und Begegnungsflächen pflegeextensiv umzugestalten.

Im Anschluss an diese Beratung wurden Interessen am Kauf der Spielplatzfläche Clematisweg gegenüber der Stadt geäußert. Über diese Kaufinteressen wurde im Grundstücksausschuss am 03.12.2013 beraten und einer Veräußerung im Grundsatz zugestimmt. Aufgrund der derzeitigen Festsetzungen ist eine Veräußerung der derzeitigen Spielplatzfläche erst nach Durchführung einer Bebauungsplanänderung möglich. Der Grundstücksausschuss hatte daher dem Rat vorgeschlagen, die Verwaltung zu beauftragen, ein entsprechendes Verfahren durchzuführen. Der Rat hat sich in seiner Sitzung am 17.12.2013 dieser Beschlussempfehlung angeschlossen.

Eine zeitnahe Umsetzung konnte aufgrund fehlender Haushaltsmittel zur Bebauungsplanausarbeitung nicht erfolgen. Sodass erst am 04.09.2014 im Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung über eine Änderung des derzeitigen Bebauungsplanes beraten wurde. Zur Einleitung des Verfahrens hat schließlich der Rat der Stadt am 30.09.2014 den diesbezüglichen Aufstellungsbeschluss gefasst und damit die Verwaltung beauftragt, das Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Der Aufstellungsbeschluss umfasst ausschließlich die eigentliche derzeit festgesetzte Spielplatzfläche sowie eine Teilfläche eines südöstlich angrenzenden Fußweges, welche bei einer Aufgabe der Spielplatznutzung nicht mehr benötigt würde. Die geringe Breite der derzeitigen Spielplatzfläche von rund 8 Metern ermöglicht nicht eine eigenständige Bebauung dieser Fläche. Somit wäre eine bauliche Nutzung nur Form eines Anbaues an die vorhandene Wohnbebauung Lavendelweg 23 oder Clematisweg 16 möglich. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dieser angrenzenden Wohngrundstücke halten heute einen Abstand von 3 Metern zur Spielplatzfläche ein. Daher wird nicht nur im Bereich der derzeitigen Spielplatzfläche eine überbaubare Fläche neu festgesetzt, sondern diese auch an die angrenzende bereits festgesetzten überbaubaren Flächen der angrenzenden Wohngrundstücke angeschlossen. Aus diesem Grund wird eine Vergrößerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes im Verhältnis zum Aufstellungsbeschluss erforderlich.

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 1.200 qm des Plangebietes wird dieses Verfahren gemäß § 13 a BauGB nach dem Beschluss des Rates vom 30.09.2014 durchgeführt.

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Infolge der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung zur Umnutzung der ehemaligen Spielplatzfläche Clematisweg 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 Wohnbebauung sowie des Grundstückszuschnittes und der Lage werden Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse, durch die maximale Trauf- und Erdgeschossfußbodenhöhen wie folgt festgesetzt:

4.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan mit einer Tiefe von 18 Metern und einen Abstand von 3 Metern parallel zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt. Ein Anschluss an die überbaubaren Grundstücksflächen der vorhandenen Wohngrundstücke ermöglicht zukünftig hier eine weitere bauliche Nutzung.

4.2.2 Grundflächenzahl

Die festgesetzte Grundflächenzahl ermöglicht eine städtebaulich und wirtschaftlich verträgliche Ausnutzung des Plangebietes und ist aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

4.2.3 Zahl der Vollgeschosse

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

4.2.4 Trauf- und Erdgeschossfußbodenhöhen

Zusätzlich zu den vorgenannten Festsetzungen wird durch die Festsetzung der maximalen Traufhöhe gewährleistet, dass sich die neue Bebauung im Plangebiet maßvoll in den Bestand einfügt und das Ortsbild gewahrt bleibt. Die gewählte Traufhöhe leitet sich einerseits aus dem Bestand ab und sichert 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 von Einzel – und Doppelhäusern festgesetzt und entspricht so dem angrenzenden baulichen Bestand und den diesbezüglichen Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplanes. Eine harmonische Einbindung der Neubebauung kann dadurch sichergestellt werden.

4.4 Erschließung / Garagen und Stellplätze

Die Erschließung der ursprünglichen Spielplatzfläche erfolgt lediglich über einen 2 Meter breiten Fußweg, der die Straßen Clematisweg und Lavendelweg verbindet. Aufgrund dieser geringfügig dimensionierten Erschließung und der geringen Breite des Flurstückes von rund 8 Metern ist die ehemalige Spielplatzfläche nicht eigenständig - etwa mit einem freistehenden Einfamilienhaus - sondern lediglich als Ergänzung zum baulichen Bestand bebaubar.

Um Beeinträchtigungen der vorhandenen Gartenbereiche zu unterbinden sind im Plangebiet Garagen und Stellplätze außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig.

4.3 Gestalterische Festsetzungen

Im Plangebiet wird für die Hauptdachflächen eine Dachneigungstoleranz von 30 bis 50 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 ursprünglichen Bebauungsplan übernommen.

5.0 Hinweise

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

6.0 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die Fläche des ehemaligen Spielplatzes wird derzeit in Form einer Intensivrasenfläche genutzt. 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. Nennenswerter Baumbestand ist im Geltungsbereich nicht vorhanden. 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.

Bebauungsplan I-3B, Wegberg – Beecker Heide Ost/ 13. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes werden.
2. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet die Erdgeschossfußbodenhöhe max. 0,5 m über der vorgelagerten Verkehrsfläche liegen darf. Grundsätzlich maßgebend für die Ermittlung der Höhenlage baulicher Anlagen ist die jeweilige Höhenlage der erschließungsmäßig vorgelagerten Verkehrsfläche.
3. Gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO wird festgesetzt, dass im Plangebiet eine Traufhöhe von 4,50 m nicht überschritten werden darf. Als Traufhöhe gilt das Maß zwischen der vorgelagerten Verkehrsfläche und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Unterseite der Dachhaut. Überschreitungen der festgesetzten maximalen Traufhöhe im Bereich zurückgesetzter Wandabschnitte in einer Breite von maximal 2,00 m je Wohngebäude sind zulässig.
4. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Fläche zulässig sind. Hiervon abweichend ist die Anlage von Stellplätzen auf den Zufahrtsbereichen zu Garagen zulässig. Zwischen Garagen und grundstücksseitiger Straßenbegrenzungslinie ist ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten.
5. Gemäß § 86 BauONRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung ausgenommen sind.

Hinweise

1. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde ist die Stadt Wegberg als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
2. Sollten bei Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, ist umgehend die nächstgelegene Dienststelle der Polizei, der Kampfmittelräumdienst oder die Stadt Wegberg, Fachbereich Bürgerservice und Sicherheit, zu benachrichtigen.
3. Das Plangebiet liegt im Auebereich. Wegen der Bodenverhältnisse im Auebereich sind bei der Bauwerksgründung ggf. besondere bauliche Maßnahmen, insbesondere im Gründungsbereich, erforderlich. Hier sind die Bauvorschriften der DIN 1054, der DIN 18 196 sowie die Bestimmungen der Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen zu beachten. Der natürliche Grundwasserspiegel steht nahe der Geländeoberfläche an. Der Grundwasserstand kann vorübergehend durch künstliche oder natürliche Einflüsse verändert sein. Bei den Abdichtungsmaßnahmen ist ein zukünftiger Wiederanstieg des Grundwassers auf das natürliche Niveau zu berücksichtigen. Hier ist die DIN 18195 zu beachten.
4. Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und in der Untergrundklasse T1. In der DIN 4148 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.

5. Aufgrund der Sumpfungsauswirkungen des Braunkohlentagebaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.
6. Beim Umgang mit Niederschlagswasser sind das Arbeitsblatt ATV 138 und das Arbeitsblatt ATV-DVWK-M 153 in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Auf die Notwendigkeit einer wasserrechtlichen Erlaubnis bei Einleitung von Niederschlagswasser wird hingewiesen.