

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 12.07.2016	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.2	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan I-10, Wegberg - Friedhofstraße / 21. Änderung; - Abwägung - Satzungsbeschluss		Datum: 19.07.2016
Vorlage-Nr: VO/3576/16			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	13.09.2016	Ausschuss für Stadtentwicklung und -planung	
Ö	25.10.2016	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 16.06.2015 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan I-10, Wegberg – Friedhofstraße / 21. Änderung gefasst.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Wegberg im Eckbereich der Straßen Blütenweg und Knospenweg. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus dem beigefügten Entwurfsplan ersichtlich (Anlage 2)

Städtebauliche 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 nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) handelt, wurde dieser im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Ferner konnte vor diesem Hintergrund von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der entsprechenden Beteiligung der Behörden abgesehen werden.

Der ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf mit Begründung und weiteren Unterlagen hat in der Zeit vom 06.05.2016 bis einschließlich 08.06.2016 öffentlich ausgelegen. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind in tabellarischer Form aufgearbeitet und als Anlage 1 der Vorlage beigefügt worden.

Hierbei wird insbesondere auf die Stellungnahmen der Bezirksregierung Düsseldorf – Kampfmittelbeseitigungsdienst, des Erftverbandes sowie der Bezirksregierung Arnsberg hingewiesen.

Die Bezirksregierung Düsseldorf weist darauf hin, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanentwurfes Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen vorliegen. Aufgrund eines konkreten Verdachts auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges, wurde die Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst im Juni diesen Jahres untersucht. Diese Untersuchung ergab keine Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln. Der Kampfmittelbeseitigungsdienst hat jedoch darauf hingewiesen, dass dies nicht als Garantie für die Freiheit von Kampfmitteln gewertet werden kann.

Der Erftverband weist darauf hin, dass im Plangebiet flurnahe Grundwasserstände auftreten können.

Die Bezirksregierung Arnsberg weist u.a. auf mögliche Auswirkungen durch Sumpfungsmaßnahmen beim Braunkohlenbergbau hin.

Nach Ansicht der Verwaltung sollte diesen Stellungnahmen Rechnung getragen werden und entsprechend ergänzte Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Während der Auslegung des Planentwurfes wurden keine Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit abgegeben.

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 der Beratungsvorlage - den von der Verwaltung vorgeschlagenen Beschlussempfehlungen hinsichtlich der vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen der Träger, wie beschrieben, folgen.
2. Für den Fall, dass der Rat der Stadt im Sinne des Beschlusses Nr. 1 über die vorgebrachten Anregungen und Stellungnahmen beschließt, wird dem Rat ferner empfohlen, den Bebauungsplan I-10, Wegberg – Friedhofstraße / 21. Änderung in der ergänzten Fassung als Satzung zu beschließen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss öffentlich bekanntzumachen.

Das Plangebiet liegt in der Ortslage Wegberg im Eckbereich der Straßen Blütenweg und Knospenweg. Der genaue Verlauf des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist aus dem beigefügten Kartenausschnitt zu entnehmen.

Die zu diesem Bebauungsplan gehörende Entwurfsbegründung wird als Entscheidungsbegründung übernommen.

Mit Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan I-10, Wegberg – Friedhofstraße / 21. Änderung in Kraft. Zeitgleich werden die Festsetzungen des ursprünglichen Bebauungsplans I-10, Wegberg – Friedhofstraße innerhalb des Geltungsbereiches der 21. 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 während der Offenlage des Planentwurfes
2. Bebauungsplanentwurf
3. Entwurfsbegründung
4. Textliche Festsetzungen und Hinweise

Unterschrift d. federführenden Fachbereichleiters/Dezernenten

Gez. Stever FB 301

Gez. Schroeders Stellv. FBL FB 301

Gez. Heilwagen FBL FB 301

Gez. Fabry Techn. Beigeordn.

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten

Abwägungstabelle (Behörden und TÖB's)
für die
vom 06.05.2016 bis einschließlich 08.06.2016
erfolgte **Offenlage** der Entwurfsplanung zum
Bebauungsplan I-10, Wegberg – Friedhofstraße / 21. Änderung

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB's	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Stadt Wegberg, Fachbereich Bürgerservice und Sicherheit	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis
2	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr	Die Bundeswehr ist berührt aber nicht betroffen, weil der Planungsbereich im Zuständigkeitsbereich des militärischen Flughafens Geilenkirchen liegt. Hierbei gehe ich davon aus, dass bauliche Anlagen – einschl. untergeordneter Gebäudeteile- eine Höhe von 30 m nicht überschreiten. Sollte entgegen meiner Einschätzung diese Höhe überschritten werden, bitte ich in jedem Einzelfall mir die Planungsunterlagen – vor Erteilung einer Baugenehmigung- zur Prüfung zuzuleiten.	Die Höhe wird nicht überschritten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planentwurf ergeben sich nicht.	Der Rat nimmt Kenntnis

Lfd.- Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB's	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschluss- vorschlag
3	Kreis Heinsberg, Brandschutzdienststelle	Hiermit nehmen wir Stellung zum o.g. Bebauungsplan und machen Angaben über die anleiterbaren Stellen, Hydrantenabstände und den Löschwasserbedarf für den geplanten Bebauungsplan. 1. Für den o. g. Bebauungsplan sind folgende Hydrantenabstände (gemessen in der Straßenachse) erforderlich: a) offene Wohngebiete 120 m – 140 m b) geschlossene Wohngebiete 100 m – 120 m c) sonstige Gebiete ca. 80 m 2. Weiterhin ergibt sich der Löschwasserbedarf aus der auf der nächsten Seite angeführten Tabelle. (Die Tabelle war der Stellungnahme beigelegt.) 3. Die Bebauung der Grundstücke ist so vorzunehmen, dass der Einsatz von Feuerlösch- und Rettungsgeräten ohne Schwierigkeiten möglich ist. 4. Notwendige Fenster in Obergeschossen müssen im Lichten eine freie Öffnungsfläche von mindestens 0,9 m x 1,2 m besitzen und für die Feuerwehr erreichbar sein. Die Fenster sind zur öffentlichen Verkehrsfläche oder zu Feuerwehrbewegungsflächen hin auszurichten §§ 17 und 40 BauO NRW. 5. An den als zweiter Rettungsweg ausgewiesenen Fenstern muss das Aufstellen von <u>tragbaren</u> Leitern der Feuerwehr jederzeit möglich sein. Dies ist insbesondere bei Bepflanzungen und Parkflächen zu beachten (§ 17 (3) BauO NRW).	Die Stellungnahme betrifft die Ausführungsplanung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planentwurf ergeben sich nicht.	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB's	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
Noch 3	Kreis Heinsberg, Brandschutzdienststelle	6. Für die Gebäude mittlerer Höhe wird eine Aufstellfläche für Hubrettungsfahrzeuge gem. VV zur § 5 BauO NRW benötigt, sofern diese Gebäude den zweiten Rettungsweg nicht auf andere Weise (zwei Treppenhäuser) sicherstellen. 7. Viele Bauvorhaben werden zwischenzeitlich u.a. auch als „Generationenhaus / altersgerechtes oder Seniorengerechtes Wohnen“ betitelt. In verschiedenen Nutzungseinheiten wird der zweite Rettungsweg dennoch über tragbare Leitern sichergestellt. Die Brandschutzdienststelle weist im Rahmen des demographischen Wandels auf folgendes hin: Der Personenkreis, der sich problemlos über diese Geräte retten lässt, wird im Lauf der nächsten Jahre eher kleiner werden. Das liegt zum einen an der immer älter werdenden Bevölkerung und zum anderen an der Zunahme pflegebedürftiger Menschen. Auf Grund dieser Tatsache bestehen mit Sicht auf solche Bauvorhaben Bedenken an die Auslegung des zweiten Rettungsweges speziell für diese Nutzungsform.	Die Stellungnahme betrifft die Ausführungsplanung. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planentwurf ergeben sich nicht.	Der Rat nimmt Kenntnis.
4	EBV	Der Geltungsbereich liegt außerhalb der Berechtsame auf Steinkohle. Es ist keine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5 Satz 2 erforderlich	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB's	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
5	Bezirksregierung Düsseldorf, Dez. 22, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Luftbilder aus den Jahren 1939 – 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im beantragten Bereich. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Ich empfehle eine Überprüfung der konkreten Verdachts sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Der Stellungnahme ist eine Karte beigelegt. Aufgrund dieses Hinweises erfolgte im Juni 2016 eine Untersuchung der Fläche durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst. Hierbei konnten keine Hinweise auf die Existenz von Kampfmitteln festgestellt werden. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Daher ist bei zukünftigen Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung das Merkblatt des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für Baugrundeingriffe zu beachten.	Der Hinweis Nr. 2 sollte wie folgt ergänzt werden: <u>Kampfmittel</u> Es liegen Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet vor. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Die Fläche wurde durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst näher untersucht. Es wurden keine Hinweise auf Kampfmittel festgestellt. Hierdurch kann die Existenz von Kampfmitteln jedoch nicht generell ausgeschlossen werden. Erfolgen zukünftig Erdarbeiten mit erheblicher mechanischer Belastung sind die Vorgaben des Kampfmittelbeseitigungsdienstes für Baugrundeingriffe zu beachten.	Der Rat stimmt der Ergänzung des Planentwurfes zu.
6	NEW NETZ	Gegen den genannten Bebauungsplan erheben wir aus versorgungstechnischer Sicht keine Einwände	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
7	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. Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.	Der Hinweis Nr. 4 sollte wie folgt ergänzt werden: Im Bereich des Plangebietes können flurnahe Grundwasserstände auftreten.	Der Rat stimmt der Ergänzung des Planentwurfes zu.
8	Kreis Heinsberg, Amt für Bauen und Wohnen	Aus den vom Kreis Heinsberg zu vertretenden Belangen werden gegen die o.g. Bauleitplanung keine Einwendungen erhoben. Erkenntnisse über Altlastenverdachtsflächen liegen mir zurzeit nicht vor.	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd.-Nr.	Bezeichnung der Behörde bzw. des TÖB's	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
9	Bezirksregierung Arnsberg, Abteilung Bergbau und Energie	Der Planungs-/Vorhabenbereich ist nach den hier vorliegenden Unterlagen von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungs-/Vorhabengebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Stand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese könne bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden. Ich empfehle Ihnen, diesbezüglich eine Anfrage an die RWE Power AG sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband zu stellen	Beide Behörden wurden im Rahmen der Offenlage beteiligt. Die RWE Power AG hat keine Stellungnahme abgegeben. Hinsichtlich der Stellungnahme des Erftverbandes siehe lfd. Nr. 7. Der Hinweis Nr. 4 sollte wie folgt ergänzt werden: Das Plangebiet ist von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen. Die Grundwasserabsenkungen werden, bedingt durch den fortschreitenden Betrieb der Braunkohletagebaue, noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Plangebiet in den nächsten Jahren ist nach heutigem Stand nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Sowohl im Zuge der Grundwasserabsenkung für den Braunkohletagebau als auch bei einem späteren Grundwasseranstieg sind hierdurch bedingte Bodenbewegungen möglich. Diese könne bei bestimmten geologischen Situationen zu Schäden an der Tagesoberfläche führen. Die Änderungen der Grundwasserflurabstände sowie die Möglichkeit von Bodenbewegungen sollten bei Planungen und Vorhaben Berücksichtigung finden.	Der Rat stimmt der Ergänzung des Planentwurfes zu.
10	Deutsche Telekom	Gegen die Planungen bestehen keine Bedenken	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.

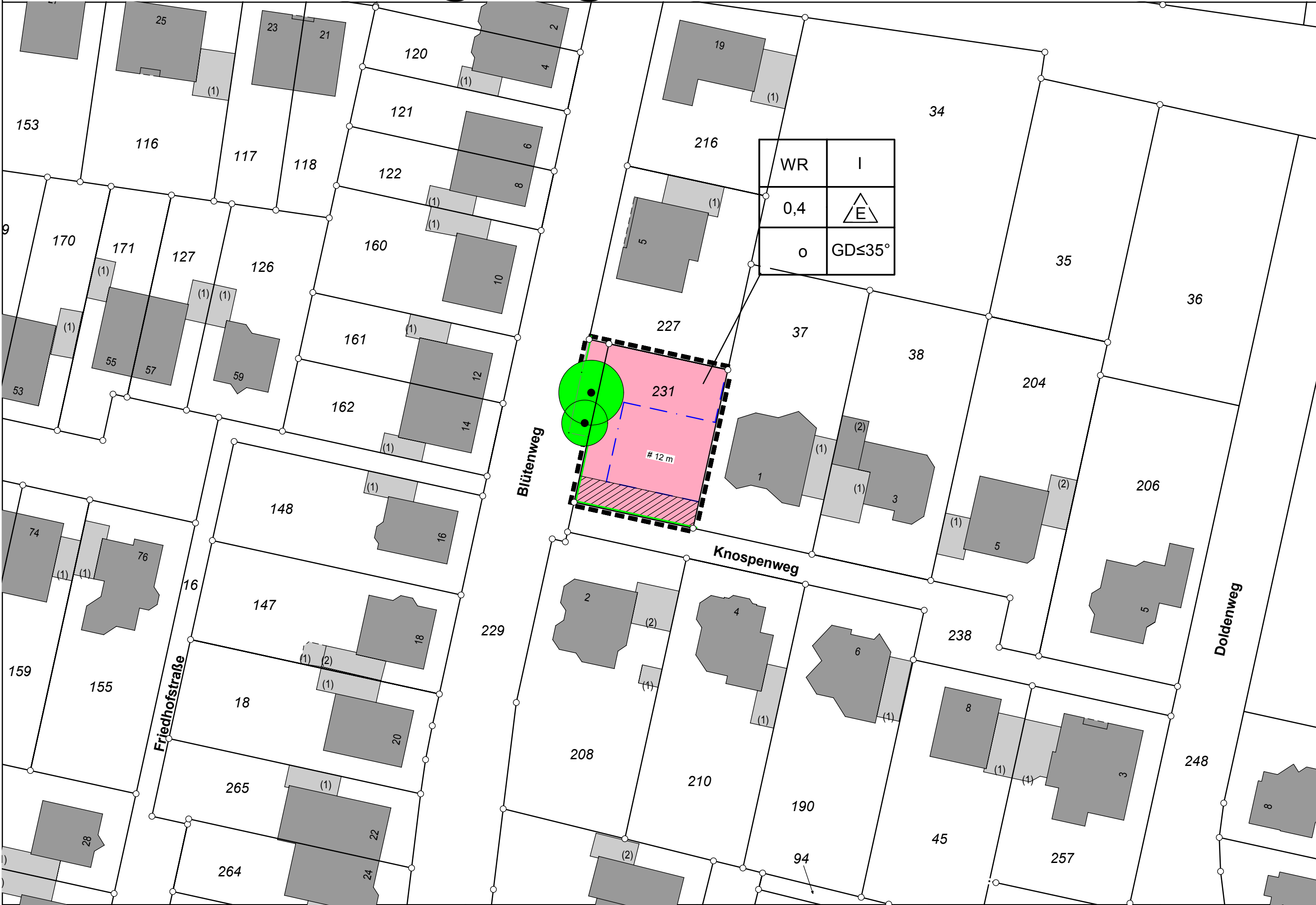
Während der Offenlage der Planunterlagen nach § 3 Abs. 2 BauGB wurden seitens der Öffentlichkeit keine Anregungen abgegeben.



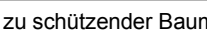
Stadt Wegberg

Bebauungsplan I-10, Wegberg - Friedhofstraße / 21. Änderung

Maßstab 1:500



LEGENDE

ART DER BAULICHEN NUTZUNG	
WR	Reines Wohngebiet
MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	
I	Geschosszahl, Höchstmaß
0,4	Grundflächenzahl, Höchstmaß
BAUWEISE, ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	
E	nur Einzelhäuser zulässig
o	offene Bauweise
GD≤35°	geneigtes Dach; Dachneigung
	von Einfriedungen freizuhaltende Flächen
	Baugrenze
VERKEHRSFLÄCHEN	
	Straßenbegrenzungslinie
NATURSCHUTZ UND LANDSCHAFTSPFLEGE	
	zu schützender Baum
SONSTIGE PLANZEICHEN	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

Textliche Festsetzungen

- Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) 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 sind zulässig.
- Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass zwischen Garagen und grundstücksseitiger Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten ist.
- Gemäß § 86 BauONRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Garagen und Nebenanlagen von der im Bebauungsplan festgesetzten Dachneigung ausgenommen sind.
- Gemäß § 86 BauONRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass in den „von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen“ Hecken zulässig sind.
- Gemäß § 86 BauONRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang Verkehrsflächen zur Verkehrsfläche hin zu bepflanzen und flächendeckend zu begrünen 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 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: 04.03.2016. - die Festlegung der städtebaulichen Planung geometrisch eindeutig ist. Wegberg, den 2016 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-10, Wegberg – Friedhofstraße / 21. 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 vombis in der Zeit vom 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 vombis in der Zeit vom 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 vombis in der Zeit vom 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-10, Wegberg – Friedhofstraße / 21. Änderung

Entwurfsbegründung

1.0 Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Wegberg und umfasst die derzeitige Spielplatzfläche im Eckbereich Blütenweg / Knospenweg und hat eine Fläche von rund 470 qm. Neben dem betroffenen Flurstück 231 erstreckt sich das Plangebiet auf einen östlich angrenzenden ca. 3 m breiten Streifen, der im Bebauungsplan I-10 / 11. Änderung als Teil der Verkehrsfläche festgesetzt, in der Örtlichkeit jedoch Bestandteil der Spielplatzfläche ist. 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, Wegberg – Friedhofstraße / 11. Änderung. Die Spielplatzfläche ist entsprechend ihrer bisherigen Nutzung festgesetzt. Die festgesetzte überbaubare Grundstückfläche der benachbarten Wohngrundstücke am Blütenweg hält einen Abstand von 3 Metern zur derzeitigen Spielplatzfläche ein. Die überbaubare Grundstückfläche parallel zum Knospenweg grenzt unmittelbar an die Spielplatzfläche an (Bebauungsplan I-10 / 6. Änderung).

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 wurde Interesse am Kauf der Spielplatzfläche Blütenweg / Knospenweg gegenüber der Stadt geäußert. Aufgrund der derzeitigen Festsetzungen ist eine Veräußerung der derzeitigen Spielplatzfläche erst nach Durchführung einer Bebauungsplanänderung möglich. Ein diesbezüglicher Aufstellungsbeschluss wurde durch den Rat der Stadt am 16.06.2015 gefasst.

Der in den Randbereichen der Fläche vorhandene Baumbestand soll – in Abhängigkeit von der zukünftigen Bebauung – erhalten und entsprechend planungsrechtlich geschützt werden.

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 470 qm des Plangebietes wird dieses Verfahren gemäß § 13 a BauGB nach dem Beschluss des Rates vom 16.06.2015 durchgeführt.

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Infolge der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung zur Umnutzung der ehemaligen Spielplatzfläche Blütenweg / Knospenweg 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 Zahl der Vollgeschosse und durch die maximale Trauf- und Erdgeschossfußbodenhöhen wie folgt festgesetzt:

4.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die vordere Baugrenze wird in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan mit einem Abstand von 4 Metern parallel zur Straßenbegrenzungslinie Knospweg festgesetzt. Die Tiefe der überbaubaren Fläche beträgt 12 m und lässt damit eine ausreichende bauliche Nutzung des Grundstückes zu.

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 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 für die Hauptdachflächen geneigte Dachform mit einer Dachneigung von maximal 35 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.

Entlang der Verkehrsflächen Knospenweg werden „von Einfriedungen freizuhaltende Flächen“ festgesetzt, damit diese Flächen optisch in den Straßenraum einbezogen werden können und aus verkehrstechnischer Sicht die Sichtbeziehungen beim Einbiegen in den Blütenweg sichergestellt werden. Abweichend von dieser Festsetzung sind Hecken innerhalb dieser Flächen als Element der Grüngestaltung zulässig. 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 Festsetzungen soll ein offenes und begrüntes Straßenbild ohne massive Abgrenzungen entstehen.

5. Hinweise

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

6. Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die Fläche des ehemaligen Spielplatzes wird derzeit in Form einer Intensivrasenfläche mit umgrenzendem Baumbestand 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. Drei erhaltenswerte Bäume werden im Plangebiet festgesetzt. 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-10, Wegberg – Friedhofstraße / 21. Änderung

Textliche Festsetzungen

1. Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO wird festgesetzt, dass die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 (Läden und nicht störende Handwerksbetriebe) 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 sind zulässig.
4. Gemäß § 12 Abs.6 BauNVO wird festgesetzt, dass zwischen Garagen und grundstücksseitiger Straßenbegrenzungslinie ein Abstand von mindestens 5,00 m einzuhalten ist.
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.
6. Gemäß § 86 BauONRW in Verbindung mit § 9 Abs.4 BauGB wird festgesetzt, dass in den „von Einfriedungen freizuhaltenden Flächen“ Hecken zulässig sind.
7. Gemäß § 86 BauONRW in Verbindung mit § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass Einfriedungen entlang Verkehrsflächen zur Verkehrsfläche hin zu bepflanzen und flächendeckend zu begrünen 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 befindet sich in der Erdbebenzone 2 und in der Untergrundklasse T1. In der DIN 4148 sind die entsprechenden bautechnischen Maßnahmen aufgeführt.
4. Aufgrund der Sümpfungsauswirkungen des Braunkohlentagebaus sind hier ungleichmäßige Bodenbewegungen nicht auszuschließen.
5. 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.