

Vorlage der Verwaltung	Fachbereich: Planen, Bauen, Wohnen	Datum: 02.01.2019	Genehmigungsvermerk
Tagesordnungspunkt 2.1 / WBUV / Rat	Bezeichnung der Vorlage: Bebauungsplan I-3A, Wegberg - Beeckerheide West / 6. Änderung - Abwägung - Satzungsbeschluss		Datum: 16.01.2019
Vorlage-Nr: VO/0001/19			Bürgermeister: Gez. Stock
Zu beraten im:			
Ö/N	Datum	Gremium	
Ö	12.02.2019	Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe (2017)	
Ö	26.02.2019	Rat der Stadt Wegberg	

Sachverhalt:

Der Rat der Stadt hat in seiner Sitzung am 17.10.2017 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan I-3A, Wegberg – Beeckerheide West / 6. Änderung gefasst.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umnutzung der ursprünglich vorgesehenen Spielplatzfläche in eine Fläche für Wohnbebauung zu schaffen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I-3A, Wegberg – Beeckerheide West / 6. Änderung ist der Anlage 1 der Beratungsvorlage zu entnehmen.

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 zeitgleichen Beteiligung der Träger abgesehen werden.

Der ausgearbeitete Bebauungsplanentwurf hat mit Begründung in der Zeit vom 05.11.2018 bis einschließlich 10.12.2018 öffentlich ausgelegen. Gleichzeitig wurden die Träger öffentlicher Belange zur Abgabe von Stellungnahmen aufgefordert. Die in diesem Zeitraum eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sind in tabellarischer Form aufgearbeitet und als Anlage 4 der Vorlage beigefügt worden.

Hierbei wird insbesondere auf die Stellungnahmen lfd.-Nr. 1, 2 und 7 hingewiesen. Nach Ansicht der Verwaltung sollte diesen Stellungnahmen Rechnung getragen werden und die Hinweise im Bebauungsplanentwurf entsprechend ergänzt bzw. geändert werden.

Seitens der Öffentlichkeit wurden in diesem Verfahrensschritt keine Stellungnahmen vorgebracht.

Als nächste Verfahrensschritte stehen nun die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen (Anlage 4) sowie der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan I-3A, Wegberg - Beeckerheide West / 6. Änderung an.

Beschlussvorschlag:

1. Der Ausschuss für Wohnen, Bauen, Umwelt und Vergabe empfiehlt dem Rat der Stadt Wegberg, er möge - unter Berücksichtigung der Ausführungen in der Anlage 4 - den von der Verwaltung vorgeschlagenen Beschlussempfehlungen hinsichtlich der vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, wie beschrieben, folgen.
2. Für den Fall, dass der Rat der Stadt im Sinne des Beschlussvorschlages Nr. 1 entscheidet, wird dem Rat ferner empfohlen, den Bebauungsplan I-3A, Wegberg – Beeckerheide West / 6. Änderung in der ergänzten Fassung als Satzung zu beschließen.

Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss anschließend öffentlich bekanntzumachen.

Städtebauliche Zielsetzung ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur ursprüngliche vorgesehenen Spielplatzfläche in eine Fläche für Wohnbebauung zu schaffen.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Wegberg innerhalb des Wohnbereiches „In Beeckerheide“. Die genaue Abgrenzung des Gebietes ist aus dem der Beratungsvorlage beigefügten Kartenausschnitt ersichtlich.

Gemäß § 13a BauGB wurde dieser Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt.

Die zu dem Bebauungsplan gehörende Entwurfsbegründung in der Fassung von August 2018 wird als Entscheidungsbegründung übernommen.

Mit Bekanntmachung dieses Satzungsbeschlusses tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Grundlage für diesen Beschluss sind die §§ 1, 10 und 13a des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), in Verbindung mit den §§ 7 und 41 der Gemeindeordnung (GO) für das Land Nordrhein-Westfalen, in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666/SGV. NRW. 2023) und § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.08.2018 (GV. NRW. S. 421/SGV. NRW. 232).

Die vorgenannten Rechtsvorschriften gelten in der zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses gültigen Fassung.

Kosten und Finanzierung:

Durch diesen Beschluss entstehen keine Kosten.

Alternativen:

Keine Vorschläge seitens der Verwaltung.

Anlage/n:

1. Karte des Geltungsbereiches für den Bebauungsplan
2. Bebauungsplanentwurf I-3A, Wegberg – Beeckerheide West / 6. Änderung
3. Begründung zum vorgenannten Bebauungsplanentwurf
4. Tabellarische Auswertung der Stellungnahmen der Behörden und Träger aus der Offenlage des Planentwurfs

Unterschrift d. federführenden Fachbereichsleiters/Dezernenten

Gez. Stever

Stellv. FBL 301

Gez. Heilwagen

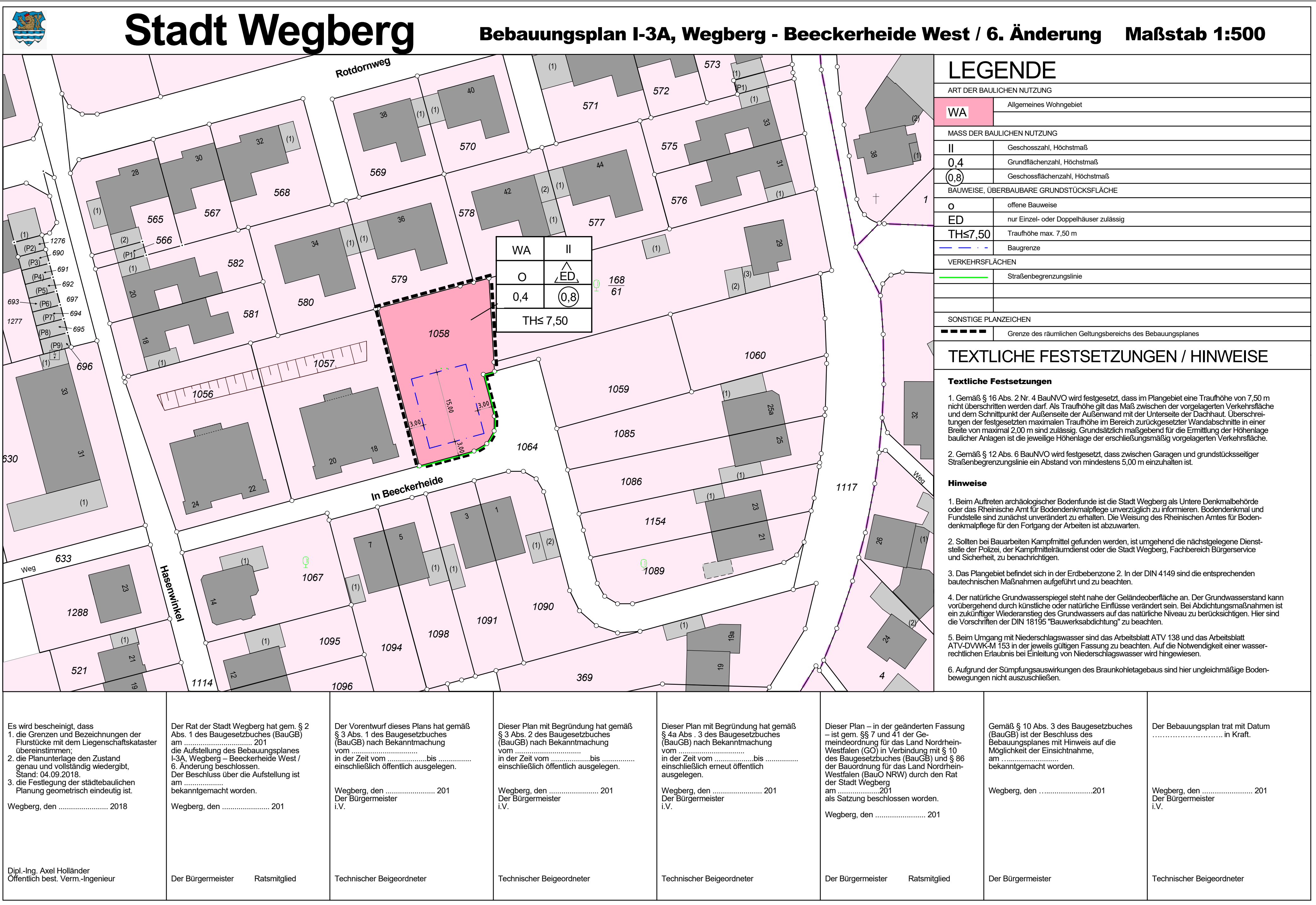
FBL 301

Gez. Thies

Techn. Beigeordn.

Gegenzeichnung d. beteiligten Fachbereichsleiter/Dezernenten





Bebauungsplan I-3A, Wegberg – Beeckerheide West / 6. Änderung

Entwurfsbegründung

1.0 Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt innerhalb der Ortslage Wegberg im Wohnbereich „In Beeckerheide“ und umfasst das stadteigene Flurstück 1058 mit einer Größe von 682 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-3A, Wegberg – Beeckerheide West / 4. Änderung aus dem Jahr 1993. Dieser Bebauungsplan setzt für das betroffene Flurstück „Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ fest. Diese Zielsetzung hier einen Spielplatz anzulegen, wurde jedoch nicht umgesetzt.

3.0 Anlass und Zielsetzung der Planaufstellung

Vor einigen Jahren wurde in einer fußläufigen Entfernung von rund 400 m der Schwerpunktspielplatz „In der Heide“ (hinter dem ehemaligen BGZ) hergerichtet. Des Weiteren befindet sich in einer Entfernung von lediglich ca. 300 m der Spielplatz „Akazienweg“. Nach Aussage des zuständigen Fachbereiches Bildung und Soziales ist die ursprünglich angedachte Spielplatzfläche „In Beeckerheide“ - aufgrund dieser beiden bestehenden Spielplätze im Nahbereich - entbehrlich und steht daher für eine wohnwirtschaftliche Nutzung zur Verfügung.

Zur Schaffung der diesbezüglichen planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Rat der Stadt in seiner Sitzung am 17.10.2017 zur Einleitung des Verfahrens den Aufstellungsbeschluss gefasst. Dem Fachausschuss wurde am 03.07.2017 in einer Beratungsvorlage der beabsichtigte Rahmen der zukünftigen Festsetzungen skizziert und eine daraus resultierende Bebauung dargestellt.

Demnach wäre neben einem üblichen Einfamilienhaus auch die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit einer Grundfläche von rund 150 qm möglich. Erforderliche Stellplätze könnten in einer Tiefgarage untergebracht werden. Bei einer derartigen Bebauung würde die vorhandene Baustruktur (In Beeckerheide 18 / 20 und 22 / 24) konsequent und stadtbildverträglich fortgesetzt. Da innerhalb des Grenzlandringes eine erhöhte Nachfrage nach Geschosswohnungen – insbesondere für ältere Mitbürger – weiterhin besteht, wird diese Form der Bebauung für das Plangebiet präferiert. Da sich das Grundstück, wie eingangs dargestellt, im Stadteigentum befindet, kann im Rahmen der Veräußerung auf die künftige konkrete Bebauung hingewirkt werden.

4.0 Planungsrechtliche Festsetzungen

Infolge der vorgenannten städtebaulichen Zielsetzung zur Umnutzung der derzeit noch festgesetzten Spielplatzfläche „In Beeckerheide“ 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.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Bebauungsplan durch die überbaubare Grundstücksfläche, die Grundflächen- und Geschossflächenzahl, die Zahl der Vollgeschosse und die maximale Traufhöhe wie folgt festgesetzt:

4.2.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Die vordere und hintere Baugrenze wird in Anlehnung an den ursprünglichen Bebauungsplan und der westlich angrenzenden bestehenden Bebauung festgesetzt. So beträgt der Abstand der vorderen Baugrenze zur Verkehrsfläche 3 Meter, die Tiefe der überbaubaren Fläche 15 m. Garagen und Stellplätze sind außerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche

zulässig. Damit wird eine ausreichende und flexible bauliche Nutzung des Grundstückes ermöglicht.

4.2.2 Grundflächen- und Geschossflächenzahl

Die festgesetzten Grundflächen- bzw. Geschossflächenzahl ermöglichen eine städtebaulich und wirtschaftlich verträgliche Ausnutzung des Plangebietes und sind aus dem ursprünglichen Bebauungsplan übernommen. Gemäß § 19 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden.

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 Traufhöhe

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 ursprünglichen Bebauungsplan ab und sichert andererseits ausreichende Gestaltungsspielräume hinsichtlich der Höhenentwicklung der zukünftigen Bebauung.

4.3 Bauweise

Die Bauweise im Plangebiet wird in Form von Einzel- und Doppelhäusern festgesetzt und entspricht so dem umliegenden baulichen Bestand. Eine harmonische Einbindung der Neubebauung kann dadurch sichergestellt werden.

5.0 Hinweise

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

6.0 Berücksichtigung von Umweltbelangen

Das Plangebiet wird derzeit in Form einer Intensivrasenfläche ohne weiteren Bewuchs 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. 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 so genannten „beschleunigten Verfahren“ nach § 13 a BauGB durchgeführt. Bei Bebauungspläne der Innenentwicklung sind die Erstellung eines Umweltberichtes und einer Eingriffsbilanzierung mit nachgeschalteter Kompensation nicht erforderlich.

Wegberg im August 2018

(Thies)

Technischer Beigeordneter

Bebauungsplan I-3A, Wegberg – Beeckerheide West / 6. Änderung

- Auslegung der Unterlagen gem. § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 05.11. bis einschließlich 10.12.2018
- Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen

Lfd. Nr	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
1	Bezirksregierung Arnsberg Abteilung 6 Bergbau und Energie in NRW	Die Bezirksregierung Arnsberg weist darauf hin, dass der Planungsbereich von durch Sumpfungsmaßnahmen des Braunkohlenbergbaus bedingten Grundwasserabsenkungen betroffen ist. Die Grundwasserabsenkungen werden noch über einen längeren Zeitraum wirksam bleiben. Eine Zunahme der Beeinflussung der Grundwasserstände im Planungsgebiet in den nächsten Jahren ist nicht auszuschließen. Ferner ist nach Beendigung der bergbaulichen Sumpfungsmaßnahmen ein Grundwasserwiederanstieg zu erwarten. Bodenbewegungen sind daher möglich. Es wird empfohlen, zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen Anfragen an die RWE Power AG und an den Erftverband zu stellen.	Auf der Planurkunde wurden bereits zwei diesbezügliche Hinweise (Nr. 4 und 6) aufgenommen. Der Empfehlung, bei zukünftigen Planungen die RWE Power AG zu beteiligen, sollte durch eine zusätzliche Ergänzung entsprochen werden.	Der Rat beschließt, den Hinweis Nr. 6 wie folgt zu ergänzen: „ <i>Zu zukünftigen Planungen sowie zu Anpassungs- oder Sicherungsmaßnahmen bezüglich bergbaulicher Einwirkungen ist eine Anfrage an die RWE Power AG, Stüttgenweg 2 in 50935 Köln, sowie für konkrete Grundwasserdaten an den Erftverband, Am Erftverband 6 in 50126 Bergheim zu stellen.</i> “

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
2	Bezirksregierung Düsseldorf, Kampfmittelbeseitigungsdienst	Luftbilder und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Es wird empfohlen, eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel durchzuführen.	Auf der Planurkunde erfolgte ein allgemeiner Hinweis (Nr. 2) zum Umgang beim Auffinden von Kampfmitteln. Durch den nun vorliegenden konkreten Verdacht sollte dieser Hinweis konkretisiert werden.	Der Rat beschließt, den Hinweis Nr. 2 wie folgt zu ändern: <i>„Luftbilder aus den Jahren 1939 –1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen. Eine Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel ist daher erforderlich. Eine Beauftragung der Überprüfung erfolgt über ein Formular auf der Internetseite des Kampfmittelbeseitigungsdienstes www.brd.nrw.de. Ferner ist das auf dieser Internetseite hinterlegte „Merkblatt für Baugrundeingriffe“ zu beachten.“</i>
3	EBV	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
4	Erftverband	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.
5	Kreisverwaltung Heinsberg (Gesundheitsamt, Untere Immissionsschutzbehörde, Untere Naturschutzbehörde, Untere Wasserbehörde)	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
6	Kreisverwaltung Heinsberg (Brandschutzdienststelle)	Gegen die Planungen bestehen seitens der Brandschutzdienststelle keine Bedenken. Es wird darauf hingewiesen, dass die Anforderungen zu Hydrantenabständen, zur Löschwasserversorgung, zur Erreichbarkeit von Feuerlösch- und Rettungsgeräten und –fahrzeugen und zum zweiten Rettungsweg zu erfüllen sind.	Die Stellungnahme betrifft die Ausführungsplanung. Auswirkungen auf den Bebauungsplanentwurf ergeben sich nicht.	Der Rat nimmt Kenntnis.
7	Geologischer Dienst NRW	Nach den vorliegenden Unterlagen stehen im Bereich des Plangebietes Sande und Kiese an, die von bis zu 2 m mächtigen Lössablagerungen überlagert werden. Es wird empfohlen, die Baugrundeigenschaften objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten. Ferner kann es aufgrund von bergbaubedingten Sumpfungsmaßnahmen zu Bodenbewegungen kommen. Eine Beteiligung der RWE Power AG wird empfohlen. In den Ausführungen des Hinweises Nr. 3 wird das Thema „Erdbebengefährdung“ nicht vollständig behandelt. Es wird darum gebeten, zusätzlich zur Erdbebenzone auch die geologische Unterklasse anzugeben.	Der Empfehlung auf Baugrunduntersuchung sollte gefolgt werden; der Hinweis Nr. 3 ist entsprechend zu ergänzen. Die RWE Power AG wird beteiligt (siehe lfd. Nr. 1). Der Hinweis Nr. 3 sollte entsprechend der Empfehlung der Fachbehörde überarbeitet werden.	Der Rat beschließt den Hinweis Nr. 3 wie folgt zu ändern: <i>„Das Plangebiet befindet sich in der Erdbebenzone 2 und der geologischen Untergrundklasse T. Vorsorglich wird auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gemäß DIN 4149:2005 bzw. Bedeutungsklassen der relevanten Teile von DIN EN 1998 und der jeweiligen Bedeutungsbeiwerte hingewiesen. Die Baugrundeigenschaften sind objektbezogen zu untersuchen und zu bewerten.“</i>

Lfd. Nr.	Bezeichnung der Behörde	Inhaltliche Zusammenfassung der Stellungnahme	Bewertung der Stellungnahme	Beschlussvorschlag
8	LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland	Auf Basis der derzeit verfügbaren Unterlagen sind keine Konflikte zwischen der Planung und den öffentlichen Interessen des Bodendenkmalschutzes zu erkennen. Auf das Meldepflicht- und Veränderungsverbot bei der Entdeckung von Bodendenkmälern wird hingewiesen.	Dem in der Stellungnahme dargestellten Sachverhalt wird durch den Hinweis Nr. 1 bereits entsprochen.	Der Rat nimmt Kenntnis.
9	NEW Netz / West Verkehr	Keine Bedenken	Kenntnisnahme	Der Rat nimmt Kenntnis.