



**Bebauungsplan
„Gänsegarten“
Wohnanlage**

Stadt Westerburg

Begründung

In der Fassung für das 2. Beteiligungsverfahren gemäß § 13a BauGB/ 02.2023

1. Begründung

1.1 Anlass, Erfordernis und Zweck der Planaufstellung

Die Stadt Westerburg hat sich in den letzten Jahren räumlich und strukturell erheblich weiterentwickelt. Die Ortsbevölkerung weist ein deutliches Wachstum auf. Um die Funktion der Stadt als begehrten Wohnstandort aufrechtzuerhalten, ist eine behutsame Wohnbaupolitik angezeigt. Insbesondere da die Stadt über keine nennenswerten Neubauflächen im Stadtgebiet verfügt, soll mit der Planung einer Wohnbebauung in Form einer Wohnanlage mit einem zusätzlichen Zweifamilienhaus diesem Problem entgegengewirkt und neuer Wohnraum für Menschen jeglicher Altersgruppe geschaffen werden.

Das Planungsgebiet war ursprünglich bebaut mit einem Schullandheim. Es ist mittlerweile massiv durch Vandalismus zerstört worden und wird seit Jahren nicht mehr genutzt. Der Wiederaufbau wäre sehr kostspielig, so dass das Plangebiet der Gefahr des planlosen Wandels und des Verlustes der bisherigen städtebaulichen Prägung und Identität unterliegt. Die Harmonie im gewachsenen städtebaulichen Gefüge ist gefährdet. Das Plangebiet soll daher durch eine Wohnbebauung erneuert werden und einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden. Der bisher geltende Bebauungsplan „Hubenberg“ von 1958 wird durch die Änderung des Bebauungsplans außer Kraft gesetzt.

An das Plangebiet angrenzend befindet sich ein Altersheim sowie überwiegend Wohnbebauung. Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand der Stadt Westerburg in direkter Nähe zum Waldgebiet und zum Friedhof.

Das Bauvorhaben steht keinen öffentlichen Belangen entgegen und eine öffentliche Erschließung und Versorgung ist durch die vorherige Nutzung als Schullandheim gewährleistet.

Aufgrund dieser Lage eignet sich für das Plangebiet keine Nutzung für beispielsweise Gewerbe in Form eines Mischgebietes. Eine Nutzung als Allgemeines Wohngebiet fügt sich städteplanerisch optimal in vorhandene Umgebungsstruktur und entspricht dem Wunsch der Stadt nach Fortschreiben der Wohnbauflächen.

In einem gesonderten Fachbeitrag zum Artenschutz werden die artenschutzrechtlichen Auswirkungen in Bezug auf die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ermittelt und ggf. erforderliche Vermeidungsmaßnahmen festgelegt.

Die naturschutzfachlichen Unterlagen werden zur Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt.