

Stadt Wegberg

Bebauungsplan VI/ 8 Rath-Anhoven, Rather Straße – Bereich A

Begründung

Das Plangebiet

Das ca. 1,6 ha große Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand vom Ortsteil Rath-Anhoven nördlich der Rather Straße zwischen Rochusstraße im Süden und verlängerter Narzissenstraße im Norden und soll für Wohnbebauung planungsrechtlich gesichert und erschlossen werden.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Bereich einer ehemaligen Gärtnerei. Das geplante Neubaugebiet liegt in der Nachbarschaft vorhandener Wohn- und Mischbauflächen und ist in der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg als Wohnbaufläche dargestellt.

Erforderlichkeit und Ziel des Bebauungsplanes

Da im Ortsteil Rath-Anhoven nur noch wenige verfügbare Bauflächen vorhanden sind und der Bedarf das Angebot weit übersteigt, ist die planungsrechtliche Ausweisung von neuer Wohnbaufläche dringend notwendig.

Das geplante Neubaugebiet mit ca. 34 Wohneinheiten soll den nordöstlichen Ortsrand sinnvoll abrunden und durch eine entsprechende Gebietsrandeingrünung einen harmonischen Übergang zwischen Wohnbebauung und Freiraum schaffen.

Bauflächen

Entsprechend der Darstellung der 49. Änderung des Flächennutzungsplanes und der angrenzenden Gebietsnutzung ist das geplante Wohngebiet als ‚Allgemeines Wohngebiet‘ WA festgesetzt.

Der Ausschluss von Anlagen für sportliche Zwecke und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ist in dem Planungsziel begründet, hier vorrangig Wohnraum zu schaffen. Zudem sind für solche flächenintensiven Nutzungen keine geeigneten Standortvoraussetzungen gegeben.

Mit der Festsetzung der Bauweise als Einzel- und Doppelhaus und der Grundstücksgrößen mit mindestens 500 qm bei zwei Wohnungen pro Wohngebäude sowie mindestens 300 qm bei einer Wohnung pro Wohngebäude und der höchstzulässigen Zahl der Wohnungen von maximal zwei Wohnungen je freistehendem Wohngebäude sowie maximal einer Wohnung je Doppelhaushälfte soll ein aufgelockertes und durchgrüntes Wohngebiet entstehen, das die Siedlungsstruktur von Rath-Anhoven angemessen ergänzt und keinen Fremdkörper darstellt. Dieses Ziel der städtebaulichen Ordnung wird auch durch die festgesetzten Firsthöhen baulicher Anlagen mit maximal 9,50 m für eingeschossige und mit 10,50 m für zweigeschossige Bebauung gesichert.

Verkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebietes leistet eine verkehrsberuhigte Wohnstraße von der Rather Straße aus. Die Anbindung erfolgt im Bereich des heute bestehenden Feldweges zwischen Haus Nr. 180 und 182. Dabei entsteht im Wohnquartier ein kleiner überschaubarer Nachbarschaftsbereich mit drei kurzen Wohnstichwegen.

Freiflächen

Da es sich um ein durchgrüntes und aufgelockertes Wohngebiet am Ortsrand von Rath-Anhoven handelt, sind besondere Grünfestsetzungen zu Bepflanzung und Heckeneinfriedung in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Der ökologische Eingriffsausgleich erfolgt im Plangebiet selber durch Begrünungsfestsetzungen und eine Ortsrandbepflanzung (sh. hierzu landschaftspflegerischer Fachbeitrag in der Anlage).

Entsorgung

Die Entwässerung im Neubaugebiet ist im Trennsystem über einen Schmutzwasserkanal und Regenwasserversickerung vorgesehen. Unverschmutztes Niederschlagswasser soll im Plangebiet auf den jeweiligen Baugrundstücken verbleiben und sowohl durch Sammlung in Zisternen für eine Weiterverwendung in Haus und Garten, als auch durch Einleitung über belebte Bodenschichten in den Untergrund entsorgt werden.

Die anzuschließende Versiegelungsfläche der Verkehrsflächen soll anhand der durch eine Versickerungsgutachten ermittelten Bedingungen über eine zentral gelegene kombinierte Mulden-/Rigolen-Versickerung das Regenwasser der Straße an die sickerfähige Schicht der Terrassen-sedimente abgeben.

Ausführliche Angaben zur Versickerung sind dem als Anlage zur Begründung beigefügten Versickerungsgutachten vom 15. Dezember 1999 zu entnehmen.

Flächenbilanz

Allgemeines Wohngebiet (WA)	13.524 qm	84%
Verkehrsfläche	2.356 qm	14,5%
Grünfläche	240 qm	1,5%
Plangebiet	16.120 qm	100%

Dem Bebauungsplan sind beigefügt:

1. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
Verfasser: Landschaftsplanung Dipl.-Ing. Agr. Wild-Hallen, Erkelenz
2. Versickerungsgutachten
Verfasser: GeoTerra Geologische Beratungsgesellschaft mbH, Aachen

Wegberg, den