

BEGRÜNDUNG

ZUM

BEBAUUNGSPLAN I / 33

WEGBERG, KIEFERNWEG

.....Ausfertigung

Bürgerbeteiligung (§3 Abs. 1 BauGB)	
vom	bis
Öffentl. Auslegung (§3 Abs. 2 BauGB)	
vom <u>7.12.98</u>	bis <u>11.1.99</u>

INHALT

A. ALLGEMEINES

1. LAGE DES PLANGEBIETES
2. DERZEITIGE SITUATION IM PLANBEREICH
3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG
4. ERFORDERNIS DER PLANUNG
5. BESTEHENDE RAUMRELEVANTE PLANUNGEN

B. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

1. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION
2. ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG
3. VERKEHRSFLÄCHEN
4. VER- UND ENTSORGUNG
5. GRÜN- UND FREIFLÄCHEN
6. UMWELTBELANGE
7. DURCHFÜHRUNG DER MASSNAHME

A. ALLGEMEINES

1. LAGE DES PLANGEBIETES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes I / 33 Wegberg, Kiefernweg, befindet sich „Innerhalb des Ringes“ im unmittelbaren Einzugsbereich des Siedlungsschwerpunktes der Stadt Wegberg und wird begrenzt im Süden durch den Kiefernweg, im Osten durch die Straße Am Friedhof und im Norden sowie Nordwesten durch die neue anbaufreie Stadtstraße „Verlängerung Kiefernweg“.

Das rd. 4,8 ha große Plangebiet liegt zwischen der Ortslage Beeck und dem Siedlungsbereich Beecker Wald.

Die kurzen, direkten Anbindungen an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz, die unmittelbare Nähe von Sport- und Erholungsbereichen sowie gute Erreichbarkeit aller wesentlichen Infrastruktureinrichtungen weisen das Plangebiet als Wohnbereich von hohem Wohn- und Freizeitwert aus.

2. DERZEITIGE SITUATION IM PLANBEREICH

Das Plangebiet wird z. Zt. noch (intensiv) landwirtschaftlich genutzt; das im Bereich der Straßen Am Friedhof und Kiefernweg liegende landwirtschaftliche Anwesen wird an dieser Stelle nicht verbleiben, sondern auf Flächen außerhalb des Grenzlandringes verlagert.

Südlich und nord-westlich grenzen Wohnbereiche an mit überwiegend ein- und zweigeschossigen Einfamilienhäusern; Sport- und Grünflächen, die in Waldbereiche überleiten, befinden sich nördlich des Bebauungsplangebietes.

3. ALLGEMEINE ZIELE UND ZWECKE DER PLANUNG

Die Lage des Plangebietes innerhalb des Stadtgefüges ermöglicht – vor dem Hintergrund stets wachsender Baulandnachfrage – eine städtebauliche Entwicklung, ohne daß Flächen außerhalb der Siedlungsbereiche in Anspruch genommen werden. So trägt diese Planung wesentlich zur "Schonung" des Außenbereiches (i.S. größerer, zusammen-

hängender naturnaher Bereiche) bei. Damit findet sich eine sinnvolle, den Planungszielen der Stadt Wegberg entsprechende Folgenutzung für landwirtschaftliche Flächen, deren ordnungsgemäße Bewirtschaftung in Frage gestellt ist, abgesehen davon, daß damit auch die Konflikte, die zwischen „aktiver Landwirtschaft“ und dem bestehenden Einfamilienhaus-Bereich vorhanden waren, nicht mehr relevant sind. Mit Blick auf die Zukunft werden sich dann auch die Flächen zwischen dem Grenzlandring und der „Verlängerung Kiefernweg“ den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entsprechend – und anknüpfend an die Entwicklung des Sportbereiches – zu Grünflächen mit Freizeitnutzungen entwickeln.

4. ERFORDERNIS DER PLANUNG

Da die landwirtschaftliche Nutzung auf den in Frage stehenden Flächen aus den vorgeh. Gründen nicht länger aufrecht erhalten werden kann, sollte nunmehr, i. S. städtischer Planungs- und Entwicklungsziele – zur Abrundung und Ergänzung der Ortslage eine Wohnbebauung an dieser Stelle realisiert werden.

Diese wünschenswerte Entwicklung stellt nicht nur die städtebauliche Ordnung dieses Bereiches sicher, sondern liegt nicht zuletzt auch im Interesse der angrenzenden Wohnbereiche.

5. BESTEHENDE RAUMRELEVANTE PLANUNGEN

Die 52. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wegberg stellt für den Planbereich „Wohnbauflächen (W)“ dar. Diese Änderung entspricht den Zielen der Raumordnung und Landesplanung. Die angrenzenden Siedlungsbereiche sind im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt. Diese Vorgaben finden im Bebauungsplan I / 33 Wegberg, Kiefernweg, ihren Niederschlag.

B. INHALT DES BEBAUUNGSPLANES

1. STÄDTEBAULICHE KONZEPTION

Die vorhandenen Siedlungsbereiche „Beeck“ und „Beecker Wald“ sollen durch diesen Bebauungsplan gleichermaßen ergänzt und verbunden werden. Das bedeutet aber auch, die Strukturen dieser Bereiche entsprechend zu berücksichtigen, ohne daß als Folge der Neuplanung gebietsfremde Belästigungen oder Beeinträchtigungen auftreten. Andererseits muß die Neuplanung auch vermittelnd zwischen der vorhandenen Bebauung und den vorhandenen (und noch zu schaffenden) Grün- und Freibereichen wirken; d. h., daß neben der wünschenswerten Wohnnutzung auch ein entsprechend hoher Anteil an freien, unbebauten Flächen verbleibt.

Trotzdem soll vereinzelt eine „Verdichtung“ zu Gunsten einer flächen- und kostensparenden Bauweise möglich sein.

Die „Verlängerung Kiefernweg“ ist – obwohl anbaufrei – kein trennendes Element (und ohne „Wall-Anlagen“), sondern wegen der dort vorgesehenen sogen. Nebenanlagen, wie Rad- und Fußwege, Begrünungen, Beleuchtungen etc. wenn nicht Teil des neuen Wohngebietes, so doch Ergänzung desselben.

2. ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Aufgrund der städtebaulichen und strukturellen Vorgaben wird die Art der baulichen Nutzung als „Allgemeines Wohngebiet (WA)“ festgesetzt.

Das Maß der baulichen Nutzung sowie die Bauweise orientieren sich sowohl an der angrenzenden vorhandenen Bebauung als auch an der besonderen Lage des Plangebietes (vergl. Kap. A1). Eine Grundflächenzahl von max. 0,4 ist danach angemessen und vertretbar. In Ausnahmefällen (diese Flächen sind besonders festgesetzt) ist eine Überschreitung zulässig und gewollt (i. S. der Ausnahmeregelung gem. §§ 17 (2), 19 ff. BauNVO), damit auch kosten- und flächensparendes Bauen – zur Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen – möglich wird. Für diese Bereiche sind Hausreihen (jedoch nur bis zu max. sechs Hauseinheiten) oder Atriumhäuser als Hausgruppen festgesetzt.

Festsetzungen, die Gebäude- (First-) Höhen, die Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit sowie die Anzahl der Stellplätze je Wohnungseinheit betreffend, haben sowohl städtebauliche als auch rein funktionelle Gründe. Die geplante Bebauung soll die vorhandene Bebauung abrunden und gleichzeitig vermittelnd zu den angrenzenden Grün- und Freiflächen überleiten; darüber hinaus sind diese Festsetzungen ein wichtiges Regulativ zur Bestimmung der Bau- und Bevölkerungsdichte.

3. VERKEHRSFLÄCHEN

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Straße Am Friedhof aus und über den (auf 6,50 m zu verbreiternden) vorh. Kiefernweg – jedoch nur auf einer Länge von ca. 180 m, von der Straße Am Friedhof aus!

Die Straße „Verlängerung Kiefernweg“ ist anbaufrei, es sind lediglich Anbindungen des Rad- und Fußwegsystems vorgesehen.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über Verkehrsflächen ohne Trennung der Verkehrsarten, deren Ausbau mit geschwindigkeitsdämpfenden Maßnahmen vorgesehen ist. Innerhalb dieser öffentlichen Verkehrsflächen sind öffentliche Parkplätze (für Besucher) nachzuweisen.

4. VER- UND ENTSORGUNG

Die Versorgung des Gebietes mit Wasser, Telekommunikation, Energie etc. ist gesichert.

Die Entsorgung der Schmutzwasser erfolgt über das städt. Kanalnetz zur Kläranlage Wegberg.

Die Beseitigung unverschmutzter Niederschlagswasser erfolgt für die Verkehrsflächen in Versickerungsbecken über belebte Bodenzonen. Im Plangebiet ist eine entsprechende Fläche festgesetzt. Nachrichtlich wurde im Bebauungsplan hingewiesen auf eine zusätzliche „Versickerungsfläche“ nord-westlich, außerhalb des Plangebietes.

Für die Baugebiete wird festgesetzt, daß Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken verbleiben müssen (Sammlung in Zisternen, Einleitung in den Untergrund z. B. über Rigolen u. a.). Daß diese i. S. § 51 a WHG vorgesehene Niederschlagswasserbeseitigung möglich ist, wurde durch

Bodenuntersuchungen und Analyse von Bodenproben nachgewiesen.

5. Grün- und Freiflächen

Wie an anderer Stelle bereits erläutert, tragen Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung wesentlich dazu bei, daß im Plangebiet ein hoher Anteil an nicht überbaubaren Flächen für „gärtnerische Nutzung“ zur Verfügung steht. In diesem Sinne steht auch die künftige Anordnung der Wohngebäude, da sich Garten-Bereiche der einzelnen Wohnhäuser zu größeren Freiflächen addieren.

In Ergänzung hierzu stehen die Bepflanzungen an und innerhalb der Verkehrsflächen.

Eine größere Grünfläche ist im Zentrum des künftigen Baugebietes vorgesehen, nicht als Bolzplatz sondern als Parkanlage und Kommunikationsbereich.

Das Plangebiet wird am nördlichen Rand eingefabt durch eine, parallel zur „Verlängerung Kiefernweg“ verlaufenden Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Breite = 10,00 m). Damit die Anlage und dauerhafte Pflege dieser Flächen sichergestellt ist, sollen sie bei einer künftigen Parzellierung den jeweiligen Baugrundstücken zugeordnet werden.

6. Umweltbelange

Es kann davon ausgegangen werden, daß Altlasten im Plangebiet nicht vorhanden sind.

Zur Berücksichtigung der Belange des Bodendenkmal-Schutzes wurden Prospektionen durchgeführt. Danach sind für die Bodendenkmalpflege bedeutsame Fundstellen nicht auszuschließen; es werden daher bei der Ausführung der Straßenbauarbeiten archäologisch begleitende Maßnahmen erforderlich.

Untersuchungen der von der neuen Straße „Verlängerung Kiefernweg“ möglicherweise ausgehenden Immissionen haben ergeben, daß über das zulässige Maß hinausgehende Belastungen der geplanten Wohngebiete grundsätzlich nicht zu erwarten sind. Gleichwohl wurde die Anlage eines Lärmschutzwalles –auch aus Sichtschutzgründen für erforderlich gehalten.

Zur Behandlung nicht verunreinigter Niederschlagswässer

vergl. Kap. B4.

Dem Bebauungsplan I / 33 ist ein Landschaftspflegerischer Begleitplan beigelegt.

Der Ausgleich für die nicht vermeidbaren und zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen im Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes.

Für die Bepflanzung der nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 a festgesetzten Flächen sollen nur Pflanzen, Sträucher und Bäume verwandt werden, die in der Pflanzliste einschl. Pflanzplan (beides Bestandteil der Bebauungsplanfestsetzung) aufgeführt sind.

Die übrigen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung stellen sicher, daß Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß begrenzt sind.

7. Durchführung der Maßnahme

Auf Beschluß des Rates der Stadt Wegberg erfolgen die Vorbereitung und die Durchführung der vorgenannten städtebaulichen Maßnahmen sowie die Ausarbeitung aller erforderlicher Planungen i. S. des „Ersten Teils, Vierter Abschnitt“ des BauGB „... in Zusammenarbeit mit Privaten ...“ auf der Basis städtebaulicher Verträge.

Sämtliche, in Zusammenhang mit der Maßnahme stehenden Kosten (Planungs- und Durchführungskosten) sind vom Vorhabenträger zu übernehmen.

Aus dem städtischen Haushalt sind keine Mittel bereitzustellen.

Der Vorhabenträger hat die Verfügungsgewalt über die Grundstücke; bodenordnende Maßnahmen i. S. §§ 45 ff. BauGB sind nicht erforderlich.

Die Planungshoheit und Planungsverantwortung der Stadt Wegberg für das Verfahren zur Planaufstellung bleiben unberührt.

Diese Begründung ist dem Bebauungsplan I / 33 beigelegt.

Wegberg, den

Bürgermeisterin

Ratsmitglied