

BEGRÜNDUNG

I. DAS PLANUNGSGEBIET

Das ca. 8.000 qm große Plangebiet liegt westlich der Ortsrandlage Kipshoven und wird begrenzt im Süden durch die Landstrasse L 127 (Am alten Schlagbaum), im Osten durch die Strasse "Am Vogelsang", im Norden durch die Wohnbebauung der Ortslage Kipshoven und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Die Flächen des Plangebietes werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau); die Strasse "Am Vogelsang" ist ein teilweise befestigter, landwirtschaftlicher Weg vom durchschnittlich 5 m Breite, befahrbar. Der geänderte Flächennutzungsplan '79 stellt, nach Abstimmung mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung, gemischte Bauflächen (M) dar.

II. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen drei Planungsziele verfolgt werden:

- Bereitstellung von Wohnraum, insbesondere für die ortsansässige Bevölkerung, in kosten- und flächensparender Bauweise. Damit soll der Eigentumsbildung, unter Berücksichtigung sozialer Kriterien, Rechnung getragen werden. Neben dem Wohnen sollen ortsübliche gewerbliche Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, zulässig sein.
- Durch die künftige Bebauung findet die Ortslage Kipshoven in diesem Bereich einen städtebaulich wünschenswerten Abschluß und trägt damit entschieden zur Gestaltung/Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes bei. Insbesondere die am Rande des Plangebietes festgesetzten Ausgleichsflächen, die ausgleichend zwischen dem "Baubereich" und dem "Außenbereich" vermitteln.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Bereitstellung von Bauland bei einer bisher nur einseitig bebauten Stadtstraße ist in diesem Fall städtebaulich vertretbar und unter wirtschaftlichem Gesichtspunkt (Erschließungskosten) wünschenswert. Bei rückläufiger Landwirtschaft sind die in der Ortslage liegenden landwirtschaftlichen Flächen unrentabel, so daß eine Umnutzung auch im Interesse der Landwirtschaft liegt.

Durch die beabsichtigte Erschließung/Bebauung und der zwangsläufig damit verbundenen Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen kommt es zu Konflikten zwischen den Interessen von Natur und Landschaft einerseits und den im Bebauungsplan dargelegten Planungszielen andererseits.

Der Landschaftspflegerische Begleitplan weist nach Wertung des Bestandes und Bewertung des Eingriffs nach, daß die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen die Auswirkung des vorbeschriebenen Eingriffs in Natur und Landschaft voll ausgleichen. Die entsprechenden Maßnahmen sind im Bebauungsplan festgesetzt als "Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft".

IV. GRUNDLAGEN UND FESTSETZUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

1. Bauflächen

Im Sinne der Darstellung des Flächennutzungsplanes wurden die Bauflächen im Bebauungsplan als "Mischgebiete" (M) festgesetzt.

Diese Festsetzung erfolgt im Sinne der o. g. Planungsziele und hält die Möglichkeit offen, daß sich die "Neubebauung" nicht nur baulich, sondern auch strukturell in die bestehende Ortslage einfügt. Im Sinne des Landschaftspflegerischen Begleitplanes darf die zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Garagen, Stellplätzen und Zufahrten nicht überschritten werden.

Aus städtebaulichen Gründen wurde die Anzahl der Wohnungseinheiten je Hauseinheit auf 2 WE/HE beschränkt. Mit dieser Festsetzung wird die Anzahl der künftigen Einwohner in diesem Gebiet begrenzt, wodurch unerwünschte Entwicklungen verhindert werden:

- Vermeidung von sozialen Spannungen;
- Ungeübliche Erhöhung des Kfz-Aufkommens;
- weitere Versiegelung des Bodens durch "späteres Bewohnen".

2. Verkehrsflächen

Die vorhandene Verkehrsanlage "Am Vogelsang" soll auf eine Breite von 6,50 m ausgebaut werden, wodurch die Möglichkeit eröffnet wird, daß innerhalb dieser Verkehrsflächen neben Baumschulden auch öffentliche Stellplätze angelegt werden können. Die Erschließung der, zum Vogelsang senkrecht angeordneten überbaubaren Bauflächen, erfolgt über Straßenflächen, die, entsprechend ihrem Ausbau, verkehrsdämpfend wirken. In gleicher Weise erfolgt der Ausbau im vorhandenen Kreuzungsbereich L 127 / Am Vogelsang.

3. Freiflächen

Die Festsetzung der überbaubaren Bauflächen und der Bebauung nur mit Einzel- und Doppelhäusern stellt sicher, daß auf eine Doppelhaushälfte mindestens 350 qm Grundstücksfläche und auf ein Einzelhaus mindestens 500 qm Grundstücksfläche entfällt. Die Festsetzungen bezüglich der Einfeldungen der Grundstücke (sowohl im Vorgarten als auch im Gartenbereich) trägt dazu bei, daß sich die Einzelgrundstücke zu einer größeren, zusammenhängenden Frei- und Grünfläche addieren.

4. Umweltbelange

Im Rahmen der Gefahren einschätzung kann davon ausgegangen werden, daß Altlasten nicht vorhanden sind (jahrelange Nutzung als Ackerfläche). Aufgrund der Bodenbeschaffenheit und des Grundwasserstandes ist sichergestellt, daß unverschmutzte Niederschlagswasser i. S. § 51a Wasserhaushaltsgesetz auf den Grundstücken verbleibt. Die Ableitung von Schmutzwasser erfolgt über den öffentlichen Kanal.

Zur Minderung der von der L 127 ausgehenden Lärmmissionen ist ein Erdwall vorgesehen, der entsprechend den Vorgaben der Pflanzliste und des Pflanzplanes (Bestandteil des Bebauungsplanes) zu bepflanzen ist. Diese Maßnahme ist, ebenso wie die übrigen, im Plan festgesetzten "Flächen für Maßnahmen zum Schutz und der Entwicklung von Natur und Landschaft", Teil der jeweiligen Baugrundstücke und von den jeweiligen Grundstückseigentümern zu pflegen und instand zu halten.

5. Durchführung

Die Vorbereitung und Durchführung der hier beschriebenen städtebaulichen Maßnahmen erfolgt i. S. § 11 ff BauGB in "Zusammenarbeit mit Privaten". Sämtliche, damit in Zusammenhang stehenden Kosten und Aufwendungen, sind vom Vorhabenträger zu übernehmen. Die Verantwortung der Stadt Wegberg für das Planaufstellungsverfahren bleibt unberührt.