

## BEGRÜNDUNG

### Das Plangebiet

Das 0,6 ha große Plangebiet liegt innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage von Merbeck, angrenzend an eine städtische Verkehrsfläche, der Ringstraße.

Das Plangebiet ist Teil eines 1,4 ha großen Bereiches von ehemals hofnahen Wiesen, die zur Zeit unbebaut und nur gelegentlich noch landwirtschaftlich genutzt werden.

Südlich an das Plangebiet angrenzend hat sich eine Wohnbebauung mit vereinzelt Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, entwickelt.

Der 1979 bekanntgemachte Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich und die unmittelbar angrenzenden Flächen Mischgebiete (M) dar, was auch der derzeitigen Nutzung von Boden und Gebäuden entspricht.

Nachdem die ehemals landwirtschaftliche Bodennutzung aufgegeben wurde, findet sich für die Flächen keine adäquate Folgenutzung i.S. einer "Freiflächennutzung" wie z.B. Forstwirtschaft, Gartenbau, Grün- oder Pflanzflächen usw.

Um unerwünschten städtebaulichen Entwicklungen vorzubeugen, ist es zum Wohl der Allgemeinheit erforderlich einen Bebauungsplan aufzustellen.

### Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Da das Plangebiet Teilfläche eines größeren unbebauten Bereiches ist (s.o.), wurde für diesen Bereich insgesamt ein ENTWICKLUNGSPLAN erarbeitet, der die künftige städtebauliche Ordnung des Gesamtbereiches in den wesentlichen Punkten (Art und Maß der baulichen Nutzung, Erschließung u.a.) klarstellt:

- die Erschließung erfolgt über zwei Wohn/Anliegerstraßen von der Ringstraße aus;
- entsprechend der im Plangebiet vorhandenen und das Gesamtgebiet umgebenden Nutzungen ist eine "Mischnutzung" vorgesehen mit einer max. zweigeschossigen Bebauung mit Einzelhäusern. ~~Die Gebietsausweisung eines "Mischgebietes" gem. § 6 BauNVO berücksichtigt nicht nur die derzeitige vorhandene Bodennutzung und sonstige Nutzungen sondern erfolgt auch im Hinblick darauf, daß im Plangebiet noch vorhandene oder an das Plangebiet angrenzende ehemalige landwirtschaftlich genutzte Betriebsgebäude künftig gewerblich genutzt werden können (Werkstätten, Lager o.ä.).~~ 1)

Nachdem der Rat der Stadt Wegberg diese allgemeinen Planungsziele beschlossen hatte, wird für diese in Frage stehende Teilfläche aus dem vorgenannten Gesamtbereich des Bebauungsplan IX 2, Merbeck, Ringstraße, wie nachfolgend erläutert, aufgestellt.

### Planfestsetzungen

Die ART DER BAULICHEN NUTZUNG wurde im Sinne der Darstellung des Flächennutzungsplanes und gemäß der vorhandenen angrenzenden und der künftig beabsichtigten Nutzung (s.o.) als ~~GEMISCHTE BAUFLÄCHEN (M)~~ festgesetzt (im Plangebiet selbst sind keine baulichen oder sonstigen Anlagen vorhanden). **DORFGEBIET (MD)**

Das MAß DER BAULICHEN NUTZUNG sowie die BAUWEISE entspricht der vorhandenen Situation der näheren Umgebung und greift das "dörfliche Erscheinungsbild" der Ortslage Merbeck auf.

Aus besonderen städtebaulichen Gründen und um unerwünschte Entwicklungen zu vermeiden, setzt der Bebauungsplan insbesondere die Anzahl der Wohnungseinheiten pro Hauseinheit sowie die Anzahl der Stellplätze pro Wohnungseinheit fest.

Die ERSCHLIEßUNG des Bebauungsgebietes erfolgt von der Ringstraße aus über eine Wohn- und Anliegerstraße. Diese Straße sollte als Verkehrsfläche ohne Trennung der Verkehrsarten ausgebaut werden.

Die Ableitung des Schmutzwassers ist über den in den Jahren 1993/94 erstellten städtischen Abwasserkanal in der Ringstraße sichergestellt.

Unverschmutztes Niederschlagswasser soll auf den Grundstücken verbleiben entweder zur Eigennutzung oder zur Einleitung in den Untergrund.

Zum Schutz von NATUR UND LANDSCHAFT wurden bisher nicht versiegelte Flächen nur in dem für die Realisierung der unabwiesbaren städtebaulichen Maßnahmen notwendigen Umfang in Anspruch genommen.

Um den nicht vermeidbaren Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, setzt der Bebauungsplan "Flächen für Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft" sowie "Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern" entsprechend den Empfehlungen des LANDSCHAFTSPFLEGERISCHEN BEGLEITPLANES (erstellt vom Landschaftsarchitekten Dipl.-Ing. Joachim Scheller) fest.

Es ergibt sich bei der Planung ein positiver Wertepunkteüberhang von ca. 1000 Punkten. D.h. daß der potentielle ökologische Eingriff in Natur und Landschaft durch die Neuplanung ausgeglichen ist.

- 1) Die Festsetzung eines DORFGEBIETES (MD) gem. § 5 Bau NVO berücksichtigt nicht nur die städtebauliche Entwicklung der Ortslage Merbeck und die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, sondern auch die Belange der in diesem Bereich noch vorhandener landwirtschaftlicher Betriebe.



## LEGENDE

Auebereich



Änderungen und Ergänzungen aufgrund stattgegebener Bedenken und Anregungen des Ratsbeschlusses vom 15.06.99