

STADT W E G B E R G

Bebauungsplan II 3 - Wildenrath, Im Eichfeld

BEGRÜNDUNG

BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Das Bauungsplangebiet II 3 - "Wildenrath, Im Eichfeld", liegt am nord-östlichen Rand der Ortslage Wildenrath, unmittelbar an der überörtlichen Hauptverkehrsstraße B 221 (Heinsberger Straße).

Das Planungsgebiet wird begrenzt im Norden, Osten und Süd-Osten durch Flächen für die Landwirtschaft bzw. durch Wald, im Süden durch die vorhandene Bebauung der Ortslage Wildenrath, im Westen durch die B 221.

Die Größe des Planungsgebietes beträgt rd. 1,75 ha; es ist eine Bebauung von erheblichem Umfang vorhanden. Die überwiegende Nutzung ist zur Zeit eine gewerbliche Nutzung (Sägewerk). Die Betriebsflächen sind befestigt/versiegelt.

PLANUNGSZIELE

Die Planungsziele des Bauungsplanes sind aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Durch Verlagerung des vorhandenen gewerblichen Betriebes (Sägewerk) wird eine bisher überwiegend bereits bebaute Fläche, die innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortslage liegt, frei. Die Inanspruchnahme dieser Fläche ist aus städtebaulichen und landesplanerischen Gesichtspunkten sinnvoll und wünschenswert, da somit neue Bauflächen "von innen her" und nicht notwendigerweise durch Erweiterung der Ortslage in den Außenbereich hinein, erschlossen und bereitgestellt werden können.

Besondere Berücksichtigung finden Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege durch Festsetzung eines ökologisch sinnvollen Übergangsbereiches von den Bauflächen zum angrenzenden Außenbereich (Landschaftsschutzgebiete). Auf diese Weise wird nicht nur das Landschaftsbild (Ortsrandlage), sondern auch das Ortsbild nachhaltig verbessert. Gleichermaßen wird dadurch auch eine deutliche Aufwertung des Wohnumfeldes der angrenzenden, bestehenden Wohnbebauung erzielt.

Grund und Boden wird nur im unvermeidlich notwendigen Umfang für Bauzwecke in Anspruch genommen; dies wird besonders dadurch deutlich, daß die in der BauNVO vorgesehenen Möglichkeiten für die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung nicht voll ausgeschöpft und in Anspruch genommen wurden. Darüber hinaus wird zur Verdeutlichung des Abwägungsprozesses zwischen den Belangen des Wohnens und den Belangen der Natur und Landschaft, im Bestreben eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen, diesem Bebauungsplan ein landschaftspflegerischer Begleitplan als Bestandteil beigelegt.

GRUNDLAGEN UND FESTSETZUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

1. BAUFLÄCHEN

Im Sinne der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden die Bauflächen als Mischgebiete (MI) festgesetzt. Die Festsetzung als Dorfgebiete (MD) kam nicht in Betracht, da dies nicht der tatsächlich vorhandenen und beabsichtigten baulichen Nutzung des Plangebietes entspricht.

Unter Berücksichtigung der Ortsrandlage des Baugebietes wurde die Höhe der baulichen Anlagen auf ein Geschoß beschränkt, wobei die Größe der Bauflächen (und somit auch der überbaubaren Flächen) zugunsten der von der Bebauung freizuhaltenen (und zu begrünenden) Flächen und privater Hausgärten möglichst klein gehalten wurden.

Der Ausschluß von Nutzungsarten die allgemein oder ausnahmsweise im Mischgebiet zulässig wären, soll eine unerwünschte Entwicklung und damit eine verstärkte Belastung dieses Ortsrandteils mit den damit verbundenen, negativen Auswirkungen auf den Außenbereich verhindern. Der überwiegende Teil der für eine zukünftige Bebauung in Anspruch genommenen Flächen ist verfestigt bzw. versiegelt.

Dort, wo die Bodenverhältnisse ein entsprechendes Gefüge aufweisen, sollen Regenwasser auf dem Grundstück verbleiben und dort versickern.

2. VERKEHRSFLÄCHEN

Verkehrsflächen wurden nur in dem unbedingt notwendigen Umfang festgesetzt. Dabei wurde insbesondere im Anbindungsbereich zur B 221 auf vorhandene, befestigte Bereiche zurückgegriffen. Bei der Festsetzung der Verkehrsflächen wurden Trassierungselemente zugrunde gelegt, die einen sogenannten "verkehrsberuhigten" Ausbau der Straßen ermöglichen.

3. FREIFLÄCHEN

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen sollen die bereits begrünt (Büsche und Bäume, vergl. landschaftspflegerischen Begleitplan) erhalten bleiben. Insbesondere parallel zur B 221 und den direkten Anschlüssen zum Außenbereich hin, wurden Flächen festgesetzt, die von der Bebauung freizuhalten sind. Diese Bereiche sollen nach den Ausführungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes als Flächen für die Umsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dienen. Für diese Flächen legt der landschaftspflegerische Begleitplan sowohl Pflanzlisten, als auch die Art der Bepflanzung fest.

Diese Flächen, auf denen eine Bepflanzung von einigem Gewicht bereits vorhanden ist, werden als Ausgleichsflächen für die Inanspruchnahme bisher unbebauter Bereiche vorgesehen, sind aber unter städtebaulich, planerischem Aspekt betrachtet, sowohl Schutzpflanzung (gegenüber der B 221), als auch "Pufferzone" zwischen der Bebauung und dem angrenzenden Außenbereich, insbesondere auch dem Landschaftsschutzgebiet. Im gleichen Sinne ist der private "Grünbereich" mit der Festsetzung Hausgarten zu werten. De facto ist dieser Garten bereits vorhanden und ist als solcher aufgrund der Ausführungen des landschaftspflegerischen Begleitplanes als Freifläche (Grünfläche, Hausgarten) im Bebauungsplan festgesetzt.

ZWECKE DES BEBAUUNGSPLANES

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes II 3 - Wildenrath, Im Eichfeld, sind alle Voraussetzungen gegeben zur Vorbereitung, Lenkung und Realisierung der oben formulierten Planungsziele. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird sichergestellt, daß das Planungsgebiet und der dort angrenzende Wohnbereich künftig frei bleibt von störenden (gewerblichen) Einflüssen.

Die Verlagerung des vorhandenen Gewerbetriebes bietet somit eine besondere Chance für eine geordnete, städtebauliche Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Bedürfnisse des Wohnens, des Arbeitens, des Verkehrs und der Belange des Naturhaushaltes.

Zwischen diesen Belangen konnte ein gerechter Ausgleich erzielt werden.

Von besonderer Bedeutung ist, daß dieser Bebauungsplan der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung im Sinne BauGB-Maßnahmen dienen soll.

Wegberg, im Januar 1994