



Bebauungsplan I 4 D - Wegberg, Mittelachse

Begründung

I. DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET

Das Planungsgebiet liegt "innerhalb des Ringes", im Bereich des Siedlungsschwerpunktes und wird begrenzt durch die Stadtstraßen "Am Bahnhof", "Heidekamp", "Am Feldrain" und der "Lindenstraße".

Nach dem Generalverkehrsplan der Stadt Wegberg handelt es sich bei diesen Straßenzügen um innerstädtische Hauptverkehrsstraßen (abgesehen von der Straße "Am Feldrain").

Das Planungsgebiet hat eine Größe von rd. 9,5 ha, wovon 68 % zur Zeit landwirtschaftlich genutzt werden und rd. 19 % mit Wald bestanden ist.

Der Begriff "innerhalb des Ringes" bezeichnet den Teil des Stadtgebietes, der vom Grenzlandring (L 3 / L 400) umschlossen ist. Hier sind die für ein Gemeinwesen bedeutsamen Infrastruktureinrichtungen vorhanden (Kindergärten, sämtliche Schularten, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Einrichtungen der Kirche und Altenpflege, Krankenhaus, Verwaltung, Bahnhof, Banken, Einkaufszentren usw.).

Der im Jahre 1979 bekanntgemachte Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt für das gesamte Planungsgebiet Gemischte Bauflächen (M) dar.

II. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll i. S. des BauGB-Maßnahmen-G dem vorhandenen, dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen werden. Die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurden bereits 1993/94 im Rahmen des Entwicklungsplanes "Mittelachse" erarbeitet und der Bürgerschaft öffentlich in unterschiedlichen Planungsalternativen vorgestellt.

Nach den Planungszielen der Raumordnung und Landesplanung sowie den Planungszielen der Stadt Wegberg kommt dem Siedlungsbereich "innerhalb des Ringes" besondere Bedeutung zu für die Entwicklung der Stadt Wegberg. Dies trifft nicht nur zu für den Ausbau der Infrastruktureinrichtungen (s. o.), die gerade nach Abschluß der Stadtkern-

sanierung in Quantität und Qualität deutlich zugenommen haben, sondern auch für die Ansiedlung weiterer Wohnbevölkerung. Diese Ansiedlung kann nur in den Bereichen erfolgen, für die die vorbereitende Bauleitplanung Bauflächen dargestellt hat.

Diese, nur im beschränkten Umfange vorhandenen Flächen, stehen unter enormen Druck seitens Bauwilliger (Private, Investoren, Bauträger usw.), wobei die steigende Baulandnachfrage nicht nur aus dem Stadtgebiet von Wegberg kommt, sondern ebenso aus den angrenzenden Ballungszentren und Ballungsrandzonen (Düsseldorf, Krefeld, Neuß, Mönchengladbach u. a.).

Zur Wahrung der auch noch "innerhalb des Ringes" vorhandenen "ländlichen Strukturen", ist einer Verdichtung (Beschränkung in der Größe der Grundstücke, Gebäudehöhen, Anzahl der Wohneinheiten je Hauseinheit usw.) der Bebauung Grenzen gesetzt.

Der Bebauungsplan wird auch - und gerade unter dem Druck der Wohnbaulandnachfrage - ganz besonders dazu beitragen, das Ortsbild zu erhalten und zu verbessern (hierzu trägt u. a. die Festsetzung bei, die Vorgartenbereiche freizuhalten von Zäunen, Mauern und dergl.).

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse finden besondere Berücksichtigung; um ein optimales Wohnumfeld zu schaffen, wurde das Planungsgebiet in kleine übersichtliche, städtebauliche Einheiten (Nachbarschaften) gegliedert und durch Grünflächen, Fußwege und Anliegerstraßen untereinander verbunden.

Den Belangen des Verkehrs wird entsprechend den tatsächlichen Bedürfnissen und Anforderungen Rechnung getragen. Die Verkehrsflächen sind so ausgelegt, daß die Verkehrsgeschwindigkeit des Kfz-Verkehrs verringert wird und das Verkehrsaufkommen nur auf das vom Ziel- und Quellverkehr verursachte Maß beschränkt bleibt.

Die vorhandenen Wald- und Baumbestände sollen aus städtebaulichen und ökologischen Gründen erhalten bleiben und nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes sinnvoll ergänzt werden.

Regenwasser (Oberflächenwasser) soll im Plangebiet verbleiben.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Der Bebauungsplan wird wesentlich zur Stärkung und damit auch zur Verbesserung der vorhandenen Infrastruktureinrichtungen beitragen.

Die besonders starke Baulandnachfrage kann - wenn auch nicht nachhaltig - so doch teilweise in diesem Fall befriedigt und zugunsten einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung gezielt geleitet werden. Dadurch, daß die geplanten Erschließungsmaßnahmen kurzfristig (durch Investoren) realisiert werden und damit eine Bebauung (durch private Baugemeinschaften, Bauträger u. a.) unmittelbar danach (und z. T. parallel hierzu) erfolgen kann, wird der Druck der Baulandnachfrage mindestens vorübergehend gemildert. Das hat zur Folge, daß den Gefahren "unkontrollierter Zersiedelungen" durch Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen für Bauzwecke vorgebeugt werden kann.

Durch die beabsichtigte Erschließung und Besiedelung und der zwangsläufig damit verbundenen Inanspruchnahme bisher unbebauter (landwirtschaftlich genutzter) Flächen, kommt es zu Konflikten zwischen diesen beiden Interessensbereichen.

Wie oben dargelegt, ist der Eingriff in Natur und Landschaft sowie deren Beeinträchtigung unvermeidbar.

Die Wertung des Bestandes, die Darstellung des Eingriffs sowie die Ausarbeitung von Kompensationsmaßnahmen, wurden im Landschaftspflegerischen Begleitplan erarbeitet, dargestellt und nachgewiesen (Erarbeiter: Planungsbüro Rütten, Mönchengladbach, 1994/95).

An dieser Stelle soll bereits darauf hingewiesen werden, daß die Waldflächen keiner anderen Nutzung zugeführt werden; für Bauzwecke werden landwirtschaftliche Flächen in Anspruch genommen. Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft erfolgt im Planungsgebiet selbst und wird nachfolgend erläutert.

IV. GRUNDLAGEN UND FESTSETZUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

a) Bauflächen

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

Abgesehen von den beiden Mischgebietsflächen im nördlichen Planungsbereich mit der Festsetzung "geschlossene Bauweise" wurde bewußt darauf verzichtet, die zulässigen Höchstwerte gemäß § 17 BauNVO auszuschöpfen. Dies i. S. von Natur und Landschaft und um einen möglichst großen Anteil unbebaubarer Grundstücksflächen im Baugebiet sicherzustellen; im gleichen Sinne ist auch die Festsetzung zu sehen, daß Garagen und Nebenanlagen außerhalb der überbaubaren Bauflächen und der Flächen für Stellplätze und Garagen nicht zulässig sind.

Unter Zugrundelegung der Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Begleitplanes wurde die Festsetzung der überbaubaren Bauflächen restriktiv gehandhabt.

Aus städtebaulichen Gründen wurde die Anzahl der Wohnungseinheiten je Hauseinheit beschränkt auf 2 WE/HE. Mit dieser Festsetzung wird die Anzahl der künftigen Einwohner in diesem "Neubaugebiet" begrenzt. Dadurch sollen unerwünschte Entwicklungen verhindert werden: Vermeidung von sozialen Spannungen, Beschränkung des Kfz-Aufkommens entsprechend dem Straßenausbau und letztlich Schutz der verbleibenden Grün- und Freiflächen (Wald, Bachauen usw.), da diese Bereiche nur in sehr geringem Umfange einer Benutzung durch die künftige Wohnbevölkerung gewachsen sind (vergl. Ausführungen im Landschaftspflegerischen Begleitplan).

Eine Ausnahme bildet des MI-Gebiet am Heidekamp /Ecke Am Feldrain. Dieser Bereich ist z. Z. bebaut (ehemaliger Gewerbebetrieb, Spinnerei). Nach dem Entwicklungsplan "Mittelachse" sollen hier neben Mietwohnungen auch Einrichtungen aus den Bereichen "Handel, Dienstleistung, Soziales" untergebracht werden. Die Bedeutung dieses Bereiches wird baulich dadurch unterstrichen, daß hier eine bis zu fünfgeschossige Bebauung festgesetzt wurde.

b) Verkehrsflächen

Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen müssen insgesamt neu angelegt werden.

Bei der Festsetzung der Verkehrsflächen wurden Trassierungselemente zugrundegelegt, die einen sogenannten "verkehrsberuhigten Ausbau" der Straßen sicherstellen. Dies gilt auch für die Planstraße zwischen Lindenstraße und Heidekamp.

Neben diesen für den Kfz-Verkehr nutzbaren Verkehrsflächen wurden Fußwege innerhalb von Grünflächen in den Bebauungsplan übernommen. Parallel zu den Verkehrsflächen - und zum Teil direkt im Bereich der vorgenannten Fußwege - wird ein Rigolensystem erstellt zur Aufnahme der Regenwasser von den Gebäuden und den angrenzenden Freiflächen. D. h., das Oberflächenwasser (Regenwasser) soll im Planungsgebiet verbleiben.

Zusammen mit dem "Grünsystem" (vergl. nachfolgenden Abschnitt "Freiflächen") wird damit einerseits eine nachhaltige Verbesserung des Wohnumfeldes erzielt, andererseits aber auch die Belange von Natur und Landschaft berücksichtigt und verbessert.

c) Freiflächen

Wie bereits unter dem Kapitel "Bauflächen" ausgeführt, wurde der Anteil der überbaubaren Grundstücksflächen zugunsten der nichtüberbaubaren Teile des Baulandes relativ klein gehalten. Das eröffnet die Möglichkeit, insbesondere auch im nördlichen Bereich (angrenzend an die Waldflächen), einen zugunsten des Orts- und Landschaftsbildes harmonischen Übergang von der Freifläche zur bebauten Fläche zu schaffen.

Die Waldflächen (zum großen Teil im Pionierstadium mit zahlreichen Störungszeiger) werden keiner anderen Nutzung zugeführt. Vielmehr soll durch Neupflanzung die Waldfläche erweitert und der spärliche, artenarme Unterwuchs (besonderes Problem ist der Waldmantel) aufgewertet werden.

Neben einigen "bemerkenswerten Einzelbäumen" ist das Planungsgebiet teilweise umgeben von Baumreihen, die "landschaftsästhetische Akzente" setzen. Diese Einzelbäume und Baumreihen wurden lagegenau kartiert und sind im Bebauungsplan "als zu erhalten" festgesetzt. Eine sinnvolle Ergänzung findet diese Bepflanzung durch geplante Neuanpflanzungen, die die im Bebauungsplan festgesetzten Freiflächen untereinander verbinden und vernetzen. Eine besondere Bedeutung spielt dabei die Graben- und Muldenbepflanzung, die die ökologische Qualität dieser Bereiche wesentlich steigern.

Art und Umfang der künftigen Pflanzungen sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan (§ 9 Absatz 1 Nr. 20 und Nr. 25 BauGB) festgesetzt.

Die Kompensationsmaßnahmen und Pflegemaßnahmen werden durch den Grundstückseigentümer, der auch die Erschließungsanlagen erstellt (Investor), durchgeführt.

Zusammenfassend kann - wie der Landschaftspflegerische Begleitplan ausführt - festgehalten werden:

"Während die bodenversiegelnden Bauflächen die derzeitigen Ackerflächen in ihrer ökologischen Funktion in bezug auf Grundwasserneubildung, Lebensraum von Pflanzen und Tieren, Mikroklima und Biotopverbund (Zerschneidung) mindern, stellen die geplanten Garten-, Grün- und Gehölzflächen eine ökologische Wertsteigerung der betroffenen Ackerflächen dar.

Die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege finden dadurch die gebührende Berücksichtigung, die unvermeidbaren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft können im Plangebiet ausgeglichen werden.

Wegberg, im Mai 1995