

1. Planungsanlaß

=====

Mit den Eigentümern der Grundstücke im Plangebiet wurden drei verschiedene Planentwürfe in verschiedenen Einzelgesprächen erörtert. Die Entwürfe und Besprechungen haben zu dem Ergebnis geführt, daß eine eindeutige städtebauliche Regelung nur durch einen verbindlichen Bebauungsplan erzielt werden kann. Daraufhin beschloß der Rat der Stadt Wegberg in seiner Sitzung am 7. Juni 1983 für einen Teil der im Flächennutzungsplan dargestellten Misch- bzw. Wohnbauflächen einen Bebauungsplan aufzustellen. Dieser Aufstellungsbeschluß wurde am 3. September 1983 in den vier Tageszeitungen (Erkelenzer Volkszeitung, Erkelenzer Nachrichten, Rheinische Post und Westdeutsche Zeitung) veröffentlicht. Die Bürgerversammlung gemäß § 2 a des Bundesbaugesetzes fand am 15. September 1983 statt, in der die allgemeinen Ziele der Bauleitplanung von der Verwaltung dargestellt und nochmals Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben wurde. Mit Schreiben vom 9. Januar 1984 wurden die Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf gehört.

2. Lage des Plangebietes

=====

Das Plangebiet liegt im Stadtgebiet Wegberg südwestlich der Maaseiker Straße und südöstlich der Tüschbroicher Straße. Der genaue Grenzverlauf wird im Bebauungsplan zeichnerisch festgelegt.

3. Erschließung, Bebauung und Festsetzungen

=====

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Daraus ergibt sich eine Ausweisung in Misch- bzw. Wohnbauflächen.

Erschließung

Das Baugebiet ist durch die Hölderlinstraße teilweise erschlossen. Diese Straße soll in Richtung Maaseiker Straße geradläufig weiter ausgebaut werden und endet in einen Fußweg, der den Planbereich an den Stadtkern anbindet. Nordwestlich wird die Planstraße "A" (Weg Parzelle 539) ausgewiesen, die als "Sackgasse" ausgebaut wird und einen Teil zwischen Hölderlinstraße und Tüschbroicher Straße erschließt.

Südöstlich wird die Planstraße "B" ausgewiesen, die ebenfalls als "Sackgasse" den rückwärtigen Grundstücksbereich zwischen Hölderlinstraße und Gierenstraße erschließt.

Bebauung und Festsetzungen

=====

Die Bebauung wird aus freistehenden Einfamilienwohnhäusern, Doppelwohnhäusern und Mehrfamilienwohnhäusern bestehen. Die an der Tüschbroicher- und Maaseiker Straße bestehende Baustruktur wird übernommen. die vorhandene Nutzung dient überwiegend dem Wohnen.

Entsprechend der Ausweisung im Flächennutzungsplan wird die Darstellung auf Mischgebiet (MI) - Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Die Bebauung entlang der Maaseiker- und Tüschbroicher Straße ist II bis III-geschossig. Die bestehenden Wohnhäuser im Innenbereich sind eingeschossig. Entsprechend erhält der Innenbereich eine eingeschossige Festsetzung. Zur Konkretisierung der Planungsabsichten wird die Stadt Wegberg für das Baugebiet zusammen mit dem Bebauungsplan eine Satzung gemäß § 103 der Bauordnung NW erlassen, worin Festsetzungen über Dachneigung und die Dachaufbauten getroffen werden.

Im Interesse der städtebaulichen Gesamtsituation im Bereich der Maaseiker Straße - Planstraße "B" - werden als Ersatz für die bestehenden Gebäude überbaubare Grundstücksflächen festgelegt.

4. Bodenordnende und sonstige Maßnahmen

=====

Zur Erschließung und Gestaltung des Bebauungsplangebietes sind voraussichtlich bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff BBauG erforderlich. Die Kosten des Verfahrens werden auf 20.000,-- DM geschätzt. Diese Mittel sind zunächst aus allgemeinen Deckungsmitteln bereitzustellen. Nach Anlauf der Umlegung wird der Betrag aus der Wertschöpfung wieder an die Stadt zurückfließen.

Es ist nicht zu erwarten, daß sich der Bebauungsplan bei seiner Verwirklichung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken wird. Soziale Maßnahmen gemäß § 13 a des Bundesbaugesetzes brauchen deshalb nicht eingeleitet zu werden.

Planungsschäden sind nicht erkennbar, so daß mit Entschädigungsansprüchen nicht gerechnet wird.

5. Ver- und Entsorgungsmaßnahmen

=====

Das Plangebiet ist bereits zum Teil an die Ver- und Entsorgungsanlagen angeschlossen. Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem mit Anschluß an die Abwasserkanäle in der Maaseiker Straße.

6. Kosten der Erschließung
=====

Straßenausbau einschließlich Grunderwerb mit Beleuchtung

Gesamtkosten ca.	140.000,-- DM
Anteil der Gemeinde ca.	14.000,-- DM

Ver- und Entsorgungsanlagen

Gesamtkosten ca.	80.000,-- DM
Anteil der Gemeinde	19.000,-- DM

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan
in der Zeit vom .18.6.84.....bis...18.07.84.....
einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wegberg, den 19.07.84


.....
Ratsmitglied




.....
Bürgermeister

Diese Begründung hat zusammen mit dem Bebauungsplan
dem Regierungspräsidenten in Köln zur Genehmigung
vorgelegen.

Köln, den 16. 7. 85


.....
Der Regierungspräsident