

BEBAUUNGSPLAN VI 4 - RATH ANHOVEN, ASTERN- STRABE

BEGRÜNDUNG

BESCHREIBUNG DES BEBAUUNGSPLANGEBIETES

Der Ortsteil Rath-Anhoven, mit rd. 1.550 Einwohnern, befindet sich im südöstlichen Teil des Stadtgebietes von Wegberg, unmittelbar an der überörtlich bedeutsamen Hauptverkehrsstraße B 57 (Aachen - Mönchengladbach), inmitten überwiegend landwirtschaftlich genutzter Flächen.

Der ehemals von der Landwirtschaft geprägte und dörflich strukturierte Ort hat sich bei rückläufiger Landwirtschaft (z. Z. sind nur noch 2 Landwirte im Planungsgebiet tätig) zu einer Gemengelage hin entwickelt, wodurch die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und damit auch die Bevölkerungsentwicklung nachhaltig beeinflußt werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für die Ortslage Rath-Anhoven überwiegend gemischte Bauflächen (M) dar (ca. 68 % der Fläche des im Zusammenhang bebauten Ortsteils).

Das ca. 8 ha große Bebauungsplangebiet liegt im Zentrum des im Zusammenhang bebauten Ortsteils von Rath-Anhoven und wird begrenzt im Norden durch den Rheinweg, im Süden und Südwesten durch die Franz-Pesch-Straße, im Westen durch die Rochusstraße und im Osten und Südosten durch die Rather Straße. Die Rather Straße ist in ihrem südlichen Teilstück als Landstraße (L 46) qualifiziert.

PLANUNGSZIELE

Aufgrund der eingetretenen und weiter fortschreitenden Strukturänderung, vor dem Hintergrund steigender Bauflächennachfrage, ist eine Neuordnung zur Erneuerung und Fortentwicklung der Ortslage Rath-Anhoven, unter besonderer Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes, dringend erforderlich.

Den Bedarf nach neuen Bauflächen, insbesondere für das Wohnen, kann aus städtebaulichen und landschaftsplanerischen Gesichtspunkten (abgesehen von sinnvollen Abrundungen und Erschließungen "von innen her") **nicht** durch Erweiterung der Ortslage in den Außenbereich hin entsprochen werden. Abgesehen von der damit verbunden Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen würde dies zu einer fortschreitenden (in Ansätzen bereits feststellbaren) Verwahrlosung der Altbausubstanz mit den damit verbunden Folgen führen.

Vielmehr müssen die innerhalb der Ortslage befindlichen bebauten und unbebauten Flächen so aktiviert und einer geordneten Bebauung zugeführt werden, daß Rath-Anhoven in Zukunft den wachsenden Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht nur quantitativ, sondern auch qualitativ entsprechen kann. Da Rath-Anhoven über eine dem Ort entsprechenden Infrastruktur verfügt (Grundschule, Kirche, Kindergarten, Einrichtungen des täglichen Bedarfs usw.) und diese Infrastruktur im Interesse der Bevölkerung erhalten bleiben muß, ist es erforderlich, die Attraktivität des Wohnplatzes Rath-Anhoven zu stärken und zu steigern.

Dieses Planungsziel wurde bereits im Flächennutzungsplan (1979) formuliert; die den Zielen der Landesplanung angepaßte (Bau-) Flächendarstellung ermöglicht für Rath-Anhoven eine Siedlungsdichte von ca. 25 EW/ha, was zu einer möglichen Einwohnerzahl von rd. 1.900 Einwohner führen kann. Dies ist die Grundvoraussetzung für den Erhalt und die Sicherung der vorgenannten, vorhandenen Infrastruktur.

Ähnliche Entwicklungen, wie bei der o. g. Altbausubstanz feststellbar, sind auch bei den innerhalb der Ortslage befindlichen, von Bebauung umgebener und ehemals als hofnahe Wiesen genutzte Bereiche in zunehmendem Maße feststellbar.

Diese einst ortsbildprägenden und der damaligen Struktur des Ortes entsprechend landwirtschaftlich genutzten Flächen werden nicht mehr in diesem Sinne genutzt und können von dem Eigentümer (da die Landwirtschaft aufgegeben wurde) wegen ihrer Größe nicht oder nur unzureichend gepflegt und erhalten werden.

Trotz teilweiser und nur in notwendigem Umfang beabsichtigten Inanspruchnahme dieser Flächen für "Bauzwecke" sollen die Grundzüge und das Erscheinungsbild der ehemaligen Nutzung noch erhalten bleiben und sichtbar gemacht werden, wobei die Hausgärten der vorhandenen und der geplanten Baubereiche hierin integriert werden sollten.

Die Berücksichtigung der Belange der Landschaftspflege ist im vorliegenden Falle ein wichtiger Bestandteil zur Verbesserung des Ortsbildes und damit des Wohnumfeldes.

ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI 4 "Rath-Anhoven, A sternstraße" sind alle Voraussetzungen gegeben zur Vorbereitung, Lenkung und Realisierung der oben formulierten Planungsziele. Der Bebauungsplan entspricht den Planungszielen der Raumordnung und der Landesplanung, den Planungszielen des Flächennutzungsplanes, der für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Gemischte Bauflächen" darstellt sowie den modifizierten Planungszielen für den Ortsteil Rath-Anhoven im allgemeinen und konkretisiert und bezogen auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes soll dem vorhandenen, dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen und die städtebauliche Entwicklung und Ordnung sichergestellt werden.

GRUNDLAGEN UND FESTSETZUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

1. Bauflächen

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

Um dem weiteren Verfall der Altbausubstanz im Bereich der Rather Straße und Teilen der Rochusstraße entgegenzuwirken, wurde das Maß der baulichen Nutzung differenziert, mit einem bzw. zwei Vollgeschossen festgesetzt, unter Berücksichtigung der Höhen der vorhandenen, baulichen Anlagen (Scheunen, Ställe, Wohnhäuser usw.).

Damit soll die Möglichkeit eröffnet werden, die bisher als Stallung, Scheune u. ä. genutzte Altbausubstanz für Wohnzwecke umzunutzen ohne Inanspruchnahme von bisher unbebauten Flächen. Dies entspricht auch der Forderung nach sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden.

Da der angesprochene Bereich überwiegend bebaut ist, wurden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO mit GFZ 0,6 festgesetzt.

Für die übrigen Bauflächen wurden die Höchstwerte nach § 17 BauNVO deutliche unterschritten (GFZ 0,4 bei bereits bebauten Bereichen - überwiegend Reihenhäuser bzw. 0,3 bei z. Z. noch nicht bebauten Bereichen), um - wie als Planungsziel formuliert - einen fließenden Übergang der

Bauflächen zu den Freiflächen sicherzustellen und damit weite (begrünte) Freiflächenanteile in das System der ortsbildprägenden Gärten und Wiesen zu integrieren.

Aus diesem Grunde sollen Nebenanlagen i. S. § 14 BauNVO nur ausnahmsweise außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zugelassen werden; dies gilt in gleicher Weise für Garagen.

Dagegen sind Anlagen für die Kleintierhaltung, Gartengeräte, Schuppen usw. auch außerhalb überbaubare Grundstücksflächen zulässig, da diese Anlagen dorftypisch sind.

Im Hinblick darauf, möglichst geringe Flächenanteile zu versiegeln (durch Bebauung und/oder Zufahrten etc.), ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahlen nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig.

Diese Festsetzung i. S. § 19, Absatz 4 ff, kommt insbesondere dem Schutz des Bodens und der Landschaftspflege zugute.

2. Verkehrsflächen

Der überwiegende Teil der Verkehrsflächen ist bereits vorhanden. Im Interesse der Sicherheit und der Versorgung der Bevölkerung sowie im Hinblick auf die zu erwartenden Bedürfnisse und Anforderungen des Verkehrs wurden unbefestigte Flächen nur in dem unbedingt erforderlichen Maße in Anspruch genommen. Bei der Festsetzung der Verkehrsflächen wurden Trassierungselemente zugrunde gelegt, die einen sogenannten "verkehrsberuhigten" Ausbau der Straßen ermöglichten.

Wohnbereiche werden untereinander und mit benachbarten Gemeinbedarfseinrichtungen, wie Schule, Kirche, Kindergarten usw., über vorhandene und neu festgesetzte Fußwege verbunden. Zur Wahrung der Belange des Naturhaushaltes, des Bodens und des Wassers sollen diese Wege so ausgebaut werden, daß sie wasserdurchlässig sind.

Zusammen mit dem festgesetzten "Grünflächensystem" (s. nachfolgenden Abschnitt 3. Freiflächen) wird damit eine nachhaltige Verbesserung des Wohnumfeldes erzielt.

3. Freiflächen

Aus städtebaulichen und ökologischen Gründen bleiben die ehemals hofnahen Wiesen und Weiden weitgehend als Freiflächen erhalten.

Eine Bebauung jeder Art auf diesen freigehaltenen Flächen soll **grundsätzlich** ausgeschlossen werden.

In diesen Bereichen sollen **Maßnahmen** zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (gemäß § 9, Absatz 1.20 BauGB) durchgeführt werden.

Innerhalb der nicht überbaubaren Teile der Bauflächen, die unmittelbar an die vorgenannten Bereiche angrenzen, soll eine Bepflanzung mit den gleichen Gehölzarten erfolgen, wie sie auch dort verbindlich ist (vergl. beil. Pflanzliste). Zusammen mit dem Bestreben, möglichst wenige Freiflächen für bauliche Zwecke (Hochbauten und Straßenbauten) in Anspruch zu nehmen, die nicht überbaubaren Teile des Baugrundstückes relativ groß zu halten (niedrig angesetzte Geschoßflächenzahl) und den vorgenannten Maßnahmen, bleibt trotz einer möglichen Neubebauung der Anteil der ortsbildprägenden Freiflächen weitgehend erhalten und

trägt wesentlich zur Verbesserung des Wohnumfeldes (sowohl für die vorhandene, als auch für die neue Bebauung) bei. Bei eingehender Abwägung der Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und der Erfordernisse des Verkehrs einerseits und der Belange des Naturhaushaltes andererseits, kann das Fazit gezogen werden, daß durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes ein gerechter Ausgleich beider Interessenslagen erzielt wurde.

Diese Aussage wird noch dadurch gestärkt, daß durch den Landschaftspflegerischen Begleitplan (der als Anlage diesem Bebauungsplan beigelegt ist) nachgewiesen wurde, daß die Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen minimal ist.

Für die Inanspruchnahme bisher unbebauter Freiflächen für den Neubau von Verkehrsflächen (ca. 0,1 ha) stehen Ausgleichsmaßnahmen in einer Größenordnung von ca. 1.300 qm gegenüber.

Die Festsetzungen bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung, die Beschränkung der Verkehrsflächen auf das unbedingt Notwendige, die Festsetzung bezüglich dem Schutz, der Pflege und der Entwicklung von Natur und Landschaft sowie die qualitativ hochwertig angesetzten Ausgleichsmaßnahmen gewährleisten eine deutliche ökologische Verbesserung des Naturhaushaltes und tragen damit wesentlich zur Neugestaltung des Ortsbildes, unter besonderer Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, bei.

Zwischen den Bedürfnissen des Wohnens, des Arbeitens, des Verkehrs, der Versorgung und den Belangen des Naturhaushaltes konnte somit ein gerechter Ausgleich erzielt werden, wodurch die städtebauliche Entwicklung und Ordnung in diesem Bereich sichergestellt ist.

Wegberg, im Januar 1994

Stadt Wegberg
Der Stadtdirektor
-Planungs- und Hochbauamt

