

BEGRÜNDUNG

I. DAS BEBAUUNGSPLANGEBIET

Das Planungsgebiet liegt im Nord-Westen des Stadtgebietes zwischen den Ortsteilen "Wegberg" und Merbeck, westlich der L 126, der Harbecker Straße, von der aus auch die Haupterschließung des Bereiches erfolgt. Der im Jahre 1979 bekanntgemachte Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg stellt für das Planungsgebiet im wesentlichen "Sonderbauflächen, Wochenendhaus" dar.

II. ZIEL UND ZWECK DES BEBAUUNGSPLANES

Anfang der 60-er Jahre entstand auf der Grundlage einer ordnungsbehördlichen Verordnung der seinerzeit zuständigen Gemeinde Niederkrüchten das **Wochenendhausgebiet "Merbecker Busch"** nach dieser Verordnung, die bis zum 01. Januar 1980 in Kraft war, waren nur Bauten zum vorübergehenden Wohnen mit einer Fläche von 40 m² zulässig (Wochenendhäuser). Bis zu diesem Zeitpunkt - und darüber hinaus - waren eine Vielzahl von "Wochenendhäusern" ohne Genehmigung errichtet worden, teilweise bis über 100 m² überbauter Grundstücksfläche. Nach Übernahme mehrerer Wochenendhäuser an Dritte (Kauf / Generationswechsel) ist die Tendenz weiterer Bautätigkeiten erkennbar.

Um diese städtebaulich unerwünschte Entwicklung (hin zu einem Wohngebiet i. S. §§ 3 oder 4 BauNVO) zu lenken und zu lenken, wird dieser Bebauungsplan - der aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist - aufgestellt. Dieses Instrumentarium soll die **bauliche Entwicklung** dieses Bereiches ordnen und auf ein vertretbares Maß zurückführen, ohne neue, unübliche Spannungsfelder zu erzeugen. Ordnungsbehördliche Maßnahmen - wie in der Vergangenheit mehrfach eingeleitet - konnten nicht zur Problemlösung beitragen, da sie auf unterschiedlichen Gründen nicht durchgeführt wurden.

Anm.: Die Frage der **Benutzung der Grundstücke und Gebäude** (z. B. Dauerwohnnutzung) ist damit kurz- und mittelfristig nicht zu lösen, ist aber letztlich kein planungsrelevantes Problem sondern ein ordnungsrechtliches Problem.

III. GRUNDLAGEN UND FESTSETZUNGEN FÜR DIE STÄDTEBAULICHE ORDNUNG

a) Bauflächen

Es ist zu berücksichtigen, daß das Plangebiet parzelliert ist und mit einem Gebäude bebaut ist. Um möglichst alle Gebäude durch Festsetzungen zu erfassen, wird eine überbaubare Baufläche je Wochenendhausgebiet von 90 m² festgesetzt. Etwa 5 - 6 Gebäude können nicht erfaßt werden wegen deutlich größerer überbauter Bauflächen. Für diese Gebäude werden privatrechtliche Verträge abgeschlossen, um mittel- und langfristig den Rückbau auf 90 m² zu gewährleisten.

Die künftig überbaubaren Bauflächen sind durch Baugrenzen, deren Verlauf sich sowohl an den bestehenden Gebäuden als auch an den Grundstücksgrenzen orientieren. Um (trotz aller Kompromisse) den Wochenendhauscharakter des Gebietes zu wahren, sind die Anzahl der Vollgeschosse (1-geschossig), die Firsthöhe (max. 5,00 m) und die Dachneigung (max. 25°) festgesetzt, es sind nur **Einzelhäuser** zulässig.

b) Erschließungsanlagen

Die Zu- und Abfahrten bleiben unverändert. Die Entsorgung erfolgt über Kleinkläranlagen bzw. geschlossene Gruben ("Kanal auf Rädern"). Eine zentrale Abwasserbeseitigung ist nicht vorgesehen.

c) Freiflächen

Außerhalb der überbaubaren Bauflächen sind - abgesehen von Terrassen und Stellplätzen - Nebenanlagen und sonstige Anlagen i. S. § 14 und § 15 BauNVO nicht zulässig; ebensowenig wie Überschreitungen der Grundflächenzahl i. S. § 19 BauNVO, die mit Bäumen bestanden sind, wurden (i. S. d. Festsetzungen) als "Wald" festgesetzt. Die Belange des Forstes wurden entsprechend berücksichtigt.

Eingriffe in Natur und Landschaft müssen ausgeglichen werden. Entsprechende Festsetzungen verpflichten den jeweiligen Grundstückseigentümer, bei Überschreitung der überbaubaren Fläche **ab 60 m²** zu Geldleistungen bzw. Ersatzpflanzungen.

IV. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Ohne ordnungsbehördliche Fragen abschließend klären zu können, trägt der Bebauungsplan dennoch zur Versachlichung dieser Probleme bei (u. a. Duldung), schützt die Wochenendnutzung und schafft kurzfristig Klarheit über die bauliche Entwicklung dieses Bereiches. Dadurch finden die Belange und Ansprüche **derzeitiger und künftiger** Besitzer und Eigentümer nach gerechter Abwägung i. S. des Wohls der Allgemeinheit gebührende Berücksichtigung.

E
E
V
S
S
F
F
W
S
G
B