1. Ausfertigung

Begründung

der dritten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1Bk "Blumenkamp" der Stadt Wesel

1. Allgemeines

Die dritte Änderung erfaßt den nördlichen Bereich der zweiten Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1Bk "Blumenkamp", die seit dem 03.08.1981 rechtsverbindlich ist. Das durch den Pinienweg erschlossene allgemeine Wohngebiet ist bereits teilweise realisiert. Abweichend von den Festsetzungen des bestehenden Planungsrechtes -Einzelhäuser- sind hier, dem starken Ansiedlungsdruck entsprechend, Doppelhäuser zur Ausführung gelangt. Darüber hinaus wurde im Zuge des Zuschnitts weiterer Baugrundstücke für die Errichtung von Doppelhäusern die Straßenverkehrsfläche des Pinienweges teilweise verlegt und reduziert.

2. Erfordernis zur Planaufstellung

Um die an der bereits realisierten Nutzung orientierten Planung (Einzel- und Doppelhäuser) zu gewährleisten und um die veränderte Verkehrsfläche des Pinienweges berücksichten zu können, ist die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Bk "Blumenkamp" erforderlich.

Da einem dringenden Wohnbedarf der Weseler Bevölkerung Rechnung getragen wird, soll die Änderung des Bebauungsplanes nach den verfahrenserleichternden Vorschriften des BauGB-Maßnahmengesetzes durchgeführt werden.

3. Lage und Größe des Planbereichs

Der Geltungsbereich der 3. Änderung liegt südlich vom Haselnußweg und z. T. nordwestlich der Feuerdornstraße in Höhe des bestehenden Kinderspielplatzes mit den Spielbereichen A und C an der Grundschule und erfaßt die Flurstücke 694 - 698, 703 und 704, 707 - 733, 737 und 738, 739 - 742 der Flur 81, Gemarkung Wesel sowie die Flurstücke 189, 190 und teilweise das Flurstück 158 aus der Flur 83, Gemarkung Wesel.
Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca 0,95 ha.

4. Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan

Die in der 3. Änderung vorgesehene Festsetzung -allgemeines Wohngebiet (WA)- steht im Einklang mit der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Wesel -Wohnbaufläche- (W).

5. Zustand des Plangebietes

Der Pinienweg ist als Baustraße vorhanden. Alle notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurden hier verlegt. Fünf Doppelhäuser, erschlossen vom Pinienweg und ein Einzelhaus, erreichbar von der Feuerdornstraße, bilden den Baubestand. Mit dem Bau eines weiteren Einzelhauses wurde begonnen. Mehrere Wege, teilweise die Verlängerung des Pinienweges bildend und z. T. an zwei Geltungsbereichsgrenzen verlaufend, haben Anschluß an außerhalb des Änderungsbereichs existierende Wegeverbindungen in Richtung Zedernweg, Ginsterweg, Lorbeerweg, Haselnußweg und Wacholderweg. Die Wegeflurstücke Nr. 712 und 713 wurden entsprechend der Zielaussagen der verbindlichen Bauleitplanung in die private Gartennutzung einbezogen. Das Plangebiet weist unbedeutende Geländehöhendifferenzen auf. Bei einer Ortsbesichtigung waren keinerlei Vegetationsbestände zu verzeichnen.

6. Angrenzendes Umfeld

Dreiseitig -westlich, nördlich und östlich- wird der Änderungsbereich von realisierter, eingeschossiger Wohnbebauung umschlossen. Südlich angrenzend findet sich der Bestand einer öffentlichen Grünfläche -Kinderspielplatz-. Das Areal der Grundschule schließt sich an. Sämtliche Baumaßnahmen entsprechen den Festsetzungen der verbindlichen Bauleitplanung. Die Feuerdornstraße, südöstlich den Änderungsbereich tangierend, ist im Separationsprinzip fertig ausgebaut.

7. Planinhalte

Art und Maß der baulichen Nutzung bleiben nahezu unverändert: allgemeines Wohngebiet (WA), eingeschossige Bauweise, Grundflächenzahl 0,4. Auf die Festsetzung der Geschossflächenzahl kann verzichtet werden, da bei einer höchstzulässigen Ausnutzung von nur einem Vollgeschoß die zulässige Obergrenze von 1,2 des § 17 Baunutzungsverordnung nicht überschritten werden kann. In Anlehnung an die realisierte bauliche Nutzung sind bezgl. der Bauweise Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt. Die bestimmten Einzelbauzonen richten sich nach den parzellierten unbebauten und bebauten Grundstükken und verhindern so überdimensionierte, sich nicht einfügende Baukörper.
Die verkehrliche Erschließung ist durch den Pinienweg, der z. Z. als Baustraße existiert, sichergestellt. Seine Gesamtausbaubreite beträgt überwiegend 7,0 m bzw. 7,50 m und ist in Anbetracht der zu erschließenden Wohneinheiten damit ausreichend dimensioniert. Nur im Einmündungsbereich zur Feuerdornstraße wurden private Grundstücksflächen (Flurstück 189) in Anspruch genommen. Die Straßenverkehrsfläche geht ansonsten ausschließlich zu Lasten entbehrlicher Flächen aus dem Kinderspielplatz und der Grundschule. Im übrigen -nördlicher Bereich- wurde die Trasse des Pinienweges so konzipiert, daß die beiderseits gelegenen Grundstücksflächen etwa gleiche Tiefen aufweisen. Auf eine gesonderte Festsetzung von öffentlichen Verkehrsflächen für die Errichtung von Parkflächen wurde verzichtet. Diese können innerhalb des normalen Straßenraumes angelegt werden. Für den Pinienweg ist ein verkehrsberuhigter Ausbau in Mischfläche vorgesehen.
Die Flurstücke 729 und 733 stellen Privatwege dar und gehören zur nicht überbaubaren Grundstücksfläche. Alle übrigen 2,0 m und 3,0 m breiten, schon parzellierten Wege sind als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Hierzu zählen auch, der Nutzung entsprechend, die kleinen Flurstücke 726, 727, 728, 739 und 741.
Aufgrund eines Weges, der in Verbindung mit dem Pinienweg konzipiert ist, wurde der Abschnitt eines vorhandenen Weges aufgegeben. Die Flurstücke 709 (größtenteils), 712 und 713 wurden deshalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet. Zur Sicherung bestehender Kanäle unterhalb der Flächen verbleibt aber ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht.
Die Ver- und Entsorgung des Änderungsbereiches ist durch den Bestand an Leitungen und Kanälen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Die Entsorgung erfolgt im Trennsystem. Die ordnungsgemäße Ableitung und Reinigung der im Änderungsbereich anfallenden Abwässer über die voll biologisch arbeitende Kläranlage der Stadt Wesel ist damit gewährleistet. Die gereinigten Abwässer werden mit Genehmigung dem Rhein zugeführt (Einleitungsnummer 128031/001, Rhein-Km 815,185).

Das Niederschlagswasser von Dachflächen baulicher Anlagen ist gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) über Versickerungseinrichtungen dem Grundwasserkörper zuzuführen. Im Änderungsbereich wurden bei den schon errichteten Hochbauten hierfür geeignete Bodenverhältnisse festgestellt. Die Regenwasserversickerung wird dort praktiziert.
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1Bk 2. Änderung gelten auch für die 3. Änderung.

8. Grundwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Flüren/Diersfordt. Die Wasserschutzgebietsverordnung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 10.12.1984 ist zu beachten und einzuhalten.

9. Altlasten

Im näheren Umfeld von mehr als 500 m sind im Altlastenkataster beim OKD in Wesel keine Altlastenverdachtsflächen registriert.
Aufgrund der Zerstörung Wesels muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges gerechnet werden, obwohl der Änderungsbereich gemäß vorliegender Kartenunterlagen nicht innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes liegt. Aus Sicherheitsgründen sollte vor Beginn der Bauarbeiten eine entsprechende Sondierung des Geländes erfolgen. Bestätigt sich der Verdacht auf Altlasten, z. B. in Form von Blindgängern oder Munition etc., so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.

10. Eingriffsbewertung

Der Änderungsbereich war bisher mit bauleitplanerischen Festsetzungen belegt. Die hier vorgesehene bauliche Nutzung wurde z. T. auch schon realisiert.
Die dritte Änderung -von marginaler Bedeutung- hat im wesentlichen nur die Verschiebung und Reduzierung von öffentlichen Straßenverkehrsflächen sowie die Festsetzung von Einzelbauzonen als Ersatz für aufgegebene durchgehende Bauzonen zum Inhalt. Dabei ist für die Eingriffsbewertung aber von Bedeutung, daß der Versiegelungsgrad von Grund und Boden gegenüber der bisherigen Planfassung in der Flächenbilanz nachweislich geringer ausfällt. Bedingt durch die Festsetzung von Einzelbauzonen ist eine gute Durchgrünung des Änderungsbereiches sichergestellt, da gemäß § 8 der zugehörigen textlichen Festsetzung je Baugrundstück die Anpflanzung eines einheimischen Laubbaumes bestimmt ist.

11. Planungskosten

Durch die dritte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1Bk "Blumenkamp" entstehen der Stadt Wesel keine Mehrkosten.

Wesel, 21.02.1996

STADT WESEL

Stadtplanungsamt Wesel

Prior

61

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 1 Bk "Blumenkamp" - 3. Änderung der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB MaßnG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.06.1996 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 17.06.1996 bis 01.07.1996 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 2. September 1996

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

(Claus)

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 1 Bk "Blumenkamp" - 3. Änderung der Stadt Wesel

---

Gegen die 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Bk der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs Bedenken/Anregungen vorgebracht worden, denen nach sachgerechter Abwägung der Belange nicht entsprochen wird. Der Plan wird also nach der Auslegung weder geändert noch ergänzt.

Die Entwurfsbegründung gilt als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Wesel, den 2. September 1996

STADT WESEL 23

Stadtplanungsamt Wesel

(Klein-Hitpaß)

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 24.09.1996.