B e g r ü n d u n g

der vereinfachten Änderung H des Bebauungsplanes 1 Bk "Blumenkamp" der Stadt Wesel

---

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung erfaßt die Grundstücke Gemarkung Wesel, Flur 83, Flurstücke 159 und 160.

2. Zielsetzung

Der Bebauungsplan Nr. 1 Bk "Blumenkamp" ist seit dem 28.08.1964 rechtskräftig und setzt den Änderungsbereich als private Grünfläche fest. Die Bebauungsplanänderung verfolgt das Ziel, diese Fläche einer Wohnbebauung zuzuführen. Aufgrund des bei den Bauvereinen und der Stadt Wesel registrierten Wohnungsdefizits von ca. 1.000 Einheiten ist es auch eine vordringliche Aufgabe der Bauleitplanung, der Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesel ist der Geltungsbereich der vereinfachten Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Dem Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) ist somit entsprochen.

4. Zustand des Planbereiches

Auf den betr. Grundstücken ist ein Gartenbaubetrieb ansässig, der flächenmäßig reduziert werden soll. Das vorhandene Wohnhaus Feuerdornstr. 71 und das davon süd-östlich gelegene Gebäude, in dem sich das Blumengeschäft des Gartenbaubetriebes befindet, wurden in die Neuplanung einbezogen, die Freiflächen und die Nebengebäude hingegen überplant.
Auf den Freiflächen parallel zur Feuerdornstraße sind in erheblichem Maße sogenannte "Schnittgrünkulturen" angelegt worden. Es handelt sich zum größten Teil um Nadelgehölze, die zur Schnittgrüngewinnung genutzt wurden und demzufolge ihre natürliche Wuchsform eingebüßt haben. Ferner stehen auf den betr. Grundstücken einige Obstbäume, die aufgrund ihres Alters oder ihrer Entwicklung ohne nennenswerte ökologische Bedeutung sind.

Baumbestand, der unter die Baumschutzsatzung fällt oder sonst erhaltenswert ist, befindet sich nicht im Planbereich.

5. Planinhalt

5.1 Bauliche Nutzung

Für den bisher als private Grünfläche festgesetzten Änderungsbereich ist als Art der baulichen Nutzung allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt, da die Grundstücksflächen vorwiegend dem Wohnen dienen sollen. Die Festsetzung korrespondiert gleichzeitig mit den rechtskräftigen Festsetzungen für die angrenzenden Grundstücke.
Das Maß der baulichen Nutzung (Zahl der Vollgeschosse: I, Grundflächenzahl: 0,4) und die Bauweise (nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig) sind in Anlehnung an die nähere Umgebung festgesetzt.

Die in die Planung einzubeziehenden Gebäude des Gartenbaubetriebes (Wohnhaus und Blumengeschäft) liegen innerhalb überbaubarer Grundstücksflächen, die bauliche Erweiterungen zulassen bzw. den Bestand sichern.

5.2 Erschließung

Der Änderungsbereich wird im Westen, Norden und Osten von den ausgebauten Straßen Holunderhain und Feuerdornstraße tangiert, die die Erschließung der dortigen Randbereiche des Plangebietes gewährleisten. Die geplante Bebauung im Innenbereich bzw. entlang der südlichen Grenze soll von der Feuerdornstraße aus über eine neue Straße erfolgen. Die Verkehrsfläche wurde an dieser Stelle geplant, weil das Gebäude südöstlich des Wohnhauses Feuerdornstr. 71, in dem sich das Blumengeschäft befindet, in die Neuplanung einzubeziehen war.
Die geplante Erschließungsanlage berücksichtigt hinsichtlich des Verlaufs und der Größenordnung die verkehrlichen Belange in ausreichendem Maße und sichert ein vertretbares Verhältnis von Baugebietsflächen zu Verkehrsflächen.

6. Städtebauliche Gründe, öffentliches Interesse

Aufgrund der beabsichtigten Reduzierung des im Änderungsbereich ansässigen Gartenbaubetriebes ist es im Hinblick auf die ständig steigende Zahl der Wohnungssuchenden geboten, die Festsetzung "private Grünfläche" zu Gunsten zusätzlicher Wohnbauflächen aufzugeben.
Eine Wohnbebauung an dieser Stelle ist anderen Standorten vorzuziehen, weil es sich um eine Restfläche in einem ansonsten nahezu vollständig bebauten Wohngebiet handelt, in dem bereits zahlreiche Infrastruktureinrichtungen (äußere Erschließung, Schule, Kindergarten, Spielplätze u.ä.) vorhanden sind. Angesichts dessen wäre eine Festsetzung zusätzlicher Wohnbauflächen in unberührter Landschaft ein Verstoß gegen allgemeine Planungsgrundsätze.
Auch aus ökologischer Sicht ist die Überplanung der privaten Grünfläche in diesem Wohnumfeld vertretbar. Der Änderungsbereich ist umgeben von Grundstükken mit aufgelockerter Bebauung und erheblichen Grünanteilen; insgesamt grenzt das Wohngebiet unmittelbar an den Außenbereich. Darüber hinaus wird der Wegfall der privaten Grünfläche, auf der sich gem. Ausführungen zu Punkt 4 dieser Begründung kein schützens- bzw. erhaltenswerter Baumbestand befindet, durch die entstehenden privaten Grünbereiche innerhalb des neuen Baugebietes aufgefangen werden.
Ein Schritt zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung kann an der vorgesehenen Stelle in schonender, den bauleitplanerischen Optimierungsgrundsätzen Rechnung tragender Form erfolgen.

Die Änderung des Bebauungsplanes ist aus städtebaulichen Gründen gerechtfertigt und liegt aufgrund einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden Bodennutzung im öffentlichen Interesse.

7. Schallschutz

Die parallel zur Straße Holunderhain festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen befinden sich in einer Entfernung von ca. 20 m zum bestehenden Bahndamm der Strecke Bocholt-Wesel. Nach Mitteilung der Deutschen Bundesbahn wird diese Strecke tagsüber (6.00 bis 22.00 Uhr) von 32 Reisezügen, 6 Güterzügen und 3 Zugfahrzeugen frequentiert, nachts (22.00 bis 6.00 Uhr) von zwei Reisezügen und 1 Güterzug. Dabei wird die Geschwindigkeit von 80 km/h nicht überschritten. Gemäß DIN 18005 ergibt sich daraus ein Mittelungspegel von 63 dB (A) tags und 56 dB (A) nachts (grafisches Ermittlungsverfahren für Güter-, D-, Nahverkehrs- und Eilzüge in Abhängigkeit von maßgeblicher Zuggattungslänge, Entfernung zur Quelle und Geschwindigkeit).

Um die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gem. § 1 Abs. 5 Nr. 1 BauGB zu gewährleisten, ist die Festsetzung von schalldämmenden Maßnahmen für Fenster, Außenwände und Dächer der parallel zum Bahndamm geplanten Gebäude erforderlich (s. textliche Festsetzungen). Es wird darüber hinaus empfohlen, entsprechende Maßnahmen auch an den Gebäuden
vorzunehmen, die westlich der mit Schallschutzfestsetzungen versehenen Bereiche geplant sind. In diesem Zusammenhang erfolgt der Hinweis, daß aufgrund der durch die z.Zt. gültige Wärmeschutzverordnung gestellten Anforderungen Fenster der Lärmschutzklasse 2 als marktüblich zu betrachten sind.

8. Ver- und Entsorgung

Die Wasser- und Gasversorgung wird durch die jeweiligen Versorgungsträger sichergestellt. Versorgungsleitungen liegen in den Straßen Holunderhain und Feuerdornstraße.
In der Feuerdornstraße sind im Trennsystem Regen- und Schmutzwasserkanäle vorhanden. Die Schmutzwasserentsorgung ist über einen Stichkanal bzw. direkte Anschlüsse an die vorhandene Hauptentsorgungsleitung der Feuerdornstraße/ Holunderhain vorgesehen, so daß die Ableitung und Reinigung des Schmutzwassers durch die Kläranlage gewährleistet ist. Das Regenwasser der Dachflächen ist auf den privaten Grundstücken über Regenwassersickerschächte zu entsorgen.

9. Wasserschutz

Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Flüren/Diesfordt (WW 3). Die entsprechende Wasserschutzgebietsverordnung des Regierungspräsidenten Düsseldorf vom 10.12.1984 ist zu beachten.

10. Kosten

Für die Herstellung der Erschließungsanlage sind Kosten von ca. 146.000,00 DM ermittelt worden.

11. Verfahren

Durch die Änderung des Bebauungsplanes werden die Grundzüge der Planung berührt.
Gem. Art. 2 § 2 Abs. 7 i. V. m. Art. 2 § 2 Abs. 1 des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes kann bei der Änderung von Bebauungsplänen, die der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dienen sollen, das vereinfachte Verfahren gem. § 13 Abs. 1 BauGB auch durchgeführt werden, wenn die Grundzüge der Planung berührt sind. Demzufolge ist das Verfahren gem. § 13 BauGB möglich. Der dringende Wohnbedarf der Bevölkerung in Wesel wird dokumentiert durch die ständig steigende Zahl von Wohnungssuchenden, die bei den Bauvereinen und der Stadt Wesel registriert sind.

Aufgestellt: Wesel, 19.10.1992

Stadtplanungsamt Wesel

Prior