Hansestadt Wesel

Vereinfachte Änderung i des Bebauungsplanes Blumenkamp Nr. 1 "Blumenkamp"

Begründung

1. Allgemeines, Planungsanlass, Planungsziel
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse und Strukturen
5. Städtebauliches Konzept
   Regelungen des Bebauungsplanes
6. Ver- und Entsorgung
   Regenwasserversickerung
7. Auswirkungen des Bebauungsplanes
   Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft
8. Altlasten
9. Flächenbilanz/Planstatistik
10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planinhalte

1. Allgemeines, Planungsanlass, Planungsziel

Im Jahr 2003 trat der Eigentümer der die Bebauungsplanänderung umfassenden Fläche an die Stadt mit der Bitte heran, dort eine Bebauungsmöglichkeit zu schaffen. Unter Wahrung städtebaulicher Qualitäten ist mit dem Eigentümer ein Bebauungsvorschlag erarbeitet worden, der Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes ist. Ziel ist die Schaffung einer Baumöglichkeit für ein Gebäude des Einfamilienhaustyps. Dabei wird mit der Bebauungsplanänderung auf dem Grundstück des Antragstellers die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene und für diese Bebauungsstruktur übliche Baudichte gestattet.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst im Ortsteil Blumenkamp eine einzelne Fläche in der Größenordnung eines Baugrundstückes. Diese liegt zwischen der Feuerdornstraße und der Straße Holunderhain südlich und östlich angrenzend zum Grundstück Feuerdornstraße Nr. 69. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

Die Größe der Bebauungsplanänderung beträgt ca. 950 qm.

Mit Inkrafttreten der vereinfachten Änderung i des Bebauungsplanes treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Blumenkamp Nr. 1 "Blumenkamp" für den Geltungsbereich der vereinfachten Änderung i außer Kraft.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dieser Darstellung entwickelt; eine Anpassung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse und Strukturen

Das Baugrundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes Blumenkamp Nr. 1 "Blumenkamp", dessen städtebauliches Entwicklungskonzept bereits weitgehend umgesetzt ist. Im Norden, Osten und Süden ist das Grundstück in die dort vorhandene Wohnnutzung integriert. Im Westen, auf der gegenüberliegenden Seite der Feuerdornstraße, setzt die 2. Änderung des Bebauungsplanes Blumenkamp Nr. 1 Flächen für öffentliche Zwecke (u.a. Kirchliches Zentrum, Grundschule) fest. Diese Nutzungen sind ebenfalls bereits umgesetzt. Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A.

5. Städtebauliches Konzept

Der Bebauungsplan sieht in Ergänzung der vorhandenen Bebauung an der Feuerdornstraße ein einzelnes Gebäude in Form eines Einfamilienhauses vor. Im städtebaulichen Zusammenhang mit der an der Feuerdornstraße vorhandenen Bebauung erhält der Siedlungsbereich durch das geplante Vorhaben eine sinnvolle Vervollständigung, da die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauungsdichte aufgenommen und so der Eindruck einer Baulücke im Verlauf der Feuerdornstraße vermieden wird. Darüber hinaus ist auch unter dem Grundsatz eines sparsamen und schonenden Umgangs mit Grund und Boden die bislang vorgesehene Festsetzung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche in diesem Umfang nicht mehr geboten.

Auf der hinteren Grundstücksfläche wird der vorhandene wertvolle Baumbestand geschützt und die Grünstruktur erhalten bzw. entwickelt. Dazu wird die derzeit mit dem Bebauungsplan abgesicherte Baumöglichkeit auf der hinteren Grundstücksfläche aufgegeben. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt unmittelbar von der Feuerdornstraße. Auf der hinteren Grundstücksfläche bleibt eine Erschließungsmöglichkeit von der Straße Holunderhain indes erhalten.

Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und in Anlehnung an die umgebende Bebauung werden Art und Maß der baulichen Nutzung festgelegt. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Auf dem Grundstück erfolgt die Festsetzung eines Baufeld mit einer GRZ von 0,4. Die Geschosszahl wird auf 1 festgelegt.

Um den beabsichtigten Charakter zu wahren, sind die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (u. a. Tankstellen, Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen. Das städtebauliche Bild wird darüber hinaus durch weitergehende Festlegungen, z. B. zur Lage von Garagen und Nebenanlagen, gewahrt (Abstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von min. 1 Meter).

Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) im WA-Gebiet

Damit die städtebauliche Integration in den Bestand gesichert wird, insbesondere die der Infrastruktur und der Erschließung zugrunde zu legenden Größenordnungen eingehalten werden, wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten beschränkt auf 1 WE je Wohngebäude (plus Einliegerwohnung). Die Begrenzung der Anzahl möglicher Wohnungen ist städtebaulich insbesondere notwendig, da eine höhere Anzahl von Wohnungen auch ein mehr an fließendem und ruhendem Verkehr bedeuten würde. Für das Quartier und die Verkehrswege ist eine höhere Belastung nicht verträglich. Diese sind für die im Ursprungsplan vorgesehene bauliche Entwicklung ausgelegt. Jede Änderung bzw. Erweiterung der Baumöglichkeiten hat diese besondere, feststehende Struktur zu berücksichtigen.

Regelungen zur Herstellung befestigter Flächen (Versiegelung)

Zwecks Erhaltung und Anreicherung der Grundwasserkapazität sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB befestigte Flächen, wie z. B. Stellplätze, Wege, Terrassen, mit grundwasserverträglichen Materialien auszustatten und wasserdurchlässig zu befestigen oder es ist zu gewährleisten, dass das Regenwasser durch seitliche Gefälle in Vegetationsflächen entwässert wird.

Fläche zum Anpflanzen / Ausschluss von Nebenanlagen

Zum Schutz und zur Entwicklung der vorhandenen Grünstrukturen wird für einen Teil der hinteren Grundstücksfläche (östliche Teilfläche) der Ausschluss von Nebenanlagen und sonstigen Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO (Gartenhäuser, Garagen etc.) vorgesehen. Der Bereich deckt sich mit der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB. Die Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen im landschaftspflegerischen Begleitplan zu realisieren.

Ein- und Ausfahrverbote

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt von der Feuerdornstraße. Eine Zufahrtsmöglichkeit von der Straße Holunderhain bleibt indes erhalten. Dieses Ziel wird durch die Festlegung von Ein- und Ausfahrverboten abgesichert.

Versickerung von Regenwasser

Hierzu siehe Punkt 6 dieser Begründung.

Gebäudehöhen, Gestaltungsvorschriften

Die zur Verwirklichung städtebaulicher Absichten erforderliche Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen wird durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe und einer Höhenangabe zur Fußbodenoberkante gewährleistet. Es werden eine maximale Firsthöhe von 10,0 m und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m über Straßenniveau festgelegt. Zusätzlich wird die Höhe der Fußbodenoberkante des Erdgeschosses geregelt. Diese muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

Um ein gestalterisch harmonisches Erscheinungsbild zu unterstützen, sind Gestaltungsvorschriften aufgenommen. Grundsätzlich soll dabei eine möglichst große Gestaltungsfreiheit erhalten bleiben. Die Regelungen zur Gewährleistung eines angepassten Gestaltungsrahmens bieten ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltung. Die Auswirkungen der Gestaltungsvorschriften sind für den Eigentümer und Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

- Das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten wird insbesondere durch die Ausformung der Dachflächen geprägt und durch den Anteil an Dachaufbauten und Dacheinschnitten bestimmt. Regelungen zu Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchhäusern erfolgen, um zu einem gut ausgewogenem Verhältnis zwischen Dachform und Dachaufbauten zu kommen. So sind die Abmessungen für Dachaufbauten sowie deren Platzierung auf der Dachfläche festgesetzt. Dachaufbauten sollen dabei keine übergeordnete Dominanz innerhalb der Dachfläche bilden. Die Anlage von Sonnenkollektoren ist im Interesse einer umweltschonenden Energiegewinnung in den Dachflächen zulässig. Die Festlegung der Dachneigung (max. 45°) dient dem Ziel, zu spitze Dächer zu vermeiden. Die Möglichkeit zu einer individuellen Ausprägung der einzelnen Dachgestalt bleibt damit weitgehend erhalten, da zur Dachform und Firstrichtung keine Festlegungen getroffen werden.

- Garagen, Carports, andere bauliche Nebenanlagen sowie eingeschossige Anbauten sind im Interesse der individuellen Gestaltungsfreiheit von diesen Vorschriften ausgenommen.

Ebenso wird die Lage von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO und von Garagen und Stellplätzen mit offenem Schutzdach (Carports) geregelt. Diese sollen einen Abstand zu öffentlichen Flächen einhalten, damit in dem Zwischenraum eine ansprechende Einbindung (i. d. R. eine Begrünung) erfolgen kann. Ebenso wird damit z. B. die Wirkung von engen Fluchten (z. B. am Fußweg) verhindert.

6. Ver- und Entsorgung

In der angrenzenden Verkehrsfläche sind alle Versorgungsleitungen (Gas, Wasser, Strom) vorhanden, an die angeschlossen werden soll.
Das Schmutzwasser der baulichen Nutzung wird in die bestehende Kanalisation geleitet und der zentralen Kläranlage zugeführt. Eine ordnungsgemäße Reinigung der Schmutzwässer ist damit gewährleistet.

Regenwasserversickerung

Das Landeswassergesetzes (LWG) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten.

Im südlich zum Plangebiet gelegenen Ortsteil Feldkamp sind im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung Bohrungen erfolgt. Der Gutachter stellt im Ergebnis fest, dass eine Versickerung von Dachflächenwasser vorgenommen werden kann. Es liegen keine Erkenntnisse vor, die die Annahme begründen würden, dass im Ortsteil Blumenkamp bzw. im Plangebiet von grundsätzlich anderen Voraussetzungen auszugehen ist. Generell kann auf Grundlage der Ergebnisse von hydrogeologischen Untersuchungen an unterschiedlichen Orten im Stadtgebiet angenommen werden, dass - mit wenigen Ausnahmen - in großen Teilen des Stadtgebietes ähnliche Bodenverhältnissen zugrundegelegt werden können. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des Standortes anzupassen.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB wird daher festgesetzt, dass gemäß § 51 a LWG das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen auf den privaten Baugrundstücken über ein geeignetes Entwässerungssystem an Ort und Stelle dem Untergrund zuzuführen ist.

Zwecks Erhaltung und Anreicherung der Grundwasserkapazität sind des weiteren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB befestigte Flächen, wie z. B. Stellplätze, Wege, Terrassen, mit grundwasserverträglichen Materialien auszustatten und wasserdurchlässig zu befestigen oder durch seitliche Gefälle in Vegetationsflächen zu entwässern.

Öffentliche Flächen, für die eine entsprechende Regelung erforderlich wäre, liegen nicht im Plangebiet.

Quelle: Hydrogeologisches Gutachten zur Bestimmung der Durchlässigkeit und 1. Ergänzung
Gutachten Nr. MK 080/99
Geotechnisches Büro Dr. E.-H. Müller Nachfahren
Krefeld, 1999
im Auftrag der Stadt Wesel

Das Gutachten ist in Auszügen Anlage zu dieser Begründung.

7. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Von der angestrebten Entwicklung sind keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Lärm etc. zu erwarten. Ebenso wird davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Wohnnutzung nicht unzumutbar gestört wird.

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Bewertung der Belange von Natur und Landschaft ist eine Eingriffsbewertung vorgenommen worden. Dazu sind die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes und die mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigten Festsetzungen gegenübergestellt worden (Differenzwertverfahren). Im Ergebnis sind außerhalb der Bebauungsplanänderung keine Maßnahmen erforderlich.

Die Eingriffsbewertung ist Anlage zu dieser Begründung.

8. Altlasten

Für den Standort liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten sowie keine Verdachtsmomente auf Altlasten vor.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muß allerdings im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von verschiedenen Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet nicht innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte trotzdem aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf militärische Altlasten bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.

9. Flächenbilanz/Planstatistik

Der Änderungsbereich hat eine Größe von ca. 950 qm. Es erfolgt eine Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet mit der die Möglichkeit zur Errichtung einer Wohneinheit verbunden ist.

10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planinhalte

Es erfolgen keine Änderungen an öffentlichen Flächen. Die Erschließung ist durch die vorhandenen Straßen bereits ausreichend gesichert, so dass für die Stadt keine Aufwendungen zu erwarten sind. Die erforderlichen Maßnahmen zur Regulierung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind dem Baugrundstück zugeordnet.

Aufgestellt:

Wesel, den 23.06.2004

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Bürgermeister

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen:
- Eingriffsbewertung
- Geotechnisches Büro Dr. E.-H. Müller Nachfahren, Hydrogeologisches Gutachten, vom 03.05.99 (Auszug)

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 14.09.2004