Begründung
zur Vereinfachten Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 2a Bi „Bergerfurth" der Stadt Wesel

Der Änderungsbereich erfasst das Grundstück in der Gemarkung Bislich, Flur 10, Flurstück 108 tlw., das zwischen der Emmericher Straße (im Westen) und der Straße „Bergerfurth" (im Osten) liegt. Südlich davon schliessen die Gelände des Friedhofs und der St.-Aloysius-Kirche, nördlich ein noch nicht realisiertes Wohnbaugebiet an.

Auf dem Westteil des Flurstücks 108 befindet sich ein Wohgebäude mit Nebenanlagen. Im übrigen ist das Grundstück im wesentlichen baulich ungenutzt, weist keine nennenswerte Vegetation auf und wird zeitweise als Aufmarschplatz des ansässigen Schützenvereins in Anspruch genommen. Im Bereich des vorhandenen Gebäudes weist der Bebauungsplan eine weitere kleinere Wohnbaufläche aus, auf die nunmehr verzichtet werden soll.

Stattdessen hegt der Grundstückseigentümer die Absicht, den an der Straße „Bergerfurth" liegenden Grundstücksteil unter Verzicht auf die gennannte Baufläche im gleichen Masse baulich zu verwerten. Die getroffenen Festsetzungen WR I, GRZ 04, 1 WE, ED, entsprechen der umgebenden Planung. Da Grundzüge der Planung nicht berührt werden, ist die Vereinfachte Änderung gem. § 13 BauGB möglich.

Zudem wird das Vorhaben aus planerischer Sicht positiv bewertet, da der entstehende Bauplatz direkt an der Straße liegt und somit als erschlossen gilt. Auch die bessere städtebauliche Fassung des Straßenraumes wirkt sich vorteilhaft aus. Die direkte Erschließung macht das Baugrundstück unabhängig von der im Norden festgesetzten Erschliessungsstraße. Die Realisierung ist also sofort möglich

Die Schmutzwasserentsorgung muss im Orteil Bergerfurth derzeit noch gem. örtlicher Entwässerungssatzung mittels Dreikammer-Kleinkläranlage erfolgen. Geplant ist eine zentrale Abwasserbeseitigung für den ganzen Ortsteil durch eine vollbiologische Belebungsanlage. Die Realisierung ist vorgesehen in den Jahren 2001 bis 2005, womit dann auch der Anschluss- und Benutzungszwang ausgesprochen werden wird.

Das Regenwasser ist gem. § 51a LWG ortsnah auf den Grundstücken mittels geeigneter Einrichtungen zu versickern. Von geeigneten Bodenverhältnissen wird ausgegangen. Nach Ansicht des Staatlichen Umweltamtes sollte nach Möglichkeit auf die Schachtversickerung verzichtet werden, da es auf Grund der punktuellen Einleitung die schlechteste Wahl bei den Versickerungsverfahren darstellt.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes ist kein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, da der Festsetzung einer neuen Bauzone die Aufgabe einer gleichwertigen Bauzone gegenübersteht. Ausgleichsmaßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

Der Stadt Wesel entstehen durch die Änderung des Bebauungsplanes keine zuätzlichen Kosten.

Aufgestellt:

Stadtplanungsamt Wesel

Prior

Wesel, den 25. Januar 2001