Hansestadt Wesel

Bebauungsplan Nr. 5 F "An der Evangelischen Kirche" Vereinfachte Änderung B



5. AUSFERTIGUNG

Begründung

Inhalt

1. Allgemeines und Verfahren

2. Planungsanlass und Planungsziel

3. Räumlicher Geltungsbereich

4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen
   - Regionalplan
   - Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

6. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

7. Technische Infrastruktur
   - Versorgung
   - Entsorgung des Schmutzwassers
   - Behandlung des Regenwassers

8. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes
   - Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft
   - Beurteilung des Eingriffs zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung
   - Immissionsschutz (Schallschutz)
   - Altlasten

9. Flächenbilanz/Planstatistik

10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

    Anlage

1. Allgemeines und Verfahren

Beabsichtigt ist die Vereinfachte Änderung B des Bebauungsplanes Nr. 5 F "An der Evangelischen Kirche". Die Entwicklungsziele der derzeitigen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Vorstellungen, stimmen in den planerischen Grundzügen mit diesen jedoch überein. Die planungsrechtliche Sicherung über die Änderung des Bebauungsplanes ist jedoch erforderlich.
Werden durch eine Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, so wie im vorliegenden Fall, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) anwenden. Die Anwendung des § 13 BauGB ist des Weiteren möglich, da keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten Verfahren nichts entgegen. Damit einhergehen:

- Von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von einem Monitoring nach § 4c BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB)

2. Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Planung ist ein im Januar 2012 von der evangelischen Kirchengemeinde Bislich-Diersfordt-Flüren eingereichter Antrag, einen Teil des in ihrem Eigentum befindlichen Grundstücks einer Wohnbebauung zuzuführen. Da es sich um ein innerörtliches Grundstück handelt und der zu überplanende Bereich vom Eigentümer nicht mehr benötigt wird, da er nahezu ungenutzt ist, unterstützt die Stadt Wesel das Anliegen des Eigentümers. Unter Wahrung städtebaulicher Qualitäten ist mit dem Eigentümer ein Bebauungsvorschlag erarbeitet worden, der Grundlage für die Änderung des Bebauungsplanes ist. Das Planungsziel ist eine sinnvolle und moderate Nachverdichtung eines bereits entwickelten Wohngebietes im Stadtteil Flüren, der derzeit über keine kurz- oder mittelfristig verfügbaren Wohnbaulandpotentiale verfügt (siehe Siedlungsmonitoring 2009).

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 F, Vereinfachte Änderung B umfasst lediglich ein Grundstück (Gemarkung Flüren, Flur 6, Flurstück 1076). Die Gesamtgröße des Planbereichs beträgt 7.361 qm, der zu überplanende Teilbereich des Grundstücks ist 2.140 qm groß. Das Grundstück wird umgrenzt von der Wohnbebauung Marsstraße 5 bis 5c bzw. Venusstraße 11 und 11a im Norden, der Wohnbebauung Venusstraße 1 bis 9 im Osten, von dem Flürener Weg im Süden und der Marsstraße im Westen. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

- **Regionalplan**

Gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“.

- **Flächennutzungsplan**

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit einer kirchlichen/religiösen und einer sozialen Einrichtung dar.
Der überwiegende Teil des Grundstücks soll auch weiterhin eine Fläche für den Gemeinbedarf bleiben; eine Teilfläche mit einer Größe von 2.140 qm soll hingegen in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Da der Flächennutzungsplan aufgrund seiner Maßstäblichkeit grundsätzlich nicht parzellenscharf ist, bedarf es keiner durch das Planverfahren ausgelösten Änderung des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan Nr. 5 F, Vereinfachte Änderung B steht somit mit dem Flächennutzungsplan im Einklang.

1 Klarstellende Ergänzung
Mit Schreiben vom 21.11.2012 teilte der Regionalverband Ruhr mit, dass die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung steht.

5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt in einem bereits baulich entwickelten Umfeld, das durch verschieden ausgeprägte Wohnbauten bestimmt wird. Neben vereinzelten ein- bis zweigeschossigen Zweifamilien- und Reihenhäusern wird die Umgebung von freistehenden Einfamilienhäusern dominiert. Die Grundstücksgrößen variieren bei dem Einzelhaustypus zwischen 430 qm und 1.950 qm. Geprägt wird das Umfeld durch ältere Wohngebäude. Das gesamte Wohngebiet, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 5 F "An der Evangelischen Kirche" liegt, wird über die Mars- und Sternstraße erschlossen.
Der Ortsteil Flüren verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit einem Nahversorgungszentrum. Das Plangebiet ist durch drei, in unmittelbarer Nähe verkehrenden Buslinien (Linien 63, 85 und 86) in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gut eingebunden.
Der Bebauungsplan Nr. 5 F, der im Mai 1964 rechtskräftig wurde, weist größtenteils Reine Wohngebiete (WR) aus. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich auch einige festgesetzte Allgemeine Wohngebiete (WA). Die Baustruktur der Umgebung orientiert sich an diesen Festsetzungen. Das Plangebiet selbst ist im derzeit noch gültigen Bebauungsplan Nr. 5 F als Sondergebiet „Evangelisches Gemeindezentrum“ ausgewiesen. Auf dem Grundstück befinden sich die Christus-Kirche und ein ungenutztes Pfarrhaus. Da trotz jahrelangen Bemühungen seitens der evangelischen Kirchengemeinde das Gebäude keiner neuen Nutzung zugeführt werden konnte, und das obwohl zahlreiche Um- und Anbauvarianten mit möglichen Investoren besprochen wurden, soll das Pfarrhaus, auch aufgrund der schlechten Bausubstanz, auf Wunsch der Eigentümer abgebrochen werden.

6. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

▪ Städtebaulicher Entwurf und Verkehrserschließung

Mit der vereinfachten Änderung B des Bebauungsplanes Nr. 5 F soll eine nördlich gelegene Teilfläche des Sondergebiets „Evangelisches Gemeindezentrum“ einer Wohnbebauung zugeführt werden. Insgesamt sollen auf einer Fläche von 2.140 qm vier Baumöglichkeiten für Wohngebäude des Einzelhaustyps geschaffen werden. Die geplante Geschossigkeit und die Grundstücksgrößen orientieren sich an der Bebauung. Somit fügt sich die geplante Wohnbebauung in das Wohnumfeld städtebaulich ein.
Die Erschließung der vier geplanten Grundstücke erfolgt über die Marsstraße, wobei zwei Grundstücke unmittelbar, die beiden anderen über einen neu herzurichtenden privaten Erschließungsweg, der von der Marsstraße abgeht, erschlossen werden. Der Verlauf der Privatstraße ist bewusst entlang der südlichen Grenze des Allgemeinen Wohngebietes (WA) geplant worden, da somit bei Bedarf weitere Flächen des Sondergebiets „Evangelisches Gemeindezentrum“ in Wohnbauflächen umgewandelt werden könnten, deren verkehrliche Erschließung bereits sichergestellt wäre. Derzeit wird ein solcher Bedarf von Seiten der Stadt Wesel jedoch nicht gesehen.

▪ Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden vier Einzelbaufenster festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Begrenzung der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Geschoss, in Verbindung mit einer Höhenbegrenzung baulicher Anlagen bestimmt. Da die Baugebiete im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet überwiegend als Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt sind, sollen die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem WA-Gebiet (u. a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe) ausgeschlossen werden, um den beabsichtigten Charakter zu wahren.

**** 2 Ergänzung***

Aufgrund einer konkreten Anfrage wird das südöstliche Baufenster um 1,50 m in östlicher Richtung vergrößert.

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

Die Begrenzung der Anzahl möglicher Wohnungen ist städtebaulich erforderlich, da eine höhere Anzahl von Wohnungen ein Mehr an fließenden und ruhenden Verkehr und somit eine unerwünschte Störung des Wohngebietes bedeuten würde. Die städtebauliche Konzeption erfordert es, die zulässige Wohnungsanzahl auf maximal eine Wohneinheit festzulegen. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu dieser Wohneinheit eine untergeordnete Einliegerwohnung, die über einen gemeinsamen Hauseingang zu erschließen ist, mit max. 50 qm Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist.

Höhe baulicher Anlagen

Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

Durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe wird die zur Verwirklichung städtebaulicher Absichten erforderliche Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen gewährleistet. Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die zulässige Traufhöhe darf das Maß von 4,50 m und die zulässige Firsthöhe das Maß von 10,00 m nicht überschreiten.

3 Gestrichen

~~Ausnahmsweise ist eine zweigeschossige Bebauung möglich, wenn die maximale Gebäudehöhe das Gesamtmaß von 6,50 m nicht überschreitet.~~

und ersetzt durch

Ausnahmsweise ist eine zweigeschossige Bebauung möglich, wenn die Gebäudehöhe das Maß von 6,50 m nicht überschreitet.

4 Klarstellende Ergänzung

Die Gebäudehöhe bezeichnet das zulässige Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen.

Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Befestigte Flächen

Um die Neuversiegelung zu verringern und die Regenwasserversickerung vor Ort zu optimieren, werden Festsetzungen zur Gestaltung von befestigten Flächen getroffen. Demnach dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für alle befestigten Flächen, wie z.B. Stellplätze, Wege, Terrassen etc., nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialen verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechendes Gefälle sichergestellt ist, dass ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

5 Klarstellende Ergänzung

Der Einbau von RC-Material (z.B. als Wegeunterbau) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Behandlung des Niederschlagswassers

Durch textliche Festsetzungen ist geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Flächen im Plangebiet zu versickern ist. Dabei ist zu beachten, dass die Verkehrs- und Dachflächen so zu erstellen sind, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Planung hat keine signifikante negative Auswirkung auf Natur und Landschaft, auf Boden und Wasserhaushalt und löst damit auch keine Kompensationserfordernisse aus.

**** 6 Klarstellende Ergänzung***

Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Wesel in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten ist.

Öffentliche Verkehrsflächen

Neue öffentliche Verkehrsflächen sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption nicht erforderlich. Über die Marsstraße ist eine gesicherte Erschließung gewährleistet.

Gestaltungsvorschriften

Auf gestalterische Festsetzungen wird zugunsten einer freien Gestaltungsmöglichkeit durch die Bauwilligen verzichtet. Daher gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 5 F „An der Evangelischen Kirche“, 1. Ergänzung nicht für die Vereinfachte Änderung B.

7. Technische Infrastruktur

- **Versorgung**

Das Gebiet ist bereits erschlossen. Die technische Infrastruktur bleibt erhalten. Durch den Anschluss an vorhandene Leitungen ist die Versorgung des Planbereiches sichergestellt.

- **Entsorgung des Schmutzwassers**

Der Anschluss kann an vorhandene Leitungen in der Marsstraße erfolgen. Eine Zuleitung zur zentralen Kläranlage der Stadt Wesel ist damit sicherstellt. Neue bzw. größere Schmutzwasseranschlusswerte werden nicht ausgelöst. Eine ordnungsgemäße Behandlung des Schmutzwassers ist somit gewährleistet.

- **Behandlung des Regenwassers**

Das Landeswassergesetz (LWG) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB wird daher festgesetzt, dass gemäß § 51 a LWG das Regenwasser von Erschließungsflächen (private Verkehrserschließung) und Dachflächen baulicher Anlagen auf den privaten Baugrundstücken über ein geeignetes Entwässerungssystem an Ort und Stelle dem Untergrund zugeführt werden muss. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich dabei in jedem Falle den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen.
Die nachfolgenden Hinweise sind zu beachten:

- Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Verrieselungsmulden müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,00 m aufweisen.
- 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 seitliches Gefälle in Vegetationsflächen zu entwässern.

**** 7 Klarstellende Ergänzung***

- *Die Versickerung von Niederschlagswasser in technischen Einrichtungen (z.B. Mulden/Rigolen) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.*

8. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes

▪ Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die ursprüngliche Planung des Bebauungsplanes Nr. 5 F sah für den gesamten Geltungsbereich eine Nutzung der Fläche als Sondergebiet „Evangelisches Gemeindezentrum“ mit einem großen Baufenstern vor. Das gesamte Gebiet ist als SO-Gebiet mit einer möglichen Bebauung mit der GRZ 0,6 ausgewiesen, diese Ausweisung wird für das geplante Wohngebiet, das eine Fläche von 2.140 qm aufweisen soll, auf GRZ 0,4 geändert. Für die neuen Baufenster wird eine eingeschossige Einzelhausbebauung festgesetzt. Das gesamte Umfeld ist von gleich hoher oder höherer und auch sonst gleichartiger Wohnbebauung geprägt. Die Fläche des künftigen Wohngebietes ist zurzeit teilweise bereits bebaut. Durch die neue Planung wird kein Eingriff in Natur und Landschaft ausgelöst, da der heute bereits mögliche Versiegelungsgrad auf der Wohnbaufläche beibehalten wird und sich die geplante Bebauung nahtlos in das Umfeld einpasst.

**** 8 Gestrichen***

~~Der Erläuterungsbericht zur Artenschutzrechtlichen Betrachtung ist Anlage zu dieser Begründung.~~

und ersetzt durch

Die Artenschutzrechtliche Prüfung und ein Begehungsprotokoll des Anwesens Wesel-Flüren, Kiebitzstraße 3 sind Anlagen zu dieser Begründung.

▪ Beurteilung des Eingriffs zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Da es sich bei der Planung um eine moderate Nachverdichtung handelt, kann zum einen die Flächeninanspruchnahme im bisherigen Außenbereich vermieden werden, zum anderen werden kompakte Siedlungsstrukturen geschaffen. Eine nachhaltige Entwicklung wird auch dadurch geschaffen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungszentren, Kindergarten- und Schulstandorte sowie Naherholungsgebiete befinden, die allesamt fußläufig erreichbar sind. Durch kurze Wege und attraktive Fuß- und Radwegverbindungen kann ein unnötiger motorisierter Verkehr vermieden werden.
Auch durch die Beschränkung der Bodenversiegelung und der Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Der Forderung des § 1a Abs. 5 BauGB, den Erfordernissen des Klimaschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, wird durch die Planung also erfüllt.

▪ Immissionsschutz (Schallschutz)

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

- **Altlasten**

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel sind keine Altlasten für den Planbereich verzeichnet. Ebenso bestehen keine Anfangsverdachtsmomente. Aufgrund der Zerstörung Wesels im Zweiten Weltkrieg muss aber im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden.

**** 9 Klarstellende Ergänzung***

Es liegt ein konkreter Verdacht auf Militäreinrichtungen aus dem 2. Weltkrieg (Laufgraben) vor.

**** 10 Gestrichen***

~~Vor Baubeginn sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen.~~

und ersetzt durch

Vor Baubeginn sollten aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Verdachts sowie die Überprüfung der zu überbauenden Flächen erfolgen.

Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

9. Flächenbilanz / Planstatistik

Die im ca. 7.361 qm großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

Sondergebiet „Evangelisches Gemeindezentrum“	5.221 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	2.140 qm
- davon Wohnbaufläche	1.957 qm
- davon privater Erschließungsweg	183 qm

10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

**** 11 Gestrichen***

~~Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht. Die Änderung schafft die Voraussetzung für die Vermarktung von Wohnbauflächen mit den Instrumenten des städtischen Bodenmanagements. Sonstige anfallende Kosten werden nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen finanziert.~~

und ersetzt durch

Durch Umsetzung dieser Planung entstehen der Stadt Wesel keinerlei Kosten.

Aufgestellt:

Wesel, den 18.12.2012

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlage

**** 12 Gestrichen***

- ~~Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft, Stadt Wesel vom 07.08.2012~~

und ersetzt durch

- *Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft + Artenschutzrechtliche Prüfung, Stadt Wesel vom 31.01.2013*

**** 13 Klarstellende Ergänzung***

- *Begehungsprotokoll des Anwesens Wesel-Flüren, Kiebitzstraße 3 – Grundlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung, Teilbereich Fledermäuse, Schnitzler vom 29.01.2013*

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 5 F „An der Evangelischen Kirche“, Vereinfachte Änderung B der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.12.2012 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 27.12.2012 bis einschließlich 31.01.2013.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 05.02.2013

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Fortschreibung der Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 5 F „An der Evangelischen Kirche", Vereinfachte Änderung B der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange 23 Stellungnahmen abgegeben, die gem. Vorlage für die Sitzung des Rates am 05.03.2013 nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander behandelt werden.
Im Ergebnis sind der Entwurf des Bebauungsplanes und die Entwurfsbegründung aufgrund der Stellungnahmen geändert und ergänzt worden. Die vorgenommenen Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs und der Begründung erfordern keine erneute Durchführung der Offenlage.

Die Begründung (Teil A) wurde in folgenden Punkten geändert und klarstellend ergänzt:

Seite 4
1 Klarstellende Ergänzung
Mit Schreiben vom 21.11.2012 teilte der Regionalverband Ruhr mit, dass die beabsichtigte Änderung des Bebauungsplans im Einklang mit den Zielen der Landes- und Regionalplanung steht.

Seite 5
2 Ergänzung
Aufgrund einer konkreten Anfrage wird das südöstliche Baufenster um 1,50 m in östlicher Richtung vergrößert.

Seite 6
3 Gestrichen
~~Ausnahmsweise ist eine zweigeschossige Bebauung möglich, wenn die maximale Gebäudehöhe das Gesamtmaß von 6,50 m nicht überschreitet.~~

und ersetzt durch
Ausnahmsweise ist eine zweigeschossige Bebauung möglich, wenn die Gebäudehöhe das Maß von 6,50 m nicht überschreitet.

4 Klarstellende Ergänzung
Die Gebäudehöhe bezeichnet das zulässige Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen.

5 Klarstellende Ergänzung
Der Einbau von RC-Material (z.B. als Wegeunterbau) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

Seite 7

**** 6 Klarstellende Ergänzung***

Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Wesel in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten ist.

Seite 8

**** 7 Klarstellende Ergänzung***

- *Die Versickerung von Niederschlagswasser in technischen Einrichtungen (z.B. Mulden/Rigolen) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.*

**** 8 Gestrichen***

~~Der Erläuterungsbericht zur Artenschutzrechtlichen Betrachtung ist Anlage zu dieser Begründung.~~

und ersetzt durch

Die Artenschutzrechtliche Prüfung und ein Begehungsprotokoll des Anwesens Wesel-Flüren, Kiebitzstraße 3 sind Anlagen zu dieser Begründung.

Seite 9

**** 9 Klarstellende Ergänzung***

Es liegt ein konkreter Verdacht auf Militäreinrichtungen aus dem 2. Weltkrieg (Laufgraben) vor.

**** 10 Gestrichen***

~~Vor Baubeginn sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen.~~

und ersetzt durch

Vor Baubeginn sollten aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Verdachts sowie die Überprüfung der zu überbauenden Flächen erfolgen.

**** 11 Gestrichen***

~~Kosten für öffentliche Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht. Die Änderung schafft die Voraussetzung für die Vermarktung von Wohnbauflächen mit den Instrumenten des städtischen Bodenmanagements. Sonstige anfallende Kosten werden nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen finanziert.~~

und ersetzt durch

Durch Umsetzung dieser Planung entstehen der Stadt Wesel keinerlei Kosten.

Seite 10

**** 12 Gestrichen***

- ~~Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft, Stadt Wesel vom 07.08.2012~~

und ersetzt durch

- *Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft + Artenschutzrechtliche Prüfung, Stadt Wesel vom 31.01.2013*

**** 13 Klarstellende Ergänzung***

- *Begehungsprotokoll des Anwesens Wesel-Flüren, Kiebitzstraße 3 – Grundlagen zur artenschutzrechtlichen Prüfung, Teilbereich Fledermäuse, Schnitzler vom 29.01.2013*

Die Begründung (Teil B) wurde in folgenden Punkten geändert und klarstellend ergänzt:

Seite 1

**** 1 Redaktionelle Ergänzung***

+ Artenschutzrechtliche Prüfung

**** 2 Klarstellende Ergänzung***

Eine Begehung des Gebäudes Wesel-Flüren, Kiebitzstraße 3 hat keine Hinweise auf eine nachhaltige Beeinträchtigung von Fledermäusen (Winterquartiere) ergeben (Protokoll im Anhang beigefügt).

**** 3 Gestrichen***

~~Bei notwendig werdenden Baumfällungen (dies kann auch aus dem aktuellen rechtskräftigen Planungsrecht erforderlich werden) und bei Abbrucharbeiten an Gebäuden ist wegen des Tötungsverbotes nach § 42 BNatSchG besondere Vorsicht anzuwenden.~~

und ersetzt durch

Bei notwendig werdenden Baumfällungen (dies kann auch aus dem aktuellen rechtskräftigen Planungsrecht erforderlich werden) und bei Abbrucharbeiten an Gebäuden ist wegen des Tötungsverbotes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG besondere Vorsicht anzuwenden.

**** 4 Gestrichen***

~~Es ist dringend zu empfehlen für den Fall der Fälle die Rufnummer von Fledermauskundlern vorzuhalten und diese möglichst vorher zu kontaktieren (z.B. Biologische Station in Kreis Wesel, Freybergsweg 9, 46483 Wesel, Tel. 0281 / 96 252 – 0).~~

Seite 2

und ersetzt durch

*So sind bei notwendigen Abbrucharbeiten die Zeiten zwischen dem Verlassen der Winterquartiere und dem Beginn der Wochenstubenzeit (März bis Mitte/Ende April) und die Zeit zwischen dem Ende der Wochenstubenzeit und dem Bezug der Winterquartiere (August bis Oktober) zu bevorzugen. Wenn zu anderen Zeiten in die vorhandene Bausubstanz eingegriffen werden soll, ist eine fachkundige Begehung erforderlich. Es ist auf **jeden** Fall dringend zu empfehlen die Rufnummer von Fledermauskundlern vorzuhalten und diese vorher zu kontaktieren (z.B. Biologische Station in Kreis Wesel, Freybergsweg 9, 46483 Wesel, Tel. 0281 / 96 252 – 0).*

5 Gestrichen
~~Aufgestellt: 07.08.2012~~

und ersetzt durch
Aufgestellt: 31.01.2013

Die textlichen Festsetzungen wurden in folgenden Punkten geändert und klarstellend ergänzt:

1 Gestrichen
~~Ausnahmsweise ist eine zweigeschossige Bebauung möglich, wenn die maximale Gebäudehöhe das Gesamtmaß von 6,50 m nicht überschreitet.~~

und ersetzt durch
Ausnahmsweise ist eine zweigeschossige Bebauung möglich, wenn die Gebäudehöhe das Maß von 6,50 m nicht überschreitet.

2 Klarstellende Ergänzung
Die Gebäudehöhe bezeichnet das zulässige Höchstmaß der Oberkante baulicher Anlagen.

3 Klarstellende Ergänzung
Es liegt ein konkreter Verdacht auf Militäreinrichtungen aus dem 2. Weltkrieg (Laufgraben) vor.

4 Gestrichen
~~Vor Baubeginn sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen.~~

und ersetzt durch
Vor Baubeginn sollten aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Verdachts sowie die Überprüfung der zu überbauenden Flächen erfolgen.

5 Klarstellende Ergänzung
7. *Die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Wesel in ihrer jeweils gültigen Fassung ist zu beachten.*

6 Klarstellende Ergänzung
8. *Der Planbereich liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Wesel 10“ und „Wesel 12“ sowie über den auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeldern „Bruckhausen 35“ und „Bruckhausen 37“.*

7 Klarstellende Ergänzung
9. *Der Planbereich liegt über dem auf Kohlenwasserstoff erteilten Erlaubnisfeld „Saxon 1 West“.*

**** 8 Klarstellende Ergänzung***

10. *Der Einbau von RC-Material (z.B. als Wegeunterbau) bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.*

Aufgestellt:
Wesel, den 05.02.2013

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 05.03.2013.