1. Ausfertigung

Hansestadt Wesel

Vereinfachte Änderung A des Bebauungsplanes 5 a "Martinistraße"

Begründung

1. Allgemeines, Planungsanlass und Planungsziel
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Entwicklung aus übergeordneten Plänen
   - Flächennutzungsplan
4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse und Strukturen
   - Bestand außerhalb des Planbereiches
   - Bestand innerhalb des Planbereiches
   - Planungsrecht
5. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes
6. Technische Infrastruktur
   - Versorgung
   - Entsorgung des Schmutzwassers
   - Behandlung des Regenwassers
7. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft
8. Altlasten
9. Flächenbilanz/Planstatistik
10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung
11. Anlagen

1. Allgemeines, Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 5 a "Martinistraße" wurde aus dem Durchführungsplan Nr. 5 a übergeleitet. Der Durchführungsplan ist seinerzeit am 15.01.1959 bekanntgemacht worden. Die Änderung A betrifft eine kleine Fläche des Planes im Bereich der Neustraße westlich der Korbmacherstraße. Hier beabsichtigt der Eigentümer eine aus den Nachkriegsjahren stammende und in den letzten Jahren in der Substanz abgängige Wohnbebauung zu ersetzen. Die Neubebauung erfordert eine Änderung des Planungsrechtes, da ein anderer Zuschnitt der Baufenster und der sonstigen Festsetzungen erforderlich wird. Da die Grundzüge der Planung nicht berührt sind, kann die Bebauungsplanänderung nach dem vereinfachten Verfahren nach §13 BauGB durchgeführt werden.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die vereinfachte Änderung A liegt in der Weseler Innenstadt im Bereich der Neustraße westlich der Korbmacherstraße. Sie umfasst dort eine Grundstücksfläche nördlich der Neustraße sowie die angrenzenden Verkehrsflächen. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,24 ha.

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wesel ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt. Damit ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse und Strukturen

Der Änderungsbereich liegt in der Innenstadt Wesels. Entsprechend sind Infrastruktureinrichtungen fußläufig erreichbar. Der Nahbereich ist durch ein Konglomerat unterschiedlicher Nutzungen geprägt. In den umgebenden Straßen ist eine Mischung aus Wohnnutzung, Geschäften und kleineren Gewerbebetrieben vorhanden. Entlang der Korbmacherstraße setzt der aus einem Durchführungsplan übergeleitete Bebauungsplan C-Gebiet fest. Dieses entspricht etwa den Nutzungsmöglichkeiten eines Mischgebietes nach derzeitiger Baunutzungsverordnung. Im Westen grenzt unmittelbar ein festgesetztes B-Gebiet an. Dieses entspricht von den Nutzungsformen her etwa einem Allgemeinem Wohngebiet nach derzeitiger Baunutzungsverordnung. Unmittelbar im Norden grenzt ein Garagenkomplex an. Entlang der Martinistraße ist Wohnbebauung vorhanden. Dieser Bereich ist im Bebauungsplan als C-Gebiet festgesetzt. Im Nordwesten stellt eine öffentliche Grünfläche die Verbindung zwischen Neustraße und Martinistraße her. Dort ist nördlich der Martinistraße ein Schulkomplex vorhanden.
Die Nutzungen in der Umgebung sind planungsrechtlich in Bebauungsplänen geregelt. Östlich der Korbmacherstraße schließt der Bebauungsplan Nr. 9 und südlich der Neustraße der Bebauungsplan Nr. 200 b an.

Im Änderungsbereich selbst befindet sich eine Straßenrandbebauung in zweigeschossiger Bauweise aus den fünfziger Jahren, die ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt wurde. Der Bebauungsplan setzt derzeit entsprechend B-Gebiet fest. Die Bebauung ist auf 2 Geschosse beschränkt, die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein Baufeld geregelt, dass unmittelbar angrenzend zur öffentlichen Verkehrsfläche eine Bautiefe von 12 m besitzt.

Es ist damit zu rechnen, dass im Plangebiet bei Erdarbeiten Bauteile der ehemaligen Festungsanlage auftreten werden. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

5. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

Das Bebauungskonzept ist im Auftrag des Eigentümers erarbeitet worden. Den Festsetzungen der Bebauungsplanänderung liegt dieser Entwurf zugrunde. Das städtebauliche Konzept sieht eine der Umgebung in der Höhe angeglichene Bebauung vor. Die Gebäude werden vom öffentlichen Straßenraum abgerückt. So wird im Straßenraum ein städtebaulich ausgewogenes Verhältnis zwischen optisch wirksamer Straßenraumbreite und neuer Gebäudehöhe geschaffen. Die ehemals in durchgängiger Form vorhandene Straßenrandbebauung wird durch zwei Gebäude ersetzt, die eine durchlässigere Gebäudeabwicklung entstehen lassen.

Mit der Neuplanung einher geht die Umgestaltung der Neustraße im Abschnitt zwischen Korbmacherstraße und der Straße Kasinogarten. Im Anschluss zum Flesgentor ist der südliche Teilabschnitt der Straße Kasinogarten in diese Umplanung integriert. Die Verkehrsfläche soll in diesem Bereich zu einer dem Wohncharakter des Straßenzuges entsprechenden Spielstraße umgebaut werden. Von der geplanten Bebauung ist keine bemerkenswerte Mehrbelastung durch KFZ zu erwarten.

Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird der Planbereich als WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, die zulässige Geschosszahl auf 3. Um den beabsichtigten Charakter zu wahren sind die in einem Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen.

Die Festsetzung einer GFZ ist nicht erforderlich, da durch Festlegung der GRZ und der Geschossigkeit der Höchstwert für die zulässige GFZ nicht überschritten werden kann.

Regelungen zur Herstellung befestigter Flächen (Versiegelung)

Um die Neuversiegelung zu verringern und die Regenwasserversickerung vor Ort zu optimieren sind Festsetzungen zur Gestaltung von befestigten Flächen (Einfahrten, Terrassen, u.ä.) getroffen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt.

6. Technische Infrastruktur

Versorgung

Durch den Anschluss an vorhandene Leitungen kann die Versorgung des Planbereiches sichergestellt werden.

Entsorgung des Schmutzwassers

Der Bereich des Bebauungsplanes wird im Trennsystem entwässert. Die entsprechenden Kanäle (Regen- und Schmutzwasser) sind in der Neustraße vorhanden. Das Schmutzwasser wird in der zentralen Kläranlage der Stadt Wesel gesammelt und dort ordnungsgemäß gereinigt.

Behandlung des Regenwassers

Im Plangebiet kann die vorhandene und bislang genutzte Infrastruktur weiterhin zur Regenwasserbeseitigung herangezogen werden. Abweichend vom Grundsatz des Landeswassergesetzes

(LWG), wonach Niederschlagswasser möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten ist, wird daher das Regenwasser im Plangebiet dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt.

7. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt mit Hilfe des sog. Differenzwertverfahrens, da die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits eine bauliche Nutzung für den Planbereich vorsehen. Im Vergleich der bestehenden und der geplanten Festsetzungen lässt sich festhalten, dass durch die Festsetzungen die mögliche Versiegelung nicht erhöht wird.

8. Altlasten

Im Altlastenverzeichnis des Kreises Wesel sind für das Plangebiet sowie in der näheren Umgebung keine Altlasten bekannt. Ebenso bestehen keine Verdachtsmomente auf Altlasten.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss allerdings im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes 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. 0,24 ha großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.900 qm
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 500 qm

10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Sofern die anfallenden Kosten nicht gänzlich durch einen Erschließungsvertrag aufgefangen werden, erfolgt die Finanzierung nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

Aufgestellt:

Wesel, den 28.02.2002

Stadt Wesel
Der Bürgermeister

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung