1. Ausfertigung

HE072401.97/P610008

# Begründung

## der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Bk "Blumenkamp II" der Stadt Wesel

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 7 Bk "Blumenkamp II" ist seit dem 19.12.1969 rechtskräftig. Zwischenzeitlich sind mehrere vereinfachte Änderungen durchgeführt worden. Prägendes Element des Bebauungsplanes Nr. 7 Bk inklusive seiner Änderungen ist die Entwicklung reiner Wohngebiete. Diese Entwicklung ist weitestgehend abgeschlossen.

### 2. Veranlassung zur Planaufstellung

Der Änderungsbereich liegt in zentraler, innerörtlicher Lage des Ortsteiles Blumenkamp. In Anbetracht des Mangels an geeigneten Wohnbaugrundstücken, der Verpflichtung, mit Grund und Boden sparsam umzugehen und vorhandene verkehrliche und technische Infrastruktureinrichtungen ökonomisch zu nutzen, ist die Beibehaltung der derzeitigen privaten Grünflächenfestsetzung städtebaulich nicht mehr geboten. Da sich im Plangebiet eine bemerkenswerte Grünkulisse entwickelt hat, ist neben der baulichen Entwicklung auch der Schutz bedeutender Pflanzenbestände maßgebliches Ziel der Bebauungsplanänderung.

Die vorgeschlagene Änderung erweitert die bestehende Wohngebietsnutzung unter Beibehaltung der ortsbildprägenden Grünstruktur. Die Planung entspricht den veränderten Bedürfnissen einer zeitgemäßen Bodennutzung und nutzt die vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Zugleich wird die städtebauliche Zielsetzung, bereits erschlossene Flächen in integrierten Lagen einer Wohnnutzung zuzuführen, umgesetzt. Da die technische Infrastruktur vorhanden ist, kann die Wohnbaufläche kurzfristig für Wohnbaumaßnahmen genutzt werden.

### 3. Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfaßt das Flurstück 224, der Flur 82, Gemarkung Wesel. Die Fläche wird westlich durch die Hamminkelner Landstraße und südlich durch die Hermann-Hesse-Straße begrenzt. Östlich und nördlich verläuft die Planbereichsgrenze entlang privat genutzter und bereits entwickelter Wohnbaugrundstücke.

Die Gesamtgröße beträgt ca. 0,42 ha.

Der exakte Verlauf der Planbereichsgrenze ist aus dem Änderungsblatt ersichtlich. Die überlagerten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 7 Bk werden mit Rechtskraft dieser Änderung aufgehoben.

### 4. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Z. Z. ist das Plangebiet weitestgehend als private Grünfläche festgesetzt. Lediglich nördlich hiervon ist ein Teilbereich bereits mit einer reinen Wohngebietsnutzung (WR) Z = II, GRZ = 0,4, GFZ = 0,8 und einer Dachneigung von 30° festgesetzt. Eine entsprechende Wohnbebauung ist bereits seit längerem realisiert. Im Knotenpunkt Hamminkelner Landstraße Hermann-Hesse-Straße ist eine öffentliche Verkehrsfläche mit großzügigen Kurvenradien festgesetzt.

Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet eine Wohnbaufläche aus, so daß eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.

## 5. Planinhalte

Für den Änderungsbereich ist ebenfalls eine WR-Nutzung vorgesehen. Als Maß der baulichen Nutzung wird entlang der Hamminkelner Landstraße eine eingeschossige, offene Bebauung mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Die Bauzonen sind durch Baugrenzen definiert. Zur Absicherung der planerischen Ziele, die Nutzung mit ortsüblichen Einfamilienhäusern zu entwicklen und der sensiblen Lage gerecht zu werden, sind nur Einzelhäuser zulässig. Die Anzahl der Wohneinheiten pro Gebäude wird auf max. 2 WE (Wohneinheiten) beschränkt. Diese Festsetzung dient auch dem Schutz der erhaltenswerten Grünbestände. Die bisherige, mit einer zweigeschossigen WR-Nutzung und einer GRZ von 0,4 festgesetzten und bereits realisierten Wohnbebauung im nördlichen Plangebiet wird übernommen.

Der bisher geplante großzügige Knotenpunkt wird zurückgenommen, da die Straßenzüge verkehrsberuhigt ausgebaut wurden bzw. in Tempo 30-Zonen liegen. Eine Unfallauffälligkeit ist nicht feststellbar. Zur Absicherung einer gefahrlosen Einsicht in den Kreuzungsbereich ist eine Freihaltefläche gekennzeichnet, auf der die Bepflanzung so zu unterhalten ist, daß ein frühzeitiges Wahrnehmen unterschiedlicher Verkehrsteilnehmer, insbesondere des Rad- und Fußverkehrs, ermöglicht wird.

Im überwiegenden Teil des Plangebietes haben sich aufgrund einer ehemaligen Baumschulennutzung schützenswerte Bäume und Randgehölzstrukturen entwickelt.

Aufgrund der hochwertigen Grünstrukturen werden Bäume und Randgehölze bauleitplanerisch gesichert. Bauliche Anlagen sind in den entsprechend gekennzeichneten Flächen nicht zulässig. Textliche Festsetzungen regeln zum Schutz der Grünbestände die Zulässigkeit baulicher Nebenanlagen. Nicht zulässig sind Stellplätze, Garagen und Wintergärten. Ausgenommen hiervon sind nicht überdachte Freisitze, Einfriedungen und Pergolen, soweit diese Anlagen dem Schutzziel nicht zuwiderlaufen.

## 6. Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Der Planung vorangestellt wird eine Machbarkeitsstudie. Die Studie ist dieser Planbegründung als Anlage beigefügt. Zentrales Ziel war die Prüfung, inwieweit Beeinträchtigungen wichtiger Belange des Natur- und Landschaftsschutzes im besiedelten Raum zu erwarten sind. Neben einer qualitativen Bewertung der stadtökologischen und grünordnerischen Funktion des ehemaligen Baumschulgeländes stand die Analyse und Bewertung der vorhandenen Großgehölze dabei im Vordergrund. Die Bestandssituation der Vegetationsstrukturen und das Pflanzeninventar spiegeln noch heute die ehemalige Nutzung des Geländes als Baumschule wieder. Obwohl das Gelände aufgrund des relativ dichten Holzbestandes eine Funktion für die Luftfilterung entwickelt hat, wurde keine besondere Bedeutung für die Klimaentwicklung im Stadtteil festgestellt, da der Luftaustausch der städtischen Umgebung entsprechend eingeschränkt ist.

Da mit Ausnahme von zwei kleineren Gebäuden die Fläche z. Z. nicht versiegelt ist, kann das anfallende Regenwasser ungehindert versickern. Eine wesentliche Bedeutung für die übergeordnete Grundwasserneubildung hat diese Fläche aufgrund ihrer geringen Größe jedoch nicht. Aufgrund des umfangreichen Pflanzeninventars wurde einzelnen Gehölzgruppen bzw. Solitären aus gestalterisch-ästhetischen und dendrologischen Gründen eine hohe Bedeutung beigemessen. Hervorgehoben werden hierbei u. a. stattliche Einzelexemplare von Mammutbaum, Pyramideneiche, Hängebuche etc. Vor allem in der nordöstlichen Grundstücksecke und im jetzigen Zugangsbereich sind hochwertige

Einzelexemplare festgestellt worden. Die exakte Pflanzenbestimmung kann der als Anlage beigefügten Studie entnommen werden.

Aufgrund des geringen Anteils an heimischen Gehölzen hat die Fläche jedoch kaum Bedeutung als Nahrungshabitat. Infolge der Lage des Geländes inmitten des Siedlungsbereiches ist vor allem mit dem Vorkommen von "Allerweltsarten" zu rechnen. Ortsbildprägend wurden neben den dominierenden Bäumen, insbesondere die entlang der Hamminkelner Landstraße und Hermann-Hesse-Straße entwickelten Randgehölze, beurteilt. Die Studie kommt zu dem Ergebnis, daß ein Verlust der prägenden Strukturen im Randbereich das Ortsbild erheblich nachteilig verändern würde.

Zusammenfassend wurde die Fläche mit einer durchschnittlichen Bedeutung für die Potentiale Klima, Boden, Wasser und Fauna beurteilt. Von überdurchschnittlicher Bedeutung sind die im Randbereich des Grundstücks vorhandenen, das Ortsbild prägenden Strukturen und insbesondere wertvolle Baumbestände, die z. T. einen dendrologischen Wert besitzen.

Die gutachterliche Empfehlung geht in Richtung einer angepaßten, auf einzelne Bauzonen beschränkte Bebauung, die die vorhandenen Strukturen und wesentlichen Funktionen der Fläche, u. a. auch für das Ortsbild, nicht nachteilig verändern würden. Die in der Studie favorisierte Variante C ist in der Form nicht durchführbar, da zum Zeitpunkt der Studie die einzelnen Grünbestände nur im "Schrittmaß" ermittelt wurden. Die später durchgeführten Vermessungsergebnisse zeigen, daß eine sinnvollere Nutzung des Plangebietes ermöglicht werden kann.

Schon aufgrund stadtästhetischer Gründe werden im Plangebiet dominante Baumgruppen, Einzelbäume und die straßenbegleitende Grünkulisse geschützt.

Die Eingriffsbewertung berücksichtigt diese Erhaltungsziele, gleichwohl ist ein größerer Kompensationsbedarf außerhalb des Plangebietes zu leisten. Innerhalb der Planbereichsgrenze ist eine Kompensation nicht möglich.

Über die, im Plangebiet geschützten Bereiche hinaus, ermittelt die Eingriffsbewertung einen "theoretischen" Flächenbedarf von ca. 4.200 qm einschl. der Anpflanzung von 40 Bäumen.

Zur Sicherung der Interessen der Stadt und der Belange des Natur- und Landschaftsschutztes verpflichtet sich die Stadt Maßnahmen, die der Kompensation der Eingriffswirkung dienen durch entsprechende Vereinbarungen zu regeln. Die Kosten werden nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen umgelegt. Die erforderliche Maßnahmenbeschreibung wird aufgestellt im Zusammenhang mit der spezifischen Eignung der für Kompensationsmaßnahmen zur Verfügung stehenden Flächen.

Die Eingriffsbewertung ist Bestandteil dieser Begründung.

## 7. Altlasten

Auf einer Fläche südlich der Hermann-Hesse-Straße ist eine Verdachtsfläche (Nr. 12-58 CR) aufgeführt. Aufgrund der Erstbewertung sind keine Beeinträchtigungen zu befürchten. Die Verdachtsfläche wird nunmehr als abgeschlossen geführt.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von verschiedenen Kampfmitteln gerechnet werden. Sollte sich der Verdacht auf militärische Altlasten bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.

8. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen und entsprechend zu erweiternden Leitungen und Kanäle der Versorgungsträger im Verlauf der Hamminkelner Landstraße sowie der Hermann-Hesse-Straße gewährleistet. Die Löschwasserversorgung von 48 $m^3/h$ ist sicherzustellen. Das Regenwasser von Dachflächen und von Oberflächen sonstiger baulicher Anlagen ist gemäß § 51 Landeswassergesetz auf den privaten Grundstücksflächen an Ort und Stelle über ein geeignetes Entwässerungssystem dem Untergrund zuzuführen. Da im Untergrund teilweise bindige Bodenschichten angetroffen werden können, ist darauf zu achten, daß Versickerungsanlagen mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Versickerungsmulden einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1 m aufweisen müssen. Eine Schachtversickerung wird jedoch ausgeschlossen. Ein gleichlautender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Das Plangebiet liegt im Trinkwasserschutzgebiet Blumenkamp / Flüren / Diersfordt, Schutzzone III A. Die Vorschriften der hier geltenden Wasserschutzgebietsverordnung sind somit zu beachten.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) ist unmittelbar angrenzend am Plangebiet (Haltestelle Hamminkelner Landstraße) gegeben.

9. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Zur Durchführung der Planung entstehen der Stadt keine Kosten.

10. Planungsstatistik

| | |
|---|---|
| - Wohnbaufläche: | 4.255 $m^2$ |
| (Flächen zur Erhaltung der Grünbestände | 1.713 $m^2$) |

Aufgestellt:

Wesel, den 19. Januar 1998

STADT WESEL 23

Stadtplanungsamt

Klein-Hitpaß

Anlage
Machbarkeitsstudie
Eingriffsbewertung

**Bescheinigung**

Diese Entwurfsbegründung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Bk "Blumenkamp II" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.03.1998 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 06.04.1998 bis 07.05.1998 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 08. Mai 1998

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

(Claus)

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

der 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 7 Bk "Blumenkamp II" der Stadt Wesel

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 7 Bk "Blumenkamp II" der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung keine Anregungen vorgebracht worden. Der Plan wird also inhaltlich nach der Auslegung weder geändert noch ergänzt.

Somit gilt die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Aufgestellt:

Wesel, den 08. Mai 1998

STADT WESEL 23

Stadtplanungsamt Wesel

(Klein-Hitpaß)

SZ020701/P61G