1. Ausfertigung

# Vereinfachte Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 133 „Am ev. Krankenhaus“

**und**

# Vereinfachte Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 137 „In der Luft – Nordteil“

## Begründung

1. Planungsziel und Allgemeines
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Entwicklung aus übergeordneten Plänen
   - Flächennutzungsplan
4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse und Strukturen
5. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung, technische Infrastruktur und Regelungen des Bebauungsplanes
6. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft
7. Behandlung des Regenwassers
8. Altlasten
9. Flächenbilanz/Planstatistik
10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Anlagen

## 1. Planungsziel und Allgemeines

Anlass für die Planänderungen ist die Absicht einer baulichen Nutzung im rückwärtigen Bereich der im Plangebiet vorhandenen Grundstücke, die derzeit als Gartenland genutzt werden. Da Grundzüge der bestehenden Planung durch die vorgesehenen Änderungen nicht berührt werden, können die Planänderungen im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

## 2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich umfasst die Grundstücke in der Gemarkung Obrighoven, Flur 10, Flurstücke 1321, 1322 und 832 im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 sowie das Flurstück Nr. 1027 im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 133 der Stadt Wesel. Dieser Bereich liegt im Ortsteil Obrighoven - Wittenberg westlich des Aaper Weges gegenüber der Einmündung Auf dem Anger.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,58 ha.

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

## 3. Entwicklung aus den übergeordneten Plänen

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wesel ist für einen Teilbereich der Bebauungsplanänderungen derzeit Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Da die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehenen Planungen und Nutzungen von den im Flächennutzungsplan enthaltenen Nutzungsdarstellungen abweichen, ist dieser entsprechend zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren. Damit ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

## 4. Einfügung in die Rechtsverhältnisse und Strukturen

Der gültige Bebauungsplan Nr. 137 sieht für die Grundstücke Aaper Weg Nr. 46 und das benachbarte Grundstück Nr. 52 die Festsetzung „Fläche für die Landwirtschaft" vor. Entlang des Aaper Weges ist diese Fläche bereits mit Wohngebäuden bebaut. Bis einschließlich des nördlich angrenzenden Grundstückes Aaper Weg Nr. 44 setzt der angrenzende Bebauungsplan Nr. 133 Wohnbaufläche fest. Die westlich und südlich angrenzende, als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesene Bereich wird als Pferdewiese genutzt.

Eine landwirtschaftliche Nutzung ist aufgrund der vorhandenen Bebauung und des Zuschnitts der durch die Planänderung betroffenen Grundstücke nicht möglich. Die Realnutzung ist reines Wohngebiet mit einer Straßenrandbebauung am Aaper Weg und großen Gartenflächen im rückwärtigen Grundstücksbereich.

## 5. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung, technische Infrastruktur und Regelungen des Bebauungsplanes

Aufgrund der vorhandenen Strukturen setzt die Bebauungsplanänderung Reines Wohngebiet und eine eingeschossige Einzelhausbebauung fest. Es besteht die Absicht, je ein Einzelhaus auf den rückwärtigen Grundstücksflächen für die Bedürfnisse der Familienangehörigen der Grundstückseigentümer zu errichten.

Die Festsetzung von WR, eingeschossig, GRZ 0,4 bzw. 0,3 und „Einzelhausbebauung" fügt sich in die umgebende Bebauung ein. Die mögliche bauliche Nutzung ist durch Festsetzung von einzelnen Baufenstern begrenzt, die jedoch Spielraum für die konkrete Bauplanung lassen. Die Festsetzung einer GFZ ist nicht erforderlich, da durch die Festlegung der GRZ

und der Geschossigkeit der Höchstwert für die zulässige GFZ nicht überschritten werden kann. In Abwägung der baulichen Interessen mit dem Anspruch einer geringen Neuversiegelung konnte die GRZ aufgrund der relativ großen Grundstücke niedrig gehalten und eine Überschreitung im Sinne des § 19, Abs. 4, Satz 2 BauNVO ausgeschlossen werden.

Die Begrenzung der Anzahl möglicher Wohnungen ist städtebaulich notwendig, da eine höhere Anzahl von Wohnungen auch ein mehr an fließendem und ruhenden Verkehr bedeuten würde. Für das Quartier und die Verkehrswege ist eine höhere Belastung nicht verträglich. Je Einzelhaus ist ausnahmsweise zusätzlich eine Einliegerwohnung bis zu 50 qm zulässig, wenn dies städtebaulich verträglich ist.

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

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 10,5 m und eine Traufhöhe von 4,5 m festgesetzt.

Um ein gestalterisch harmonisches Erscheinungsbild zu unterstützen, sind zusätzliche Gestaltungsvorschriften aufgenommen worden.

- 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 Erschließung ist durch Festsetzung von mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen und durch die technische Infrastruktur für die vorhandene Bebauung am Aaper Weg gesichert.

Die Planänderung ist städtebaulich vertretbar, da es sich um die planungsrechtliche Sicherung und geringfügige Arrondierung einer bereits vorhandenen Bebauung handelt. Eine Bebauung „in zweiter Reihe“ ist in dem gegeben Fall sinnvoll, da hiermit die vorhandene Erschließung und Infrastruktur wirtschaftlich genutzt werden kann.

Landesplanerische Bedenken bestehen gegen diese Absicht nicht. Grundzüge der Planung werden wegen der geringfügigen Inanspruchnahme der als „Fläche für die Landwirtschaft“ ausgewiesenen Grundstücke nicht berührt. Die verbleibende landwirtschaftliche Fläche wird in ihrer Nutzung nicht beeinträchtigt.

## 6. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind eine Eingriffsbewertung vorgenommen und ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt worden. Der landschaftspflegerische Begleitplan stellt fest, dass sich das Plangebiet infolge der intensiven Nutzung als Gartenfläche durch artenarme Rasenflächen und weitgehend standortfremde Gehölzbestände auszeichnet. Die Fläche hinter dem Haus Aaper Weg 52 ist aufgrund von Kleintierhaltung etwas naturnäher. In der Bewertung werden die klimatische Bedeutung und die landschaftsästhetischen Auswirkungen der geplanten Bebauung als gering eingestuft.

Für den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 133 liegenden Änderungsbereich stellt die Eingriffsbewertung keinen Ausgleichsbedarf fest. Der auszugleichende Eingriff findet in dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 137 liegenden Änderungsbereiches statt.
Der landschaftspflegerische Begleitplan sieht Minderungsmaßnahmen, u. a. zum Schutz des belebten Oberbodens bei Baumaßnahmen, vor. Eine vollständige Kompensation ist im Eingriffsgebiet allerdings nicht möglich. Für einen vollständigen Ausgleich ist ein Kompensationsbedarf von 1.463 qm Fläche (Wertsteigerung um 2 Punkte) festzustellen. Diese Fläche wird in der Gemarkung Wesel, Flur 73, auf dem Flurstück 39 bereitgestellt. Die dort vorgesehenen Maßnahmen zur Entwicklung artenreicher Biotoptypen (Bachauen-Eschen-Wald bzw. Buchen-Eichen-Wald) können einen Ausgleich zu dem Eingriff im Bebauungsplangebiet herstellen. Die Kosten dieser Maßnahme betragen ca. 9.000 Euro.

Insgesamt sind die angesprochenen Maßnahmen in den Hinweisen und Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen worden. Zusätzlich werden außerhalb des Bebauungsplangebietes Maßnahmen erforderlich, deren Umsetzung entsprechend abgesichert ist. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen betrachtet werden.

Die Eingriffsbewertung und der landschaftspflegerische Begleitplan sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Quelle: Eingriffsbewertung und landschaftspflegerischer Begleitplan
Stadt Wesel

## 7. 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. In der Nähe der Bebauungsplanänderung wurde vom Geotechnischen Büro Dr. E.-H. Müller Nachf. eine Bohrung (Bohrung 15) zur Bodenuntersuchung niedergebracht (Gutachten-Nr.: MK 246/96). Abgeleitet von diesen Ergebnissen kann davon ausgegangen werden, dass geeignete Verhältnisse zur Regenwasserversickerung vorliegen.

Auf der Grundlage des Gutachtens soll daher die Beseitigung des Regenwassers der geplanten Bebauung gem. § 51 a LWG auf den privaten Grundstücksflächen durch Versickerung erfolgen. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Falle den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Dabei sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten: Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung, und Verrieselungsmulden müssen einen Mindestabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen. Aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III A sind Sickerschächte nicht zulässig. Das Niederschlagswasser ist gemäß ATV Blatt A 138 über die belebte Bodenzone zu versickern. Die Mindestabstände von 2 Metern zur Grundstücksgrenze und 6 Metern zu Unterkellerungen sind einzuhalten.

Quelle: Hydrogeologisches Gutachten zur Bestimmung der Durchlässigkeit in 13 Bauleitplanungsgebieten in Wesel
Geotechnisches Büro Dr. E.-H. Müller Nachf.
Im Auftrag der Stadt Wesel
Krefeld, Juli 1996, (Gutachten-Nr.: MK 246/96)

## 8. Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel sind keine Altlasten für den Planbereich verzeichnet. Ebenso bestehen keine Anfangsverdachtsmomente. In der Umgebung des Bebauungsplanes sind ebenfalls keine Altlasten bekannt, die auf das Plangebiet einwirken.

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 nicht innerhalb, aber in Nähe 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 Größe des Änderungsbereichs beträgt ca. 0,58 ha.

Davon:

| | |
|---|---|
| - Derzeitige Nutzung als Baugrundstücke (bis 33 m Grundstückstiefe) | ca. 3.200 m² |
| - Derzeitige Nutzung als Gartenland | ca. 2.600 m² |

Davon:

| | |
|---|---|
| - Umwidmung von landwirtschaftlicher Fläche in Wohnbaufläche | ca. 4.425 m² |
| - Max. überbaubare Fläche innerhalb der festgesetzten Baugrenzen | ca. 1.726 m² |

## 10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Es entstehen Kosten für Ausgleichsmaßnahmen in Höhe von ca. 9.000 Euro. Diese sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet. Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

Wesel, 12.01.2004

Der Planverfasser

Bauass. Dipl.-Ing. Karlheinz Hasibether
Architekt und Stadtplaner

Anlagen

- Hydrogeologischen Untersuchung (Auszug)
- Landschaftspflegerischer Begleitplan