Gehört zur Verfügung
Az.: 35.2-12.27(Wes 134/2)
Bezirksregierung
Düsseldorf, den 08.05.1995

1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 "Zwischen Aaper Weg und St.-Antonius-Weg" der Stadt Wesel

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 134 "Zwischen Aaper Weg und St. Antonius-Weg" ist seit dem 6.10.1983 rechtskräftig. Modifizierte städtebauliche Überlegungen führten zur vereinfachten Änderung A, die am 31.10.1991 in Kraft trat und zur 1. Änderung des B-Planes 134, die am 27.7.1992 in Kraft trat.

Prägendes Element des Bebauungsplanes Nr. 134 incl. seiner Änderungen ist die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete mit der dafür erforderlichen Infrastruktur (Spielplatz, Freiplatz, private und öffentliche Stellplätze, aktiver Lärmschutz etc). Die Vorhaben sind zu großen Teilen bereits realisiert.

Da die Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 zur Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, werden die verfahrenserleichternden Regelungen des BauGB-Maßnahmengesetzes in Anwendung gebracht.

2. Veranlassung zur Planaufstellung

Im Geltungsbereich der 2. Änderung ist noch im Rahmen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 134 eine Fläche für den Gemeinbedarf - Kindergarten - festgesetzt. Trotz der gestiegenen Zahl der Wohnbevölkerung kann jedoch auf diesen Kindergartenstandort verzichtet werden, da in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes in einer Luftlinienentfernung von 200 bis 300 m zwei Kindergärten bereits bestehen: "Regnit-Strolche" nördlich der Schermbecker Landstraße und "St.-Antonius-Kindergarten" neben der St.-Antonius-Kirche.
Der Kindergarten "Regnit-Strolche" wird kurzfristig erweitert werden, so daß der Bedarf an Kindergartenplätzen für den Stadtteil Wittenberg insgesamt gedeckt werden kann. Darüber hinaus ist die Anlage eines weiteren Kindergartens auf dem Gelände des evangelischen Krankenhauses für den Fall vorgesehen, daß sich weiterer Bedarf einstellt.

Ziel der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 ist anstelle des ursprünglich vorgesehenen Kindergartenstandortes die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung weiteren Wohnbaulandes. Die umliegende Bebauung - vornehmlich eingeschossige offene Wohnbebauung - wird als Orientierungsmaßstab aufgenommen.

3. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 2. Änderung liegt zwischen der Straße "Im Dämmergrund" (südlich) und dem geplanten Rad- und Fußweg (nördlich) und umfaßt die Flurstücke 593, 557 und 579 aus der Flur 16, Gemarkung Obrighoven.

Die Größe des Änderungsbereiches beträgt ca. 0,24 ha.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich der 2. Änderung als Wohnbaufläche dargestellt, aber gleichzeitig mit dem Symbol Kindergarten belegt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung gem. § 1 Abs. 2 BauGB-MaßnahmenG angepaßt. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird nicht beeinträchtigt.

5. Zustand des Planbereiches der 2. Änderung, Eingriffsbewertung

5.1 Angrenzendes Umfeld

An der östlichen und westlichen Grenze des Planbereiches sowie auf der gegenüberliegenden südlichen Seite der Straße "Im Dämmergrund" besteht eine eingeschossige offene Wohnbebauung. Nordwestlich des Rad- und Fußweges ist ein Spielplatz des Typs "B und C", daran östlich angrenzend eine zweigeschossige Bebauung (Geschoßwohnungsbau) vorhanden. Sämtliche Baumaßnahmen entsprechen den Festsetzungen der 1. Änderung des B-Planes Nr. 134.

Die Wohnstraße "Im Dämmergrund" wird z. Zt. im Mischprinzip ausgebaut. Sämtliche Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Der Ausbau des Rad- und Fußweges wird demnächst vorgenommen.

5.2 Eingriffsbewertung

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturhaushaltes ist das Differenzwertverfahren anzuwenden, da im Änderungsbereich bereits eine Bebauungsmöglichkeit entsprechend der bisherigen bauleitplanerischen Festsetzungen existiert.
Die Festsetzungen betreffen z.Z. einen Kindergartenstandort mit einer GRZ von 0,4. Die bauleitplanerische Änderung sieht nunmehr ein allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer identischen GRZ von 0,4 vor. Die Festsetzungen enthalten 5 einzelne Bauzonen und begründen zur Erreichbarkeit zwei Geh-, Fahr- und Leitungsrechte. Aufgrund dieser Ausweisungen wird davon ausgegangen, daß es sich nur um eine geringfügige Veränderung handelt, die in den textlichen Festsetzungen der 2. Änderung durch die Festlegung, daß je einzelner Bauzone zwei hochwachsende einheimische Laubbäume oder zwei hochstämmige Obstbäume gepflanzt werden sollen, als ausgeglichen angesehen werden kann. Angesichts der vollständig realisierten umliegenden Bebauung ist der Planbereich als urbaner Raum anzusehen, der - auch aufgrund seiner Größe - eher dem Charakter einer Baulücke entspricht und i.S. einer landschaftsästhetischen Beeinträchtigung keiner Bewertung bedarf.
Zur Zeit stellt sich die ca. 0,24 ha große Fläche als ausgeräumte Brachfläche dar, die im überwiegendem Bereich keine Oberbodenschicht mehr aufweist. Im nördlichen Grenzverlauf existiert eine kleinflächige (ca. 25 m2), buschige Gehölzgruppe. Aufgrund ihrer geringen Bedeutung für den Naturhaushalt werden hierzu keine Festsetzungen getroffen.
Durch die Änderung des Bebauungsplanes wird weder die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts noch das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt.

6. Planinhalte

Art und Maß der baulichen Nutzung werden analog der westlich, östlich und südlich des Planbereiches gelegenen Bebauung festgesetzt: allgemeines Wohngebiet, eingeschossige, offene Bauweise, GRZ 0,4 (Obergrenze § 17 BauNVO). Auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl kann verzichtet werden, da bei der höchstmöglichen Ausnutzung die zulässige Obergrenze (1,2) nicht überschritten werden kann.

Um eine aufgelockerte, transparente Bebauung zu gewährleisten und einen harmonischen Übergang zur Freifläche des Spielplatzes sicherzustellen, werden Einzelbauzonen festgesetzt. Die Erschließung der jeweils in den rückwärtigen (nördlichen) Bereichen angelegten Bauzonen erfolgt über Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Anlieger und Ent- und Versorgungsträger.

Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgung sind durch die Straße Im Dämmergrund bereits vorhanden. Die Anlage weiterer öffentlicher Verkehrsflächen im Plangebiet ist nicht notwendig. Bauordnungsrechtlich nachzuweisende private Stellplätze können auf den Baugrundstücken nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen angelegt werden.

Aufgrund der im Verhältnis zur Umgebung geringfügigen Ausdehnung der Wohnbaufläche ist eine Erweiterung des vorhandenen Spielplatzangebotes - direkt nördlich gelegener "B und C"-Platz, 2.180 qm groß - nicht notwendig.

Textliche Festsetzungen des B-Planes Nr. 134 - 1. Änderung, deren Regelungsinhalte die 2. Änderung betreffen, werden übernommen.

7. Altlasten

In einer Luftlinienentfernung von ca. 300 m befindet sich nordwestlich des Plangebietes auf dem Gelände des Kindergartens "Regnit-Strolche" eine Altlastverdachtsfläche. Im Altlastenkataster des Kreises Wesel ist sie unter dem Aktenzeichen 12/70 "Ablagerungen Regnit-Strolche, Kirchturmstraße" registriert. Bei dem Standort soll es sich um eine ehemalige Kläranlage mit Sickerschacht handeln. Eine Erstbewertung im Zusammenhang mit der Nutzung als Spielplatz ist bereits erfolgt. Auffälligkeiten wurden dabei nicht festgestellt. Weitere Untersuchungen im Hinblick auf mögliche Grundwassergefährdungen folgen.

Aufgrund der Entfernung und der Lage zum Plangebiet sind etwaige negative Auswirkungen unwahrscheinlich.

8. Planungskosten

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 entstehen der Stadt Wesel keine Kosten.

9. Sonstiges

Der gesamte Bereich der 2. Änderung liegt innerhalb der Wasserschutzzone III a der Wassergewinnungsanlage "Haus Aap". Anfallendes Niederschlagswasser muß dem vorhandenen Kanal zugeleitet werden. Ansonsten sind die wasserrechtlichen Vorschriften zu beachten.

Für den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 134 besteht seit dem 6.10.1983 die Gestaltungssatzung Nr. 12 (maßgeblich für den Planbereich: 3. Satzung zur Änderung der Gestaltungssatzung Nr. 12). Da die Festsetzungen nicht den Bereich des Kindergartenstandortes erfassen, muß eine erneute Änderung der Satzung erfolgen. Dies wird parallel zum Änderungsverfahren des Bebauungsplanes in einem gesonderten Verfahren vorgenommen.

Wesel, den 6.6.1994

Stadtplanungsamt Wesel

Prior

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 134 - 2. Änderung - der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB MaßnG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.10.1994 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 17.10.1994 bis 31.10.1994 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 2. November 1994

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
(Claus)

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 134 - 2. Änderung - der Stadt Wesel

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 134 der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs Bedenken/Anregeungen nicht vorgebracht worden. Der Bebauungsplan Nr. 134 - 2. Änderung - wird also nach der Auslegung weder geändert noch ergänzt.

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

Wesel, den 2. November 1994

STADT WESEL 23

Stadtplanungsamt Wesel
(Klein-Hitpaß)

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 31.01.1995.