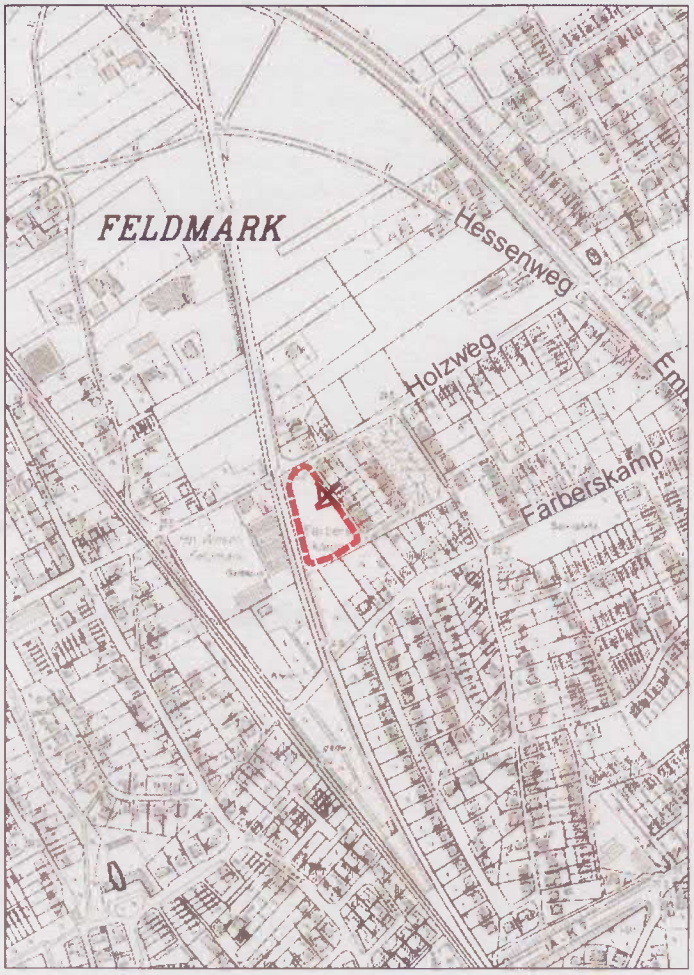
Hansestadt Wesel

# Bebauungsplan Nr. 152 "Färberskamp", vereinfachte Änderung A




# Begründung

1. AUSFERTIGUNG

**Inhalt**

**Teil A** der Begründung (städtebaulicher Teil)

1. Allgemeines und Verfahren
2. Planungsanlass und Planungsziel
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen
   - 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. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft
9. Immissionsschutz
   - Schallschutz
10. Altlasten
11. Flächenbilanz/Planstatistik
12. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

**Teil B** der Begründung (Eingriffsbewertung) folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung

## 1. Allgemeines und Verfahren

Beabsichtigt ist die vereinfachte Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 152 „Färberskamp“. Die Entwicklungsziele der derzeitigen Festsetzungen entsprechen nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Vorstellungen, stimmen in den planerischen Grundzügen mit diesen jedoch überein. Die Grundzüge der Planung werden daher nicht berührt.
Das Vorhaben erfordert keine Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz (UVPG). Ebenfalls ist keine Beeinträchtigung der Schützgüter nach § 1 Abs.6 Nr. 7b (Vogelschutz) gegeben. Die planungsrechtliche Sicherung über die Änderung des Bebauungsplanes ist jedoch erforderlich.

## 2. Planungsanlass und Planunsgziel

Durch die Planänderung – Verlagerung von Baufensterflächen – soll die Errichtung von einem Einfamilienhaus und einem Doppelhaus mit jeweils einer Wohneinheit ermöglicht werden. Darüber hinaus soll eine verbleibende Restfläche(Dreiecksfläche) mit Grünfestsetzungen und öffentlichen Stellplätzen geplant werden. Die ursprünglich beabsichtigte Entwicklung sah einen geschlossen, zweigeschossigen Geschosswohnungsbau mit der Option für eine kleinere Nahversorgungseinheit vor. Durch die positive Nahversorgungsentwicklung im Ortsteil Lackhausen ist die Option für eine weitere Nahversorgung im Bereich der Wohnbebauung obsolet geworden. Für das Baufenster entlang der Günther-Detert-Straße liegen bereits Bauanträge bzw. Baugenehmigungen vor, die eine Entwicklung mit kleineren Reihenhauseinheiten vorsehen. In diesem Baufenster wird die Baumöglichkeit (Aufweitungsfläche) zugunsten der kleinteiligen Baufenster entlang des Jean-Groos-Weges aufgegeben.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt im Ortsteil Feldmark zwischen der Günther-Detert-Straße und Jean-Groos-Weg. Er ist umgrenzt von öffentlichen Verkehrs- bzw. Verkehrsgrünflächen. Die Gesamtgröße beträgt ca. 3.750 m².

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

## 4 . Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar.
Die Änderung des Bebauungsplanes stimmt somit mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

## 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt in einem bereits baulich entwickelten Umfeld, das durch verschiedene ausgeprägte Wohnbauten bestimmt wird. Neben vereinzelten Ein- und Zweifamilienhäusern, überwiegend eingeschossig, wird die Wohnbebauung durch ebenfalls zweigeschossige Reihenhausbebauungen weiterentwickelt. Diese Bebauung ist an das neu errichtete öffentliche Straßennetz angebunden. Geprägt wird das Umfeld durch Neubebauung, die sich östlich vom Plangebiet entwickelt hat. Sowohl nördlich als auch südlich davon befinden sich ältere Wohngebäude. Südlich gelegene Bauflächen stehen für Neubauten auf privaten Flächen noch zur Verfügung. Westlich, entlang der Günther-Detert-Straße befindet sich die Bahnlinie der Bocholter Bahn.
Der Bebauungsplan Nr. 152 „Färberskamp“ ist seit Juni 2002 rechtskräftig, er weist für das gesamte Plangebiet Allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Unterschiedlich positionierte und dimensionierte Baufenster gliedern die Nutzflächen. Die Geschossigkeit ist im Plangebiet zweigeschossig festgesetzt, in den

anschließenden Bauzonen jedoch überwiegend durch eingeschossige allgemeine Wohngebiete geregelt. Die Baustruktur orientiert sich an diesen Planungszielen.
Der Ortsteil verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit einem Nahversorgungszentrum.

## 6. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

Der städtebauliche Entwurf sieht zwei neue Baufenster für die Bebauung mit jeweils einem Einfamilienhaus bzw. einem Doppelhaus vor. Die Lage der Baufenster ist so gewählt, dass ein Grenzabstand von mindestens 3,00 m zu den angrenzenden Grundstücksgrenzen eingehalten wird. Die ausparzellierte Dreiecksfläche kann weitestgehend für die neue Wohnnutzung beansprucht werden ***Streichung (s. Fortschreibung der Begründung) ~~, es verbleibt jedoch eine „Restfläche“, die für den ruhenden Verkehr und als Grünfläche genutzt wird~~. Die im Bebauungsplan festgesetzten Baumstandorte im Straßenraum werden beibehalten, lediglich ein Teil der geplanten Stellplätze wird durch neue Zufahrten aufgegeben, durch die Neuplanung jedoch ausgeglichen.

Da die geplante Verlagerung der Baufenster in Richtung der bereits entwickelten eingeschossigen Wohnbebauung beabsichtigt ist, wird hier ebenfalls eine Beschränkung auf eingeschossige Nutzung festgesetzt. Eine städtebauliche Einfügung in das Wohnumfeld ist somit gegeben.
Die Bindungen der Mindestgründstücksgrößen für Einzel- oder Doppelhausbebauung werden aus dem Bebauungsplan Nr. 152 übernommen. Eine Trennung der Nutzungsart ist erforderlich, da die benachbarte Reihenhausbebauung entsprechend der Bebauungsplanfestsetzung orientiert ist, die hier eine geringere Mindestgrundstücksgröße pro Wohneinheit (150 m²/WE) gegenüber der Wohnbebauung für Einzelhausnutzung (390 m²/WE) und Doppelhaus (300 m²/WE) festsetzt. Die Reduzierung der Geschossigkeit von zwei- auf eingeschossige Nutzung entspricht der Festsetzung im Bereich der Neubebauung am Jean-Groos-Weg.

Regelungen des Bebauungsplanes

- *Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit*
  Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden zwei Baufenster festgesetzt. Die Flächen sind als Allgemeines Wohngebiet ( WA ) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, die zulässige Geschosszahl auf ein Geschoss beschränkt. Darüber hinaus wird die maximal zulässige Höhe der Traufen- und Firste geregelt. Entsprechend der Regelung des Bebauungsplanes Nr. 152 werden die Mindestgrundstücksgrößen analog auf die veränderte Bebauungsmöglichkeit übernommen. Die Festsetzungen sichern eine durchgrünte „Innenlage“.
  Die Festsetzung einer GFZ ist nicht erforderlich.
  In der Summe wird durch die Änderung der Flächenanteil der Baufenster von ca. 300 m² auf ca. 280 m² reduziert.

- *Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) im WA-Gebiet*
  Die Begrenzung der Anzahl möglicher Wohnungen ist städtebaulich erforderlich, da eine höhere Anzahl von Wohnungen eine ungewollte Störung des Wohngebietes bedeuten würde, die nicht gewünscht ist.
  Die städtebauliche Konzeption erfordert, die zulässige Wohnungsanzahl auf maximal 1 Wohneinheit festzulegen. Lediglich eine untergeordnete Einliegerwohnung pro Wohneinheit ist darüber hinaus zulässig

- *Regenwasserversickerung*
  Das Regenwasser ist auf den Grundstücken zu versickern. Es ist sicherzustellen, dass
  das Regenwasser des Zufahrtsweges ebenfalls auf den privaten Grundstücksflächen zu versickern ist.

- *Ausgleichsmaßnahmen*
  Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Durch die modifizierte Anordnung der Baufenster werden keine veränderten artenschutzrechtlichen Eingriffe vorbereitet. Die Vorprüfung ergab für keine Art eine erhebliche Beeinträchtigung.

- *Schallschutz*
  Innerhalb des Plangebietes sind Lärmschutzmaßnahmen entsprechend des Lärmpegelbereichs III vorzusehen.

- *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.

- *Gebäudehöhen*
  Im allgemeinen Wohngebiet wird die zur Verwirklichung städtebaulicher Absichten erforderliche Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe und einer Höhenangabe zur Fußbodenoberkante gewährleistet.

- ***Öffentliche Verkehrsflächen***
  Neue öffentliche Verkehrsflächen sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption nicht erforderlich.
  Über den Jean-Groos-Weg ist eine gesicherte Erschließung gewährleistet.

## 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 im vorhandenen Kanal im Jean-Groos-Weg erfolgen. Eine Zuleitung zur zentralen Kläranlage der Stadt Wesel ist damit sicherstellt. Neue beziehungsweise 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.
Das im Plangebiet anfallende Regenwasser kann aufgrund des vorliegenden Gutachtens hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit der Böden und in Verbindung der jeweiligen Grundstücksgrößen auf den Grundstücken versickert werden. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB wird daher festgesetzt, dass gemäß § 51 a LWG das Regenwasser von 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 1,0 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.

## 8. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Das jetzige Planungsrecht ermöglicht bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Versiegelung der Grundstücksfläche durch Nebengebäude, Stellplätze etc., insofern wären in der Ausgleichsbetrachtung nur die Flächen auszugleichen, die durch das geänderte Planungsrecht einen erweiterten Versiegelungsgrad durch die Baufenster ermöglicht.
Da lediglich ein Tausch von Bauflächen vorgenommen wird, wird im Ergebnis keine neue zusätzliche Versiegelung geplant.
Der Untersuchungsumfang beschränkt sich daher auf artenschutzrechtliche Aspekte.
Die Untersuchung ergab für keine Art eine erhebliche Beeinträchtigung. Gleichfalls wird kein Kompensationserfordernis festgestellt.

## 9. Immissionsschutz

Für die Vereinfachte Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 152 gelten die im Ursprungsplan festgesetzten Regelungen (Lärmpegelbereich III).

## 10. Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel sind keine Altlasten für den Planbereich verzeichnet. Ebenso bestehen keine Anfangsverdachtsmomente.

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 bzw. grenzt unmittelbar an. 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.

## 11. Flächenbilanz / Planstatistik

Die im ~~*****Streichung (s. Fortschreibung der Begründung)~~ ~~ca. 3.750 m² großen~~ Plangebiet ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf.

| | | |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | ca. | 3.540 m² |
| ~~*****Streichung (s. Fortschreibung der Begründung)~~ | | |
| ~~Grün- und Stellplatzfläche~~ | ~~ca.~~ | ~~210 m²~~ |
| ~~**Summe**~~ | ~~**ca.**~~ | ~~**3.750 m²**~~ |

## 12. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

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.

Aufgestellt:

Wesel, den 07.12.2010

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

**Die Eingriffsbewertung (Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft) ist Bestandteil der Begründung (Teil B).**

**Bescheinigung**

Die Entwurfsbegründung samt aller Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 152, Vereinfachte Änderung A, der Stadt Wesel sowie der Bebauungsplanentwurf haben nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeitung DER WESELER – Ausgabe Wesel am 15.12.2010 in der Zeit vom 23.12.2010 bis einschließlich 31.01.2011 gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB ausgehangen. Der betroffenen Öffentlichkeit wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben.

Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 31.03.2011

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

**Fortschreibung der Begründung incl. der textlichen Festsetzungen**

des Bebauungsplanes Nr. 152 „Färberskamp“, Vereinfachte Änderung A, der Stadt Wesel

Gegen den Bebauungsplan Nr. 152 „Färberskamp“, Vereinfachte Änderung A, der Stadt Wesel sind während der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB keine Anregungen vorgebracht worden. Im Rahmen der Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB sind Anregungen vorgebracht worden, die nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gem. Beratungsvorlage für die Sitzung des Rates der Stadt Wesel am 05.07.2011 behandelt werden.

Im Ergebnis ist aufgrund der Anregungen der Bebauungsplan nicht geändert worden.

*

Im Rahmen der Abwägung hat sich der Rat der Stadt Wesel mit einer Anregung der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel beschäftigt. Gemäß der Anregung wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Hinweis Nr. 1, der die Niederschlagswasserbehandlung zum Inhalt hat, gestrichen und mit nachfolgendem Wortlaut neu gefasst:

„**Niederschlagswasserbehandlung**
Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine gebietsbezogene Wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.
Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall an den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen – zum Beispiel Mulden oder Rigolen – müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen.“

Der Anregung wurde somit gefolgt.

**

Im Rahmen der Abwägung hat sich der Rat der Stadt Wesel darüber hinaus mit einer Anregung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der Bezirksregierung Düsseldorf beschäftigt. Gemäß der Anregung wurde in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes der Hinweis Nr. 4 gestrichen und mit nachfolgendem Wortlaut neu gefasst:

„**Kampfmittel (innerhalb eines Bombenabwurfgebietes)**
Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von verschiedenen Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlagen liegt das Gebiet

innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Vor Begin der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung der zu überbauenden Flächen erfolgen. Sollte sich der Kampfmittelverdacht bestätigen, so sind in Absprache mit der Ordnungsbehörde, der zuständigen Polizeidienststelle oder dem Kampfmittelräumdienst NRW die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.“

Der Anregung wurde somit gefolgt.

Darüber hinaus wurde nach Abschluss der Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit gem. § 13 Abs. 2 Nr. 2 i. V. m. § 3 Abs. 2 BauGB sowie nach Abschluss der Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 Nr. 3 BauGB der Geltungsbereich des Bebauungsplanes verkleinert. Die als öffentliche Grünfläche dargestellte, ca. 210 m² große Dreiecksfläche wurde aus dem Plan herausgenommen. Somit bleibt für diese Fläche die Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Färberskamp“ bestehen. Die Fläche könnte somit den angrenzenden Baugrundstücken direkt zugeschlagen werden. Gleichwohl sind hier auch Ersatzflächen für den ruhenden Verkehr planungsrechtlich möglich. Insoweit wurden die Formulierungen in der Begründung (Teil A und Teil B), die sich auf diese Fläche beziehen, ersatzlos gestrichen.

Im Ergebnis ist der Bebauungsplan hierdurch nicht wesentlich geändert worden.

In folgenden Teilen der **Begründung (Teil A)** wurden die nachfolgenden Streichungen vorgenommen:

6. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes, S. 4, 1. Absatz

***

~~, es verbleibt jedoch eine „Restfläche“, die für den ruhenden Verkehr und als Grünfläche genutzt wird~~.

11. Flächenbilanz / Planstatistik, S. 6, 1. Satz und Teile der Tabelle

****

~~ca. 3.750 m² großen~~

*****

| | | |
|---|---|---|
| ~~Grün- und Stellplatzfläche~~ | ~~ca.~~ | ~~210 m²~~ |
| **~~Summe~~** | **~~ca.~~** | **~~3.750 m²~~** |

In folgendem Teil der **Begründung (Teil B)** wurde die nachfolgende Streichung vorgenommen:

Beschreibung der Planung und deren Auswirkungen, 2. Absatz, letzter Satz

******

~~Eine kleine Restfläche von 211 m² wird als öffentliche Grünfläche mit Stellplätzen festgesetzt.~~

Aufgestellt:

Wesel, den 08.11.2011

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

**So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in seiner Sitzung am 13.12.2011.**