Hansestadt Wesel

Bebauungsplan Nr. 211 „ Clarenbachstraße“ 1.Änderung

TEIL A **4. AUSFERTIGUNG**

Begründung

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

Anlagen

Teil B Umweltbericht
(eigenständiger Bestandteil der Begründung)

1. Allgemeines und Verfahren

Der Rat der Stadt Wesel hat am 08.04.2008 den Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 „Clarenbachstraße" gefasst.

Dem Planentwurf liegt ein Umweltbericht zugrunde, der gesonderter Bestandteil der Begründung ist. Entsprechend der Regelung des §2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben worden.
Mit Rechtskraft der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 211 ist der überlagerte Bereich des Bebauungsplanes Nr. 211 aufzuheben.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Das Ziel der Planänderung ist die verträgliche städtebauliche Weiterentwicklung von Flächen für Wohnnutzung im Ortsteil Fusternberg.
Die in dem Plangebiet vorhandene bauliche Nutzung einer Schankwirtschaft ist aufgegeben worden. Angesichts der baulichen und planerischen Entwicklung im Umfeld des Plangebietes ist eine Neubewertung und damit auch Neuregelung der derzeitig im Bebauungsplan festgesetzten Ziele städtebaulich sinnvoll. So sind in unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet die Bebauungspläne bereits mit dem Ziel geändert worden, ehemals mehrgeschossige Wohngebietsnutzung aufzugeben und in eine aufgelockerte Wohnbebauung abzuändern. Dieses Entwicklungsziel ist in großen Teilen bereits realisiert.
Aktuell befindet sich ein unmittelbar angrenzendes Plangebiet südlich der Clarenbachstraße in einem Planänderungsverfahren. In diesem Bebauungsplanverfahren Nr. 216 wird die gewerbliche Nutzung in Gänze aufgegeben und zukünftig eine aufgelockerte Wohnbauentwicklung ermöglicht.

Für das Plangebiet ist ursprünglich eine Bebauungsabsicht als Geschoßwohnungsbau entwickelt worden, die eine größere Anzahl an Wohneinheiten (32 WE) vorsah. Aufgrund der oben beschriebenen Wohnbauentwicklung im Umfeld des Plangebietes ist die Art der beabsichtigten, verdichteten Wohnbebauung und die damit verbundenen verkehrlichen Aspekte ablehnend beurteilt worden. Ziel der Planänderung ist nunmehr die Begrenzung der Bauhöhe des Allgemeinen Wohngebietes (WA), der Anzahl der Wohneinheiten (12WE)und Änderung der überbaubaren Grundstücksflächen (Waldfläche).

Die Änderung des Bebauungsplanes ist somit auch erforderlich um unerwünschte bauliche Entwicklungen ausschließen zu können.

Vorgesehen sind einzelne Bauzonen, die ein Reihenhaus und vier Doppelhausgruppen ermöglichen.

Neben wohnbaulichen Aspekten besteht die Chance, die Lage des Ehrenmals und den umfangreichen Baumbestand im Plangebiet in eine städtebauliche Neukonzeption optimierter im Wohnumfeld einzubinden und langfristig abzusichern.

Zur Realisierung der aufgelockerten Wohnbebauung ist die planungsrechtliche Sicherung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt im Ortsteil Fusternberg. Die südliche und östliche Grenze wird durch den Straßenverlauf der Clarenbachstraße definiert. Westlich grenzt die Straße Am Lilienveen an das Plangebiet an, diese Erschließungsstraße stellt auch die verkehrliche Anbindung dar. Im weiteren Verlauf grenzen privat genutzte Gartenflächen an das Plangebiet.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.050 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 der Wohnbebauung Wohnbauflächen dar. Die Waldfläche ist als Teil einer innerstädtischen Grünverbindung als Grünfläche dargestellt.

Die außerhalb des Plangebietes südliche angrenzende Gewerbeflächendarstellung soll aufgegeben und in Flächen für Wohnbau geändert werden. Eine grundsätzliche Zustimmung der Landesplanung für diese Planungsabsicht liegt vor.

Landschaftsplan
Da das Gebiet bereits mit rechtswirksamen Bebauungsplänen überlagert ist, sind die Flächen nicht Gegenstand der Landschaftsplanung.

5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt in einem bereits baulich entwickelten Umfeld, das durch verschiedene Bebauungspläne geregelt wird. Bis auf die südlich der Clarenbachstraße gelegene Fläche sind die unmittelbar angrenzenden Bereiche zum Plangebiet bereits durch entwickelte Wohnbebauung geprägt. Südlich befindet sich ein größeres Plangebiet (Bebauungsplan Nr. 216) in Aufstellung. Nachdem bei der Aufstellung des Bebauungsplanes 213 "Am Lilienveen" der Konflikt zwischen Wohnbebauung - die sich zu diesem Zeitpunkt westlich der Clarenbachstrasse entwickelte - und der bestehenden gewerblichen Nutzung auf der südlichen Seite der Clarenbachstraße besonders deutlich zum Ausdruck kam, bestand der städtebauliche Wunsch, diese gewerbliche „Insellage" aufzugeben und durch höherwertige Nutzungen aufzuwerten.
Durch Verlagerung eines produzierenden Betriebsstandortes in den Lippemündungsraum besteht nunmehr die Chance einer Aufwertung dieses gewerblichen Bereiches.

Der Ortsteil verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur mit entsprechendem Nahversorgungsangebot. Durch die Nahlage zu den großflächigen Grünbereichen in östlicher Richtung, ist der Naherholungsraum auf kurzem Weg erreichbar.

Der öffentliche Personennahverkehr wird über die Buslinie 83 in das städtische Netz angebunden. Die nächstgelegenen Haltestellen „Wackenbrucher Straße" und . „An der Gnadenkirche" liegen ca. 250m bis 350 m vom Plangebiet entfernt.

Parallel zur Problematik Wohnen/Gewerbe stellt die Linienbestimmte Trasse der B 58n einen zu berücksichtigenden Aspekt im weiteren Umfeld des Plangebietes dar. Obwohl noch keine offiziell ins Verfahren eingestellte Planfassung der Trasse feststeht, können städtebaulich negative Auswirkungen nicht ganz ausgeschlossen werden. Durch die Entfernung zur geplanten Trasse (ca. 200 m), die geplante Troglage mit Lärmschutzwall und teilweisen Abdeckelung der Trasse werden jedoch keine negativen Auswirkungen auf die Lärmschutzinteressen erwartet. Bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist der Schutz als Allgemeines Wohngebiet (WA) durch die Straßenplanung zur B 58n zu berücksichtigten.

6. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

Das städtebauliche Konzept komplettiert den vorhandenen Siedlungsbestand. In einer aufgelockerten Gruppierung entstehen maximal 12 Wohneinheiten in zweigeschossigen Doppel- und Reihenhäuser, die durch kurze private Stichwege über der Straße „Am Lilienveen" angebunden werden. Die Fläche, die für die Hauptnutzung zur Verfügung steht, (Größe der Baufensterflächen für Wohngebäude) ist um ca. 200 m² von 1.190m² auf ca. 960 m² reduziert worden.

Neue öffentliche Verkehrsflächen werden durch die Planänderung nicht geschaffen.

Die grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsziele werden beibehalten. Dieses betrifft die Nutzung als Allgemeines Wohngebiet sowie den Schutz bedeutender Baumbestände in der östlich gelegenen, zusammenhängenden Grünfläche. Die maximale Gebäudehöhe regelt darüber hinaus eine verträgliche Einfügung in den umgebenden Gebäudebestand.

Aufgrund eines großen Sturmschadens am Nordgiebel der ehemaligen Gastwirtschaft, verursacht durch den Sturz einer großen Eiche, der festgestellten Krankheitsbilder verschiedener, in Gebäudenähe stehender Bäume, sowie die durch Bautätigkeit zu erwartende Veränderung der Boden- und Wurzelstatik wird der Baumbestand in unmittelbarem Bereich der neuen Wohnbebauung durch Festsetzungen im Plan nicht mehr gesichert. Die Aufgabe dieser bisherigen lokalen Schutzziele kann durch den besonderen Schutz des zusammenhängenden Baumbestandes in der östlich gelegenen Waldfläche jedoch ausgeglichen werden. In diesem Bereich, ist eine Bodenversieglung nur in eingeschränktem Maße – zur Nutzung des Ehrenmales für die jährlichen Gedenkfeiern des Schützenvereins – erlaubt. Darüber hinausgehende bauliche Maßnahmen sind nicht zulässig. Dieser östlich zur Wohnbebauung gelegene Baumbestand wird zukünftig als Wald mit besonderen Entwicklungsmaßnahmen geschützt. In dieser Waldfläche wird das denkmalgeschützte Ehrenmal ebenfalls gesichert. Ebenfalls kann die Fläche zur Versickerung der anfallenden Niederschläge der benachbarten Wohnbauflächen genutzt werden.

Die zukünftige Anbindung des Ehrenmals erfolgt über die Clarenbachstraße, die bisherige Anbindung zur Straße „Am Lilienveen" über die Freifläche der Gastwirtschaft wird aufgegeben. Einzelheiten hierzu werden in Abstimmung mit dem ASG der Stadt Wesel und dem Fusternberger Schützenverein in einer gesonderten Planabstimmung geregelt.

Die nachrichtliche Übernahme einer Wasserschutzzone ist nicht mehr erforderlich, da diese - für die ehemalige Wassergewinnung im Bagelwald eingerichtete Schutzzone - aufgehoben wurde.

Aufgrund der schwierigen Zufahrtsmöglichkeit für größere Baustellenfahrzeuge über die Straße „Am Lilienveen" zum Plangebiet ist eine zeitlich begrenzte Baustellenzufahrt über die Clarenbachstraße vorgesehen. Die notwendigen Maßnahmen werden in einem eigenständigern Gestattungsvertrag geregelt, der die Modalitäten hinsichtlich der Verkehrsicherheit und Rückbauverpflichtungen etc. definiert. Darüber hinaus wird diese Maßnahme in der Eingriffsbilanzierung zum Planverfahren einbezogen, da ein unmittelbarer Zusammenhang zwischen Planänderungsabsicht und konkreter Baumaßnahme besteht.

Regelungen des Bebauungsplanes

• *Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit*

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden Baufelder festgesetzt, welche Doppel- und Reihenhäuser in offener Bauweise ermöglichen. Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, die zulässige Geschosszahl auf zwei Geschosse beschränkt. Durch die Festsetzung der Traufen- und Firsthöhen wird der offene Wohnbaucharakter gesichert, so dass keine übermäßig und städtebaulich nicht beabsichtigte „Verdichtung" erfolgen kann.

Um den beabsichtigten Charakter zu wahren sind die nach der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (u. a. Tankstellen, Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen.
Die Festsetzung einer GFZ ist nicht erforderlich.

• *Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) im WA-Gebiet*

Die Begrenzung der Anzahl möglicher Wohnungen ist städtebaulich notwendig, da eine höhere Anzahl von Wohnungen auch ein mehr an fließendem und ruhendem Verkehr bedeuten würde. Für das Quartier und die Verkehrswege ist eine höhere Belastung jedoch nicht gewünscht.
Die städtebauliche Konzeption und die Größe der Erschließung sind auf die zulässige Wohnungsanzahl von 1 Wohneinheit je Wohngebäude ausgelegt.

• *Regenwasserversickerung*
Durch textliche Festsetzungen ist geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser der privaten Flächen im Plangebiet zu versickern ist.

• *Grünmaßnahmen und Baumpflanzungen*
Zur öffentlichen Straßenraumgestaltung und zum Ausgleich der Eingriffswirkung wird ein Baum in der Blickachse der Straße „Am Lilienveen" zur neuen Wohnbebauung festgesetzt.

Für zu erhaltenden Baumstandorte im Nahbereich von Bauflächen, insbesondere im Bereich von Flächen, die für Zufahrten und Garagenstandorte beansprucht werden, sind Schutzziele festgesetzt, die eine Beschädigung der Hauptwurzelbereiche minimieren. In diesem, mit Baumkronendurchmesser festgesetzten Flächen sind Bodeneingriffe über eine Tiefe von 45cm von dem vorhandenen Geländeniveau unzulässig.

Die private Grünfläche wird als Waldfläche festgesetzt.

• *Lärmschutz*
Innerhalb des Plangebietes sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen notwendig.
(siehe hierzu auch Pkt. 9 der Begründung)

•*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. Es werden eine maximale Firsthöhe von 10,50 m und eine maximale Traufhöhe von 6,00 m über Straßenniveau festgelegt.

• *Gestaltungsvorschriften*
Auf gestalterische Festsetzungen wird zugunsten einer freien Gestaltungsmöglichkeit durch die Bauwilligen verzichtet.

7. Technische Infrastruktur

Das ist Plangebiet bereits langjährig mit einer größeren Gastwirtschaft mit Wohnnutzungen baulich genutzt worden. Die technischen Infrastrukturen sind bereits im Plangebiet vorhanden.

Versorgung
Durch den Anschluss an vorhandene Leitungen bzw. durch Leitungsneuverlegungen ist die Versorgung des Planbereiches sichergestellt werden.

Entsorgung des Schmutzwassers
Der Anschluss an die vorhandenen Kanäle in den umliegenden Straßen ermöglicht die Zuleitung zur zentralen Kläranlage der Stadt Wesel.

Behandlung des Regenwassers
Für das Plangebiet wurde kein eigenständiges Bodengutachten erstellt. Zur Einschätzung der anstehenden Bodenverhältnisse kann jedoch die Baugrunduntersuchung (Beurteilung der Versickerungsfähigkeit) herangezogen werden, dass für das südlich zum Plangebiet gelegene Bebauungsplangebiet Nr. 216 erstellt wurde.
An diesem benachbarten Standort ist oberflächennah ein Grundwasserstock angetroffen worden. Die erbohrten Schichten waren entweder wasserführend oder wassergesättigt. Stauende Schichten trennen diese Grundwasserschicht vom eigentlichen Hauptgrundwasserleiter.
Wegen der Möglichkeit des Auftretens bindiger Schichten mit ungünstigen geotechnischen Eigenschaften im Plangebiet wird eine Baugrunduntersuchung empfohlen.

Aufgrund der zur Verfügung stehenden, großen Versickerungsfläche in der angrenzenden Waldfläche, kann jedoch eine Versickerung in den unversiegelten Bereichen erfolgen
Das Landeswassergesetzes (LWG) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten.
Die Beseitigung des Regenwassers der privat genutzten Bereiche wird ebenfalls durch Versickerung vor Ort erfolgen. 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 zuzuführen ist. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich dabei in jedem Falle den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Die Waldfläche kann für Versickerungszwecke genutzt werden.
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 seitliche Gefälle in Vegetationsflächen zu entwässern.

8. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Eingriffsbewertung vorgenommen worden. Die Betrachtung aller Umweltmedien ist im Umweltbericht, der als gesonderter Bestandteil dieser Begründung beigefügt ist, erfolgt. Demnach ist eine grundsätzliche Verträglichkeit der Planungsinhalte mit den umweltbezogenen Zielen gegeben. Es werden keine nachteiligen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt.

Neben der eigentlichen bauleitplanerischen Neuregelung, ist die zeitlich befristet vorgesehene Baustellenzufahrt über die Clarenbachstraße bewertet worden, da diese Maßnahme in unmittelbarem Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplanes und den Schutzinteressen der Anwohner gesehen wird.

Aufgrund des alten Baumbestandes und der vorhandenen älteren Gebäudekonstruktionen auf dem Grundstück wurde das Plangebiet von verschiedenen Fledermausarten in unterschiedlicher Form genutzt. Neben dem Altbaumbestand als Nahrungs- und Bruthabitat konnte in Teilbereichen des Gaststättengebäudes ein Besatz mit Fledermausarten ermittelt werden (Zwischenquartier der Zwergfledermaus). Durch den Abriss des Baubestandes wird diese Nutzungsmöglichkeit entfernt. Aufgrund der grundsätzlichen Bedeutung dieser Tierarten für den Naturhaushalt wird als Ersatzmaßnahme der Einbau von Artenschutzgeräte für Fledermausarten am Ostgiebel eines zum Wald orientierten Wohngebäudes sowie Artenschutzgeräte für Fledermausarten im Baumbestand bauleitplanerisch gesichert.
Der Fachbeitrag Fledermäuse ist Bestandteil der Begründung.

Der Bebauungsplan regelt die Nutzung als private Waldfläche. Eine weitergehende Schutzfestsetzung, z.B. in Form einer öffentlichen Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Landschaft und Natur -sogenannte MSPE-Fläche- zur Sicherung des Erhaltungsziels ist hier nicht erforderlich. Die Waldfläche, - ursprünglich in der Funktion als Außenbereich zur Schankwirtschaft (Biergarten), aber auch zur Nutzung durch den örtlichen Schützenverein genutzt, wird zukünftig ausschließlich durch den Schützenverein für festliche Anlässe am Ehrenmal und auf Teilflächen als Versickerungsanlage genutzt. Die Nutzung durch den Schützenverein wird durch einen entsprechenden Vertrag geregelt.

Der durch die Planung ermöglichte Eingriff in den Naturhaushalt ist durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Der Umweltbericht mit Eingriffsbewertung und Eingriffsbilanzierung (Landschaftspflegerischer Begleitplan) ist eigenständiger Bestandteil (Teil B) der Begründung.

9. Immissionsschutz

Schallschutz
Innerhalb des Plangebietes sind keine weitergehenden Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Parallel zur Bebauungsplanung findet die Vorplanung zur so genannten Südumgehung Wesels - Bundesstraße 58 n – statt. Nach derzeitigem Planungsstand liegt die Trasse ca. 200 m vom nächstgelegenen neuen Wohnbaufenster entfernt. Bereits die derzeitige Bebauungsplanfestsetzung (WA, II) begründet eine entsprechende Berücksichtigung in der Planabwägung zur Südumgehung, so dass keine veränderte Bewertung des aktuellen Schutzanspruches anzunehmen ist.

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 ca. 5050 m² großen Planbereiche ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf.

Wohnbaufläche	ca.	2570 qm
Private Erschließung	ca.	400 qm
Private Waldfläche (Wald/Denkmal)	ca.	2080 qm

12. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Die anfallenden Kosten werden nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen finanziert.

Aufgestellt:

Wesel, den 26.01.2009

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage
(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen:
Teil B der Begründung (Umweltbericht)