Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs.4 BauGB
Bebauungsplan Nr. 229 „Am Evangelischen Friedhof“

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Wesel hat am 12.04.2011 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 229 „Am Evangelischen Friedhof“ im Ortsteil Bislich beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 27.06.2012 bekanntgemacht und in der zeit vom 27.06.2012 bis 31.07.2012 durchgeführt. Parallel ist das Scoping und die frühzeitige Behördenbeteiligung ebenfalls bis zum 31.07.2012 durchgeführt worden.
Der Rat der Stadt Wesel fasste am 24.09.2013 den Beschluss zur Offenlage. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde am 02.10.2013 bekanntgemacht, die Benachrichtigung der Behörden erfolgte am 25.09.2013.
In der Zeit vom 10.10.2013 bis zum 11.11.2013 fand die öffentliche Auslegung statt.
Der Planbeschluss erfolgte in der Ratssitzung am 17.12.2013.

Flächenbilanz

Das ca. 1, 4 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Bislich, Flur 17 und umfasst die Flurstücke 492, 493, 494, 495, 578, 577, 575, 576, 574, 573, 571, 572, 570, 569 und 647.

Die Größe des Bebauungsplanbereiches beträgt	**ca.13.847 m²**
davon:	
- Allgemeines Wohngebiet (WA) Bereich A (Neubebauung)	ca. 3.048 m²
- Allgemeines Wohngebiet (WA) Bereich B (Bestand)	ca. 4.066 m²
- Private Grünfläche (Bereich B)	ca. 3.722 m²
- Öffentliche Grünanlage (Friedhof/Park/Grünkulisse) mit Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (MSPE) die auch der Versickerung der Straßenfläche dienen	ca. 1.913 m²

Weitere Kompensationsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes auf der Ökokontofläche der Stadt Wesel „Auf der Mars 1“ festgesetzt. Die hierfür ermittelten ökologischen Werteinheiten von 1.362 ÖWE entsprechen einem Flächenbedarf von 568 m².

Planungsziele

Das Plangebiet liegt am östlichen der Ortsrand von Bislich, im Bereich des evangelischen Friedhofes am Kontenpunkt Am Mühlenfeld/Harsumer Weg.
Das erklärte Entwicklungsziel des Bauleitplanes ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von sieben neuen, freistehenden Einfamilienhäuser, sowie die städtebauliche Einbindung von bereits bestehenden Wohngebäuden, die sich überwiegend entlang des Harsumer Weges entwickelt haben.
Der Flächennutzungsplan stellt die gesamte Fläche zurzeit in Gänze mit Wohnbauflächen dar. In dem aktuell stattfindenden Verfahren zur 40.Änderung des Flächennutzungsplanes

ist eine Änderung für die Flächen geplant, die im Bebauungsplan nunmehr als Grünflächen erhalten und gesichert werden.

Im Plangebiet stellt der kleine evangelische Friedhof eine besondere örtliche Prägung dar. Das Kataster weist die Fläche als Historische Friedhofsfläche aus. Hier bilden stattliche Bäume am Zugang der Mühlenfeldstraße ein besonderes Entree. Nach einer Grabinschrift existiert der Friedhof mindestens bereits seit dem 19.Jahrhundert. Wesentlich für die Intension des Plankonzeptes ist die Schaffung moderater und dem Umfeld angepasster Wohnbebauung unter Berücksichtigung der typisch dörflich geprägten Garten und Wegestrukturen. Vorhandene Wohngebäude werden aufgenommen und Möglichkeiten für eine moderate Erweiterung geschaffen. Durch die Anlage einer parallel zum Friedhof verlaufenden, kleinen Stichstraße werden Neubaugrundstücke mitten in einem durchgrünten Umfeld erschlossen.
Entsprechend der vorgefundenen Siedlungsstruktur wird das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen. Die Bebauung ist in einer eingeschossigen Bauweise (I) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt.
Eine Gliederung des Plangebietes in zwei Bereiche ist aufgrund der Bestandsgebäude und der geplanten Neubebauung gewählt worden.
Der Bereich A definiert den eigentlichen „Neubaubereich“, in dem die Anzahl der Wohneinheiten und maximalen Gebäudehöhen festgesetzt werden. Ebenso sind die Niederschlagswasserbehandlung und die max. Grundflächenzahl (GRZ) verbindlich geregelt. Diese Festsetzung der Baufenster und der GRZ sichert einen ausreichend bemessenen Freiflächenanteil, der für die Versickerung von Regenwässern zur Verfügung zu stellen ist.

Ergebnisse der Öffentlichkeit- und Behördenbeteiligung

In den Beteiligungsphasen wurden folgende umweltrelevante Belange vorgetragen:
- es wird eine geophysikalische Untersuchung des Untergrundes empfohlen
- das Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern
- das Grundstück Mühlenfeldstr 31(bereits bebautes Grundstück) sollte dem Bereich A (Neubaubereich) zugeordnet werden
- es ist eine Ermittlung und Konkretisierung der archäologischen Situation erforderlich

Umweltbelange

Für die Bearbeitung des Umweltberichtes standen Unterlagen in ausreichendem Maße zur Verfügung.
Im Plangebiet werden Grünbereiche definiert. Diese Festsetzungen sichern den alten evangelischen Friedhof als sogenannte MSPE-Fläche (Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft). Zusätzlich wird die Grünfläche auch zur Regenwasserversickerung für den öffentlichen Stichweg genutzt. Der Bereich des kleinen öffentlichen Grünstreifens entlang der nördlichen Plangrenze dient neben der Bepflanzung mit einer Baumreihe auch zur Niederschlagswasserversickerung der öffentlichen Erschließungsanlage.
Nach Abstimmungsgesprächen mit betroffenen Grundstückseigentümern, die eine Bebauung ihrer Gartenfläche ablehnten, wird eine Gartenfläche als private Grünfläche festgesetzt.
Im Umweltbericht werden die verschiedenen Schutzgüter insbesondere im Bereich A bewertet, da hier die wesentlichen Veränderungen vorbereitet werden. Die Planungsziele

führen in erster Linie zu einem Verlust von Ackerflächen. Darüber hinaus sichert die MSPE-Festsetzung die vorhandene Grünstruktur der Friedhofsfläche, die durch gezielte Maßnahmen in ihrer Wertigkeit optimiert werden kann. Artenschutzrechtlich ist aufgrund der Biotopstruktur keine tiefergehende Einzelprüfung erforderlich. Für die in den Messtischblättern 4304 und 4305 aufgelisteten Arten ist keine erhebliche Beeinträchtigung gegeben. Hinsichtlich der Bodenschutzfunktion führt die Planungsabsicht zu einer mittleren Erheblichkeit, die grundsätzlich durch Straßen- und Wohnungsbau entsteht und entsprechend auszugleichen ist.
Aufgrund von Hinweisen der Bodendenkmalbehörde ist im eigentlichen „Neubaubereich (Bereich A)“ eine umfangreiche archäologische Untersuchung durchgeführt worden. Wie von der Fachbehörde vermutet, konnten Bodenbefunde festgestellt und gesichert werden. Nach Abschluss der Untersuchungen konnte eine Freigabe für die Bebauung durch die Fachbehörde erteilt werden. Grundsätzlich wird empfohlen, das Baugrundstück vorab hinsichtlich der Versickerungs- und Tragfähigkeit geotechnisch untersuchen zu lassen.

Zusammenfassend wurde festgestellt, dass keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen durch eine Realisierung der Planungsabsicht ausgelöst werden. Durch Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen kann die Eingriffswirkung ausgeglichen werden. Der Ausgleich für die geplante „Neubebauung“ kann in gewissem Umfang auf der Friedhoffläche und der öffentlichen Grünfläche im Plangebiet selbst realisiert werden. Weitere Kompensationsmaßnahmen sind außerhalb des Plangebietes auf der Ökokontofläche der Stadt Wesel „Auf der Mars 1“ festgesetzt. Die hierfür ermittelten ökologischen Werteinheiten von 1.362 ÖWE entsprechen einem Flächenbedarf von 568 m².