STADT WESEL

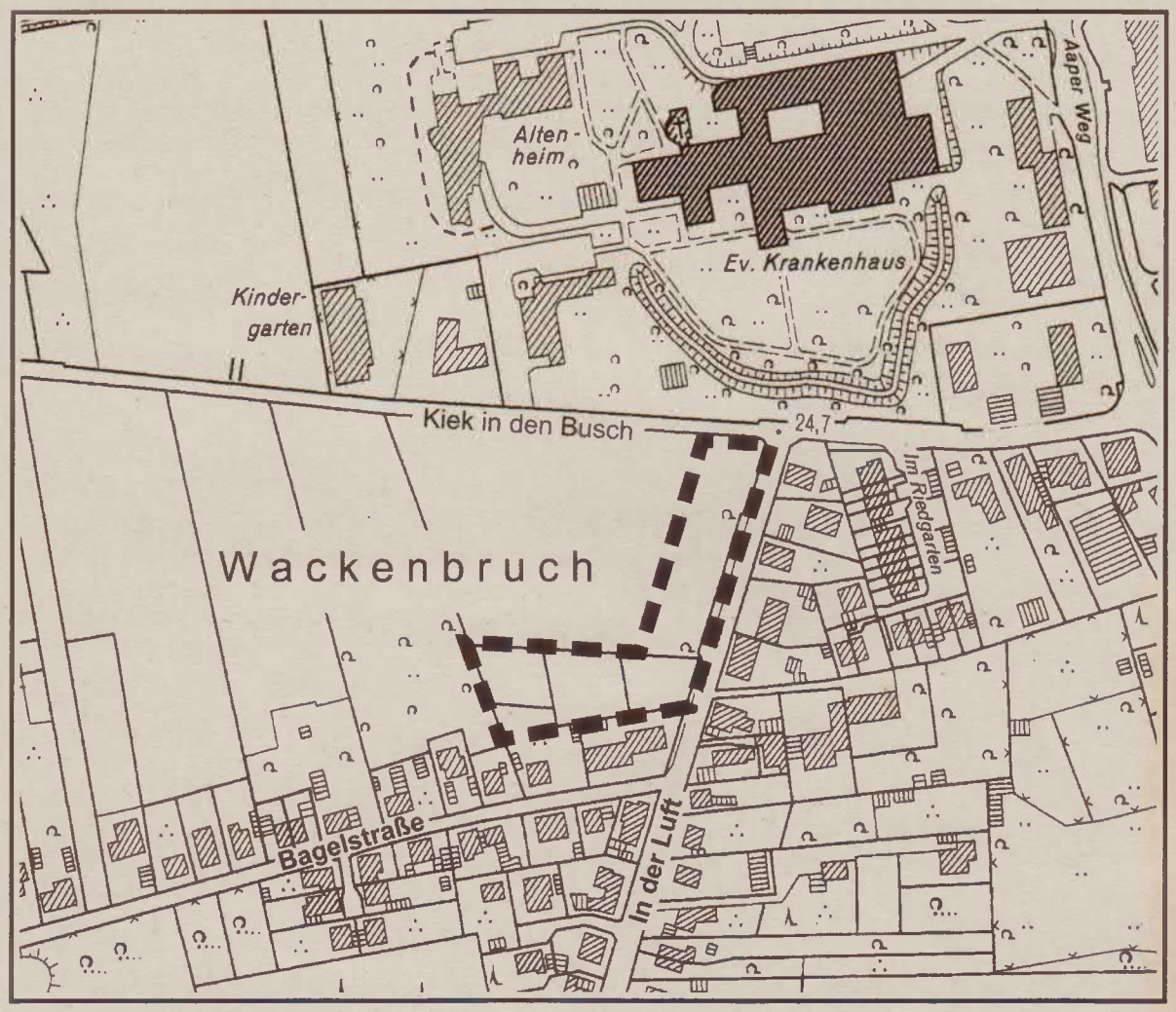
1. Ausfertigung

Hansestadt WESEL

Ergänzungssatzung Nr. 3

gem. § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

"Bagelstraße / In der Luft"



Begründung

Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Allgemeines und Voraussetzungen

Zur städtebaulichen Entwicklung stellt das Baugesetzbuch (BauGB) den Gemeinden eine Reihe von Instrumenten zur Verfügung. Für einfach gelagerte Fälle besitzen die Gemeinden unterhalb der Ebene der Bebauungsplanung mit den Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben mit einem relativ einfachen und schnellen Verfahren zu steuern.

Die Ergänzungssatzung Nr. 3 „Bagelstraße/In der Luft" der Stadt Wesel nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB verfolgt den Zweck, einzelne Außenbereichsflächen in den grundsätzlich bebaubaren Innenbereich einzubeziehen. Da es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches zuvor nicht um zum Innenbereich gehöriges Bauland gehandelt hat, schafft die Ergänzungssatzung neues Baurecht. Die Flächen sind durch die angrenzend bebauten Bereiche an der Bagelstraße und an der Straße in der Luft geprägt. Dabei gehört der entsprechende Bereich entlang der Bagelstraße zum Innenbereich nach § 34 BauGB, die entsprechende Bebauung an der Straße In der Luft wird durch die Bebauungspläne Nr. 133 "Am evangelischen Krankenhaus" und Nr. 137 "In der Luft - Nordteil" geregelt.

Des Weiteren wird die Voraussetzung zur Anwendung der Satzung erfüllt, dass die Satzung keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Ebenso bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden.

Ergänzungssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden auch Einbeziehungssatzung genannt.

2. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung liegt westlich der Straße In der Luft zwischen der Bagelstraße und der Straße Kiek in den Busch. Maßgeblich ist der der Satzung als Anlage beigefügte Plan im Maßstab 1:1.000.

3. Städtebauliche Entwicklung

Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wesel ist der Satzungsbereich - mit Ausnahme einer größenmäßig untergeordneten Fläche - als Wohnbaufläche dargestellt. Entlang der Straße In der Luft werden Außenbereichsflächen zu Wohnbauland entwickelt. Damit wird die vorhandene Erschließung besser ausgenutzt und der angrenzende, durch Wohnbebauung geprägte Siedlungsbereich zu einem in sich geschlossen wirkenden Quartier ergänzt.

4. Regelungen der Satzung

Das Plangebiet ist durch die umgebende Bebauung entsprechend geprägt. Insbesondere können - in Hinblick auf den nach § 34 BauGB zu fordernden Bebauungszusammenhang - aus dem angrenzenden Bereich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einbezogenen Außenbereichsflächen entnommen werden.

Darüber hinaus wird konkretisierend festgesetzt:
- Grundflächenzahl (GRZ) 0,4
- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: eins

- Die zulässige Traufhöhe darf das Maß von 4,5 m und die zulässige Firsthöhe das Maß von 10,0 m nicht überschreiten.
  Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche.
  Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.
- Es gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Länge der Hausformen darf höchstens 20 m betragen.
- Überbaubare Grundstücksfläche: Die Tiefe der Bebauung darf ein Maß von 17 m, gemessen von der dem Baukörper zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. von der dem Baukörper zugeordneten neu angelegten Erschließungsstraße, nicht überschreiten. Die Bebauung hat von der Ihr zugeordneten Verkehrsfläche ebenso einen Abstand von mindestens 3 m einzuhalten.
- Garagen und offene Garagen (Carports) sind maximal bis zu einer Tiefe von 20 m, gemessen von der dem Baukörper zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche bzw. von der dem Baukörper zugeordneten neu angelegten Erschließungsstraße, zulässig.

Die vor genannte Regelungstiefe dient einer städtebaulichen Entwicklung, die denkbare Spitzen einer baulichen Entfaltung harmonisiert. Die Festsetzungen geben einen Rahmen vor, der die beabsichtigte und übliche bauliche Entwicklung umfasst. Mit der Regelung zur Bauweise in Kombination mit der Regelung zur überbaubaren Grundstücksfläche werden Gebäude ermöglicht mit einer maximalen Länge von 20 m und einer maximalen Tiefe von 14 m. Neben der Gebäudegröße sollen diese Festsetzungen zum einen die hinteren Grundstücksflächen als zusammenhängende private Gartenfläche entwickeln und zum anderen den zur Straße städtebaulich gebotenen Abstand regeln. Dem Schutz der privaten Gartenflächen dient auch die Regelung zu den Garagenstandorten.

Im Ergebnis der Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist darüber hinaus entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin auf den privaten Grundstücken ein 2 m breiter Streifen mit einer frei wachsenden Hecke aus Gehölzen gemäß der Pflanzliste A des Anhanges zum landschaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen. Alternativ ist die Anpflanzung einer Formschnitthecke von mindestens 1,5m Endhöhe aus den Gehölzarten der Pflanzliste B des entsprechenden Anhanges möglich. Die Auswahl der Bäume im Straßenraum ist gemäß den Arten der Pflanzliste C des gleichen Anhanges durchzuführen. Der landschaftspflegerische Begleitplan ist Anlage zu dieser Begründung. Die Listen sind auch Anlage zur Satzung.

Weitere Maßnahmen zum Ausgleich liegen außerhalb des Planbereiches. Hierzu siehe Punkt 8 dieser Begründung.

Zur Minderung der Eingriffswirkung werden darüber hinaus folgende Maßnahmen empfohlen:

- Schutz und Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahme. Der Oberboden ist in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bai den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z. B. DIN) zu beachten.
- Die Dachflächen und Platzflächen sind an ein wirksames Versickerungssystem anzuschließen, so dass die anfallenden Niederschläge an Ort und Stelle dem Grundwasserkörper zugeführt werden. Die Dachflächen müssen so erstellt werden, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist.
  Ein Teil des Niederschlagswassers kann auch zur Speisung von Gartenteichen verwendet werden, wodurch es zu einer Verbesserung des Kleinklimas kommt.

Hinweis: Die für diese Maßnahmen erforderlichen Genehmigungen sind einzuholen.

- Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
  a: Fassadenbegrünung (Kletterpflanzen)
  b: Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf allen Flachdächern.
  Empfohlen wird die Anlage von Gartenteichen.

5. Erschließung

Die Flächen entlang der Straße In der Luft sind durch diese Straße erschlossen. Hier liegen auch alle weiteren Ver- und Entsorgungsleitungen, zum Anschluss bereit. Die im rückwärtigen Bereich liegenden Flächen können durch eine geeignete Erschließungsstraße angebunden werden. Die Satzung selbst enthält hierzu keine Regelungen. Ob die Erschließung gesichert ist, ist in jedem Bauvorhaben-Einzelfall zu prüfen.

7. Altlasten

Im Geltungsbereich der Satzung sowie in der näheren Umgebung sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Ebenso liegen keine Verdachtsmomente vor. Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet allerdings mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet nicht innerhalb, aber in der Nähe des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte trotzdem 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.

8. Eingriff in Natur und Landschaft, Naturschutz, Denkmalschutz

Zur Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind eine Eingriffsbewertung und ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden. Im Ergebnis ist festzuhalten, dass der Ausgleich des Eingriffs nicht vollständig im Plangebiet durchgeführt werden kann. Daher werden aus dem Ökokonto der Stadt Wesel 7.594 qm Kompensationsfläche zur Verfügung gestellt. Auf der Fläche OHF 3 "In der Luft" (Gemarkung Obrighoven, Flur 10, Flurstücke 882, 596/35, 713), die im gleichen Naturraum liegt, soll der Ausgleich durch Entwicklung bzw. Verzicht auf Endnutzung im vorhandenen Wald erzielt werden. Es wird eine ökologische Struktur entwickelt und erhalten, die der potenziellen natürlichen Vegetation auf der Eingriffsfläche entspricht. Diese Maßnahme ist damit geeignet ist, einen ökologischen Ausgleich herzustellen. Daher werden 7.594 qm dieser Fläche für den ökologischen Ausgleich festgesetzt (Aufwertung um 1 ÖWE = ökologische Werteinheit pro m²).

Durch vertragliche Vereinbarung mit den Eigentümern ist die Finanzierung der außerhalb des Plangebietes vorgesehenen Maßnahmen gesichert. Ebenso ist der Zugriff auf die Kompensationsflächen gegeben.

Im Ergebnis der Bewertung ist darüber hinaus im Plangebiet selbst entlang der Grundstücksgrenzen zur freien Landschaft hin ein 2 m breiter Streifen mit einer frei wachsenden Hecke aus Gehölzen gemäß der Pflanzliste A des Anhanges zum landschaftspflegerischen Begleitplan durchzuführen. Alternativ ist die Anpflanzung einer Formschnitthecke von mindestens 1,5m Endhöhe aus den Gehölzarten der Pflanzliste B des entsprechenden Anhanges möglich. Die Auswahl der Bäume im Straßenraum ist gemäß den Arten der Pflanzliste C des gleichen Anhanges durchzuführen.

Detaillierte Ausführungen können der Eingriffsbewertung und dem landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen werden, die auch Aussagen zum Naturschutz und Denkmalschutz enthalten. Eingriffsbewertung und landschaftspflegerischer Begleitplan sind Anlage zu dieser Begründung.

9. Planstatistik/Umsetzung

Die Satzung schafft die Voraussetzung zum Bau von ca. 15 Gebäuden in den üblichen Einfamilienhausformen. Mit den betroffenen Grundstückseigentümern ist ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen worden, der insbesondere die Erschließung der nicht direkt an der Straße In der Luft liegenden Flächen regelt.

10. Hinweise

1. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Verrieselungsmulden, müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen.
2. Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahme ist dieser in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z. B. DIN) zu beachten.
3. Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
   a Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen
   b Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen
   c Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können
4. Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet unmittelbar angrenzend zum ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte trotzdem 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.
5. Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.
6. Im Nahbereich des Satzungsgebietes werden landwirtschaftliche Flächen bearbeitet. Demzufolge muss mit Staub-, Geräusch- und Geruchsimmissionen gerechnet werden.
7. Das Plangebiet liegt mit einer größenmäßig untergeordneten Fläche im Bereich der Verbandsgrünfläche des RVR (Regionalverband Ruhrgebiet).

Aufgestellt:

Wesel, den 02.08.2007

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen:

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Fortschreibung der Begründung
gem. § 34 Abs. 5 BauGB
der Ergänzungssatzung Nr. 3 "Bagelstraße / In der Luft" der Stadt Wesel

Gegen die Ergänzungssatzung Nr. 3 der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs 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 30.10.2007 behandelt wurden.

Im Ergebnis sind aufgrund der Anregungen keine Änderungen vorgenommen worden. Die Entwurfsbegründung gilt als Begründung im Sinne des § 34 Abs. 5 BauGB.

Der Rat der Stadt Wesel hat in seiner Sitzung am 30.10.2007 dieser Begründung mit allen Anlagen endgültig zugestimmt und beschlossen.

Aufgestellt:

Wesel, den 05.11.2007

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung