1. Ausfertigung

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Fred-Jürgen Störmer
freier Architekt BDA
Am Spaltmannsfeld 20
46485 Wesel
Tel. 0281/9868 - 0
Fax 0281/9868-10
eMail: stoermer@cityweb.de

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 Abelstraße in Wesel

Analyse Bestand:

Der bestehende Bebauungsplan Nr. 66 „Zwischen Abelstrasse und Hafenbahn" weist in seiner gültigen Fassung unterschiedliche bauliche Nutzungen auf. Er beinhaltet reine und allgemeine Wohngebiete sowie Misch- und Gewerbegebiete. Ausserdem ist eine Fläche für den Gemeinbedarf ausgewiesen. Auf dieser Fläche befindet sich ein Kinderheim.

Die Flächen im Bereich des V`- und E`Planes sind u.a. in folgende Nutzungsbereiche unterteilt: Allgemeines Wohngebiet, Misch- und Gewerbegebiet.
In den letzteren befinden sich als vorhandene Baumasse zur Zeit entlang der Abelstrasse zwei mehrgeschossige Wohn- und Bürogebäude und im rückwärtigen Teil dieser Grundstücke eine Zimmerei.
Eine relativ grosse Fläche ist als Parkfläche für den ruhenden Verkehr deklariert. Diese wurde bis vor einigen Monaten von den Mitarbeitern der Firma Keramag genutzt. Die Verlegung der Parkplätze auf die Ostseite der Abelstrasse bildet nun dort auf dem Gelände der Keramag eine funktionale Einheit.

Weiterhin werden im Bereich des V`- und E`Planes Grundstücke umfasst, die zur Zeit als Mietergärten genutzt werden. Ausserdem sind ein Spielplatz und ein Bolzplatz vorhanden, die über einen Fussweg am Rande des Gebietes erschlossen werden.

Dipl.-Ing. Fred-Jürgen Störmer, freier Architekt BDA, Am Spaltmannsfeld 20, 46485 Wesel

Anlass

Die Absicht eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes herbeizuführen, resultiert aus der Zieldefinition, eine städtebaulich sinnvolle Verdichtung mit innerstädtischem Wohnen anzubieten.
Die Nähe zum Stadtzentrum, die vorhandene Infrastruktur und nicht zuletzt die vorhandenen Spiel- und Grünflächen sind ideale Voraussetzungen dafür.
Durch eine wohlüberlegte Planung sind Nutzungseinschränkungen durch die unmittelbare Nähe zu Gewerbe- und Mischgebieten nicht gegeben. Vielmehr soll durch das Vorhaben das Wohnumfeld aufgewertet und belebt werden.

Masznahmen

Zur Verwirklichung der Ziele müssen grundsätzlich folgende Voraussetzungen erfüllt werden:

- Eine Nutzung mit erhöhtem Störgrad wird durch die Betriebsverlagerung der Zimmerei entfernt. Der damit verbundene Abriss der Betriebsgebäude gibt Raum für eine Neugestaltung.

- Die Baugrenzen des an der Abelstrasse liegenden allgemeinen Wohngebietes werden neu definiert. Eine strassenbegleitende Bebauung wird die Gebäudestruktur an der östlichen Seite der Abelstrasse fortsetzen.

- Die bisherige Parkfläche für den ruhenden Verkehr wird aufgegeben.

- Die öffentliche Spiel- und Bolzfläche bleibt erhalten.

- Das vorhandene Grünpotential auf dem Flurstück 110 bleibt erhalten.

Konzept

Die Untersuchung von Strassenverkehrs-, Gewerbe- und Sportlärm, durch ein Institut für Schalltechnik , zeigt, dass die Schallquellen Strassenlärm: Abelstrasse, Gewerbelärm: RWE-Betriebshof und Firma Keramag weitgehend unkritisch sind. Nur die an der Abelstraße liegenden Fassaden der Reihenhausgebäude übersteigen aufgrund des Lärmpegelbereiches IV das übliche Maß. Hier sind Vorkehrungen zu treffen. Siehe dazu auch § 4 der textlichen Festsetzungen.

Durch aktive Schallschutzmasznahmen werden die Schallimmissionen des Bolzplatzes reduziert. Eine vierseitige, den Bolzplatz umfassende Wand, wird vorgesehen. Diese wird mit einer Höhe von 5,50 m über Bolzplatzniveau auf den der neuen Wohnbebauung zugewandten Seiten und 2,50 m über Bolzplatzniveau in Richtung der bestehenden Bebauung ausgeführt.
Siehe auch § 3 der textlichen Festsetzungen.
(siehe auch Anlage 4: Schalltechnische Bewertung des Büros Peutz Consult GmbH)

Die Planstrasse wird als Sackgasse mit Wendehammer ausgebildet. Die Wendemöglichkeit für Müllfahrzeuge ist gewährleistet.
Am Wendehammer besteht die Möglichkeit über eine fußläufige Verbindung den nördlich angrenzenden Fussweg zu erreichen.
Die Ausbildung als öffentliche Strasse mit hohem Aufenthaltscharakter soll u.a. durch entsprechenden Bodenbelag vermittelt werden. Im Wendehammer wird der Belag als Asphaltdecke ausgebildet, um dort Mal- und Rollerflächen für Kinder anzubieten. Die restliche Fläche der öffentlichen Strasse wird gepflastert.

Öffentliche Grünflächen werden als Mulden ausgebildet, in denen das anfallende Oberflächenwasser der Planstrasse versickern kann. Siehe auch Hinweis der textlichen Festsetzungen.
Das auf den privaten Flächen anfallende Regenwasser versickert auf den Grundstücken.
Siehe auch § 5 und Hinweis der textl. Festsetzungen.
(Siehe auch Anlage 2: Versickerungsgutachten)

Eine Gegenüberstellung der bebaubaren und versiegelten Flächen des zur Zeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 66 und des vorhabenbezogenen B`Planes zeigt, dass das geplante

Vorhaben nicht die im B´Plan Nr. 66 möglichen, durch Gebäude oder Stellplätze, versiegelten Flächen überschreitet. Aus diesem Grunde ist eine ökologische Verschlechterung nicht gegeben. (Siehe Anlage 3 Flächengegenüberstellung)

Die Trinkwasserversorgung, der Anschluss an die öffentliche Gasversorgung und die Schmutzwasserentsorgung ist gegeben. Die betreffenden Leitungen liegen in der Abelstrasse.

Die Höhenlage der Gebäude orientiert sich i. W. an den bestehenden Grundstückshöhen.

WA 1:
Zwei Gebäude mit jeweils fünf Reihenhäusern schliessen die Baulücke an der Abelstrasse. Für eine Hausgruppe liegt bereits eine Baugenehmigung vor.
Die Gebäude stehen parallel, traufständig, zur Strasse. Die Zweigeschosssigkeit ist zwingend vorgeschrieben. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4. Siehe auch § 8 der textlichen Festsetzungen.
Die Baumasse, sowie Materialwahl orientieren sich an der vorhandenen Nachbarbebauung. Die Ver- und Entsorgung erfolgt von der Abelstrasse.
Verkehrstechnisch werden die beiden Gebäude über eine neu anzulegende verkehrsberuhigte Planstrasse erschlossen.

WA 2:
Westlich der Planstrasse entstehen Einfamilien- und Doppelhäuser.
Eine Zweigeschossigkeit ist als Höchstgrenze formuliert. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,4. Hier wird gemäß § 2 der textlichen Festsetzungen ausnahmsweise festgelegt, daß eine Wohneinheit um eine Einliegerwohnung, die 50 m² nicht überschreitet, erweitert werden kann, sofern dies mit der angestrebten städtebaulichen Struktur vereinbar ist.
Bei allen Häusern ist die Firstrichtung parallell zur Planstrasse. Die Ausrichtung der Häuser orientiert sich in Ost- Westrichtung. Kleine begrünte Vorgärten bilden die Vorzone zur Strasse.
Die Hauptgärten liegen im Westen.
Im Wesentlichen sollen die Häuser Klinkerfassaden erhalten. Gliedernde Putz- und Holzflächen sind zulässig. Siehe auch § 6 der textlichen Festsetzungen.

WA 3:

Ziel ist es, die Gebäude östlich der Planstrasse in Holzrahmenbau mit Dachterrassen, zu erstellen.

Das äussere Erscheinungsbild soll den Charakter dieser Bauweise widerspiegeln.

Eine reduzierte Verwendung von Klinkerflächen soll eine optische Gemeinsamkeit mit den Gebäuden westlich der Planstrasse herstellen. Die im Bebauungsplan angegebene Dreigeschossigkeit ist nicht zwingend. Siehe auch § 8 der textl. Festsetzungen.

Da aus städtebaulicher Sicht eine verdichtete Baumaßnahme angestrebt wird, wird eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 BauNVO, Absatz 4 zugelassen.

Garagen und Stellplätze bilden die Vorzone bzw. trennen zwischen halböffentlichem und öffentlichem Bereich.

WA 4:

Hier soll ein Wohnhaus entstehen, dessen Zufahrt über die Flurstücke 121 und 177 von der Abelstrasse aus geregelt ist. Es handelt sich um ein maximal zweigeschossiges Gebäude, dessen Materialien zur Zeit noch nicht genau definiert sind. Die Grundflächenzahl ist 0,4. Die Baugrenze führt ohne Abstand entlang der Strassenbegrenzungslinie.

MI 5:

Dieser Bereich umfasst zwei vorhandene Häuser. Hier werden die planungsrechtlichen Zielsetzungen übernommen. Eine zwingend zweigeschossige Bauweise und eine GRZ von 0,4 ist vorgegeben.

Die konkreten Maßnahmen der Planung werden im Durchführungsvertrag im Detail geregelt.

Aufgestellt:

Wesel, den 18. Mai 20000

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Fred-Jürgen Störmer
freier Architekt BDA
Am Spaltmannsfeld 20, 46485 Wesel
Tel. 0281/9868 - 0, Fax 0281/9868-10
eMail: stoermer@cityweb.de

Anlagen

Schalltechnische Gutachten Klapdor vom 16.12.99
Versickerungsgutachten Geokom vom 16.09.99
Flächengegenüberstellung bebaubar/versiegelt
Schalltechnische Bewertung Peutz (Bolzplatz) vom 09.05.2000

Dipl.-Ing. Fred-Jürgen Störmer, freier Architekt BDA, Am Spaltmannsfeld 20, 46485 Wesel

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Abelstrasse" der Stadt Wesel hat mit dem Bebauungsplan gem. §3 Abs. 2 BauGB einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 22.06.2000 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 03.07.2000 bis 03.08.2000 einschliesslich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 04. August 2000

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Claus

Entscheidungsbegründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2 „Abelstrasse"
der Stadt Wesel

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2 der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs Anregungen vorgebracht worden, denen nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gem. Beratungsvorlage für die Sitzung des Rates der Stadt Wesel tlw. entsprochen, tlw. nicht entsprochen wird. Der Plan wird jedoch nach der Auslegung weder geändert noch ergänzt.

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

Aufgestellt:
Wesel, den 01. März 2001

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Fred-Jürgen Störmer
freier Architekt BDA
Am Spaltmannsfeld 20, 46485 Wesel
Tel. 0281/9868 - 0, Fax 0281/9868-10
eMail: stoermer@cityweb.de

So beschlossen namens des Rates der Stadt Wesel in der Dringlichkeitsentscheidung am 12.04.2001.