1. Ausfertigung

Hansestadt Wesel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 4
"Friedhofsweg Nord"

Begründung

1. Allgemeines
2. Planungsanlass und Planungsziel
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen / Analyse Bestand
5. Gesamtkonzept
6. Einbindung in die Landschaft / Ausgleich
7. Schallschutz /Immissionen
8. Technische Infrastruktur
   - Versorgung, Entsorgung des Schmutzwassers
   - Behandlung des Regenwassers
9. Altlasten
10. Gebäudekonzept
11. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Anlagen

1. Allgemeines

Vorhabenträger ist die Stockhausen GmbH. Der Vorhabenträger hat die Inhalte der Begründung erarbeitet bzw. erarbeiten lassen (Gutachten). Die Regelungen des Bebauungsplanes sind mit dem Vorhabenträger abgestimmt.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Durch die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes soll das Plangebiet einer maßstäblichen Wohnbaunutzung zugeführt werden. Die vorhandene Erschließungsstraße „Friedhofsweg" mit Ihren Versorgungsleitungen würde somit sinnvoll von beiden Straßenseiten genutzt. Die günstige Verkehrsanbindung, die Nähe zur vorhandenen Infrastruktur und die vorhandenen Spiel- und Grünflächen sind ideale Voraussetzungen für eine Wohnnutzung des Grundstücks.
Um eine harmonische Integration der Neubauobjekte in das räumliche Umfeld zu gewährleisten, sollen Doppelhäuser und freistehende Einfamilienhäuser entstehen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt am Siedlungsrand des Ortsteils Obrighoven. Im Westen wird der Planbereich von der Straße Am Friedenshof, im Süden vom Friedhofsweg begrenzt. Die östliche Grenze verläuft parallel in einem Abstand von ca. 90 m zur Straße Am Friedenshof, die nördliche Grenze verläuft parallel in einem Abstand von ca. 40 m zum Friedensweg. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,36 ha.
Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

4 Entwicklung aus übergeordneten Plänen / Analyse Bestand

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als Wohnbauland darstellt, ermöglicht die vorgesehene städtebauliche Entwicklung.
Der Landschaftsplan des Kreises Wesel „Raum Wesel" stellt diesen Bereich mit dem Entwicklungsziel „Erhaltung einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen natürlichen Landschaftselementen ausgestatteten Landschaft" im Entwicklungsraum 1.14 „Bereich Obrighoven nördlich der B 70 und der B 58" dar. Schutzgebietsfestsetzungen bestehen für diesen Bereich nicht. Das Planungsgebiet befindet sich am äußersten Rand des Entwicklungsraumes.
Im Westen, auf der gegenüberliegenden Straßenseite „Am Friedenshof" befindet sich eine Sportanlage die durch einen Sicht- und Lärmschutzwall von der Straße getrennt ist. Auf der südlichen Straßenseite des „Friedhofweges" befinden sich überwiegend 1 ½ geschoßige Wohnhäuser in offener Bauweise als Reihen- und Doppelhäuser, sowie freistehende Einfamilienhäuser. Der „Friedhofsweg" führt in östlicher Richtung zu einem Neubaugebiet und endet am Friedhof in einer Sackgasse.

5. Gesamtkonzept

Die Planung sieht entlang des „Friedhofsweges" eine Fortsetzung der gegenüberliegenden Gebäudestruktur und eine sinnvolle beidseitige Bebauung der vorhandenen Straße vor.
Das Grundstück soll mit einer Hausgruppe von 6 Häusern auf Grundstücken von ca. 310 qm Größe als Doppelhaushälften bzw. 620 qm Größe als freistehende Einfamilienhäuser bebaut werden. Zwei hintereinanderliegende freistehende Häuser bilden eine Einheit. Die Häuser sind in Nord-Südrichtung ausgerichtet. Im Westen liegen die ersten beiden Häuser direkt „Am Friedenshof". Die nächsten zwei Häuser bilden eine kleine Hausgruppe und werden durch einen privaten Stichweg erschlossen. Abgerundet wird die

Bebauung durch die letzten beiden Häuser, die ebenfalls eine Hausgruppe bilden und über einen Stichweg erschlossen werden. Die benötigten Stellplätze werden auf den privaten Flächen nachgewiesen. Die angelegten Stichwege dienen als halböffentlicher Raum für die Bewohner.
Die Baukörper stellen den Übergang von halböffentlichem Raum (Stichwege/„Am Friedenshof") und privater Freifläche (Gärten) da.

Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit

Im Plangebiet wird Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt. Um den beabsichtigten Charakter der Wohnbebauung zu wahren, sind die nach der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (u. a. Tankstellen, Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden Baufelder festgesetzt, welche Einzel- bzw. Doppelhäuser in offener Bauweise ermöglichen. Die Baugrenzen bewirken im Zusammenspiel mit den Regelungen zur First- und Traufhöhe, dass Gebäude mit eingeschossigem Charakter entstehen. Es wird daher auf eine Festlegung zur Geschossigkeit verzichtet. Das städtebauliche Bild wird darüber hinaus durch weitergehende Regungen, z. B. zur Lage von Garagen, gewahrt.

Die Festsetzung einer GFZ ist nicht erforderlich, da durch Festlegung der GRZ, der Baufelder sowie der First- und Traufhöhe der Höchstwert für die zulässige GFZ nicht überschritten wird.

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 nicht verträglich.
Die städtebauliche Konzeption und die Größe der Erschließung ist auf die zulässige Wohnungsanzahl von 1 Wohneinheit je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) ausgelegt. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist ausnahmsweise zusätzlich eine Einliegerwohnung bis 50 qm zulässig, wenn dies städtebaulich verträglich ist.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Ebenso wie die Regelungen zur Lage von Garagen, Carports und anderen Nebenanlagen dient diese Festsetzung dazu, entlang des Friedhofsweges ein ansprechendes städtebauliches Bild zu entwickeln.

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Anpflanzung soll eine Abgrünung zum freien Landschaftsraum herstellen. Der Bebauungsplan folgt damit einer Anregung der Unteren Landschaftsbehörde. Hierzu siehe auch Punkt 6 dieser Begründung.

Regenwasserversickerung

Hierzu siehe Punkt 9 dieser 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, Gestaltungsvorschriften

Die zur Verwirklichung städtebaulicher Absichten erforderliche Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen wird durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe und einer Höhenangabe zur Fußbodenoberkante gewährleistet. Es werden eine maximale Firsthöhe von 11,0 m und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m über Straßenniveau festgelegt.

Um ein gestalterisch harmonisches Erscheinungsbild zu unterstützen, sind zusätzliche Gestaltungsvorschriften aufgenommen.

- Die Festlegung der Dachform, Dachneigung und Firstrichtung dient dem Ziel, eine in den Grundzügen einheitlich gestaltete Dachlandschaft zu entwickeln. Dabei wird allgemein als Dachform das Satteldach vorgegeben. In einer Spanne wird ein freier Spielraum bei der Dachneigung ermöglicht (35° bis 45°). Die Möglichkeit zu einer individuellen Ausprägung der einzelnen Dachgestalt bleibt damit gegeben.
- Um Doppelhäusern die Wirkung eines zusammengehörend gestalteten Gebäudes zu erhalten, ist vorgegeben, die gleiche Dachneigung bei beiden Doppelhaushälften auszuführen.
- Garagen, Carports, andere bauliche Nebenanlagen sowie eingeschossige Anbauten sind als Flachdach bzw. mit geneigtem Dach bis 10° Neigung auszuführen. Hierdurch soll erreicht werden, dass bei einer Gebäudeabwicklung Hauptgebäude-Garage-Garage-Hauptgebäude mit direktem Anbau der einzelnen baulichen Anlagen das Erscheinungsbild einzelstehender Hauptgebäude erhalten bleibt.
- Regelungen zu Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchhäusern erfolgen, um zu einem gut ausgewogenem Verhältnis zwischen Dachform und Dachaufbauten zu kommen. So sind die Abmessungen für Dachaufbauten sowie deren Platzierung auf der Dachfläche festgesetzt. Dachaufbauten sollen dabei keine übergeordnete Dominanz innerhalb der Dachfläche bilden.
- Vorschriften zu Material und Farbgebung sollen Doppelhäuser als ein zusammengehörendes Gebäude wirken lassen.

6. Einbindung in die Landschaft / Ausgleich

Ein weiteres Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist es, auf dem ca. 90 m langen und 40 m tiefen Grundstück ein ausgewogenes Verhältnis von überbauter Fläche und nutzbarem Freibereich herzustellen. Der Eingriff in die bestehende Nutzung wird durch die Bewertung der Fachgruppe Umweltkoordination und Planung des Kreises Wesel mit 2740 ökologischen Wertpunkten festgesetzt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird über das Ökokonto der Stadt Wesel kompensiert (Anlage 3).
Da die Stadt Wesel nördlich des Grundstückes eine weitere Bebauung beabsichtigt, wird auf eine mehrreihige Gehölzpflanzung verzichtet. Zur Minimierung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wird lediglich eine einreihige Strauchbepflanzung (mit Hochstämmen überstellt) an der Nordgrenze des Grundstückes vorgesehen und im Bebauungsplan in textlicher Form festgesetzt.
Um den aktuellen ökologischen und energetischen Ansprüchen gerecht zu werden, wurde eine kompakte Gebäudeform definiert mit dem Ziel einer Optimierung des A/V Verhältnisses.
Zusätzliche aktive Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Bilanzen, wie z.B. Wärmepumpen, Wärmetauscher und Solarkollektoren werden den zukünftigen Bewohnern angeboten.

7. Schallschutz / Immissionen

Eine Untersuchung der beratenden Ingenieure Peutz Consult GmbH zur Sportlärmimmissionen des benachbarten Sportplatzes (siehe auch Anlage 1: Gutachten v. 27.03.2001) zeigt, dass die Auswirkungen der Schallquellen auf die geplante Bebauung unkritisch sind.

* Ergänzung 1

8. Technische Infrastruktur

Versorgung, Entsorgung des Schmutzwassers

Versorgungsleitungen bzw. Kanäle liegen im „Friedhofsweg". Die 6 Häuser werden über 2 Sticherschließungen ver- und entsorgt. Die über die verschiedenen zukünftigen Grundstücksparzellen laufenden Leitungstrassen werden durch Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte gesichert. Das Schmutzwasser wird nach Erstellung erforderlicher Anschlüsse über den vorhandenen Mischwasserkanal entsorgt. Bei den örtlichen Gegebenheiten ist eine maximale Kanaldeckung von ca. 1,20 m vorhanden.

Behandlung des Regenwassers

Das Regenwasser wird gemäß Landeswassergesetz § 51 A auf den Grundstücken versickert.
Als Versickerungsart wurde die Muldenversickerung gewählt. Diese Versickerungsart wurde sowohl wegen der stärker einbezogenen Schutzmöglichkeit des Bodens als auch der relativ ebenen Grundstücksoberfläche und daraus sinnvoll zu entwickelnden Mulden gewählt (siehe auch Anlage 2: Hydrogeologisches Gutachten des Geotechnischen Büros Dr. E.-H. Müller Nachf.).
Die geologischen Verhältnisse lassen eine Regenwasserversickerung im Plangebiet zu. Technische Nachteile gegenüber einer Einleitung in den Kanal sind nicht gegeben.
Zur Überprüfung der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser wurde im Zuge der Altlastenuntersuchung zum benachbarten Bebauungsplan Nr. 98 der Stadt Wesel eine Siebanalyse des Plangebietes erstellt mit dem Ergebnis, dass die unterhalb der Letteschicht anstehenden Böden zur Regenwasserversickerung geeignet sind.
Der Analysewert ergibt eine Durchlässigkeit von $2\text{-}10^{-5}$ m/s. Es ist darauf zu achten, dass unterhalb der Letteschicht versickert wird. Die Letteschicht hat eine max. Mächtigkeit von 0,9 m und wurde bis zu einer Tiefe von 2,50 m unterhalb der Geländeoberkante festgestellt. Dabei ist die Regenentwässerung gemäß den Regelungen der Abwassertechnischen Vereinigung e.V. (ATV), Arbeitsblatt 138 (A 138) auszuführen.

9. Altlasten

Der staatliche Kampfmittelräumdienst der Bezirksregierung Düsseldorf hat nach negativer Auswertung von Luftaufnahmen keine Bedenken gegen die Ausführung der Baumaßnahme. Nach den bisherigen Erkenntnissen ist jedoch nicht auszuschließen, dass Kampfmittel im Boden vorhanden sind.
Aus diesem Grunde sind Erdarbeiten mit entsprechender Vorsicht auszuführen. Sollten Kampfmittel gefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Erdarbeit einzustellen und umgehend der Kampfmittelräumdienst zu benachrichtigen.

Im Geltungsbereich des Planes liegt keine Altlastenverdachtsfläche, jedoch in der näheren Umgebung. Durch eine Vielzahl von Zeugenaussagen wurde bekannt, dass die Alliierten kurz vor Ende des 2. Weltkrieges ein provisorisches Großtanklager mit Betankungsanlage entlang der Blumenstraße vom Texaswäldchen bis zum Friedhof errichtet hatten. Aufgrund dieser Erkenntnisse ist zum Bebauungsplan Nr. 98 ein Gutachten in Auftrag gegeben worden, das zum einen zum Ziel hatte, eine historische Recherche durchzuführen und zum anderen eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen.
Bei den Bohrungen konnten nur in den obersten Bodenschichten geringe antropogene Bestandteile (Ziegelreste etc.) festgestellt werden. Die darunter liegenden Schichten weisen keine organoleptischen Auffälligkeiten auf. Für die chemische Untersuchung wurden aus drei Sondierungen Bodenproben aus der oberhalb und unter der Letteschicht angrenzenden Schicht als auch aus der Letteschicht analysiert. Bei den analysierten Bodenproben konnten keine bzw. nur sehr geringe Schadstoffkonzentrationen festgestellt werden. Die Werte bewegen sich im Rahmen der normalen Hintergrundbelastungen.
Sonst wird eine negative Beeinflussung des Planungsbereichs durch Altablagerungen für wenig wahrscheinlich gehalten.

10. Gebäudekonzept

Es sind 6 optisch ähnliche Doppelhäuser bzw. freistehende Häuser geplant. Die Häuser stehen alle parallel giebelständig zum „Friedhofsweg" und demnach traufständig zu den südwest bzw. südost orientierten Gartenflächen.
Als Bauzone wird eine Fläche von 14.00 m Breite und 13 m Tiefe für jeweils ein Doppelhaus bzw. freistehendes Einfamilienhaus festgelegt. Durch eine variable Haustiefe soll ein flexible Hausgröße bei ähnlicher äußerer Erscheinung möglich werden. Hierdurch soll sowohl die Möglichkeit bestehen, ein kompaktes Doppelhaus mit ca. 100 qm Wohnfläche als Alternative zur Eigentumswohnung an zubieten, wie auch ein Doppelhaus mit 150 qm Wohnfläche für die kinderreiche Familien. Die Höhenlagen der Gebäude orientieren sich i.w. an der Ausbauhöhe der bestehenden Straßen.
Die architektonische Form wird im wesentlichen durch eine Verblendmauerwerksfassade geprägt. Das Satteldach bekommt eine Dachneigung von 45°. Die Gebäude besitzen Erdgeschoss ,Dachgeschoss und einen ausbaufähigen Spitzboden. Sie orientieren sich von der Baumasse und der Materialwahl her an der vorhandenen Nachbarbebauung.
Ein wesendliches Gestaltungselement soll „Einheit durch Vielfalt" sein. Die Häuser sollen durch additive Elemente wie Dachüberstände, Vor- und Rücksprünge in der Fassadenfront, verschiedenartige Dachgauben Ihre Individualität und Persönlichkeit erhalten ohne sich vom klar gegliedertem Haustyp abzuwenden.
Im Bereich der seitlichen Bauwiche wird eine ca. 3,00 m breite Zone auf jedem Grundstück als Optionsflächen für weitere Nutzungen angeboten.
In diesen Zonen sollen eingeschossige Baukörper mit Flachdächern unterschiedliche Nutzungen (z.B. Garage, Fahrradstellplatz, Abstellraum, Hausanschlussraum, überdachter Freisitz etc.) errichtet werden. Durch diese Ersatzflächen besteht die Möglichkeit auf einen kostenträchtigen Keller zu verzichten.

11. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit dem Investor ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der die Kostenübernahme regelt.

Aufgestellt:

Wesel, den 12.08.2002

.....

Armin Stockhausen (Architekt)

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung
- Hydrogeologische Untersuchung (Auszug)
- Landschaftspflegerische Eingriffsbilanzierung

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 "Friedhofsweg-Nord" der Stadt Wesel hat mit dem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.10.2002 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 14.10.2002 bis 14.11.2002 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 15. 11. 2002

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Claus

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 4 „Friedhofsweg-Nord"
der Stadt Wesel

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 4 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 am 04.02.2003 im Durchführungsvertrag entsprochen wird. Der Plan wird also nach der Auslegung weder geändert noch ergänzt.

Die Begründung wird nach der öffentlichen Auslegung wie folgt geändert bzw. ergänzt:

Ergänzung 1)

Voraussetzung dafür ist die Einhaltung der vom Gutachter zugrundegelegten Annahmen. Dieser geht im Ergebnis seiner Untersuchung davon aus, dass der Lärmschutz gewährleistet werden kann, wenn zum einen der am Sportplatz vorhandene Lärmschutzwall erhöht wird und zum anderen an den geplanten Gebäuden bestimmte Vorkehrungen (in den Dachflächen Richtung Westen keine Fenster zu schützenswerten Raumnutzungen) getroffen werden. Im zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag sind entsprechende Regelungen aufgenommen, die dem Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen der Peutz Consult GmbH Bericht Nr.: F 5475-1 und FA 5514-1 entsprechen.

Im übrigen gilt die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Aufgestellt:

Wesel, den 13.01. 2003

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrage:
Prior
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 25.03.2003