1. Ausfertigung

STADT WESEL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 5
„Wurmflakstraße/Graben“

BEGRÜNDUNG
DES BEBAUUNGSPLANES

Inhalt

		Seite
I.	Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich	3
II.	Ziele und Zwecke der Planung	3
III.	Planungsrechtliche Situation	4
IV.	Städtebauliche Situation	4
V.	Städtebauliches Planungskonzept	5
VI.	Inhalte des Bebauungsplanes	7
VI.1	Reine Wohngebiete	7
VI.2	Erschließung	9
VI.3	Grünordnung/Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft	9
VI.4	Gestalterische Festsetzungen	10
VI.5	Hinweise	11
VII.	Auswirkungen der Planung	11
VIII.	Bodenordnung	12

I. Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 „Wurmflakstraße/Graben" befindet sich im Ortsteil Obrighoven der Stadt Wesel. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst die Flurstücke 1780, 1807 und 1808 der Flur 1, Gemarkung Obrighoven mit einer Fläche von insgesamt ca. 1,7 ha. Die genaue Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches ist aus der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ersichtlich.

II. Ziele und Zwecke der Planung

Planungsanlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung

Für die bisher als Reiterhof genutzte Fläche zwischen der Wurmflakstraße im Norden und der Tannenstraße im Süden wird im Rahmen der Siedlungsabrundung die Entwicklung für eine gehobene Wohnbebauung angestrebt. Die Grundstücksentwicklung soll für eine freistehende Einzelhausbebauung und in untergeordnetem Umfang auch für eine Doppelhausbebauung erfolgen. Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung sollen die Grundstücksgrößen bei ca. 400 m² liegen, um eine dem Standort und dem Wohnumfeld angepasste Bebauung sicherzustellen.

Die Planaufstellung leitet sich aus den gesamtstädtischen Planungszielen ab, dem Wohnbedarf der Bevölkerung im Rahmen der Bauleitplanung Rechnung zu tragen. Insbesondere besteht im Stadtgebiet von Wesel der Bedarf an Bauflächen, die zur Errichtung von freistehenden Einfamilienhäusern geeignet sind. Die Stadt Wesel kommt damit der materiell-rechtlichen Verpflichtung aus den Planungsgrundsätzen i. S. des Baugesetzbuches (BauGB) nach.

Zur Realisierung einer Wohnbebauung ist die planungsrechtliche Sicherung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 BauGB erforderlich.

Planungsziele

Neben dem grundsätzlichen Entwicklungsziel der Sicherung einer neuen Wohnungsbaufläche für eine hochwertige Einzelhausbebauung, die sich in die vorhandene Siedlungsprägung einfügt, sind mit der Aufstellung des Bebauungsplanes die folgenden Einzelziele verbunden:

- Arrondierung des Siedlungsbereiches durch Inanspruchnahme von bisher als Reiterhof genutzten Flächen im Siedlungszusammenhang
- Errichtung von ca. 30 Hauseinheiten
- Realisierung von der umgebenden Bebauung angepassten und maßstäblichen Baukörpern
- Erschließung des neuen Wohngebietes über eine verkehrsberuhigte Wohnstraße mit Anbindung an die Wumflakstraße und Tannenstraße
- Errichtung von öffentlichen Grünbereichen
- Gewährleistung eines ausreichenden Abstandes zwischen der Bebauung und den vorhandenen Naturdenkmalen.

III. Planungsrechtliche Situation

Gebietsentwicklungsplan – GEP

Nach dem gültigen Gebietsentwicklungsplan (GEP 99) fällt der gesamte Siedlungsbereich Obrighoven mit dem Plangebiet in die Darstellung „Allgemeiner Siedlungsbereich".

Flächennutzungsplan – FNP

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wesel ist der Siedlungsbereich von Obrighoven einschließlich des Plangebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen eines reinen Wohngebietes kann der Bebauungsplan damit aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

IV. Städtebauliche Situation

Städtebauliche und freiräumliche Prägung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in Siedlungsrandlage von Obrighoven und wird nach Norden, Westen und Süden durch die bestehende, teilweise erst in den letzten Jahren entstandene Bebauung, begrenzt. Nach Osten grenzt ein offener Graben und daran eine Ackerfläche an. Die Bebauung im Umfeld wird fast ausschließlich durch freistehende Einzel- und Doppelhäuser geprägt, die ein bis zwei Vollgeschosse und ausgebaute Dachgeschosse aufweisen.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich der Gebäudebestand eines alten Bauernhofes, der in den letzten Jahren als Reiterhof genutzt wurde. Aufgrund des Alters und des baulichen Zustandes sollen die Gebäude vollständig beseitigt und an anderer Stelle ein neuer Reiterhof errichtet werden. Das Plangebiet ist weitgehend eben.

Zwar ist der größte Teil der Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes versiegelt, dennoch befinden sich neben dem baulichen Bestand im Plangebiet eine große Zahl an prägnanten Bäumen, die zum Teil als Naturdenkmale geschützt sind. Insbesondere entlang der Wurmflakstraße und der westlichen Plangebietsgrenze sind diese Baumreihen, bestehend aus Stieleichen, vorhanden. Daneben befinden sich besonders im südwestlichen Teil weitere Bäume, die jedoch eine geringere ökologische Qualität aufweisen und zugunsten der Neubebauung entfallen sollen.

Individualverkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt jeweils nach Norden und nach Süden über die Wurmflak- bzw. die Tannenstraße. Die Anbindung für den Individualverkehr an das weiterführende innerstädtische Straßennetz ist somit gegeben. Der Standort ist dadurch an das regionale Verkehrsnetz angebunden.

Technische Infrastruktur

Die Versorgung des Plangebietes mit Strom, Gas und Wasser kann nach Angaben der Leitungsträger über die Erweiterung der im Umfeld vorhandenen Netze erfolgen. Lediglich die Leitungen für Telekommunikationsanlagen sind aufgrund ihrer begrenzten Kapazität von der Feldstraße aus neu zu verlegen.

Soziale Infrastruktur

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Spielplätze:
- Spielplatz Tannenstraße, Typ B/C (ca. 50-200 Meter Entfernung)
- Spielplatz Felixstowestraße, Typ C (ca. 450-500 m Entfernung)
- Spielplatz Kirchturmstraße I, Typ A (ca. 1000 m Entfernung)
- Bolzplatz Obrighovener Straße (ca. 600 m Entfernung)

Insgesamt ist damit eine gute Versorgung an Spielflächen gegeben.

Im Ortsteil Obrighoven befinden sich mit der Evangelischen Kindertagesstätte an der Kastanienstraße und dem Elterninitiativ-Kindergarten Regnitstrolche zwei Tageseinrichtungen für Kinder. Damit ist die Versorgung des Plangebietes mit Kindergartenplätzen sicher gestellt. Zudem bestehen weitere Ausweichmöglichkeiten im angrenzenden Ortsteil Lackhausen.

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich der Konrad-Duden Gemeinschafts-Grundschule mit einer Wegstrecke von ca. 700 Metern. Weiterführende Schulen sind in den angrenzenden Stadtteilen und im Stadtzentrum in ausreichendem Maß vorhanden.

Darüber hinaus befindet sich im Ortsteil Obrighoven-Lauerhaas ein Jugendtreff der Evangelischen Kirchengemeinde.

V. Städtebauliches Planungskonzept

Bebauung

Das städtebauliche Konzept sieht eine aus ca. 28-30 Hauseinheiten bestehende Bebauung vor. Die Grundstücksgrößen betragen jeweils mindestens 390 m² bei den Einzelhäusern und mindestens 300 m² bei den Doppelhaushälften. Die Gebäude werden so zu der Erschließungsstraße angeordnet, dass fast ausschließlich Süd- und Westgärten entstehen.

Die Gebäude sollen maximal ein Vollgeschoss erhalten, um ein der Umgebung angepasstes Erscheinungsbild zu gewährleisten. Diese Zielsetzung wird zusätzlich durch die Festsetzung von Trauf- und Firsthöhen unterstrichen.

Im westlichen Planbereich kann im Bereich der öffentlichen Grünfläche ein kleiner Aufenthaltsbereich mit Bänken entstehen, der neben seiner Funktion als Aufenthalts- und Kommunikationsort der Siedlung auch Möglichkeiten zum Aufenthalt für Kinder bieten kann.

Grünordnung

Der im Plangebiet vorhandene Baumbestand wird weitgehend erhalten und in die städtebauliche Konzeption einbezogen. Insbesondere die als Naturdenkmale geschützten Eichenreihen entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie die Eichenreihe entlang der westlichen Grenze prägen als Landschaftsbestimmende Elemente den grünen Charakter des neuen Wohngebietes. Ebenso wird die als Kompensationsmaßnahme für die Wurmflakstraße gestaltete Grünfläche entlang der südlichen Straßenkante in einer Breite von 10 Metern berücksichtigt.

Dagegen können einzelne, zum Teil kleinere Gehölze inmitten des Plangebietes nicht erhalten werden, da ansonsten eine wirtschaftliche Erschließung und Bebauung nicht möglich wäre.

Zur Ermittlung des mit Umsetzung der Planung eintretenden Eingriffs in Natur und Landschaft wurde ein landschaftspflegerischer Fachbeitrag (Landschaftsarchitekt Joachim Scheller, Wegberg, April 2002) erarbeitet. Aufgrund der derzeit weiträumigen Versiegelung der Plangebietsfläche ist nur eine geringe ökologische Wertigkeit zu verzeichnen. Beim derzeitigen Planungsstand muss entsprechend den Ergebnissen des landschaftspflegerischen Fachbeitrages kein externer Ausgleich erbracht werden.

Fledermausquartier

Aufgrund der Beobachtungen von Anwohnern bestanden Vermutungen, dass das alte Bauernhofgebäude bzw. die Ställe Quartiersplätze von Fledermäusen darstellen. Zwischenzeitlich wurde ein fledermauskundliches Gutachten erstellt, welches die Quartiere, Flugstrassen und Jagdgebiete der Fledermäuse ermittelt hat.

Demnach befinden sich auf dem Gelände des Hofes zwei Fledermauskolonien, davon eine in bzw. an der Scheune (Zwergfledermaus, ca. 100 Tiere) sowie eine auf dem Dachboden des kleinen Pferdestalles (Fransenfledermaus, ca. 30 Tiere). Weiterhin benutzen noch zwei andere Arten das Gelände aufgrund des erhöhten Fliegenaufkommens als Jagdhabitat.

Alle nachgewiesenen Arten fallen nicht unter den Absatz 2 der Flora-Fauna- Habitate - Richtlinie (FFH).

Im Rahmen des Gutachtens wird der Abrissstop während der Jungenaufzuchtzeit (Mai-Juli) für die beiden betreffenden Gebäude gefordert.

Erschließung

Die Erschließung des Baugebietes soll von zwei Seiten sowohl über die Wurmflak- als auch die Tannenstraße erfolgen, um das neu entstehende Verkehrsaufkommen in beiden Straßen gleichmäßig zu verteilen. Aufgrund der geringen Anzahl an Gebäuden sind keine erheblichen Auswirkungen auf die Nachbarschaft durch Verkehrslärm zu erwarten. Innerhalb des Plangebietes soll eine direkte Verbindung zwischen den beiden genannten Straßen vermieden werden, um Schleichwege und Abkürzungsfahrten von vornherein zu vermeiden. Daher soll der Verlauf der Planstraße in einer Schleife erfolgen, welche ausgehend von der Wurmflak- und Tannenstraße in das Plangebiet hineinführt, jeweils nach Osten abzweigt und im östlichen Planbereich über einen Nord-Süd-Ast die beiden Teilabschnitte miteinander verbindet.

Die Erschließungsstraßen innerhalb des Plangebietes sollen als verkehrsberuhigt ausgebaute Mischflächen in einer Regelbreite von 5,5 Metern errichtet werden. In zwei Teilabschnitten (vor den Einmündungen zur Wurmflak- und zur Tannenstraße) soll aufgrund der hier vorgesehenen Längsparkplätze ein Querschnitt von 7,5 m festgesetzt werden.

Im nordöstlichen Planbereich soll eine Fuß- und Radwegeverbindung zur Wurmflakstraße vorgesehen werden, um aus dem Plangebiet heraus auf kurzem Wege den östlich anschließenden Grün- und Freiraum zu erreichen. Auch die beiden Abschnitte der Planstraße im westlichen Planbereich sollen durch einen Fuß- und Radweg miteinander verbunden werden, um für Fußgänger und Radfahrer eine direkte Verbindung zwischen der Tannenstraße und der Wurmflakstraße entlang der vorgesehenen öffentlichen Grünfläche zu ermöglichen.

Ruhender Verkehr

Die Flächen für den ruhenden Verkehr werden auf den jeweiligen Grundstücksflächen derart angeordnet, dass die Süd- bzw. Westseite der Grundstücke für die Gartenflächen freigehalten werden können. Je Hauseinheit kann mindestens eine Garage errichtet werden. Da vor jeder Garage ein Stauraum von wenigstens 5,0 m vorhanden ist, besteht die Möglichkeit mindestens 2 Stellplätze je Wohneinheit auf dem eigenen Grundstück zu errichten.

Darüber hinaus ist Bereich der öffentlichen Verkehrsfläche die Anlage von ca. 9-10 öffentlichen Parkplätzen vorgesehen, so dass im Durchschnitt je 3 Hauseinheiten ein zusätzlicher Besucherparkplatz bereitgestellt werden kann.

Niederschlagswasserversickerung

Zur Prüfung, ob der im Plangebiet anstehende Boden zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers geeignet ist, ist durch das Erdbaulabor Dr. F. Krause, Münster, ein hydrogeologisches Gutachten erarbeitet worden. Der mittlere Grundwasserstand liegt bei ca. 2,1 m unter mittlerer Geländeoberkante; der maximale Grundwasserstand ist ca. 0,5 m höher anzusetzen. Damit ist ein ausreichender Grundwasserflurabstand gegeben. Weiterhin ist im Rahmen des Gutachtens festgestellt worden, dass die anstehenden Böden eine ausreichende Versickerungsfähigkeit aufweisen. Daher ist vorgesehen, dass auf den jeweiligen Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser über Mulden- bzw. Rigolenversickerungsanlagen in den Untergrund zu versickern.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll über die vorhandene Trennwasserkanalisation in der Wurmflak- und der Tannenstraße ortsnah in den unmittelbar am Plangebietsrand verlaufenden Graben eingeleitet werden.

Flächenbilanz

Baugrundstücke	ca. 12.560 qm	ca. 74,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 2.350 qm	ca. 13,9 %
Öffentliche Grünflächen	ca. 1.970 qm	ca. 11,7 %
Gesamtgebiet	**ca. 16.880 qm**	**100,0 %**

VI. Inhalte des Bebauungsplanes

Das Plangebiet gehört zum unbeplanten Innenbereich bzw. stellt einen Außenbereich im Innenbereich dar und ist derzeit nach § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Zur Realisierung einer Wohnbebauung ist daher die planungsrechtliche Sicherung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die planungsrechtlichen Inhalte umfassen voraussichtlich zunächst folgenden Rahmen:

VI.1 Reine Wohngebiete (WR)

Art der baulichen Nutzung

Die generelle Zielsetzung besteht in der vorrangigen Bereitstellung von Flächen für den Bau von Einfamilienhäusern. Für die Neubebauung sollen im wesentlichen Eigenheime in Form von Einzelhäusern entstehen. Daneben soll im zentralen Planbereich auch Doppelhaushälften errichtet werden.

Es ist nicht vorgesehen, dass sich in den Baugebieten ergänzende Versorgungs- und Dienstleistungsangebote etablieren sollen. Diese sind in ausreichendem Umfang im Umfeld des Plangebietes vorhanden. Da es sich bei dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan zudem um ein konkretes Bauvorhaben handelt, das die Realisierung von ausschließlich zu Wohnzwecken genutzten Gebäuden vorsieht, sind die Baugebiete gemäß § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als reine Wohngebiete (WR) festgesetzt.

Maß der baulichen Nutzung

In Anlehnung und Weiterentwicklung der städtebaulichen Prägung der angrenzenden Siedlungsbereiche ist für die reinen Wohngebiete das Maß der baulichen Nutzung für die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,4 und für die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf ein Vollgeschoss als Höchstmaß beschränkt. Zur Begrenzung der baulichen Höhenentwicklung wird zu-

dem eine maximal zulässige Traufhöhe von 4,5 m und eine Firsthöhe von maximal 10,0 m festgesetzt. Durch diese Festsetzung ist sichergestellt, dass sich ein der umgebenden Bebauung angepasstes optisch eingeschossiges Erscheinungsbild der neuen Gebäude ergibt. Zusammen mit der Begrenzung der Dachneigung auf maximal 45° erfolgt damit insgesamt eine der umgebenden Bebauung und der Lage an der Grenze des Landschaftsraumes angepasste Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung.

Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten

Da die umgebende Bebauung überwiegend aus Einzelhäusern mit 1-2 Wohneinheiten besteht und um eine unerwünschte städtebauliche Entwicklung zu verhindern (z.B. hinsichtlich des Verkehrsaufkommens), wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzt, dass die Zahl der Wohneinheiten (WE) je Einzelhaus 1 WE nicht überschreiten darf. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu dieser Wohneinheit eine Einliegerwohnung mit maximal 50 qm Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich vertretbar ist. Mit dieser Festsetzung wird gewährleistet, dass durch die Bebauung im Plangebiet das Verkehrsaufkommen in den angrenzenden Wohngebieten nicht übermäßig ansteigt.

Mindestgröße von Grundstücken

Um eine aufgelockerte und der umgebenden Bebauung angepasste Siedlungsweise zu gewährleisten, wird durch Text festgesetzt, dass Baugrundstücke, die mit Einzelhäusern bebaut werden, eine Mindestgröße von 390 qm einzuhalten haben. Baugrundstücke, die mit einer Doppelhaushälfte bebaut werden, haben eine Mindestgröße von 300 qm einzuhalten.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen und einer offenen Bauweise spiegeln die gestalterischen Grundzüge der städtebaulichen Konzeption wider. Gleichzeitig wird dem Erfordernis einer wirtschaftlichen Erschließung Rechnung getragen; ferner werden durch die Anordnung und die Lage der Baufelder (der überbaubaren Grundstücksflächen) eine möglichst lange Sonneneinstrahlung auf die Gebäudehauptseiten sowie gute Belichtungs- und Belüftungsmöglichkeiten gewährleistet.

Gemäß § 22 BauNVO wird für die Baugebiete eine offene Bauweise festgesetzt. Diese wird dahingehend modifiziert, dass überwiegend nur Einzelhäuser zulässig sind. Für den zentralen und den südlichen Planbereich wird entsprechend der städtebaulichen Planung festgesetzt, dass nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ohne Ausnahme durch Baugrenzen festgesetzt und weisen für die Bebauung eine Tiefe jeweils zwischen 14,0 m und 15,0 m auf.

Nebenanlagen

Zur Sicherung einer ansprechenden und geordneten Entwicklung des neuen Siedlungsraumes wird festgesetzt, dass Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten haben. Soweit es sich um Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 5,0 qm handelt, sind sie außerhalb der überbaubaren Flächen nur mit einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3,0 m zulässig.

Garagen und Carports

Zur Gestaltung des Straßenraumes wird festgesetzt, dass Garagen und Stellplätze mit offenem Schutzdach (Carports) einen Abstand von mindestens 1,0 m zu den Straßenverkehrsflächen einhalten müssen. Zu den Straßenverkehrsflächen orientiere Seitenwände von Garagen

und Carports bzw. die Fläche zwischen den Seitenwänden und der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu begrünen/einzugrünen (Hecke, Berankung).
Darüber hinaus wird festgesetzt, dass vor Garageneinfahrten ein mindestens 5,0 m breiter Stauraum vorhanden sein muss.

VI.2 Erschließung

Verkehr

Die äußere Erschließung des Plangebietes ist durch das vorhandene Straßennetz mit der Anbindung der inneren Erschließung an die Wurmflak- sowie an die Tannenstraße gesichert.

Die innere Erschließung erfolgt durch eine öffentliche Straße, die neben ihrer Erschließungsfunktion durch eine ansprechende Gestaltung auch eine attraktive und wohnungsnahe Aufenthaltsqualität bietet. Die Fläche wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/verkehrsberuhigter Bereich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzt. Die Fahrbahnbreite der Planstraße beträgt 5,5 m, in Abschnitten mit Längsparkplätzen im Straßenraum 7,5 m. Die Ausgestaltung der Straße erfolgt in Abstimmung mit der Stadt Wesel.

Entlang des südlichen Abschnittes der Straße ist die Anlage von öffentlichen Parkplätzen als Senkrechtparker vorgesehen. Die dafür benötigten Flächen werden gem. § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Parkplätze festgesetzt.

Desweiteren werden die vorgesehenen Fuß- und Radwegeverbindungen zwischen den beiden Abschnitten der Planstraße einerseits und zwischen der Planstraße und der Wurmflakstraße andererseits als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung/Fuß- und Radweg festgesetzt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, dass gemäß § 51 a LWG das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen über ein geeignetes Entwässerungssystem auf privaten Grundstücken dem Untergrund zuzuführen ist. Die Dachflächen sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone zu versickern. Zudem kann es zur Speisung von Gartenteichen verwendet werden.

Weiterhin wird festgesetzt, dass das auf den öffentlichen Straßenverkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser über das vorhandene Trennsystem dem östlich an das Plangebiet angrenzenden Graben zuzuführen ist.

VI.3 Grünordnung/Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft

Öffentliche Grünflächen

Der Streifen entlang der Wurmflakstraße in einer Breite von 10 Metern, der als Kompensationsmaßname für den Ausbau der Wurmflakstraße dient, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr.15 BauGB als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Weiterhin wird der Bereich zwischen der vorgesehenen öffentlichen Erschließung und der westlichen Plangebietsgrenze als öffentliche Grünfläche festgesetzt, um einerseits den hier vorhandenen Baumbestand zu sichern und andererseits eine Abschirmung zwischen den Grundstücken der vorhandenen Bebauung und dem Plangebiet sicherzustellen. Auf die Festsetzung von speziellen Pflanzmaßnahmen wird für diese Flächen verzichtet, da mit dem vorhandenen Baumbestand eine ausreichende Durchgrünung gegeben ist.

Am nördlichen Plangebietsrand werden die Naturdenkmale jeweils gemäß § 9 Abs. 1 Nr.25b BauGB als zu erhaltende Einzelbäume festgesetzt. Auf der westlichen Grünfläche wird eine

flächenhafte Erhaltung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB festgesetzt, um den dort vorhandenen Baumbestand planungsrechtlich zu sichern.

Eingriff in Natur und Landschaft

Derzeit stellt sich das Plangebiet überwiegend als versiegelte Fläche dar. Durch die Neubebauung und der damit verbundenen Anlage von Gartenflächen sowie der Schaffung von öffentlichen Grünflächen wird sich die ökologische Wertigkeit aufgrund der abnehmenden Versiegelung erhöhen.

Als weitere positive Maßnahme für den Naturhaushalt wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt, dass für alle befestigten Flächen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in den neuen Wohngebieten nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden dürfen, die eine Versickerung von Oberflächenwasser ermöglichen. Daneben wird eine Versiegelung nur zugelassen, wenn durch entsprechende Gefälle sichergestellt ist, dass ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

Aufgrund der Anlage von öffentlichen Grünflächen sowie Gartenflächen kann der mit dem Vorhaben verbundene Eingriff in Natur und Landschaft vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden. Die Eingriffsbewertung und Kompensationsberechnung erfolgte anhand des Verfahrens nach Adam, Nohl, Valentin. Demnach ist im Plangebiet ein ökologischer Bestand von 27.278 Punkten zu verzeichnen. Nach Realisierung der Planung unter Berücksichtigung der Erhaltungsmaßnahmen von Bäumen und den darunter befindlichen Grünflächen ist ein Wert von 44.940 Punkten zu erwarten, so dass ein Kompensationsüberschuss von 17.662 Punkten gegeben ist.

Die Durchführung einer allgemeinen Vorprüfung oder einer Umweltverträglichkeitsprüfung entsprechend der Änderung des Baugesetzbuches und des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich. Die in der Anlage 1 (Liste „UVP-pflichtige Vorhaben") zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung angegebene Grenze für die Vorprüfung von 20.000 qm zulässiger Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird nicht erreicht.

VI.4 Gestalterische Festsetzungen

Um in dem neuen Baugebiet auch nach Übergang der Häuser in Privateigentum ein harmonisches Erscheinungsbild zu gewährleisten, sieht der Bebauungsplan gem. § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW Gestaltungsregeln vor. Insbesondere wird das baulich-räumliche Erscheinungsbild von Baugebieten durch die Ausformung der Dachflächen geprägt und durch den Anteil an Dachaufbauten und Dacheinschnitten bestimmt. Zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens sieht der Bebauungsplan daher Festsetzungen zur Dachgestaltung sowie zur Begrenzung des Anteils von Dachaufbauten und -einschnitten an der Gesamtdachfläche vor. Um bei Doppelhäusern eine einheitliches Aussehen zu gewährleisten, wird festgesetzt, dass die äußere Erscheinung der jeweiligen Doppelhaushälften in Material und Farbgebung aufeinander abzustimmen ist.

Das gestalterische Erscheinungsbild der Baugrundstücke wird weiterhin wesentlich durch die Gestaltung der Einfriedungen und der Vorgärten bestimmt. Auch hierfür ist durch den Bebauungsplan ein Gestaltungsrahmen vorgegeben. Die Festsetzungen zu Hauszuwegungen und –zufahrten stellen einen hohen Anteil gärtnerisch gestalteter Vorgartenflächen sicher und begrenzen den Anteil an versiegelten Flächen.

Die Regelungen zur Gewährleistung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens bieten ausreichend Spielraum für individuelle Gestaltung der einzelnen Baugrundstücke. Die Auswirkungen der Gestaltungsvorschriften sind für die Eigentümer und Bauherren nicht mit unzumutbaren Einschränkungen oder wirtschaftlichen Nachteilen verbunden.

VI.5 Hinweise

Da im Plangebiet archäologische Funde und Befunde nicht ausgeschlossen werden können, wird auf die Pflicht zur Bekanntgabe des Beginns von Bodenbewegungen gegenüber dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege hingewiesen.

Im Plangebiet liegen Hinweise auf Kampfhandlungen während der Weltkriege vor. Insbesondere befand sich an der östlichen Plangebietsgrenze ein Schützengraben. Daher ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Bereich des Schützengrabens mit ferromagnetischen Sonden zu untersuchen und im übrigen Plangebiet sind gegebenenfalls Probebohrungen durchzuführen. Zur Information von Bauinteressierten wird in den Bebauungsplan ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass der höchste zu berücksichtigenden Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen ist.

VII. Auswirkungen der Planung

Neben dem Beitrag zur Verbesserung der Wohnraumversorgung der Weseler Bevölkerung ist die Planung nach dem gegenwärtigen Kenntnisstand insbesondere mit den folgenden Auswirkungen verbunden:

Verkehr und Technische Infrastruktur

- Erschließung des Baugebietes durch die Anbindung an die Wurmflak- und die Tannenstraße, verbunden mit einer geringfügigen und insgesamt verträglichen Zunahme des Fahrverkehrs auf beiden Straßen
- Erforderlicher Ausbau der Leitungsnetze für die Ver- und Entsorgung

Begrünung

- Aufwertung von bisher weitgehend versiegelten Flächen durch die Anlage von Hausgärten und öffentlichen Grünflächen
- Erhalt der Naturdenkmäler entlang der Wurmflakstraße und der Eichenreihe an der südwestlichen Plangebietsgrenze

Wasser- und Bodenhaushalt

- Mit der Planung wird sich der Anteil der bisher versiegelten Bodenflächen verringern
- Versickerung des auf den Privatgrundstücken anfallenden Niederschlagswassers
- Einleitung des auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallenden Niederschlagswassers in den östlich des Plangebietes verlaufenden Graben.

VII. Bodenordnung

Die Grundstücksflächen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich in der Hand eines Eigentümers. Daher sind bodenordnende Maßnahmen nicht erforderlich. Es ist vorgesehen, die einzelnen, neu entstehenden Baugrundstücke als privates Einzeleigentum zu veräußern. Die Straßenverkehrsfläche sowie die künftigen öffentlichen Grünflächen werden von der Stadt Wesel übernommen.

Aufgestellt:

Essen, ~~28.01.2003~~ 12.10.2002
atelier stadt & haus

atelier stadt & haus
Planungs- und Ingenieurbüro GmbH
Architektur · Stadtplanung · Bauleitplanung
Verkehrs- und Tiefbauplanung
Schörmannstraße 25a
45136 Essen
Tel.: 0201/86070-0
Fax: 0201/86070-40

Anlagen

1) Gutachten zu Fledermausvorkommen vom 01.06.2002
2) Hydrogeologisches Gutachten vom 02.05.2002
3) Landschaftspflegerischer Fachbeitrag vom April 2002

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Wurmflakstraße/ Graben" der Stadt Wesel hat mit dem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.11.2002 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 02.12.2002 bis 09.01.2003 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 10.01.2003

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Claus

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 "Wurmflakstraße / Graben"

der Stadt Wesel

Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5 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 25.03.2003 nicht entsprochen wird. Der Plan wird also nach der Auslegung weder geändert noch ergänzt.

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

Aufgestellt:

Essen, den 14.02.2003

atelier stadt & haus
atelier stadt & haus
Planungs- und Ingenieur GmbH
Architektur, Städtebau, Bauleitplanung
Verkehrs- und Erschließungsplanung
Schürmannstraße 25a 45136 Essen
Tel.: 0201/86070-0
Fax: 0201/860 70-40

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