Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.7 „Mühlenweg 62a“

1. Ausfertigung

Begründung

1. Allgemeines
2. Planungsanlass und Planungsziel
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Analyse Bestand, Entwicklung aus übergeordneten Plänen
5. Gesamtkonzept
6. Einbindung in die Landschaft/Ausgleich
7. Schallsenkung/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

* Ergänzung 1

~~Vorhabenträger sind die Geschwister Anne Herbst, 58313 Herdecke, und Helga Riediger, 40878 Ratingen.~~
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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll das Plangebiet einer maßstäblichen Wohnbaunutzung zugeführt werden. Die vorhandene Erschließungsstrasse Mühlenweg und die vorhandene Stichstrasse zum Haus 62a mit ihren Versorgungsleitungen würde somit sinnvoll 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 des Neubaugebietes in das räumliche Umfeld zu gewährleisten soll eine Reihenhauszeile und ein Einzelhaus entstehen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt zwischen der nordöstlichen Grenze der Bebauung des Mühlenwegs und der Bundesbahnstrecke Wesel-Emmerich auf der Höhe der Häuser Nr.62-66 am Mühlenweg. Das Plangebiet hat die Größe von ca. 0,25 ha.
Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500.

4. Analyse Bestand, Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Auf der Nordostseite des Mühlenweges befinden sich überwiegend 1 ½ geschossige Wohnhäuser in offener Bauweise als Reihen- und Doppelhäuser, sowie freistehende Einfamilienhäuser. Die Bebauung am Lackhausener Stichweg, parallel zur Bebauung am Mühlenweg, ist ebenso 1 ½ geschossig als Doppelhäuser.

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.

5. Gesamtkonzept

Die Planung sieht parallel zur nordöstlichen Bebauung des Mühlenweges eine Fortsetzung der Bebauung am Lackhausener Stichweg vor. Das Grundstück soll mit einer Hausgruppe von 4 Häusern auf Grundstücken von ca. 350 qm Größe und einem freistehenden Einfamilienhaus mit ca. 500 qm Grundstücksfläche bebaut werden. Die Häuser werden über eine private Stichstrasse mit Wendeplatz vom Mühlenweg aus erschlossen. Um die Häuser dem Schall der Bundesbahn zu entziehen, sollen die nichtunterkellerten Häuser ca. 1,50 m abgesenkt werden. So entsteht zur Bundesbahn hin einschließlich der 1,00 m hohen Mauer eine Höhendifferenz von ca. 2,50 m.
Die zweigeschossig geplanten Häuser erhalten unterschiedliche Dachneigungen. Der der Bahn abgewandte Teil, mit nach Südwesten sich öffnender Front, hat eine flache Dachneigung, der der Bahn zugewandte Bauteil hat eine zu Südwesten hin unter 45° ansteigende und sich öffnende Dachform.

Die Häuser verschließen sich zur Bundesbahn und öffnen sich zur bahnabgewandten Seite.
Durch das Eingraben der Häuser erscheinen die zweigeschossigen Häuser nicht höher als die umliegende Bebauung.
Die benötigten Stellplätze werden auf den privaten Flächen nachgewiesen.

Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit

Im Plangebiet wird reines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgelegt. Die Bebauung ist 2-geschossig festgesetzt.
Die Baugrenzen werden als parallele Linien zur rückwärtigen Grenze im Abstand von 10,00 m und weitere ca. 12,00 m bei den Reihenhäusern festgelegt. Bei der Einzelbebauung sind die Altbestände um 15,00 m und weitere ca. 12,00 m festgesetzt.

Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen

Die Begrenzung der Anzahl möglicher Wohnungen ist notwendig. Die städtebauliche Konzeption und die Größe der Erschließung ist auf die zulässige Wohnungsanzahl von 1 Wohneinheit je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Reihenhaus) ausgelegt.

Regenwasserversickerung

Hierzu siehe Punkt 8 dieser Begründung.

Regelung 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 von Trauf- und Firsthöhen und einer Höhenangabe zur Fußboden (EG) Oberkante gewährleistet.
Es werden eine maximale Firsthöhe von 9,75 m und eine maximale Traufhöhe von 5,50 m über Strassenniveau (Bezugshöhe ist der nächstgelegene Punkt des Mühlenweges) 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 als Dachform ein gegeneinander geneigtes Pultdach mit unterschiedlichen Dachneigungen vorgegeben. Die längere Gebäudeseite hat eine Dachneigung von ca. 9° und die kürzere eine Dachneigung von ca. 45°.
- Vorschriften zu Material und Farbgebung sollen Doppel- bzw. Reihenhäuser als ein zusammengehörendes Gebäude wirken lassen.

6. Einbindung in die Landschaft/Ausgleich

Der Eingriff in die bestehende Nutzung wird durch die Bewertung des Ingenieurbüros Oekoplan mit 6.412 ökologischen Wertpunkten festgesetzt. Der Eingriff in Natur und Landschaft wird über das Ökokonto der Stadt Wesel kompensiert.
Um den aktuellen ökologischen und energetischen Ansprüchen gerecht zu werden, wurde eine kompakte Gebäudeform definiert. Zusätzliche aktive Maßnahmen zur Verbesserung der energetischen Bilanzen, wie z.B. Wärmepumpen, Wärmetauscher und Solarkollektoren werden den zukünftigen Bewohnern angeboten.

Der landschaftspflegerische Begleitplan sowie der Nachweis des Ausgleichs im Ökokonto der Stadt Wesel sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Quelle: Oekoplan Ingenieure GmbH&Co.KG
Wohnbebauung Mühlenweg, Stadt Wesel, Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
Rees-Haldern, Juli 2003

7. Schallsenkung/Immissionen

Eine Untersuchung des bestehenden Ingenieurbüros RWTÜV, Essen, zeigt, dass die Auswirkungen der Schallquellen (Bundesbahn) auf die geplante Bebauung unter Beachtung bestimmter Voraussetzungen unkritisch sind.
An den schienenabgewandten Südwestfassaden werden die Immissionsgrenzwerte und Orientierungswerte zur Tageszeit nicht überschritten. Dieses gilt auch für die Terrassen auf der Südwestseite der Gebäude. Die handelsüblichen Fenster reichen aus, auch nachts die Immissionswerte und Orientierungswerte zu erreichen.
Die im Gutachten des Ingenieurbüros RWTÜV, Essen vorgeschriebenen baulichen Änderungen zur Reduzierung des Lärmpegels werden übernommen. Die Einhaltung wird im Durchführungsvertrag geregelt.

Das Schalltechnische Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Quelle: RWTÜV Systems GmbH
Gutachten, Geräuschemissionen und -immissionen durch Schienenverkehr im Gebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Mühlenweg 62a" der Stadt Wesel
Essen, 07.08.2003

8. Technische Infrastruktur

Versorgung, Entsorgung des Schmutzwassers

Versorgungsleitungen bzw. Kanäle liegen im Mühlenweg. Die 5 Häuser werden über einen Stichweg ver- und entsorgt. Die über die verschiedenen zukünftigen Grundstücksparzellen laufenden Leitungsstrassen werden durch Geh-, Fahr-, und Leitungsrechte gesichert. Das Schmutzwasser wird nach Erstellung erforderlicher Anschlüsse über den vorhandenen Mischwasserkanal entsorgt.

Behandlung des Regenwassers

Das Regenwasser wird gemäß Landeswassergesetz § 51 A auf den Grundstücken versickert. Als Versickerungsart wurde die Muldenversickerung gewählt.

9. Altlasten

Im Geltungsbereich des Planes liegt nach Auskunft des Kreises Wesel keine Altlastenverdachtsfläche.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss allerdings im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte 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.

10. Gebäudekonzept

Es sind 4 optisch gleiche Reihenhäuser und 1 freistehendes Haus geplant. Die Häuser stehen alle traufständig parallel zum südwestlich verlaufenden Mühlenweg.
Jedes Haus hat eine Wohnfläche von ca. 137,50 m². Die architektonische Form der Häuser ist im wesentlichen die Antwort auf den Lärmpegel der Bundesbahn (siehe Punkt 5. Gesamtkonzept).

11. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird mit dem Investor ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der die Kostenübernahme regelt. Daneben wird dort auch die Einhaltung der Anforderungen aus dem schalltechnischen Gutachten geregelt.

Aufgestellt:

Wesel, den 22.04.2004

.....

Eling-Architekten

Anlagen

- Schalltechnische Untersuchung
- Landschaftspflegerische Eingriffsbilanzierung
- Nachweis des Ausgleichs im Ökokonto der Stadt Wesel (Kontrollbogen)

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 7 "Mühlenweg 62a"
der Stadt Wesel

Gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes keine Anregungen vorgebracht worden.

Während der Aufstellung des Planes hat der Vorhabenträger gewechselt. Daher ist eine entsprechende Anpassung der Begründung in diesem Punkt erforderlich. Die entsprechende Textpassage ist gestrichen und um einen neuen Text ergänzt worden.

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

Ergänzung 1:

Vorhabenträger ist Herr Osmani, Mühlenweg 62a, Wesel.

Aufgestellt:
Wesel, den 08.05.2006

STADT WESEL 23

(Prior)
Team Bauleit- und
Verkehrsplanung