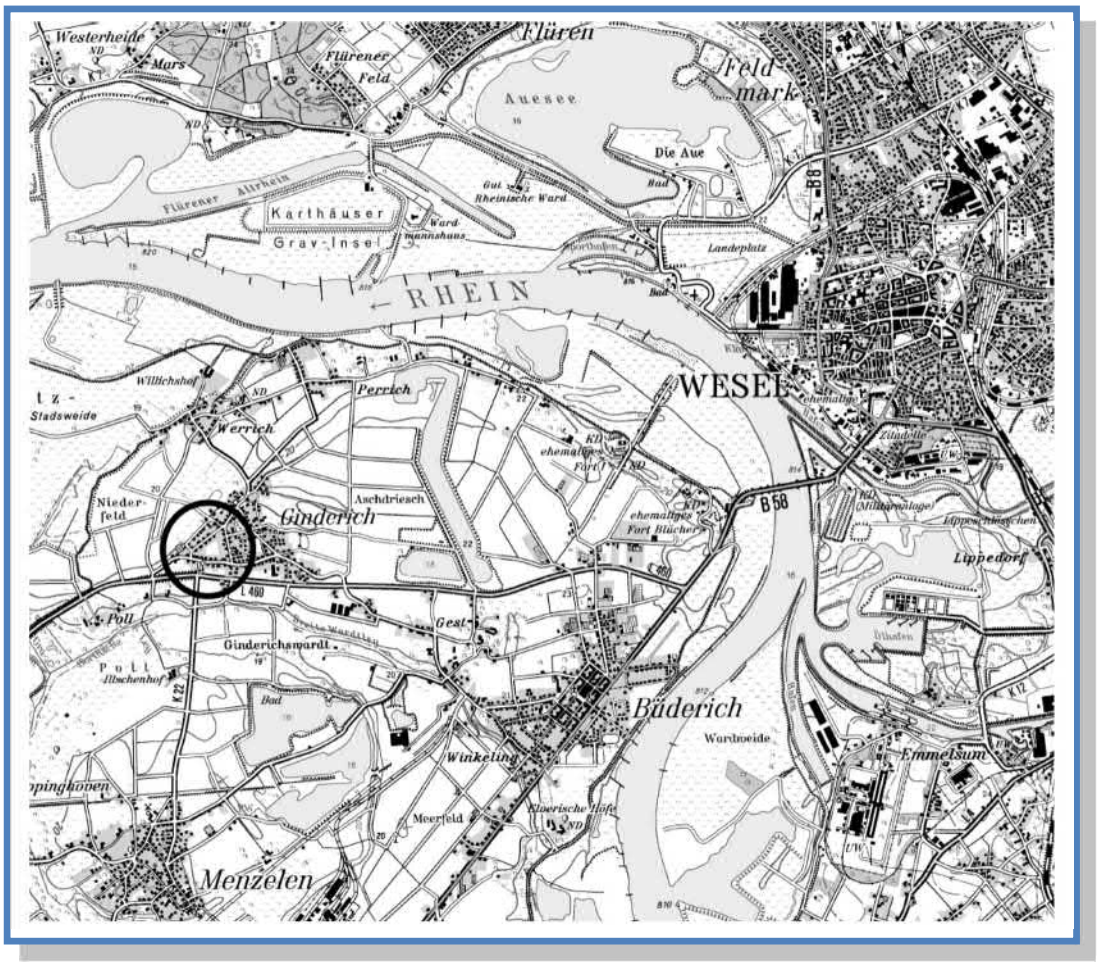
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14
"Am Bergacker"
mit Vorhaben- und Erschließungsplan



Zusammenfassende Erklärung

1. Verfahrensdaten
2. Planungsziel / Planungsverlauf / Wesentliche Planelemente
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

1. Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Wesel	12.04.2011
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	16.11.2011
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitig. Bürgerbeteiligung	16.11.2011
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	16.11.2011 bis 02.12.2011
Frühzeitige Behördenbeteiligung	14.11.2011 bis 22.12.2011
Beschluss zur Durchführung der Öffentlichen Auslegung	05.03.2013
Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	10.04.2013
Öffentliche Auslegung	18.04.2013 bis 24.05.2013
Behördenbeteiligung	15.04.2013 bis 24.05.2013
Beschluss zur Durchführung der 2. Öffentlichen Auslegung	24.09.2013
Öffentliche Bekanntmachung der 2. Öffentlichen Auslegung	04.12.2013
2. Öffentliche Auslegung	11.12.2013 bis 17.01.2014
2. Behördenbeteiligung	04.12.2013 bis 17.01.2014
Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Wesel	20.09.2016

2. Planungsziel / Planungsverlauf / Wesentliche Planelemente

Die Überlegungen für eine bauliche Nutzung des Areals im Bereich des Straßendreiecks Am Bergacker / Schwanenhofstraße / Birtener Straße im Ortsteil Ginderich reichen bis in die Zeit vor der kommunalen Neugliederung zurück. Das Areal stellt neben dem Bereich um den Schwarzen Weg (ehemals Große-Holtforth) die derzeit letzte große Erweiterungsfläche für eine bauliche Entwicklung im Ortsteil Ginderich dar.

Da der überwiegende Teil der Flächen einem Eigentümer gehört, der lange nicht an einer Umsetzung interessiert war, wurde die städtebaulich motivierte Absicht einer Entwicklung erst konkretisiert, als Eigentümern an der Schwanenhofstraße den Wunsch äußerten, die rückwärtigen Bereiche ihrer Grundstücke bebauen zu wollen.

Der Rat der Stadt Wesel fasste daraufhin im Jahr 2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 170 "Am Bergacker". Die Grundstücke an der Schwanenhofstraße waren ausreichend tief und grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich geeignet. Eine Bebauung war allerdings in eine Konzeption für den gesamten Bereich einzubinden. Ebenso war die Erschließung aus einer Gesamtkonzeption zu entwickeln. Diese diente sodann als Grundlage für entsprechende Baugenehmigungen. Die planungsrechtliche Entwicklung ruhte indes.

Als im Jahr 2011 der Eigentümer der großen Freifläche in diesem Areal an die Stadt mit dem Wunsch herantrat, nunmehr eine Bebauung umzusetzen zu wollen, beschloss der Rat auf Antrag des Eigentümers die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungs-

planes Nr. 14 "Am Bergacker", mit welchem die innenliegenden Flächen im Straßendreieck Am Bergacker / Schwanenhofstraße / Birtener Straße planungsrechtlich entwickelt werden sollten.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst die Fläche des Vorhabenträgers (Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie angrenzende Grundstücksflächen, die in das städtebauliche Konzept einbezogen wurden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat insgesamt eine Größe von ca. 18.380 m².

Zur Umsetzung der Inhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes wurde ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger abgeschlossen.

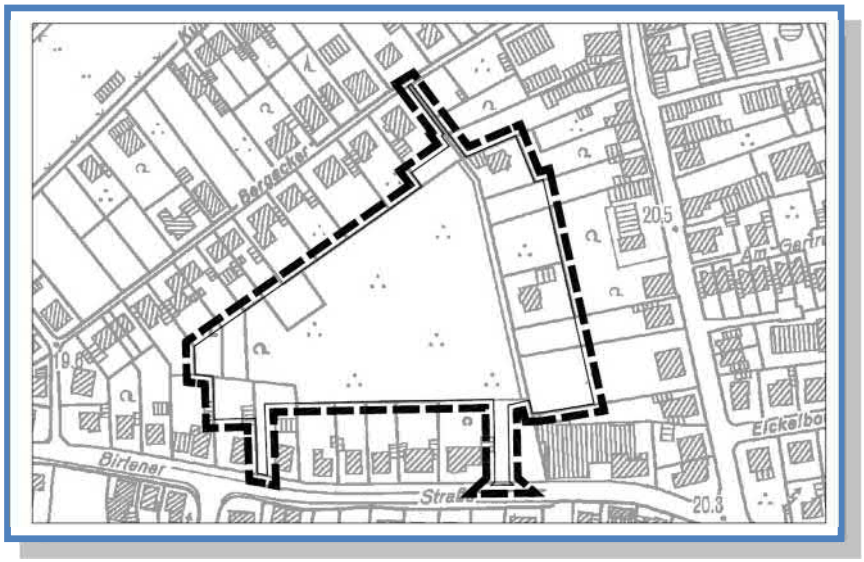


Abbildung: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14

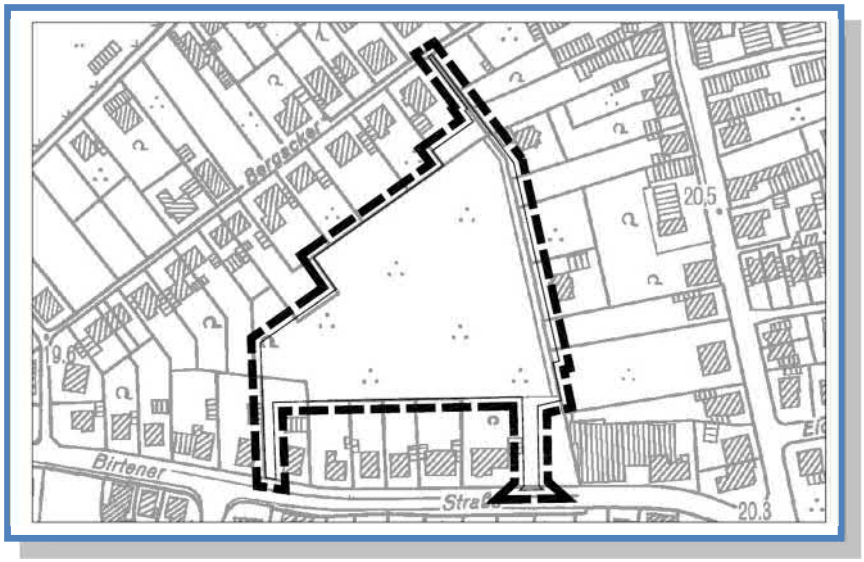


Abbildung: Geltungsbereich des Vorhaben-und Erschließungsplanes

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer Wohnbebauung mit der dazugehörenden Erschließung. Das städtebauliche Konzept sieht eine offene Bebauung mit verschiedenen Grundtypen von Gebäuden vor. Es sollen Einzel- und Doppelhäuser in Form des Einfamilienhauses entstehen. Daneben sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zudem Doppelhaushälften mit jeweils zwei Wohneinheiten und drei Gebäude in Form des Mehrfamilienhauses mit jeweils drei Wohneinheiten geplant.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beabsichtigt der Vorhabenträger, die Bebauung unter dem Stichwort 'Mehrgenerationen-Wohnen' zu entwickeln. Sein Konzept sieht Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. In diesen Gebäuden entsteht eine Wohneinheit. Zudem ist zusätzlich eine Einliegerwohnung zulässig, soweit dies städtebaulich vertretbar ist. Im mittleren Bereich sind ebenso Doppelhaushälften vorgesehen, die jeweils zwei Wohneinheiten aufnehmen. Hier sollen die Voraussetzungen für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach ermöglicht werden. Im nördlichen Teilbereich entstehen drei Gebäude mit jeweils drei Wohneinheiten für junge Familien.

Die Höhe der Bebauung orientiert sich an den bereits im Umfeld neu entstandenen Wohnhäusern und nimmt eine übliche Höhe für die Traufe und den First auf. Die Gebäude sollen eingeschossig mit Dachausbau errichtet werden. Die Abbildung auf der nächsten Seite veranschaulicht das Hochbaukonzept.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind 15 Gebäude mit insgesamt 35 Wohneinheiten vorgesehen. Zudem sind in Teilen Einliegerwohnungen zulässig. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes zusätzlich ca. 10 Einfamilienhäuser. In ihnen kann jeweils eine Wohneinheit entstehen. Hier sind ebenso zusätzlich Einliegerwohnungen möglich.

Bedingt durch die dreieckige Grundform des Plangebietes sieht das Erschließungskonzept eine Wohnstraßenschleife (Ringstrasse) vor. Mit der Anordnung des Anschlusses der Erschließung an die Birtener Straße im süd-östlichen Bereich sowie den Fuß-/Radwegen im süd-westlichen und nord-östlichen Bereich des Plangebietes sollen die vorhandenen stadträumlichen Bezüge der Umgebung aufgenommen werden. Für den Fußgänger und Radfahrer ergeben sich gute Anschlussmöglichkeiten an die Infrastruktureinrichtungen, die überwiegend östlich und nordöstlich des Plangebietes liegen. Die Straßen sind mit einer Breite von 7,5 m konzipiert und werden durch Baumpflanzungen gegliedert. Quartiersfremder motorisierter Verkehr ist nicht zu erwarten.

Das städtebauliche Konzept ist auf der nächsten Seite abgebildet.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt die Fläche bereits als Wohnbaufläche dar. Das Vorhaben stimmt mit den Zielvorgaben des Regionalplans und des Flächennutzungsplans überein.



Abbildung: Hochbaukonzept



Abbildung: städtebauliches Konzept

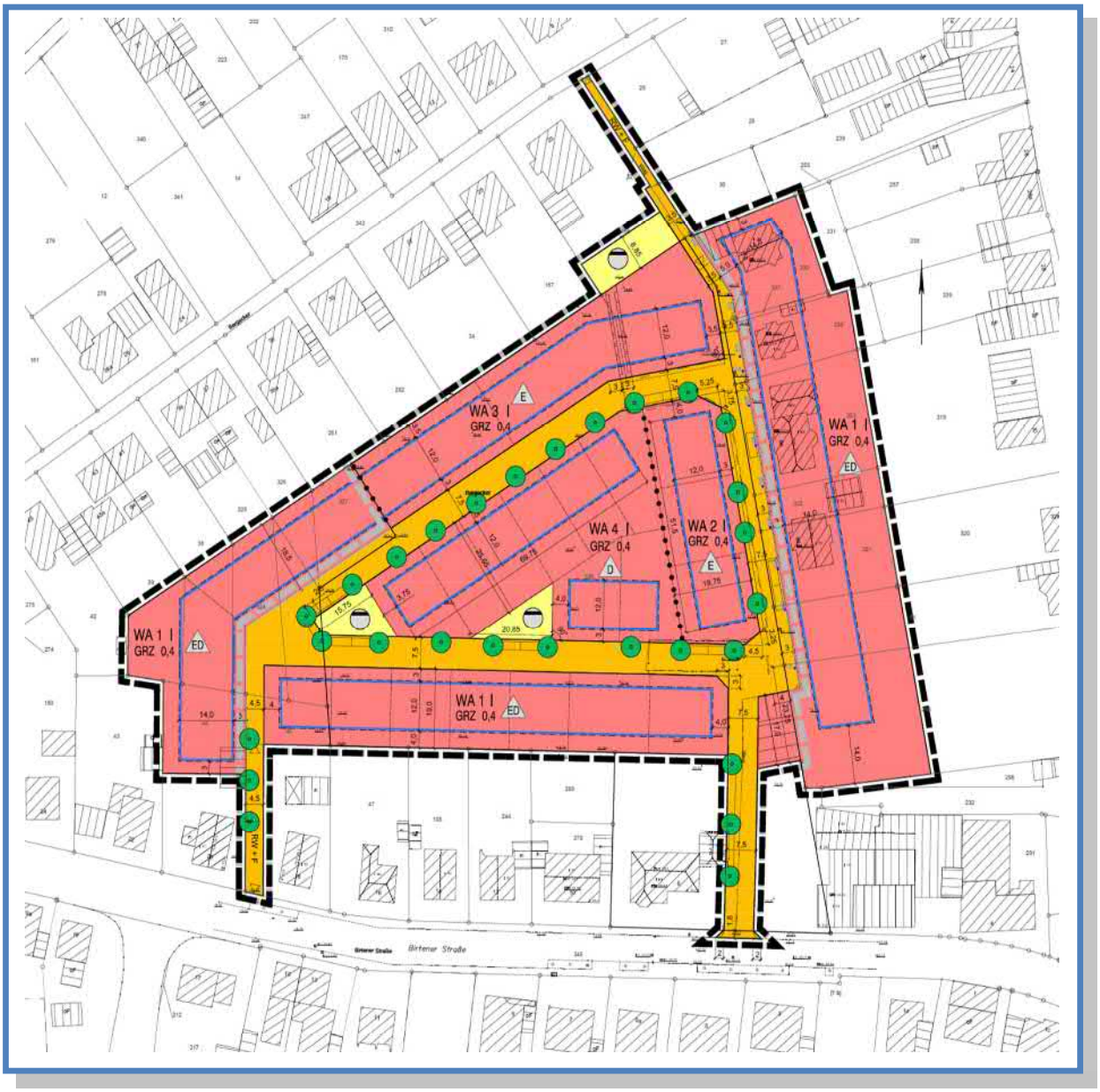


Abbildung: Bebauungsplan (Planzeichnung)

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltrelevante Fragen sind vor allem im Umweltbericht betrachtet worden. Daneben liegt auch eine artenschutzrechtliche Prüfung vor.

Gegenstand der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Darstellungen und Festlegungen des Bebauungsplanes. Die Beschreibung der Entwicklung des Raumes bei Nichtdurchführung ist Bestandteil der Umweltprüfung. Die Grundlage der Umweltprüfung bildet die Beschreibung des Umweltzustandes im Geltungsbereich. Zu den zu betrachtenden Schutzgütern gehören:

- Mensch, Bevölkerung und Gesundheit
- Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Landschaft
- Klima
- Boden
- Wasser
- Luft
- Kultur- und Sachgüter
- Wechselwirkungen

Hinsichtlich der im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter stellt dieser fest, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Das Vorhaben fügt sich nahtlos in die umliegende Bebauung ein. Aufgrund der Lage im Innenbereich wird der Landschaftsplan nicht tangiert. Die für den ökologischen Ausgleich erforderlichen externen Kompensationsflächen liegen aber im Geltungsbereich des Landschaftsplanes.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, das ein vollständiger ökologischer Ausgleich innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht möglich ist. Daher findet ein Teil des ökologischen Ausgleichs auf zwei externen Flächen statt. Es werden am Ortsrand von Ginderich zusätzliche Hecken mit beidseitigen Saumstreifen gepflanzt und eine Fläche am Ufer der „Breiten Wardtley“ der natürlichen Sukzession überlassen. Dadurch kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden.

Im Ergebnis stellt das artenschutzrechtliche Gutachten fest, dass bei den im Untersuchungsgebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. Nr. 1 – 4 BNatSchG vorliegt und dass kein nicht ersetzbares Biotop im Sinne von § 19 Abs. 3 BNatSchG zerstört wird.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Behördenbeteiligung

Die wesentlichen Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung waren die Empfehlung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes, eine geophysikalische Untersuchung und Sicherheitsdetektion vor Baubeginn vorzunehmen, und die Forderungen hinsichtlich der Behandlung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers.

Das Landeswassergesetz gibt dazu vor, dass anfallendes Regenwasser nach Möglichkeit vor Ort zu versickern ist. Da die Stadtwerke Wesel keine Kapazitäten im umliegenden Kanalnetz bereitstellen konnten und die Böden im Plangebiet die Voraussetzung für eine Versickerung erfüllen, wurde eine entsprechende Behandlung des Regenwassers aufgegeben.

Im Laufe des Planverfahrens haben sich die Ausgangsbedingungen insofern geändert, als dass das Plangebiet inzwischen in der Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Gindericher Feld liegt. Die Untere Wasserbehörde steht aufgrund dieser Tatsache einer Versickerung des Regenwassers in dezentralen Mulden/Rigolen auf den einzelnen Grundstücken kritisch gegenüber.

Die Planung hat daher für den bislang noch nicht entwickelten Bereich des Bebauungsplanes ein Regenwasserkonzept erarbeitet. Für die Versickerung des auf den privaten Flächen anfallenden Regenwassers werden in den Straßenabschnitten Kanäle zur Aufnahme und zur Ableitung des Wassers gebaut werden. Am Ende dieser Kanäle werden drei Versickerungsmulden (Versickerungsbecken) zur Aufnahme der Regenwassermassen gebaut. Von hier aus kann das Wasser über die belebte Bodenzone dann in den Untergrund versickern.

Ebenfalls ist die Versickerung des auf öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagwassers geboten. Das Entwurfskonzept für die Regenwasserversickerung des auf den öffentlichen Flächen anfallenden Wassers sieht die Entwässerung vor Ort vor. Hierzu wird das Regenwasser in die drei zentralen Versickerungsanlagen geführt. Zusätzlich sind im Straßenraum schmale Mulden für kleinere Entwässerungsbereiche geplant. Unter den Mulden im Straßenraum werden, zur Zwischenspeicherung des Regenwassers, Rigolen angelegt.

Öffentlichkeitsbeteiligung

Umfangreiche Stellungnahmen gingen von Bürgern aus Ginderich ein, die im Wesentlichen um die Qualität ihres Wohnumfeldes bemüht waren. Kritisiert wurden unter anderem eine zu dichte Bebauung, die sich in der vorgesehenen Struktur (Anzahl der Gebäude/Wohneinheiten, Höhe, Grundstücksgröße) nicht in das Umfeld einpasse, der Ausbau der Erschließung für den fließenden und ruhenden Verkehr, die Anbindung des Plangebietes für den motorisierten Verkehr sowie das Erscheinungsbild der neuen Siedlung aufgrund fehlender Grünflächen und der Anlage von Becken für die Regenwasserversickerung. Die Entwicklung der Fläche zu einem Wohnbaugebiet wurde nicht grundsätzlich in Frage gestellt.

Der Rat der Stadt Wesel hat sich in der Abwägung der Belange grundsätzlich für das Konzept des Vorhabenträgers ausgesprochen mit folgenden Argumenten:

zur Dichte und Höhe der Bebauung

Das städtebauliche Konzept setzt sich mit dem Ort und Maßstab von Ginderich auseinander. Es sieht eine offene Bebauung mit verschiedenen Grundtypen von Gebäuden vor. Es sollen Einzelhäuser- und Doppelhäuser in Form des Einfamilienhauses entstehen. Daneben sind auch Doppelhaushälften mit jeweils zwei Wohneinheiten und drei Gebäude mit jeweils drei Wohneinheiten geplant.

Die Höhe der Bebauung orientiert sich an den bereits im Umfeld entstandenen Wohnhäusern und nimmt eine übliche Höhe für die Traufe und den First auf. Die Gebäude sollen eingeschossig mit Dachausbau errichtet werden.

Für die Grundstücke werden Mindestgrößen im Bebauungsplan vorgeschrieben. Die Grundstücke für Einzelhäuser mit ca. 390 qm und für Doppelhaushälften mit ca. 300 qm orientieren sich am üblichen Maßstab in Wesel. Die städtebauliche Dichte liegt dabei über der der unmittelbaren Umgebungsbebauung innerhalb einer Größenordnung für eine maßvolle und den heutigen Ansprüchen angepasste Struktur. Es ist ein Wohnquartier im Erscheinungsbild der Einfamilienhaussiedlung geplant, welches sich in das dörfliche Umfeld einfügt.

zur Ausstattung mit Grünflächen

Öffentliche Grünflächen zur wohnungsnahen Erholung sind im neuen Baugebiet nicht vorgesehen. Ein Bedarf ist aufgrund der dörflichen Struktur Ginderichs nicht vorliegend. Eine reiche Baumpflanzung im Straßenraum wird das Plangebiet ansprechend in das fußläufige Wegenetz des Ortsteils einbinden.

zum ruhenden Verkehr

Die erforderliche Anzahl privater Stellplätze ist auf den privaten Grundstücken nachzuweisen.

Laut Ortssatzung ist je drei bis sechs Wohneinheiten ein öffentlicher Parkplatz vorgeschrieben. Wird die geplante Wohneinheitenanzahl zugrunde gelegt ergibt sich ein Verhältnis von 1 Parkplatz je ca. 3,3 Wohneinheiten. Die Anzahl der Parkplätze liegt somit im oberen Bereich des ortsüblichen. Geht man von einer geringfügig höheren Wohneinheitenanzahl aus (die vom Einwender genannte Zahl von 50 WE), dann ergibt sich immer noch ein Verhältnis von 1 Parkplatz je ca. 3,9 Wohneinheiten.

Die Verteilung der Parkplätze wurde verändert, so dass auch im östlichen Planbereich Parkflächen angeboten werden.

zur Regenwasserversickerung / zu den Versickerungsbecken

Die Versickerungsbecken werden als Grünflächen mit einem entsprechenden Grasbewuchs entwickelt. Einer ‚optischen Emission' wird durch eine Begrünung der Randbereiche der Versickerungsbecken vorgebeugt werden. Hier ist beispielsweise eine Berankung der vorgesehenen Zäune oder eine Heckenpflanzung möglich.

Durch die Untere Wasserbehörde wurde bereits eine Einzäunung der Versickerungsbecken in gebotener Höhe von ca. 2 m vorgegeben. Ein größeres Gefahrenpotenzial ist darüber hinaus nicht zu erwarten, da keine dauerbespannten/offenen Wasserflächen vorgesehen sind. Die Versickerungsbecken weisen nur während kurzer Zeiträume (während Regenfällen und danach) einen Wassereintrag auf. Den Berechnungen zur Dimensionierung der Becken wurde eine Entleerungszeit von ca. 9 Stunden für den Bemessungsregen zugrunde gelegt. Für einen Regenfall in der Größenordnung des Bemessungsregens wird nach den allgemein anerkannten Regeln zur Berechnung zudem zugrunde gelegt, dass er im Schnitt nur alle 5 Jahre eintritt.

Die Versickerungseinrichtungen sind aufgrund der funktionsbedingt notwendigen hohen Abflussleistung des Sickerraumes überwiegend von Bodentrockenheit und weniger von Staunässe geprägt. Werden - wie vorgesehen - keine dauerbespannten/offenen Wasserflächen (wie beispielsweise Teiche oder Feuchtbiotope) angelegt, ist nicht davon auszugehen, dass Geruchsbelästigungen entstehen.

zur Anlage von Blockheizkraftwerken

Der Bebauungsplan erhält die vom Gesetzgeber eröffnete Möglichkeit, im Allgemeinen Wohngebiet Anlagen dieser Art zulassen zu können (§ 14 Baunutzungsverordnung). Die Kosten für den Bau, den Betrieb und für alle anderen erforderlichen Anpassungen (eventuell Leitungen etc.) sind von demjenigen zu tragen, der die Anlage errichtet.

zum Verkehrsaufkommen, zur Breite der Erschließungsstraßen und zur Anbindung des Plangebietes an das umliegende Straßennetz

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens sind die verkehrlichen Belange betrachtet worden. Der Gutachter ging in seiner Untersuchung von einem zum damaligen Zeitpunkt aktuellen städtebaulichen Entwurf aus. Dieser sah eine einzige Anbindung des Plangebietes an die Birtener Straße für den motorisierten Verkehr vor. Westlich der Einmündung dieser Erschließungsstraße in die Birtener Straße beschreibt die Birtener Straße eine 90-Grad-Kurve mit der Verkehrsregelung „abknickende“ Vorfahrt. Die Anbindung hatte eine Breite von 6,5 m. Die innere Erschließung erfolgte über Wohnwege, die das Gelände ringförmig erschlossen. Hierin wurden die öffentlichen Parkplätze dezentral organisiert. Es waren neben der für den motorisierten Verkehr vorgesehenen Anbindung zwei Fuß-/Radwegeanbindungen geplant. Weiterhin legte der Gutachter seinen Betrachtungen geplante 45 Wohneinheiten zugrunde.

Im Rahmen dieser Ausgangsbedingungen hat der Gutachter den Einklang der geplanten Bebauung mit den verkehrlichen Belangen aufgezeigt, wobei er mögliche Maßnahmen und Hinweise zur Verbesserung entwickelt.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht nun im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 15 Gebäude mit insgesamt 35 Wohneinheiten vor. Zudem sind in Teilen Einliegerwohnungen zulässig. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes zusätzlich ca. 10 Einfamilienhäuser. In ihnen kann jeweils eine Wohneinheit entstehen. Ebenso sind hier zusätzlich Einliegerwohnungen möglich.

Insgesamt sind im Plangebiet damit die im Gutachten zugrunde gelegten 45 Wohneinheiten plus Einliegerwohnungen zulässig. Zudem blieben auch bei einer geringfügig höheren Zahl der Wohneinheiten die Aussagen des Gutachtens gültig.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan hat vom Gutachter aufgezeigte Verbesserungspotentiale aufgenommen:

- Die Straßenbreite im östlichen Planbereich wurde auf 7,5 m erweitert. Nunmehr besteht auch dort die Möglichkeit Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorzusehen.

- Die Anbindung für den motorisierten Verkehr an die Birtener Straße wurde in den östlichen Bereich verlegt und von 6,5 m auf 7,5 m verbreitert.

- Die westliche Anbindung an die Birtener Straße ist nunmehr Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Mit einer Breite von 3,5 m plus Versickerung-/Grünstreifen von 1 m Breite kann sie im Notfall als zweite Zuwegung in das Plangebiet von Rettungsfahrzeugen genutzt werden.