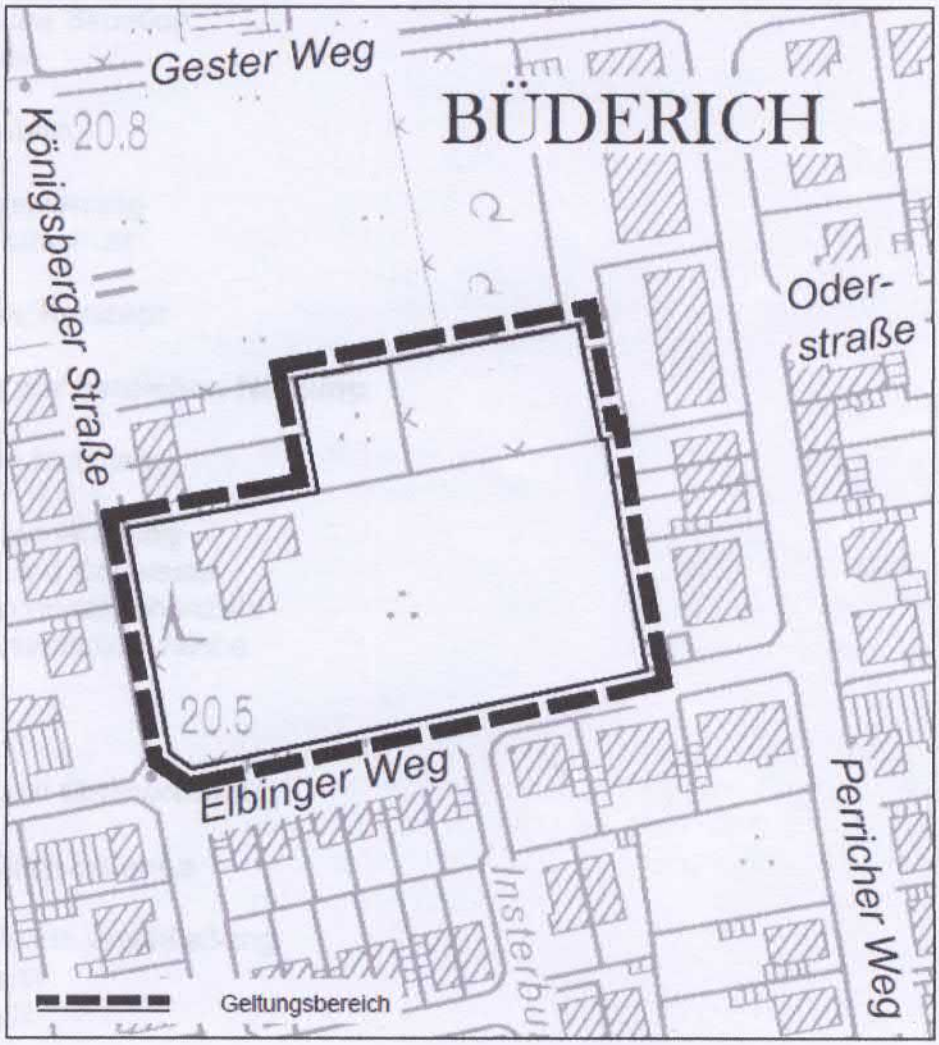
Hansestadt Wesel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Elbinger Weg"

mit Vorhaben- und Erschließungsplan



Begründung

5. AUSFERTIGUNG

Dipl. Ing. Birgit Bialik, Rohleerstrasse 24 a, 46483 Wesel, Tel.:0281 29441, Fax: 01638100

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 „Elbinger Weg“

Teil A – Stadtebäulicher Teil

0. Vorbemerkung

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

2. Der Geltungsbereich

2.1 Lage in der Örtlichkeit
2.2 Planungsrechtliche Situation
2.3 Bauliche Situation

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplanung
3.2 Umwelt und Naturschutz

4. Städtebauliches Konzept

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Art der baulichen Nutzung
5.1.1 Wohngebiet
5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.2.1 Geschossigkeit und Bauweise
5.2.2 Grund- und Geschossflächenzahl
5.3 Überbaubare Grundstücksfläche

6. Erschließung

7. Grünplanung und Grünordnung

8. Sonstige Planungsbelange

8.1 Abwassertechnische Erschließung
8.2 Versorgungsträger
8.3 Immissionsschutz
8.4 Denkmalschutz
8.5 Altlasten

9. Flächenbilanz

10. Ausgleichsmaßnahmen

Teil B – Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung

0. Vorbemerkung

Die vom Vorhabenträger ursprünglich geplante Flächenzuordnung läßt sich nicht realisieren, daher beinhaltet die neue Planung eine Verkleinerung der Baufläche mit gleichzeitiger Reduzierung der Bebauungsdichte von 22 Wohneinheiten auf 12 Wohneinheiten, einhergehend mit einer barrierefreien Wohraumaufteilung im Bungalowstil.

1. Planungsanlass und allgemeine Zielsetzung

Im Ortsteil Wesel-Büderich soll ein Angebot an Wohnbebauung in Form von Doppel- und Einzelhäusern, 12 Wohneinheiten geschaffen werden. Die Bebauung schließt an ein bereits vorhandenes Wohngebiet an und passt sich gut in die vorhandene Siedlungsstruktur ein. Die Erschließungssituation ist daher entsprechend günstig.

Der Rat der Stadt Wesel hat in seiner Sitzung vom 05.07.2011 einen entsprechenden Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst.

2. Der Geltungsbereich

2.1 Lage in der Örtlichkeit

Der von diesem Bebauungsplanentwurf erfasste Bereich befindet sich am nördlichen Ortsrand von Büderich. Die Fläche wird westlich durch die Königsberger Str., südlich durch den Elbinger Weg begrenzt. In nördlicher Richtung dehnt sich die Fläche bis an den Außenbereichsrand (Felder) aus. Die Erschließung erfolgt hauptsächlich über den Elbinger Weg. Ein Doppelhaus wird über die Königsberger Str. erschlossen. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches sind im Bebauungsplan nördlich, in sinnvoller Fortführung der vorh. Parzellierung, ansonsten entsprechend dem Aufstellungsbeschluss festgesetzt.

2.2 Planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet selbst liegt in der bebauten Ortslage, an den Außenbereich grenzend. In südlicher Richtung tangiert es den Bereich Insterburger Str. (Bebauung nach § 34 BauGB). Es sind überwiegend WA-Gebiete mit ein- und zweigeschossiger Bauweise vorzufinden. Westlich befindet sich ein Gebiet mit Einfamilienhäusern und einem Kleingewerbe. (Bebauung ebenfalls nach § 34 BauGB.)

2.3 Bauliche Situation

Derzeit befindet sich im Plangebiet als bauliche Anlage ein altes Wohnhaus, dass von Grünland und Grasflächen umschlossen ist. Das Wohnhaus (Nr.10) wird im Zuge des Planverfahrens überplant. Nördlich befindet sich eine Doppelhausbebauung, im westlichen Teil schließt sich eine Mischbebauung aus freistehenden Einfamilienhäusern, teilweise im Bungalowstil an.

3. Planungsvorgaben

3.1 Flächennutzungsplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

3.2 Umwelt und Naturschutz

Ein Artenschutzgutachten liegt vor und gelangt zu der Erkenntnis, dass schützenswerte Arten innerhalb des Plangebietes nicht zu verzeichnen sind.

Der Planbereich liegt nicht in einem Naturschutzgebiet oder einem Landschaftsschutzgebiet. Auch geschützte Einzelobjekte existieren nicht.

4. Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept sieht vor, eine dem Ort angemessene bauliche Verdichtung, unter Berücksichtigung der ländlichen Dorfstruktur, zu ermöglichen. Folgende Aspekte bilden dabei die Grundlage:

- Innerhalb der vorgesehenen Bauflächen sind Baugrundstücke für Einzel- und Doppelhäuser gem. den aktuellen energetischen Anforderungen vorgesehen.
- Die Bebauung wird so orientiert, dass die Gärten hauptsächlich an der straßenabgewandten Seite angeordnet sind.
- Eine optimierte energetische Auslegung wird durch die Nutzung von Sole-Wasser Wärmepumpen mit hohem Nutzungsgrad entstehen.
- Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wird seitens des Kreises Wesel in Aussicht gestellt.

5. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

5.1 Wohngebiet

Entsprechend der künftigen Darstellung als Wohnbaufläche soll im Plangebiet „Allgemeines Wohngebiet" gem. § 4 BauNVO festgesetzt werden.

5.2 Geschossigkeit und Bauweise

Allgemeines Planungsziel ist eine 1-geschossige Bauweise, mit Einzel- und Doppelhäusern mit je einer Wohneinheit. Eine entsprechende Nachfrage ist derzeit erkennbar.

5.3 Grund- und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt.

6. Erschließung

6.1 Anbindung an das überörtliche Straßennetz

Die äußere Erschließung erfolgt über den vorhandenen Elbinger Weg. Die innere Erschließung wird als Stichstraße , die mittig neu angelegt wird und einen Abzweig nach Osten erhält, erstellt. Der ruhende Verkehr, d.h. der private Stellplatzbedarf ist grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen unterzubringen. Ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen im Bereich der Haupterschließung ist vorgesehen. Die Erschließung wird als private Erschließung erstellt. Weitere Regelungen werden im städtebaulichen Vertrag aufgenommen. Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs befinden sich an der B 58, max. 500 m vom Plangebiet entfernt.

7. Grünplanung

Entlang der öffentlichen Erschließungsstraße wird eine Bepflanzung mit einheimischen, standortgerechten Bäumen und Sträuchern gestaltet.
Da im Plangebiet die bauliche Nutzung Vorrang hat, beschränkt sich die Grüngestaltung auf das städtebauliche notwendige und sinnvolle Maß.
Grünbepflanzungen erfolgen ansonsten in den Privatgärten.
Die Baumstandorte am Elbinger Weg müssen aufgrund der baulichen Entwicklung z.T. versetzt werden (max. 2 Bäume).

8. Sonstige Planungsbelange

8.1 Abwassertechnische Erschließung

Im Plangebiet erfolgt die Entwässerung des Schmutzwassers über ein Kanalsystem und Regenwasser oberflächennah über Rigolen oder Mulden. Die Weiterleitung der Abwässer erfolgt über den Anschluss an die vorhandene SW-Kanalisation, Elbinger Weg und Königsberger Str.. Das Niederschlagswasser wird in den privaten Gärten versickert . Straßenbereiche werden entsprechend den Erfordernissen oberflächennah versickert. Eine genehmigte Entwässerungsplanung des Ingenieurbüro R.A. Patt GmbH liegt bereits vor.

8.2 Versorgungsträger

Die weitere technische Ver- und Entsorgung wird im Zusammenhang mit der Erschließung und Bebauung des Plangebietes bereitgestellt. Das Plangebiet kann durch bestehende Leitungen und durch Erweiterung und Ergänzung der vorhandenen Ver- und Entsorgungsnetze, wie Wasser, Strom und Telefon, durch die zuständigen Versorgungsträger erschlossen werden. Weitere erforderliche Abstimmungen mit den zuständigen Trägern werden im Verlauf der Projektierung der nachfolgenden Erschließungsplanung durchgeführt.

8.3 Immissionsschutz

Das Plangebiet wird nicht direkt durch die B58 tangiert. Eine mögliche Immissionsbelastung durch einen bereits vorhandenen Gewerbebetrieb im westlichen Plangebiet ist nicht zu erwarten.

8.4 Denkmalschutz

Ein denkmalwerter Gebäudebestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Hinweise auf Bodenfunde sind nicht bekannt.

8.5 Altlasten

Erkenntnisse zu Altablagerungen oder Altstandorten liegen für das Plangebiet nicht vor. Aus dem Altlastenkataster des Kreises Wesel ergeben sich ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten.

9. Flächenbilanz

Das Plangebiet hat eine Fläche von ca. 6651 m².

1.) Erschließung (Straße und Parkflächen)	ca. 667 m²
2.) Fläche für Versickerung, Grünfläche	ca. 185 m²
3.) Private Baufläche	ca. 5.799 m²

10. Ausgleichsmaßnahmen

Das Ergebnis der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz (gem. Umweltbericht) für den Eingriffsbereich mit der Fläche von 6651 m² hat ergeben:

Die Wertigkeit im Bestand hat insgesamt 20.628 ökologische Wertpunkte
Aus der umgesetzten Planung resultieren 5.529 ökologische Wertpunkte

Der verbleibende Kompensationsbedarf von 15.100 ökologischen Wertpunkten wird durch Maßnahmen aus dem Ökokonto der Stadt Wesel abgegolten.

Diese Maßnahmen können auf der städtischen Ökopoolfläche BÜF 10 „Büderich: Gest 1" erbracht werden."

Teil B – Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung unter dem Titel:

„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 "Elbinger Weg", Umweltbericht"
Auftraggeber: Bauservice C. Hankel GmbH, Duisburg
Auftragnehmer: Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung, Essen

Aufgestellt:

29.10.2012 Im Auftrage der C. Hankel GmbH, Duisburg

Gez. Dipl.-Ing. Birgit Bialik

B. Bialik

ARCHITEKTENKAMMER NW
ARCHITEKTIN
A 24240
KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS

Anlagen:

Artenschutzgutachten (Bestandteil der Unterlagen zum Umweltbericht)
„Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 16 „Elbinger Weg", Artenschutzgutachten Juli 2011"
Auftraggeber: Bauservice C. Hankel GmbH & Co. KG, Duisburg
Auftragnehmer: OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG

1: Klarstellende Ergänzung
Die als Anlage beigefügte Kompensationsberechnung wurde nach der erneuten Offenlage angepasst.

Kompensationsberechnung (Bestandteil der Unterlagen zum Umweltbericht)
„Kompensation für VBB 16 Elbinger Weg" vom 20.03.2012 mit entsprechendem Berechnungsbogen

Bodengutachten
„Bodenuntersuchung im Bebauungsplangebiet Elbinger Weg / Königsberger Straße in Wesel-Büderich"
Projekt-Nr. i 1469 vom 03.09.2011
Auftraggeber: Bauservice C. Hankel GmbH & Co. KG, Duisburg
Auftragnehmer: Böcke – Baugrund, Wasserwirtschaft, Dinslaken

Lärmschutzgutachten
„Schalltechnische Untersuchungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 Elbinger Weg in Wesel-Büderich"
Bericht VL 6996-1 vom 16.05.2013
Auftrag: Bauservice C. Hankel GmbH & Co. KG, Duisburg
Auftragnehmer: PEUTZ Consult GmbH, Düsseldorf

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Elbinger Weg" der Stadt Wesel mit Vorhaben- und Erschließungsplan hat mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 16 "Elbinger Weg" gem. § 3 Abs. 2 BauGB über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.07.2013 erneut öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 18.07.2013 bis einschließlich 19.08.2013.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 20.08.2013

STADT WESEL

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Fortschreibung der Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 16 "Elbinger Weg" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben, die gem. Vorlage für die Sitzung des Rates am 24.09.2013 nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander so behandelt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes weder geändert noch ergänzt werden muss.

Die Begründung wurde an folgender Stelle klarstellend ergänzt:

Seite 7:
1: Klarstellende Ergänzung
Die als Anlage beigefügte Kompensationsberechnung wurde nach der erneuten Offenlage angepasst.

Wesel, den 20.08.2013

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 24.09.2013.