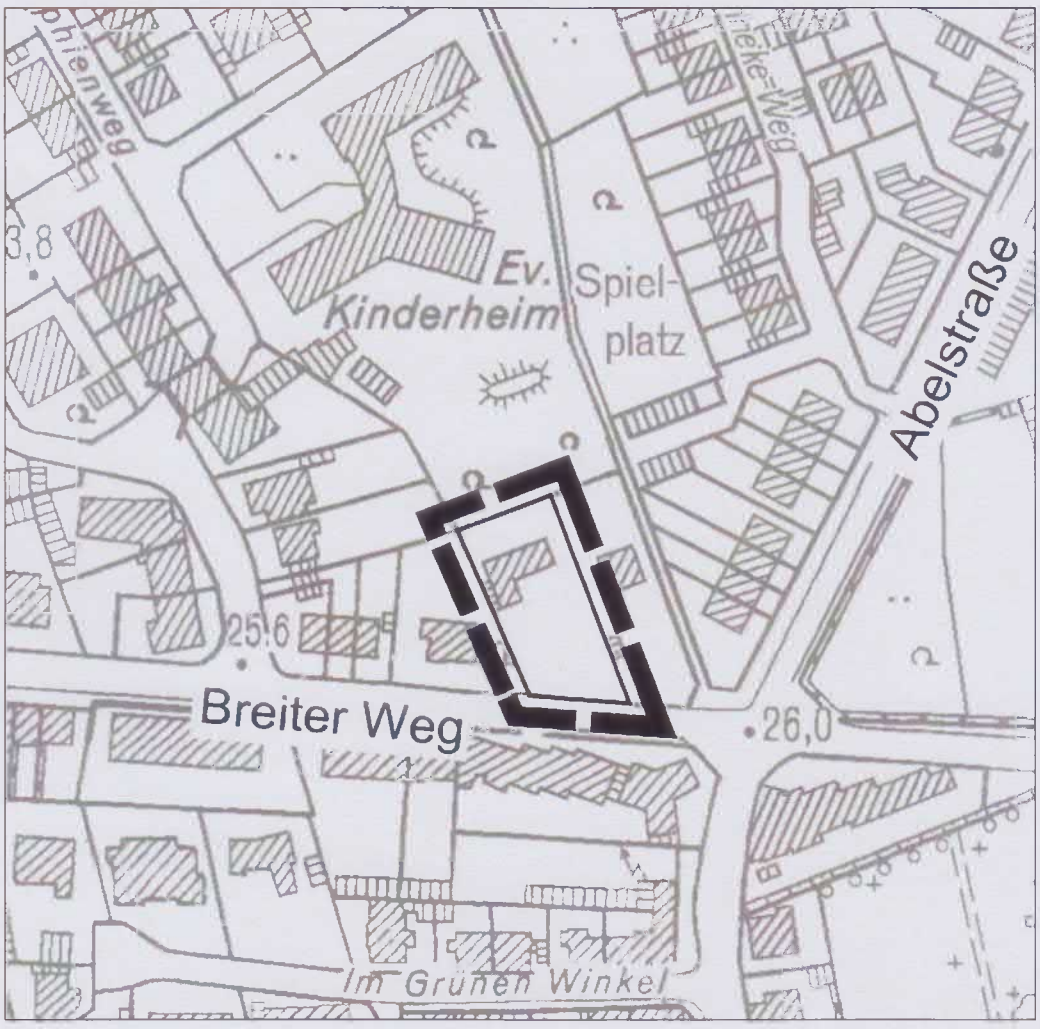
499

Hansestadt Wesel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 17 "Breiter Weg"



2. AUSFERTIGUNG

Begründung

Inhalt

Teil A – Begründung

1. Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass, Planungsziel
2. Räumlicher Geltungsbereich
3. Entwicklung aus übergeordneten Plänen
4. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation
5. Städtebaulicher Entwurf und Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes
6. Technische Infrastruktur
   - Versorgung
   - Entsorgung des Schmutzwassers
   - Entsorgung des Regenwassers
7. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft
8. Altlasten
9. Flächenbilanz/ Planstatistik
10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Anlagen

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

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

Teil A -- Begründung

1. Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass, Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 66 weist für den avisierten Planänderungsbereich eine zwingend zweigeschossige Bauweise aus. Die Lage des dort festgesetzten Baufensters orientiert sich dabei an einem Bestandsgebäude im nördlichen Teil des Grundstücks, welches aus heutiger Sicht aufgrund des Bauzustandes als abgängig bezeichnet werden kann.
Der Rat der Stadt Wesel hat am 26.06.2012 dem Antrag der Vorhabenträger (Eheleute Martin und Dorothee Küppers geb. Thissen) zugestimmt, unter der Auflage des Abrisses des abgängigen Wohnhauses ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung zu errichten, wobei das vorhandene Baufenster nach Süden (zur Straße) verlagert werden muss.
Mit der B-Planänderung werden die Vorhabenträger in die Lage versetzt, ein neues Wohngebäude mit Einliegerwohnung auf dem Familiengrundstück zu errichten, um ein Mehrgenerationen-Wohnen zu ermöglichen.
Städtebaulich wird die Verlagerung der Bauzone befürwortet, da analog zur benachbarten Bebauung und der Nutzungen ein großzügiger Gartenbereich im hinteren Teil des Grundstückes zukünftig sichergestellt wird.
Die Neuordnung setzt die planerischen Grundzüge des Bestandsplanes im Nachhinein fort und ordnet die Bebauung ohne die seinerzeit sicherlich gegebene Rücksichtsnahme auf den Bestand analog.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich befindet sich nordwestlich des städtischen Friedhofs, innerhalb der Straßenkreuzung Breiter Weg/ Abelstraße und liegt in der Gemarkung Wesel, Flur 25 und umfasst die Flurstücke 99, 100, 101 und 197. Die Gesamtgröße beträgt 1.170 qm.
Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungs-planes Nr. 17 “Breiter Weg“.

3. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar. Die Änderung des Bebauungsplans stimmt somit mit den Zielen des Flächennutzungsplans überein.

4. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet wird im Süden gefasst durch die Straße „Breiter Weg“, im Osten und Westen durch Wohngärten mit zweigeschossigen Wohngebäuden und im Norden durch das Freigelände des evangelischen Kinderheims. Es liegt am südlichen Rand eines

bereits voll entwickelten Umfeldes, das geprägt ist von verschieden ausgebildeten zwei- bis viergeschossigen Wohngebäuden, unterbrochen durch ein Kinderheim und ein größeres Verwaltungsgebäude.
In einer Entfernung von ca. 375 m zum Plangebiet befindet sich der Betriebsbereich der Firma BYK Chemie GmbH, Abelstraße 45 in 46483 Wesel, der unter die Störfall-Verordnung (12. BImSchV) fällt. Da die Bezirksregierung Düsseldorf für diesen Betriebsbereich einen Achtungsabstand von 1.500 m angenommen hat, wird dieser Achtungsabstand durch das Planvorhaben unterschritten. In diesem Fall empfiehlt es sich, eine Einzelfallbetrachtung durch Gutachten eines nach § 29a BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen durchführen zu lassen, um auf diese Weise den tatsächlich angemessenen Abstand zu ermitteln. Ein solches Gutachten ist für ein anderes Planvorhaben der Stadt Wesel in Auftrag gegeben worden (namentlich „Gutachten zur Verträglichkeit des Bebauungsplans Nr. 142, 1. Änderung ‚Stoppenbergstraße – Süd' der Stadt Wesel mit dem benachbarten Betriebsbereich der BYK Chemie, Wesel unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG / Art. 12 Seveso-II-Richtlinie"). Die Einzelfallbetrachtung hat zum Ergebnis, dass der angemessene Abstand 350 m beträgt. Darüber hinaus handelt es sich bei der Planung lediglich um eine Verlagerung einer Bauzone (Errichtung eines Wohnhauses und gleichzeitig Abriss des vorhandenen Wohngebäudes) innerhalb der Grundstücksgrenzen. Somit kommt es nicht zu einer Verdichtung schutzbedürftiger Objekte im Umfeld des Betriebsbereiches und daher auch nicht zu einer Erhöhung möglicher Auswirkungen von Unfällen im Betriebsbereich. Es kann daher geschlussfolgert werden, dass die mit der Planung beabsichtigte Entwicklung unter dem Aspekt des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie vollständig verträglich ist mit dem vorhandenen Betriebsbereich der BYK Chemie GmbH.

5. Städtebaulicher Entwurf und Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

Der städtebauliche Entwurf sieht vor, den (durch das Bestandsgebäude hervorgerufenen) deutlichen Versprung zwischen den beiden Baufenstern der westlichen und östlichen Nachbargrundstücke aufzuheben und diese mit einem abgewinkelten Baufenster optisch zu verbinden.
Dabei bleibt die Verkehrserschließung unverändert, sie erfolgt weiterhin von der Straße "Breiter Weg".

> Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit

Die Festsetzung des Ursprungsplans als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,7 wird beibehalten.
Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird das Baufenster als Einzelbau-fenster in abgewinkelter Form festgesetzt.
Auch um die Auswirkungen von möglichen Störfällen nicht zu erhöhen, wird die zwingend zweigeschossige Festsetzung des Ursprungsplans in zweigeschossig als Höchstgrenze umgewandelt.

> Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) im WA-Gebiet

Die Begrenzung der Anzahl möglicher Wohnungen ist städtebaulich erforderlich, da eine höhere Anzahl von Wohnungen zum einen ein Mehr an fließenden und ruhenden Verkehr bedeuten würde und zum anderen eine Erhöhung möglicher Auswirkungen von Störfällen herbeiführen könnte.
Die zulässige Wohnungszahl wird auf eine Wohneinheit begrenzt. Zusätzlich zu dieser Wohneinheit ist eine Einliegerwohnung mit max. 60 qm Wohnfläche zulässig.

> Höhe baulicher Anlagen

Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis 30 cm. Das anstehende Gelände des Plangebietes weist eine ca. 30 cm geringere Höhe auf, als die Geländehöhe des östlichen Nachbargrundstücks. Dieser Höhenunterschied ist durch Aufschüttung auszugleichen. Die maximal zulässige Wandhöhe, die auf 7.50 m (ca. 32.00 m ü. NHN) begrenzt wird, bezieht sich auf die neu modellierte Geländehöhe von ca. 24.50 m ü. NHN. Als Wandhöhe gilt das Maß von der neu modellierten Geländehöhe bis zum oberen Abschluss der Wand.

> Behandlung des Regenwassers

Das Landeswassergesetz (LWG) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten. Im Plangebiet hat die Versickerung der anfallenden Niederschläge auf den privaten Grundstücken über die belebte Bodenschicht zu erfolgen.
Es kann davon ausgegangen werden, dass insgesamt geeignete geologische Verhältnisse für eine Regenwasserversickerung im Änderungsbereich vorhanden sind.
Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB wird daher festgesetzt, dass gemäß § 51a LWG das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen auf den privaten Baugrundstücken über ein geeignetes Entwässerungssystem an Ort und Stelle dem Untergrund zuzuführen ist.

> Befestigte Flächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für alle befestigten Flächen wie z.B. Stellplätze, Wege, Terrassen etc. nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechendes Gefälle sichergestellt ist, dass ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzende Vegetationsflächen versickern kann.

> Gestalterische Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 66 „Zwischen Abelstraße und Hafenbahn“, die ein Allgemeines Wohngebiet betreffen, gelten auch für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 „Breiter Weg“, damit gewährleistet ist, dass sich das Vorhaben in seine Umgebung einpassen kann.

Ausgenommen hiervon ist § 7 (Einfriedigungen) des Bebauungsplans Nr. 66.
Hier wird die zulässige Höhe der Einfriedigung zur öffentlichen Fläche auf 1.30 m erhöht, was zum einen eine Anpassung an den Bestand ermöglicht und zum anderen eine wirksamere Abschottung zwischen öffentlicher Verkehrsfläche und dem zum zeitweiligen Verweilen angelegten südorientierten Vorgarten ausmacht.

6. Technische Infrastruktur

Alle Anlagen zur Ver- und Entsorgung des Schmutzwassers sind bereits vorhanden und werden weiterhin genutzt.

1 Klarstellende Ergänzung
Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Das Plangebiet verfügt über Leitungsanschlüsse für die Regenwasserableitung. Gleichwohl wird festgesetzt, dass das Regenwasser auf dem Grundstück versickert werden muss.
Bei der geplanten Versickerung ist sicherzustellen, dass die Regenwasser-behandlung entsprechend den rechtlichen Vorgaben des Landeswassergesetzes durchgeführt wird.

7. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Beurteilung des Eingriffs in die Natur und Landschaft ist ein Artenschutz-gutachten erstellt worden, welches der Begründung als Anlage beigelegt ist.
Danach *“liegt den im Untersuchungsgebiet vorkommenden Arten kein Verbotsbestand gemäß § 44 Abs. Nr. 1-4 BNatSchG vor und es wird kein nicht ersetzbares Biotop im Sinne von § 19 Abs. 3 BNatSchG zerstört.“*
Der dieser Begründung ebenfalls beigelegte Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag kommt zum Ergebnis, *“dass ein vollständiger ökologischer Ausgleich innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplans möglich ist und der Eingriff in Natur und Landschaft dadurch vollständig ausgeglichen werden kann.“*
Der nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Fachbeitrags erforderliche Ausgleich erfolgt, indem der anstehende Garten mit keinen heimischen Gehölzen in einen Zier- und Nutzgarten mit > 50% heimischer Gehölze umgewandelt wird. Dadurch wird eine Aufwertung von 1 ökologischen Werteinheit (ÖWE) möglich, so dass der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden kann und somit Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht erforderlich sind.

8. Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel sind keine Altlasten für den Plan verzeichnet.
Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg, muss allerdings im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Vor Beginn der

Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von militärischen Altlasten bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

9. Flächenbilanz / Planstatistik

	alt	neu
Grundstücksgröße	1.174 qm	1.174 qm
versiegelte Fläche	322 qm	368 qm
Gartenfläche	852 qm	806 qm

10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Durch Umsetzung dieser Planung entstehen der Stadt Wesel keinerlei Kosten.

Anlagen
- Artenschutzgutachten vom Ingenieurbüro OEKOPLAN, Wesel
- Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischen Fachbeitrag vom Ingenieurbüro OEKOPLAN, Wesel

Aufgestellt:
Wesel, den 13.09.2012

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Fred-Jürgen Störmer
freier Architekt, BDA
Am Spaltmannsfeld 20, 46485 Wesel
Tel 0281-9868-0 Fax 0281-9868-10
info@stoermer-wesel.de

(Störmer)

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 17 „Breiter Weg“ der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.12.2012 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 27.12.2012 bis einschließlich 31.01.2013.

Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 05.02.2013

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Fortschreibung der Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 17 „Breiter 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 17 Stellungnahmen abgegeben, die gem. Vorlage für die Sitzung des Rates am 07.05.2013 nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander behandelt werden.
Im Ergebnis ist die Entwurfsbegründung aufgrund der Stellungnahmen ergänzt worden. Die vorgenommene Ergänzung der Begründung erfordert keine erneute Durchführung der Offenlage.

Die Begründung wurde an folgender Stelle klarstellend ergänzt:

Seite 6:
1 Klarstellende Ergänzung
Das Schmutzwasser ist der öffentlichen Kanalisation zuzuführen.

Wesel, den 05.02.2013

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 07.05.2013.