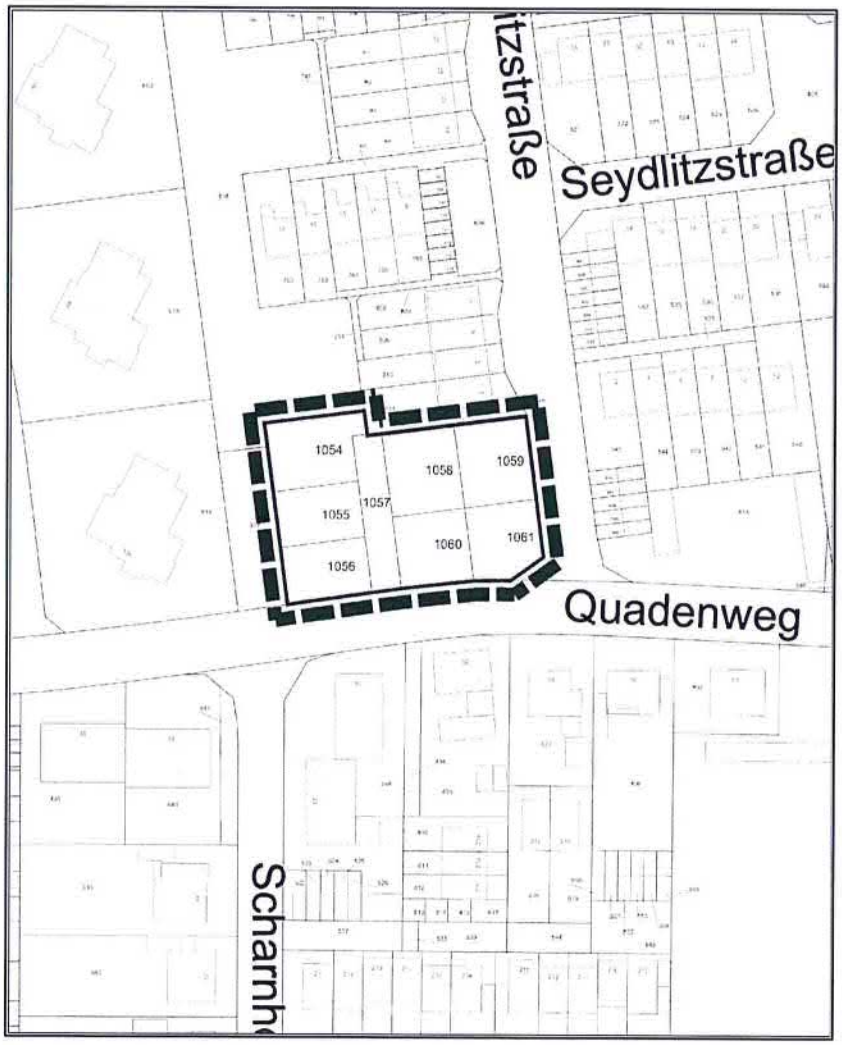
Hansestadt Wesel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 "Am Quadenweg“



mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung

5. AUSFERTIGUNG

Inhaltsverzeichnis

Teil A -- Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (Städtebaulicher Teil) 3

A 1 Planungsanlass, Planungsziel, Allgemeines und Verfahren 3

A 2 Räumlicher Geltungsbereich 4

A 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen 4

A 4 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation 4

A 5 Städtebauliches Konzept 5

A 6 Regelungen des Bebauungsplanes 6

A 7 Hinweise / Nachrichtliche Kennzeichnung 10

A 8 Ergebnisse von Fachgutachten 10

A 9 Flächenverteilung 11

A 10 Umweltbelange 11

A 11 Kosten 13

A 12 Weiteres Vorgehen und Verfahren 13

Teil A -- Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (Städtebaulicher Teil)

A 1 Planungsanlass, Planungsziel, Allgemeines und Verfahren

Das Plangebiet war bis vor einigen Jahren mit einem 24 Wohneinheiten umfassenden mehrgeschossigen Baukörper bebaut. Der Eigentümer dieser Immobilie, der Bauverein Wesel, ließ im Jahre 2010 das Gebäude abreißen, mit dem Ziel, an dieser Stelle mehrere eingeschossige barrierefreie Gartenhofhäuser zu errichten. Die Gartenhofhäuser sollten die städtebauliche Situation an dem Standort aufwerten und verschiedenen Nutzergruppen zur Eigentumsbildung dienen. Der rechtskräftige Bebauungsplan aus dem Jahre 1980 wurde im Bereich des Plangebietes in einem vereinfachten Verfahren entsprechend geändert.

Obwohl die vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes inzwischen ca. 5 Jahre rechtskräftig ist, konnten bislang keine Interessenten für die im Bebauungsplan vorgesehene Bauweise gefunden werden. Aus diesem Grund wurde ein neues Konzept entwickelt, das eine Bebauung mit 10 Reihenhäusern und den dazu gehörenden Garagen an dem Standort vorsieht. Ziel des Konzeptes ist die Entwicklung von Einfamilienhäusern mit nach Süden und Westen ausgerichteten Gärten entsprechend der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt.

Aufgrund des rechtskräftigen Bebauungsplanes ist die vorgesehene Reihenhausbebauung nicht zulässig. Aus diesem Grund soll der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB neu aufgestellt bzw. geändert werden.

Mit Inkrafttreten des „Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung von Städten" vom 21.12.2006 besteht seit Beginn des Jahres 2007 die Möglichkeit, gemäß § 13a BauGB Bebauungspläne der Innenentwicklung im sogenannten „beschleunigten Verfahren" durchzuführen.

Es handelt sich um eine Wiedernutzbarmachung von abermals genutzten Flächen des Innenbereichs mit einer Fläche von weniger als 20.000 m². Die Gesamtgröße der Baufläche wird ca. 2.100 m² betragen, so dass sichergestellt ist, dass die zulässige Grundfläche von 20.000 m² deutlich unterschritten wird. Der vorliegende Bebauungsplan steht auch nicht in einem sachlichen, zeitlichen und räumlichen Zusammenhang mit anderen Bebauungsplänen, durch die in Summe ggf. eine Grundfläche über 20.000 m² erreicht werden könnte.

Des Weiteren werden durch den Bebauungsplan keine Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete), die einer Anwendung des § 13a BauGB entgegenstehen würden. Damit sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben.

Im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Die durch die Planung bedingten Eingriffe gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Nr. 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt bzw. zulässig. Gleichwohl werden die relevanten Umweltbelange und eine mögliche Minimierung der umweltrelevanten Auswirkungen auf das Plangebiet und seine Umgebung im Verfahren umfassend berücksichtigt und in die Planung eingestellt. Im Sinne des § 13a Abs. 2 Nr. 1 wird von der Angabe, welche umweltbezogenen Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von einer Überwachung nach § 4c BauGB abgesehen.

A 2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Ortsteil Schepersfeld, ca. 1 km östlich des Stadtzentrums, unmittelbar an der Ecke Seydlitzstraße/Quadenweg. Es umfasst das Flurstück 1151 des Flurs 52 in der Gemarkung Wesel. Die Gesamtgröße beträgt ca. 2.100 m².

Die genaue Plangebietsabgrenzung ist dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplans im Maßstab 1:500 zu entnehmen.

A 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Die Änderung des Bebauungsplanes stimmt somit mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein.

In dem Flächennutzungsplan wird eine Richtfunkstrecke nachrichtlich wiedergegeben, die oberhalb des Plangebietes verläuft. Die Errichtung von Solaranlagen auf den Dächern ist nach Abstimmung mit der Bundesnetzagentur zulässig. Die Richtfunkstrecke wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Regional- und Landschaftsplan

Der Regionalplan (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf stellt das Plangebiet im Siedlungsraum als „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)" dar. Die Wohngebietsfestsetzung im Bebauungsplan steht somit im Einklang mit den Zielaussagen des GEP.

In dem Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Wesel ist das Plangebiet nicht berücksichtigt. Der VBB 20 steht daher mit dem Landschaftsplan im Einklang.

A 4 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Situation innerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet stellt sich derzeit als Brachfläche dar und ist mit Gras bewachsen.

Das Plangebiet liegt im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 84 „Tiergartenstraße – Schepersweg", vereinfachte Änderung C – Hofhausbebauung Quadenweg.

Als Art der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan ein Reines Wohngebiet fest. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung setzt der Bebauungsplan für das Plangebiet L- bzw- U-förmige überbaubare Grundstücksflächen mit einer maximalen Gebäudehöhe von ca. 4 m über Gelände fest. Die festgesetzte GRZ beträgt 0,5. Durch diese Festsetzungen sollten Gartenhofhäuser in eingeschossiger Bauweise mit einem Flachdach gewährleistet werden.

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bereichs der Luftverteidigungsradaranlage Marienbaum. Gebäude mit einer Höhe von 30 m und mehr sind in diesem Bereich grundsätzlich nicht zulässig. Hierzu wurde ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Situation außerhalb des Plangebietes

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist durch Wohnbebauung geprägt. Westlich und nordwestlich angrenzend befinden sich ein dreigeschossiger und zwei fünfgeschossige Solitäre jeweils mit Staffelgeschoss. Nördlich angrenzend befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser mit Satteldächern. Die Reihenhäuser sind sowohl in Nord-West-Richtung entlang der Seydlitzstraße als auch in Ost-West-Richtung quer zur Seydlitzstraße orientiert. Südlich des Quadenweges befindet sich eine gemischte Baustruktur. Hier liegt sowohl Wohnnutzung als auch nicht störende gewerbliche Nutzung vor.

Der Ortsteil verfügt über eine ausgebaute Infrastruktur mit Möglichkeiten zur Nahversorgung.

Die Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 (insbesondere die Bebauung südlich des Quadenweges) liegen überwiegend innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 84 „Tiergartenstraße – Schepersweg" 2. Änderung, der im Jahre 1980 rechtskräftig wurde. Der Bebauungsplan setzt für die nördlich angrenzenden Flächen ein Reines Wohnbebiet fest. Südöstlich setzt der Bebauungsplan eine gemeinschaftliche Garagen- und Stellplatzanlage fest.

Die Flächen südlich des Quadenweges liegen innerhalb des seit 1972 rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 83 „Südlich vom Quadenweg". Dieser setzt für die südlich des Quadenweges im Bereich des Bauvorhabens gelegenen Flächen ein Mischgebiet fest.

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 82 (Seydlitzstraße) und 89 (Quadenwegschule) an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. Eine Bushaltestelle befindet sich unmittelbar in der Nähe des Plangebietes am Quadenweg.

Das Stadtzentrum Wesel liegt etwa 1 km vom Plangebiet entfernt und ist fußläufig erreichbar. Möglichkeiten der Naherholung befinden sich u.a. in der unmittelbaren Umgebung in Form eines Grünzuges, der nördlich und südlich des Quadenweges parallel zur Tiergartenstraße verläuft.

A 5 Städtebauliches Konzept

Allgemeine Ziele

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes sollen ehemals für die Wohnnutzung zur Verfügung stehenden Flächen wieder einer Nutzung zugeführt werden, so dass brach liegende Flächen im Innenbereich wieder nutzbar gemacht werden. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll somit dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gemäß § 1a Abs. 2 BauGB gefolgt werden.

Weiterhin sollen dringend benötigte Flächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern im verdichteten Reihenhausbau generiert werden. Insgesamt soll durch den Entwurf der Ortsteil städtbaulich ergänzt werden.

Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

Das vorliegende städtebauliche Konzept sieht eine Bebauung mit zwei Blöcken von jeweils fünf Reihenhäusern in zweigeschossiger Bauweise mit Satteldach vor. Entsprechend der Baustruktur in der Umgebung wurde ein Block in Nord-Süd-Richtung (auf der Westseite des Grundstücks) und der andere Block in Ost-West-Richtung (entlang der Nordseite des Grundstücks) orientiert. Die Gärten befinden sich jeweils auf der Süd- und auf der Westseite der Bebauung.

Acht Garagen sowie ein Blockheizkraftwerk sind als südlicher Abschluss entlang der Gärten des in Ost-West-Richtung geplanten Baublocks projektiert. Hier besteht die direkte Zufahrtmöglichkeit über den Quadenweg, ein weiterer Stellplatz befindet sich jeweils vor den Garagen. Dieser kann als Nachweis des Stellplatzschlüssels pro Wohneinheit herangezogen werden. Zwei weitere Garagen befinden sich an dem südlichen Abschluss des westlichen Baublocks und sind seitlich zum Quadenweg orientiert, auch hier ist jeweils ein Stellpatz vor den Garagen vorgesehen. Die einzelnen Wohneinheiten sind über einen 3 m breiten Zuweg erschlossen. Eine Erschließungsstraße ist nicht erforderlich.

Jedes Wohngebäude verfügt über einen Abstellraum im rückwärtigen Garten. Im Eingangsbereich sind zudem Einhausungen für Müllbehälter vorgesehen.

A 6 Regelungen des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

In Anlehnung an die bestehenden Nutzungsstrukturen im Umfeld des Plangebietes sowie aufgrund der möglichen verträglichen Nutzungen und der durch die Planung verfolgten städtebaulichen Ziele, wird das gesamte Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes die gemäß § 4 Abs.3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Nr. 3 „Anlagen für Verwaltungen", Nr. 4 „Gartenbaubetriebe" und Nr. 5 „Tankstellen") nicht zulässig.
Der Ausschluss dieser Nutzungen erfolgt, da diese aufgrund des damit verbundenen Flächenbedarfs, der Verkehrssteigerung und des Immissionsverhaltens nicht mit den Planungszielen und dem städtebaulichen Umfeld der hier vorgesehenen Bebauung vereinbar sind.

Der Gebietstyp „Allgemeines Wohngebiet" bleibt auch mit diesen Einschränkungen gewahrt. Die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet soll einen Übergang schaffen von den Reinen Wohngebieten im Norden zu den Mischgebietsflächen südlich des Geltungsbereiches.

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 16 Abs. 2 sowie §§ 17, 18, 19 und 20 BauNVO über die Grundflächenzahl (GRZ), die maximale First- und Traufhöhe und die maximale Anzahl der zulässigen Vollgeschosse gemäß Eintrag im Bebauungsplan festgesetzt. Die Firsthöhe ist durch den Schnittpunkt der sich gegenüberliegenden Dachflächen definiert. Die Traufhöhe ist durch den Schnittpunkt der verlängerten Außenwandfläche und der Dachhaut definiert.
Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN) und sind somit eindeutig definiert. Sie wurden so getroffen, dass die Errichtung eines Dachgeschosses über die Anzahl der Vollgeschosse hinaus möglich ist. Die Höhenfestsetzungen unterschreiten die Höhenbegrenzungen für Gebäude, die sich aus der oberhalb des Plangebietes verlaufenden Richtfunkstrecke und der Luftverteidigungsradaranlage ergeben deutlich, so dass die Hinweise lediglich eine nachrichtliche Informtation zu diesen Anlagen enthalten.

Als Maß der baulichen Nutzung wird im Interesse einer städtebaulich sinnvollen Ausnutzung der Grundstücke eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, womit die in der BauNVO für WA-Gebiete vorgegebenen Obergrenzen eingehalten werden.

Zusätzlich darf im gesamten Plangebiet die GRZ durch Garagen (Ga) und deren Zufahrten sowie die gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bezeichneten Anlagen einschließlich der an Gebäude angrenzenden Terrassen bis zu einer Grundflächenzahl von maximal 0,75 überschritten werden.

Diese Festsetzung wird getroffen, um im Sinne der Innenentwicklung das Plangebiet optimal nutzen zu können. Die Überschreitung der GRZ durch Terrassen ist notwendig, um eine angemessene Flexibilität im Hinblick auf die Gestaltung von Gebäuden und ihren Übergangsbereichen zum Garten sicherzustellen. An Gebäude angrenzende Terrassen werden nach der derzeit herrschenden Auffassung nach § 19 Abs. 2 BauNVO eingestuft und sind folglich Bestandteil der Hauptanlage. Die daraus zu schließende Konsequenz schränkt jedoch die Ausnutzbarkeit im Plangebiet deutlich ein, was dem Anspruch an einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie dem planerischen Ziel der Innenentwicklung nicht gerecht wird. Die Überschreitung der GRZ durch Terrassen dient der Einhaltung von Standards und damit der Verkäuflichkeit und der Umsetzung des Bauvorhabens.

Aufgrund der Überschreitung der GRZ durch die oben bezeichneten Anlagen bis zu 0,75 wird der Grad der Versiegelung erhöht. Die Überschreitung der GRZ bis zu 0,75 ist notwendig, um die mit dem Planvorhaben verfolgten Ziele eines verdichteten Eigenheimbaus mit dazu gehörenden Garagen umsetzen zu können. Durch die erhöhte Versiegelung sind weniger potentielle Standorte für Vegetation vorhanden, der Bodenwasserhaushalt wird beeinträchtigt und bioklimatische Auswirkungen (Hitzestress) können verursacht werden. Die Auswirkungen, die durch die Überschreitung der GRZ entstehen können, werden durch die Begrünung der Garagendächer, durch die Festsetzung von Bäumen an geeigneten Stellen in den privaten Grün- und Gartenflächen sowie durch die Festsetzung von einheimischen Hecken als gestalterisches Einfriedungselement gemindert. Weiterhin wird vor dem Blockheizkraftwerk (BHKW) eine private Grünfläche mit einem Baumstandort integriert, die einen öffentlichen Charakter haben soll.

Insgesamt erhält die Planung durch die genannten Maßnahmen ein mit Grün aufgelockertes Bild zum Quadenweg hin, aufgrund der Heckenstrukturen und den bis an den Quadenweg heranreichenden Gärten sowie der Grünfläche vor dem BHKW.

Die Überschreitung wird weiterhin durch den Umstand ausgeglichen, dass sich in unmittelbarer Nähe der Wohnbebauung ein Grünzug befindet, der den Bewohnern zur Naherholung dient. Der Grünzug verläuft in Nord-Südrichtung parallel zur Tiergartenstraße.

Die maximale Zahl der Vollgeschosse wurde mit zwei Geschossen festgesetzt. Durch diese Festsetzung orientieren sich die geplanten Häuser an der Geschossigkeit der in der Umgebung bereits realisierten Reihenhausbebauungen. Die in der Planzeichnung festgelegten Höhenfestsetzungen wurden zudem so getroffen, dass eine zweigeschossige Bebauung mit Satteldächern ermöglicht wird.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Überschreitung der Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in Anlehnung an die umgebende Bebauung und gemäß den Zielen der Planung durch Baugrenzen bestimmt. Sie wurden so festgesetzt, dass die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und gleichzeitig ein kleiner Spielraum bei der Bebaubarkeit der Grundstücke gewährleistet sind. Entsprechend dem städtebaulichen Konzept wurden Hausgruppen als zulässige Bauform festgesetzt.

Die Baugrenzen dürfen durch unmittelbar an das Gebäude grenzende offene Terrassen einschließlich deren Überdachung um maximal 3 m überschritten werden. Diese Festsetzung dient dazu, die übliche Nachfrage nach einem geschützten Außenraum zu stillen. Weiterhin kann durch diese Festsetzung die Lage der Baukörper bzw. der Terrassen bestimmt werden.

Begrenzung der Anzahl der Wohnungen

Innerhalb des WA ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Gebäuden auf maximal eine je Reihenhauseinheit begrenzt. Diese Festsetzung dient der Sicherstellung der Nutzung der Gebäudekörper als Einfamilienhäuser in dem bezeichneten Gebiet und stellt ein verträgliches bzw. kalkulierbares Verkehrsaufkommen innerhalb des Wohngebietes sicher.

Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze

Garagen (Ga), Stellplätze (St) und Nebenanlagen (Na) sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und in den zu diesem Zweck gekennzeichneten Flächen zulässig. Ne-

benanlagen sind in dem Planungskonzept in Form eines außen liegenden Abstellraums für alle Wohneinheiten in den rückwärtigen Gärten sowie als Einhausungsmöglichkeit für Müllbehälter im Vorgarten als einheitlicher Standard vorgesehen. Diese Standorte sind entsprechend mit einer Kennzeichnung versehen. Die Festsetzung der Flächen für Nebenanlagen dient der Ermöglichung des vorliegenden städtebaulichen Konzeptes und sorgt für ein geordnetes städtebauliches Bild.

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die Einrichtung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zugunsten der Anlieger und der Versorger innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes dient der Erschließung der einzelnen Reihenhauseinheiten. Ein 3 m breiter Fußweg soll vom Quadenweg und von der Seydlitzstraße aus zu den Zugängen der Reihenhäuser führen. Aufgrund der mit 3 m festgelegten Breite ist das Befahren in Ausnahmesituationen (Be- und Entladen sowie Notfallsituationen) möglich.

Ein weiteres Gehrecht zugunsten der Anlieger wird entlang der westlichen Grundstücke festgesetzt. Dieses Gehrecht dient dem Erreichen der Gärten für die Bewohner der Häuser 1 bis 4. Der Garten von Haus 5 kann von vorne erreicht werden.

Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Energie, Telekommunikation und Wasser wird durch die jeweiligen Versorgungsunternehmen durch Ausbau des Versorgungsnetzes gewährleistet. Die Versorgung mit Energie soll zudem über ein Blockheizkraftwerk gewährleistet werden. Vorgesehen ist ein gasbetriebenes Blockheizkraftwerk, das durch die Stadtwerke betrieben wird. Innerhalb des Geltungsbereiches wurde ein Standort für das BHKW gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB festgesetzt. Der Standort wurde so gewählt, dass der Zugang von außen durch Mitarbeiter der Stadtwerke unproblematisch möglich ist.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) besteht für Grundstücke, die ab dem 01.01.1996 erstmals bebaut bzw. befestigt worden sind, grundsätzlich eine Verpflichtung zur Versickerung der unbelasteten Niederschlagswässer oder der ortsnahen Einleitung in ein Gewässer, soweit dieses schadlos möglich ist.

Das Plangebiet war bereits vor dem 01.01.1996 durch einen mehrgeschossigen Geschosswohnungsbaukörper bebaut. Somit besteht die Pflicht zur Versickerung nicht. Der bestehende Baukörper wurde vor ca. 5 Jahren abgerissen. Aufgrund der geringen Größe der Grundstücke und der zulässigen Versiegelung sollen die Grundstücke über neu zu verlegende Mischwasserkanäle und Hausanschlüsse innerhalb des Plangebietes an den vorhandenen öffentlichen Mischwasserkanal angeschlossen werden. Insofern erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers sowie des Regenwassers über die Einleitung in den vorhandenen Mischwasserkanal.

In dem jetzt rechtskräftigen Bebauungsplan ist die Versickerung des Regenwassers zulässig, jedoch nicht zwingend vorgegeben.

Aus derzeitigem netztechnischem Versorgungsstand können 48 m³/h an Löschwasser aus den vorhandenen Unterflurhydranten als Grundschutz zur Verfügung gestellt werden.

Grünflächen und Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

Innerhalb des Geltungsbereiches wird ein Bereich mit einer Größe von ca. 15 m² als private Grünfläche festgesetzt. Diese Grünfläche verbleibt im Besitz der Stadtwerke und soll einen öffentlichen Charakter erhalten. Sie dient dazu, eine Auflockerung der Ansichtsfront zum Quadenweg hin zu schaffen, die ansonsten insbesondere von Garagen und deren Einfahrten geprägt würde. Ziel der Festsetzung der Grünfläche ist eine Einrahmung der Garagensituation durch Grün bzw. eine Unterbrechung der Versiegelung. Durch die Festsetzung eines

standortgerechten Baumes innerhalb der Grünfläche soll für eine gewisse Qualität der im öffentlichen Straßenraum wahrnehmbaren Grünfläche gesorgt werden.

Der Standort der Grünfläche wurde so gewählt, dass diese einerseits vom Straßenraum aus wahrnehmbar ist und andererseits die Zufahrten bzw. Stellplätze vor den Garagen nicht eingeschränkt werden.

Innerhalb des Plangebietes werden an geeigneten Stellen weitere standortgerechte Bäume zum Anpflanzen gemäß Pflanzliste (P1) festgesetzt. Weiterhin werden an den Standorten an denen rückwärtige Gärten an öffentliche Straßenflächen grenzen standortgerechte einheimische Hecken gemäß Pflanzliste (P2) zur Pflanzung festgesetzt. Diese Festsetzung dient dazu, den möglichen hohen Versiegelungsgrad der Grundstücke durch qualitativ hochwertige Bepflanzungen auszugleichen. Weiterhin soll das Bild der Wohnumgebung durch Grün aufgelockert werden.

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGBund § 86 BauO NRW)

Um den Gestaltungsansprüchen an eine ortseingangsprägende Bebauung und einem harmonischen Ortsbild gerecht zu werden, wurden Gestaltungsvorschriften als bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 BauO NRW und § 9 Abs. 4 BauGB in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Gestaltungsvorschriften enthalten insbesondere Vorschriften zur Materialität der Fassaden und Dächer sowie zur Dachform. Sie sollen ein harmonisches Gesamtbild in Zusammenhang mit der Umgebung und der Lage am Ortsrand gewährleisten.

Dächer

Die Reihenhäuser sind mit einem Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 35 und 42 Grad zu errichten. Es sind weiterhin nur anthrazitfarbige, nicht reflektierende Dacheindeckungen sowie (untergeordnet) nicht reflektierende Metalleindeckungen zulässig. Ausgenommen von dieser Festsetzung sind die Materialien von Einrichtungen, die der solaren Energiegewinnung dienen. Die Festsetzung der Dachneigung entspricht dem vorliegenden städtebaulichen Konzept und lässt geringfügigen Spielraum zu. Um zu gewährleisten, dass die Dächer der Häusergruppen in einem einheitlichen Farbton erstellt werden und dass sich die geplanten Gebäude harmonisch in die Umgebung einfügen, wurde als Farbton für die Dächer anthrazit festgesetzt. Durch den Ausschluss von reflektierenden Dacheindeckungen soll vermieden werden, dass die Dächer eine Blendwirkung bzw. ein zu dominantes Bild in der Siedlung erzeugen. Solaranlagen sollen hingegen zugelassen werden, um die Nutzung von Sonnenenergie zu ermöglichen.

Fassaden

Bei Farbgestaltungen von Putzfassaden sind nur weiße bis cremefarbene Farbtöne zulässig. Ziegelfassaden sind in einem roten bis rotbraunen Farbton zulässig. Diese Festsetzung wurde so getroffen, dass einerseits Gestaltungsspielraum verbleibt, andererseits ein harmonisches Bild der zusammenhängenden Reihenhäuser und im Zusammenhang mit der Umgebung gewahrt bleibt. Die Festsetzung wurde auf das Vorhaben abgestimmt.

Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie

Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind nur innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Sie sind in gleicher Neigung wie das Dach auf das Dach aufzusetzen. Diese Festsetzung dient dazu, dass Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie einerseits ermöglicht werden und sich andererseits in die Bebauungsstruktur harmonisch einfügen. Nach Möglichkeit sollten die Satteldächer für das Unterbringen der Solaranlagen genutzt werden, da diese die optimale Fläche innerhalb der dicht bebauten Struktur bieten.

Garagen

Aneinander gebaute Garagen sind einheitlich mit Flachdach und in gleicher Höhe sowie mit gleichem Material und Farbe zu errichten. Diese Festsetzung wird getroffen aufgrund der Stellung der Garagen unmittelbar am Quadenweg. Sie soll dafür sorgen, dass die Siedlung nach außen ein geordnetes städtebauliches Bild erhält. Die Dächer der Garagen sind zu begrünen. Diese Festsetzung wurde getroffen, um trotz der möglichen Überschreitung der GRZ durch Anlagen gem. § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO einen gewissen Ausgleich zu schaffen.

Standplätze für Abfallbehälter

Mülltonnen / Abfallbehälter sind einzuhausen soweit sie sich in einem für die übrigen Anwohner oder die Allgemeinheit sichtbaren Bereich befinden. Im Zusammenhang mit der Festsetzung von Standorten für Nebenanlagen in den Vorgartenflächen soll durch diese Festsetzung gewährleistet werden, dass diese durch Mülltonnen genutzt werden und die Vorbereiche nicht durch Mülltonnen dominiert werden.

Einfriedungen

Um dafür zu sorgen, dass ein geordnetes und harmonisches Bild entsteht, wird festgesetzt, dass als Einfriedungen von Grundstücken nur einheimische standortgerechte Hecken gemäß der Pflanzliste P2 unter § 7 der textl. Festsetzungen, ggf. in Kombination mit einer offenen Zaunkonstruktion (Stabgitterzaun) zulässig sind. Die Festsetzung von Hecken als Einfriedung soll auch dafür sorgen, dass trotz des zulässigen Versiegelungsgrades ein grünes Bild der Siedlung entsteht.
Die Höhe der Einfriedungen soll bei rückwärtigen Gärten 2 m nicht überschreiten und bei Vorgärten nicht höher sein als 0,5 m. Diese Festsetzung dient dazu, dass Einfriedungen ein über die Bedürfnisse hinaus gehendes Maß nicht überschreiten.

A 7 Hinweise / Nachrichtliche Kennzeichnung

Die Hinweise „Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken", „Artenschutz", „Schallschutz", Höhe baulicher Anlagen", „Kampfmittel", „Schutz des belebten Oberbodens", Luftverteidigungsradaranlage" und „Bodendenkmal" dienen der möglichst umfassenden Information von Bauherren und Bauordnungsbehörde. Als nachrichtliche Kennzeichnung wird eine Richtfunktstrecke in den Bebauungsplan übernommen.

A 8 Ergebnisse von Fachgutachten

Artenschutz

Zur Beurteilung der Frage, ob durch die neue Bebauung am Quadenweg ggf. gegen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände verstoßen werden könnte, erfolgte gemäß den gesetzlichen Vorgaben eine Artenschutzprüfung[1]. Zur Abschätzung des Artenspektrums erfolgte auf der Grundlage von zwei Ortsbegehungen ein Abgleich des Requisitenangebotes des Untersuchungsraumes mit Habitatansprüchen von planungsrelevanten Arten, die innerhalb des Messtisch-Quadranten bisher nachgewiesen worden sind.
Es konnten keine Hinweise darauf festgestellt werden, dass bedeutsame Lebensräume wie Reproduktionsstätten oder Überwinterungshabitate planungsrelevanter Arten im Plangebiet vorkommen. Eine Nutzung der Fläche als erweitertes Jagdhabitat von Greifvögeln und Fledermäusen ist nicht in Gänze auszuschließen, jedoch werden keine erhebliche Auswirkungen sowie Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

[1] Artenschutzrechtliche Prüfung ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH, 29.03.2016 (Anlage 1)

Vorkommen der sog. Allerweltsarten der Avifauna sowie ihrer Neststandorte sind im Plangebiet nachgewiesen. Weitere Gelege in den Gehölzstrukturen sind als wahrscheinlich einzustufen.
Um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG ausschließen zu können, sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen, die die Eingriffe in Natur, Landschaft und Habitatstrukturen abschwächen sollen:

- Rodung von Gehölzen in Anlehnung an den § 39 BNatSchG in einem Zeitraum von 01.10 eines Jahres bis zum 28.02. des Folgejahres, um Eingriffe in Gehölze während möglicher Bruten oder der Brutvorbereitung zu unterbinden.
- Vermeidung von Nachtarbeiten nach Einbruch der Dunkelheit außerhalb der Wintermonate.
- Für die Beleuchtung von Stellflächen und Wegen ist der Einsatz von LED-Leuchtmitteln zu empfehlen, um Kollisionsschäden mit Fledermäusen auszuschließen.

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass im Plangebiet und dessen Wirkbereich keine planungsrelevanten Tierarten nachgewiesen werden konnten. Eine vertiefende Prüfung der Verbotstatbestände (Stufe 2 der ASP) wurde nicht erforderlich. Unter Beachtung der genannten Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG zu besorgen, ein Verbot der geplanten Baumaßnahmen ist aus Sicht des Artenschutzes folglich nicht begründet.

A 9 Flächenverteilung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 2.100 m². Diese wird größtenteils als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Eine Fläche mit einer Größe von 15 m² wird als private Grünfläche festgesetzt.

A 10 Umweltbelange

Aufgrund der Durchführung des Planverfahrens gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung sind eine formale Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes zum Bebauungsplan gemäß § 2a BauGB nicht erforderlich. Gleichwohl sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Umweltbelange zu berücksichtigen und zu bewerten. Wesentliche Auswirkungen des Vorhabens auf die Belange der Umwelt werden im Laufe des Verfahrens weiter geprüft. Des Weiteren wurde ein Artenschutzgutachten aufgestellt.

Boden

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel sind keine Altlasten für den Planbereich verzeichnet. Ebenso bestehen keine Anfangsverdachtsmomente. Das Grundstück wurde in der Vergangenheit ausschließlich durch eine Wohnnutzung belegt.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss allerdings im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. 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. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung

an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Daher erfolgt zunächst eine Darstellung der klimarelevanten Veränderungen, die mit der Planung einhergehen, anschließend werden diese bewertet und abschließend werden die Maßnahmen zum Klimaschutz beschrieben.

Durch das Vorhaben werden Flächen versiegelt, die im Bestand eine nicht versiegelte Brachfläche darstellen. Das Regenwasser kann derzeit versickern und verdunsten. Durch die Bebauung wird es zu leicht erhöhten Oberflächen- und Lufttemperaturen kommen, da die Versiegelungsmaterialien ein hohes Wärmespeichervermögen aufweisen. Bereits nach dem heutigen Baurecht ist jedoch die Versiegelung des Plangebietes in dem gleichen Maße zulässig. Somit kommt es zu keiner Verschlechterung im Vergleich zu dem bereits vorhandenen Baurecht. Als Minderung wurde festgesetzt, dass die Dächer der Garagen zu begrünen sind und dass die außen liegenden Gärten mit standortgerechten einheimischen Hecken einzufrieden sind, weiterhin wurden Pflanzfestsetzungen für das Anpflanzen von Bäumen getroffen.

Als Verminderungsmaßnahme zur Einsparung von Energie werden Maßnahmen zur Nutzung der Sonnenenergie und zur Erzeugung von umweltschonender Energie umgesetzt. Hierzu zählt einerseits die Ausrichtung eines Teiles der Häuser nach Süden, so dass die passive Sonnenenergie genutzt werden kann. Weiterhin sollen die entstehenden Häuser durch ein Blockheizkraftwerk mit Energie versorgt werden. Um die Nutzung des Blockheizkraftwerks zu gewährleisten, soll der Anschlusszwang für das Blockheizkraftwerk vertraglich geregelt werden.

Vorrang der Innenentwicklung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Durch die Anpassung des Baurechtes an die Nachfragesituation wird eine brach liegende Fläche, die ehemals dem Wohnungsbau zur Verfügung stand, wieder nutzbar gemacht, so dass die Entwicklung der Flächen dem Gedanken der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung trägt.

Schall

Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Bebauungsmöglichkeiten entstehen Emissionen aufgrund der Zu- und Abfahrten von PKW, die aber aufgrund der Geringfügigkeit zu vernachlässigen sind. Im Vergleich zu dem rechtskräftigen Bebauungsplan können maximal drei Wohneinheiten mehr realisiert werden. Im Vergleich zu dem abgerissenen Gebäude werden 14 Wohneinheiten weniger errichtet. Durch die Festsetzung, dass pro Reihenhauseinheit nur eine Wohneinheit zulässig ist, kann die Anzahl der Wohneinheiten nicht erhöht werden.

Auf das Plangebiet wirken Immissionen durch Schienenverkehrslärm durch die im Westen des Plangebietes verlaufende Trasse der Deutschen Bahn ein. Laut Lärmkartierung des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur- und Verbraucherschutz des Landes NRW liegt der 24 h Pegel für das Plangebiet zwischen 55 und 60 dB (A) der Nachtpegel liegt zwischen 50 und 55 dB (A). Der Nachtpegel, welcher der Lärmkartierung zu entnehmen ist, stellt somit eine Überschreitung der Immissionsrichtwerte der DIN 18005 dar. Aufgrund der bestehenden Lärmbelastung durch den Schienenverkehr sollen daher die Anforderungen an den Schallschutz für die geplanten Häuser in einem Schallschutzgutachten ermittelt werden. Im Durchführungsvertrag wird festgelegt, dass die Schallschutzanforderungen gemäß einem Schallschutzgutachten im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen sind. Hier sind ausschließlich Maßnahmen hinsichtlich der erforderlichen Schalldämmung der Außenbautei-

le zu erwarten, da die Immissionen der in ca. 600 m Abstand verlaufenden Bahnlinie nicht durch eine aktive Schallschutzmaßnahme, wie z.B. eine Lärmschutzwand im Plangebiet gemindert werden können.

Es wird ein Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen, der besagt, dass im Rahmen der Baugenehmigung die Anforderungen an den Schallschutz nachgewiesen werden müssen.

Die Immissionen, die durch den Straßenverkehr verursacht werden, sind aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb eines Netzes aus Wohnstraßen zu vernachlässigen.

Bei Einhaltung der Maßnahmen, die in dem zu erstellenden Lärmgutachten vorgeschlagen werden, ist nicht zu befürchten, dass es zu Beeinträchtigungen der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse aufgrund von Lärm innerhalb des Plangebietes kommen wird.

A 11 Kosten

Die Umsetzung der Planung wird von dem Vorhabenträger übernommen. Der Vorhabenträger übernimmt alle mit der Planung verbundenen Kosten einschließlich der Erschließungskosten. Der Stadt Wesel entstehen keine Kosten.

A 12 Weiteres Vorgehen und Verfahren

Der Bebauungsplan wird als Vorhaben- und Erschließungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt.

Mit dem Erschließungsträger wird ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem Regelungen zur Umsetzung der vorgenannten Planungen und Festsetzungen getroffen werden.

Aufgestellt Haan, den 12.04.2016,

ISR Innovative Stadt- und Raumplanung GmbH

Stadtplanerin AKNW, Birgit Schnadt

ISR
Innovativ in Stadt + Raum

ARCHITEKTENKAMMER NRW KÖRPERSCHAFT DES ÖFFENTLICHEN RECHTS
STADTPLANERIN
91763

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 "Am Quadenweg" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 06.07.2016 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 14.07.2016 bis einschließlich 16.08.2016.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 17.08.2016

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 "Am Quadenweg" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des v. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.
Gem. der Vorlage für die Sitzung des Rates am 20.09.2016 werden die Stellungnahmen, nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander so behandelt werden, dass der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weder geändert noch ergänzt werden muss.

Die Entwurfsbegründung gilt als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Wesel, den 17.08.2016

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 20.09.2016.