

Die Bürgermeisterin

**Bebauungsplan Nr. 83 "Südlich vom Quadenweg", 1. Änderung gem. § 13a
BauGB
- Aufstellungsbeschluss**

Beratungsfolge:

**Ausschuss für Stadtentwicklung
Berichterstattung**

**19.02.2014 (Vorberatung, öffentlich)
Bürgermeisterin Ulrike Westkamp**

**Rat
Berichterstattung**

**25.02.2014 (Entscheidung, öffentlich)
Ausschussvorsitzender Manfred
Sevenheck**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wesel beschließt die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 83 "Südlich vom Quadenweg" für den räumlichen Geltungsbereich, der in der Anlage ___ der Originalniederschrift beigefügten Karte umgrenzt ist.

Das Planungsziel ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Mischung aus Mehrfamilien-, Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in bis zu zweigeschossiger Bauweise.

Das Änderungsverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gem. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) -Bebauungsplan der Innenentwicklung- durchgeführt. Von einer separaten Umweltprüfung wird abgesehen.

Die Verwaltung wird beauftragt, auf der Grundlage der heute vorgelegten städtebaulichen Vorstellungen, die frühzeitige Behördenbeteiligung sowie die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durchzuführen.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Wege der Berichtigung. Die Verwaltung wird beauftragt, die Abstimmung mit der Landesplanung für die Berichtigung des Flächennutzungsplanes herbeizuführen.

Sachdarstellung/Begründung:

Die ehemalige Nutzung des Areals der Telekom am Schepersweg ist aufgegeben. Lediglich ein Gebäude im südlichen Bereich an der Halterner Straße wird seitens der Deutschen Telekom AG als Ortsvermittlungsstelle weiterbetrieben. Mit Ermächtigung des Grundstückseigentümers ist die Corpus Sireo Asset Management Commercial GmbH an die Stadtverwaltung Wesel mit dem Vorschlag herangetreten, auf der Fläche eine anderweitige geeignete Nutzung zu entwickeln.

Das ca. 18.500 m² große Quartier liegt zwischen den umliegenden Straßen (Quadenweg, Schepersweg, Halterner Straße) und der westlich angrenzenden Wohnbebauung "Springenbergpark".

Die Fläche befindet sich in einer integrierten Lage, auf der sich - aufgrund der Nutzungen in der unmittelbaren Umgebung - die Entwicklung einer Wohnbebauung anbietet.

Auf Grundlage einer im Vorfeld der Planung im Auftrag von Corpus Sireo erstellten Marktanalyse ist die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) mit einer Mischung aus Mehrfamilienhäusern, Einzel-, Doppel- sowie Reihenhäusern vorgesehen. Der innenliegende Bereich des ehemaligen Telekom-Geländes soll durch eine neue Erschließungsstraße zwischen dem Quadenweg und der Halterner Straße erschlossen werden. Der von Corpus Sireo beauftragte Architekt hat eine entsprechende Planskizze vorgelegt. (siehe Anlage)

Das Konzept entwickelt unter Berücksichtigung der baulichen Strukturen in der Umgebung und der derzeitigen Marktsituation Grundstücke mit Größen von etwa 180 m² bis 800 m², wobei in Abhängigkeit von den Gebäudetypen Mindestgrößen für die Grundstücke definiert werden sollen.

Vor dem Hintergrund der vorhandenen Bebauung in den umliegenden Straßen sind die Gebäude in bis zu zweigeschossiger Bauweise vorgesehen. In Verbindung mit weiteren Festsetzungen soll insbesondere zum Schepersweg ein einheitliches städtebauliches Erscheinungsbild geschaffen werden.

Weiterhin sollen Mindeststandards für die Gestaltung der Gebäude festgelegt werden. Hierzu gehören u. a. Festlegungen zur Länge von Hausgruppen, Höhe baulicher Anlagen und zu Dachneigungen, wobei grundsätzlich Flach- und Satteldächer zulässig sein sollen. Über die Festsetzung einer maximal zulässigen Zahl von Wohneinheiten wird die Bebauungsdichte zusätzlich geregelt.

Die Vereinbarkeit mit der an der Halterner Straße vorhandenen gewerblichen Nutzung wird im Rahmen des weiteren Planverfahrens untersucht.

Die Fläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Wesel als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Post dargestellt. Eine entsprechende Festsetzung liegt im Bebauungsplan Nr. 83 "Südlich vom Quadenweg" vor. Die Umsetzung der Planung bedingt eine Änderung des Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes.

Der Eigentümer beabsichtigt, nicht selbst als Bauherr der Hochbauten aufzutreten, sondern die Flächen entsprechend dem Planungskonzept weiter zu vermarkten. Obwohl die wesentlichen Planungsinhalte und -leistungen seitens des Grundstückseigentümers erbracht werden, soll der Bebauungsplan aus diesem Grunde als angebotsorientierte Planung entwickelt werden.

Das Aufstellungsverfahren soll nach § 13a BauGB (Bebauungsplan der Innenentwicklung) durchgeführt werden, da dabei die notwendige Änderung des Flächennutzungsplanes im Wege der Anpassung - also ohne zusätzliches, komplexes Aufstellungsverfahren - erfolgen kann. Darüber hinaus kann auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes verzichtet werden; der Eingriff in Natur und Landschaft gilt als ausgeglichen. Die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind indes auch hier anzuwenden.

Die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB liegen vor. Von der Möglichkeit, auf eine frühzeitige Beteiligungsphase zu verzichten, soll nicht Gebrauch gemacht werden, da sich in der Planungspraxis gezeigt hat, dass mit dieser Beteiligung frühzeitig Erkenntnisse gesammelt und noch günstig in die Planung eingearbeitet werden können. Die notwendige Abstimmung mit der Landesplanung zur Berichtigung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Verfahren nach § 13a BauGB im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die Entwicklung der Fläche liegt im öffentlichen Interesse. Mit ihr wird eine im bebauten Bereich brachliegende Fläche reaktiviert. Dies entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes. Es handelt sich mithin um eine Entwicklung, die ganz im Sinne des Klimaschutzes und der Einsparung von Flächen im Außenbereich steht.

Finanzielle Auswirkungen:

Der derzeitige Eigentümer wird sich im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages bzw. eines Erschließungsvertrages zur Übernahme entstehender Kosten und Leistungen verpflichten. Neben Planungsleistungen betrifft dies unter anderem auch die vorgesehene neue Erschließungsstraße.

Anlagen:

Die Anlagen werden nur der Vorlage zum Ausschuss für Stadtentwicklung beigelegt, da diese an alle Ratsmitglieder versandt wird.

Anlage 1: Übersichtsplan

Anlage 2: Räumlicher Geltungsbereich

Anlage 3: Derzeitige FNP-Darstellung

Anlage 4: Derzeitiges Planungsrecht BPL Nr. 83 "Südlich vom Ouadenweg"

Anlage 5: Bebauungskonzept