

Die Bürgermeisterin

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 18 "Eichendorffstraße/Altrheinstraße"**  
**gem. § 13a BauGB**  
**- Zustimmung zum Antrag des Vorhabenträgers**  
**- 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 stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers, Schott Massivhaus AG, auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan zu und beschließt

- die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 18 "Eichendorffstraße/Altrheinstraße" mit Vorhaben- und Erschließungsplan

für den räumlichen Geltungsbereich, der in der Anlage \_\_\_ der Originalniederschrift beigefügten Karte umgrenzt ist. Ziel der Planung ist die Errichtung einer Wohnbebauung, die sich in die vorhandenen Siedlungsstrukturen im Ortsteil Wesel-Flüren einfügt.

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

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Antragsteller diesen Beschluss mitzuteilen und mit Hilfe des vorliegenden Konzeptes und unter Berücksichtigung der noch zu erarbeitenden Gutachten und Untersuchungen die ersten Verfahrensschritte der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung durchzuführen.

### **Sachdarstellung/Begründung:**

Im Quartier um die Eichendorffstraße, Amselstraße, Altrheinstraße und Herder- bzw. Hölderlinweg im Ortsteil Flüren liegen einige sehr tiefe Grundstückspartellen, die derzeit ausschließlich straßenseitig bebaut sind. Sie gehören zu den typischen Vierteln, in denen sich die Nutzung der Gärten in der Vergangenheit von der Selbstversorgung durch Gartenbau hin zur Nutzung als private Erholungsfläche gewandelt hat.

Im Bebauungsplan Nr. 122 "Kleinherberskath" ist der westlich liegende Bereich des vorgesehenen Plangebietes als WA (Allgemeines Wohngebiet) festgesetzt. Der Bebauungsplan enthält entlang der Eichendorffstraße eine 22 m tiefe Bauzone, in der eine eingeschossige Bebauung entwickelt werden darf. Bei der östlichen Teilfläche handelt es sich um einen nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilenden Bereich (Innenbereich). Auf dieser Grundlage ist dort ebenso eine straßenseitige, eingeschossige Bebauung zulässig.

Diese Rahmenbedingungen ermöglichen eine individuelle Grundstücksteilung und Gebäudeerweiterungen innerhalb des Bestandes entlang der Straßen. Die vorhandene, lockere Bebauung lässt hier noch eine geringfügige Nachverdichtung zu, die bereits durch das bestehende Planungsrecht ermöglicht ist.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist der Wunsch einiger Eigentümer, im hinteren Bereich der teilweise sehr tiefen Partellen neue Wohnbauflächen im begrenzten Umfang auszuweisen. Für diese Entwicklung ist eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich.

Die Planung sieht auf Grundlage einer Gesamtkonzeption für den innenliegenden Bereich zunächst die Umsetzung von 7 Einfamilienhäusern auf Grundstücksflächen vor, deren Eigentümer an einer Bebauung interessiert sind. Es ist vorgesehen, eine eingeschossige Bebauung mit ausgebautem Dachgeschoss und je einer Wohneinheit und zulässiger Einliegerwohnung zu entwickeln. Die Bauflächen sollen als eng begrenzte Baufelder festgesetzt werden. Diese Regelung soll in Verbindung mit der festgesetzten Einzelhausbebauung eine siedlungsuntypische Verdichtung der Hinterbereiche ausschließen.

Die Einfamilienhäuser werden über zwei Stichstraßen erschlossen, die von der Eichendorffstraße bzw. der Altrheinstraße abzweigen. Die technische Erschließung ist in den umliegenden Straßen vorhanden und kann ins Plangebiet geführt werden. Das Regenwasser soll vor Ort versickert werden. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4.100 m<sup>2</sup>.

Mit einer Entwicklung dieser Flächen wird ein im bebauten Umfeld liegender Bereich aktiviert. Es handelt sich mithin um eine Entwicklung, die ganz im Sinne des Klimaschutzes und des sparsamen Umgangs mit der Ausweisung neuer Bauflächen im ländlichen Raum (Außenbereich) steht. Dies entspricht den Zielen des Stadtentwicklungskonzeptes.

Damit liegen in diesem Fall die Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens nach § 13a Baugesetzbuch (Bebauungsplan der Innenentwicklung) 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 werden können und die Öffentlichkeit umfassender an der Planung beteiligt wird. Auf die Erarbeitung eines Umweltberichtes kann verzichtet werden; der Eingriff in Natur und Landschaft gilt als ausgeglichen. Die Artenschutzrechtlichen Bestimmungen sind indes auch hier anzuwenden.

Da ein Büro auftritt, welches die Fläche entwickeln will, soll der Bebauungsplan als Vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) durchgeführt werden. Der Vorhabenträger, die Schott Massivhaus AG in Wesel, wird sich im Rahmen eines Durchführungsvertrages zur Übernahme der Kosten und zur Umsetzung des Projektes verpflichten.

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich als Wohnbaufläche dargestellt. Somit wird keine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

### **Finanzielle Auswirkungen:**

Durch den o. g. Beschluss entstehen unmittelbar keine Kosten. Die entstehenden Kosten im Rahmen des Planverfahrens (Vermessung, Gutachten etc.) sowie im Rahmen der Umsetzung der Planung trägt der Vorhabenträger.

### **Anlagen:**

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

Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers

Anlage 2: Übersichtsplan

Anlage 3: Geltungsbereich

Anlage 4: Derzeitiges Planungsrecht BPL Nr. 122 "Kleinherberskath"

Anlage 5: Bebauungskonzept