Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 07.09.1993 A.Z. 35.2-12-27(Wes 1 Bü/1)

1. Ausfertigung

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1 Bü "Am Dorf" - 1. Änderung** - der Stadt Wesel

## 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 1 Bü "Am Dorf" ist seit dem 13.11.1978 rechtsverbindlich. Seit der Genehmigung des Bebauungsplanes bis zum heutigen Tage ist es nicht gelungen, die vorgesehenen Planungsabsichten insgesamt zu realisieren. Die nun beabsichtigte Planänderung soll dazu beitragen, die Realisierungschancen zu verbessern. Um das Änderungsverfahren beschleunigt durchzuführen, werden die besonderen Vorschriften des Wohnungsbauerleichterungsgesetzes vom 17.05.1990 in Anwendung gebracht. Damit wird dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung getragen.

## 2. Erfordernis zur Planaufstellung

Neue städtebauliche Überlegungen und ein verändertes Erschließungskonzept gaben Anlaß, den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1 Bü im mittleren Bereich zu ändern.

- Die Grünfläche - Spielplatz - ist im Süden um ca. 20 m zugunsten von Wohnbaufläche reduziert worden.

- Der ehemals erforderliche Abstand von 35 m zwischen Wohnbebauung und der letzten Gräberreihe des Friedhofes nördlich des Papenweges braucht nicht mehr eingehalten zu werden. Dieser Bereich wird künftig bis zum Papenweg der Wohnbebauung zugeführt.

- Die im rechtskräftigen Bebauungsplan für diesen Bereich getroffene Festsetzung Dorfgebiet -MD- wird in Allgemeines Wohngebiet -WA- umgewandelt.

- Modifizierung der Grünfläche mit forstartiger Bepflanzung aufgrund geänderter Rahmenbedingungen.

- Durch die Änderung bestehender und Ausweisung neuer Bauzonen verbessert sich die Grundstücksausnutzung insgesamt und eröffnet zusätzliche Baumöglichkeiten.

- Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird in verkehrsberuhigtem Ausbau erfolgen. Demzufolge werden die Verkehrsflächen gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan reduziert.

Die Realisierung der neuen Zielsetzungen macht die Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Bü erforderlich.

## 3. Lage und Größe des Planbereiches

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Bü erstreckt sich weitgehend auf die unbebauten und zur Zeit noch landwirtschaftlich genutzten Flächen im mittleren Bereich zwischen der Schwanenhofstraße und den Gewerbeflächen an der Marienstraße. Im Norden wird der Änderungsbereich durch den Papenweg begrenzt. Die MD-Flächen im Eckbereich Papenweg/Marienstraße werden in den Änderungsbereich mit einbezogen, da hier bezüglich der überbaubaren Grundstücksflächen Korrekturen erforderlich werden. Die Planbereichsgröße beträgt ca. 2,772 ha, dem Bebauungsplanentwurf können die genauen Abgrenzungen entnommen werden.

## 4. Flächennutzungsplan

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist ein Teilbereich des Plangebietes als Grünfläche - Friedhof - dargestellt. Zwischenzeitlich hat sich aufgrund veränderter Rahmenbedingungen ergeben, daß die angedachte Friedhofserweiterung an dieser Stelle nicht erfolgen soll. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Grünfläche kann entfallen und in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Des weiteren soll ein Teilbereich der im Anschluß an die vorgenannte Grünfläche dargestellten gemischten Baufläche ebenfalls in Wohnbaufläche umgewandelt werden. Die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes - Herausnahme der Grünfläche Friedhof und der gemischten Baufläche - und Darstellung dieser Flächen als Wohnbaufläche erfolgt gemäß § 1 Abs. 2 Wohnungsbauerleichterungsgesetzes zu einem späteren Zeitpunkt, um die zur Deckung des Wohnbedarfs dringend benötigten Flächen kurzfristig bereitstellen zu können. Die Grundzüge der Planung werden nicht verändert, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

## 5. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung sind zur Zeit noch die planungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Bü - Am Dorf - sowie ein Teilbereich der vereinfachten Änderung "A" gültig.

An den Bereich der 1. Änderung schließen im Osten und Süden die rechtsverbindlich verbleibenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 1 Bü (einschl. der vereinfachten Änderung "A") an. Dessen Festsetzungen betreffen Wohnbauflächen - WA -, Dorfgebietsflächen - MD - und Gewerbeflächen - GE -. Östlich der Marienstraße schließt der Bebauungsplan Nr. 4 Bü "Am Heiligenhaus" an, welcher überwiegend Wohnbauflächen (WA und WR) und zum geringen Teil Mischgebiets- - MI - und Dorfgebietsflächen - MD - zum Inhalt hat. Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz, Parkanlage - runden hier die Festsetzungen ab. Weitere rechtsverbindliche Bauleitplanung besteht für den Ortsteil Ginderich nicht.

Der Bebauungsplanentwurf Nr. 7 Bü "Auf der Leut", welcher Flächen westlich des Planbereiches zwischen der Birtener Straße und Bergacker erfaßte, sah neben MD-Flächen (überwiegend entlang der Schwanenhofstraße) nur noch Wohngebiete - WA - mit eingeschossiger Bebauung vor. Das Planverfahren zum vorgenannten Bebauungsplan wurde am 26.11.1985 eingestellt.

## 6. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

### 6.1 Innerhalb des Planbereiches

In den Randzonen des Planbereiches ist Bebauung vorhanden. Diese besteht an der Schwanenhofstraße aus einem Bauerngehöft mit den dazugehörigen Stallgebäuden sowie bis zu zweigeschossigen Wohn- und Geschäftsgebäuden im Eckbereich Marienstraße/Papenweg. Die übrigen Flächen sind unbebaut und werden zur Zeit landwirtschaftlich genutzt. Im Umfeld des Bauerngehöftes befinden sich mehrere Einzelbäume und Reste einer Obstwiese. Das Gelände ist im wesentlichen eben.

## 6.2 Außerhalb des Planbereiches

Der Planbereich wird von mehreren Straßen tangiert. Im Westen durch die Schwanenhofstraße und im Osten durch die Marienstraße. Beide Straßen sind im Separationsprinzip und mit Ent- und Versorgungsleitungen ausgebaut. Entlang der nördlichen Planbereichsgrenze verläuft der Papenweg. Dieser hat eine Breite von 5,0 m und weist eine leichte Fahrbahndecke auf. An den Planbereich schließt an der Marienstraße ein Landmaschinenbetrieb (Verkauf und Reparatur von landwirtschaftlichen Fahrzeugen) an, ein Lohnunternehmen hat sich am Papenweg etabliert. Rund um den Planbereich überwiegt die Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise. Neben infrastrukturellen Einrichtungen verschiedenster Art sind des weiteren im Orteil Ginderich mehrere Geschäfte zur Abdeckung des täglichen Bedarfs der Bewohner vorhanden. Im Anschluß an die Wohnbebauung beginnt der landwirtschaftlich geprägte Bereich. Über die Büdericher Straße verlaufen Buslinien des öffentlichen Personennahverkehrs und sichern die Verbindung an das überörtliche Liniennetz.

# 7. Planung

## 7.1 Bauliche und sonstige Nutzung

### 7.1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA -

Für den Änderungsbereich ist als Art der baulichen Nutzung fast ausschließlich allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt. Mit Ausnahme der aufgegebenen Dorfgebietsfläche - MD - am Papenweg entspricht der Umfang der WA-Flächen den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Die Umwandlung der v.g. MD-Fläche in Wohnbaufläche - WA - erfolgte in Anpassung an die Nutzung der übrigen freien Flächen im Planbereich und bedeutet eine sinnvolle Arrondierung. Bis auf zwei Bauzonen an der Schwanenhofstraße (hier ist in Anpassung an den Bestand eine bis zu zweigeschossige Bebauung festgesetzt) gilt für die übrigen Bereiche die eingeschossige Bauweise. Des weiteren wird die Festsetzung getroffen, nur Einzel- oder Doppelhäuser zuzulassen. Notwendiger Stellplatzbedarf muß auf den eigenen Grundstücksflächen abgedeckt werden. Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde als Grundflächenzahl der Höchstwert des § 17 (1) BauNVO für WA-Gebiete - GRZ = 0,4 - in Ansatz gebracht, in Verbindung mit der höchstzulässigen Bebauung bis zu zwei Geschossen ist die Einhaltung der zulässigen Geschoßflächenzahl von GFZ = 1,2 gewährleistet.

### 7.1.2 Dorfgebiete - MD -

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Dorfgebietsfläche - MD - an der Marienstraße wird beibehalten und in den Änderungsbereich übernommen. Den heutigen Bedürfnissen entsprechend wird die Bauzone vergrößert, das Maß der baulichen Nutzung GRZ = 0,6 orientiert sich an der aktuellen Fassung der BauNVO. Die zulässige Bebauung bis zu 2 Geschossen gewährleistet die Einhaltung der zul. Geschoßflächenzahl von 1,2.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind die in § 5 Abs. 3 BauNVO genannten Ausnahmen - Vergnügungsstätten im Sinne des § 4 a Abs. 3 Nr. 2 - nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

### 7.1.3 Grünflächen

Der im rechtskräftigen B-Plan festgesetzte Spielbereich B und C wird zugunsten einer im Süden festgesetzten Wohnbaufläche reduziert. Die Fläche für forstartige Anpflanzungen wird als öffentliche Grünfläche in den Spielbereich übernommen. Die Breite der Fläche für forstartige Anpflanzungen wird zugunsten des Spielbereiches von 7 m auf 5 m reduziert. Die weitere südliche bzw. westliche Fortführung der Fläche für Anpflanzungen wird innerhalb der nicht bebaubaren Grundstücksteile des WA-Gebietes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB festgesetzt.

Der Spielbereich B und C wird - ohne Berücksichtigung der Fläche für Anpflanzungen - von 1.985 qm auf 1.380 qm reduziert. Die Größe der insgesamt als Spielplatz festgesetzten Fläche beträgt (incl. forstartige Anpflanzung 1.645 qm).

Im Planbereich vorhandener Baumbestand wird, soweit es möglich ist, erhalten und festgesetzt. Innerhalb des Straßenraumes sind u. a. in Verbindung mit der Schaffung von Parkständen weitere Baumstandorte vorgesehen, die genaue Lage wird in einem zu erstellenden Straßenausbauplan festgelegt.

## 7.2 Erschließung

Die Haupterschließung des Änderungsbereiches erfolgt über die bestehende Eikelboomstraße und weiterführend nach Norden durch Verlängerung der schon in der Planbereichsmitte im Ansatz vorhandenen Straße "Am Zollhof". Über die Schwanenhofstraße, Birtener- bzw. Büdericher Straße wird die Anbindung an die Hauptverkehrsstraße (Xantener Straße) hergestellt. Gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan sichert ein von der Straße "Am Zollhof" nach beiden Seiten abzweigendes, kleinteiliges Straßennetz mit unterschiedlich festgesetzten Ausbaubreiten die innere Erschließung. Die zuvor im Bebauungsplan vorgesehenen privaten Zufahrtsflächen werden aufgehoben bzw. durch öffentliche Verkehrsflächen in veränderter Linienführung ersetzt. Mehrere Rad- und Gehwegverbindungen ergänzen das Erschließungsnetz sinnvoll. Die den Planbereich tangierenden Straßen (Schwanenhofstraße, Marienstraße) sichern zusammen mit einem von der Schwanenhofstraße in östlicher Richtung abzweigenden neuen Stichweg von ca. 50 m Länge und PKW-Wendemöglichkeit am Ende, die Erschließung der Randzone. Der Papenweg wird zur Erschließung des Änderungsbereiches nicht herangezogen. Aufgrund der neuen Zielsetzung, die Verkehrsflächen im Mischprinzip auszubauen, wird gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan einer reduzierte Ausbaubreite zugrunde gelegt. Die Wendeanlagen sind lagemäßig geringfügig verändert worden und größenmäßig für eine Befahrbarkeit mit 3-achsigen Müllfahrzeugen konzipiert. Öffentliche Parkmöglichkeiten werden innerhalb des Straßenraumes in ausreichender Anzahl geschaffen.

## 8. Ver- und Entsorgung

Der Planbereich liegt innerhalb des Verbandsgebietes der Linksniederrheinischen Entwässerungs-Genossenschaft (Lineg). Die Abwasserklärung des Ortsteiles Ginderich selbst erfolgt jedoch in der Zentralkläranlage der Stadt Wesel. Mittels eines Freigefällekanals und Hebeanlagen bzw. einer Druckrohrleitung ist die Anbindung an die Kläranlage sichergestellt. Die Entsorgung des Planbereiches ist im Trennsystem vorgesehen. In der Eickelboomstraße ist je ein Schmutzwasser- und ein Regenwasserkanal vorhanden. Durch Anschluß an diese bestehende Entsorgungseinrichtungen ist sicherge-

stellt, daß im Planbereich anfallende Schmutzwässer und auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallendes Regenwasser der Kläranlage zugeleitet und ordnungsgemäß gereinigt werden. Anfallendes Regenwasser von den Dachflächen ist auf den eigenen Grundstücksflächen zu versickern.
Die Stromversorgung erfolgt durch das RWE. Innerhalb des Planbereiches ist eine Fläche zur Errichtung einer Versorgungsstation eingeplant.
Für die Wasserversorgung sind die Stadtwerke Wesel zuständig.

* siehe Entscheidungs-Begründung

## 9. Altlastenverdachtsflächen

Im Umfeld des B-Plan-Gebietes sind im Altlastenkataster beim OKD Wesel unter dem AZ 12-17*, ~~12-28*~~, 12-30*, 12-36* und 12-68* Altlastverdachtsflächen registriert. Der Standort 12-29* (Ablagerung Schwanenhofstraße) wird als abgeschlossen geführt, der Standort 12-68* (Hausmüllablagerung Xantener Straße) wird nach Überprüfung der Sachlage gestrichen. Die Standorte 12-17* (Verfüllung Bodensenke), 12-30* (Altablagerung Langer Acker) und 12-36* (Ablagerung Birtener Straße) befinden sich in einem Radius von ca. 400 m Entfernung zum B-Plan-Gebiet. Der OKD weist darauf hin, daß, sofern eine Grundwasserentnahme ~~auf dem Baugrundstück~~* vorgesehen ist, Anforderungen oder etwaige Einschränkungen für eine Grundwasserentnahme mit dem Amt für Wasser-, Abfallwirtschaft und Straßenbau beim OKD Wesel abgestimmt werden sollten. Weitere von den Altlastverdachtsflächen ausgehende Beeinträchtigungen - Boden, Bodenluft - sind aufgrund der Entfernung zum B-Plan-Gebiet im Rahmen der z. Zt. verfügbaren Informationen auszuschließen.

## 10. Planungsstatistik

Die im ca. 2,772 ha großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flachengrößen auf:

| | |
|---|---|
| - Allgemeine Wohngebiete - WA | ca. 1,845 ha |
| - Dorfgebiete - MD | ca. 0,353 ha |
| - Öffentliche Grünflächen Kinderspielplatz | ca. 0,165 ha |
| - Öffentliche Verkehrsflächen | ca. 0,409 ha |
| | **ca. 2,772 ha** |

## 11. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die für die Durchführung der Planung erforderlichen Grundstücksflächen werden auf dem Verhandlungswege durch Kauf oder Tausch erworben. Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Die entstehenden Gesamtkosten zur Durchführung der Planung wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

| | |
|---|---|
| - Grunderwerbs- und Vermessungskosten | 249.200,-- DM |
| - Straßenbaukosten einschl. Beleuchtung und Baumanpflanzungen | 725.000,-- DM |
| - Kanalbaukosten | 550.000,-- DM |
| - Öffentliche Grünflächen- Kinderspielplatz einschl. forstartiger Abpflanzung | 151.625,-- DM |
| | **1.675.825,-- DM** |

Die Finanzierung der Kosten erfolgt nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

**12. Sonstiges**

~~Die vom Brandschutzingenieur noch zu ermittelnde Löschwassermenge für den Planbereich ist sicherzustellen.~~ 5. Entscheidungsbegründung!
Der Planbereich liegt innerhalb des Trinkwasser-Reservegebietes Gindericher Feld.
Das Plangebiet liegt innerhalb eines Flächenbereiches unter dem der Bergbau umhergeht (Bergsenkungsgebiet).

Aufgestellt: Stadtplanungsamt Wesel

Wesel, den 26.02.1993 (Klein-Hitpaß)

BESCHEINIGUNG

Diese Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Bü "Am Dorf" der Stadt Wesel hat in der vorgehefteten Form (ohne Änderungen und Ergänzungen) nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 15./16. April 1993 in der Zeit vom 26. April bis 10. Mai 1993 einschl. gemäß § 3 (2) BauGB i.V.m. Art. 2, § 2 (3) WoBauErlG zwei Wochen öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 11. Mai 1993

STADT WESEL
DER STADTDIREKTOR
Im Auftrage:
Claus

ENTSCHEIDUNGS-BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) BauGB

Während der Öff. Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 1 Bü "AM Dorf" - 1. Änderung - gingen Bedenken und Anregungen ein, die gem. Vorlage Nr. 362 für die Sitzung des Rates der Stadt Wesel am 22. Juni 1993 nach Abwägung der öff. und priv. Belange gegeneinander und untereinander so behandelt werden, daß der Bebauungsplan inhaltlich weder geändert noch ergänzt werden muß.

Die Entwurfsbegründung wird wie folgt geändert bzw. ergänzt:

1) Der offensichtliche Schreibfehler auf Seite 5, Punkt 9, Zeile 2 (AZ 12-23) wird mit AZ 12-29 richtiggestellt.

2) Im Hinweis auf Seite 5, Punkt 9, Zeile 9 (gilt auch für das Bebauungsplanblatt) werden die Worte "auf dem Baugrundstück" ersetzt durch "im Plangebiet".

3) Auf Seite 6, Punkt 12 wird Satz 1 gestrichen und ersetzt durch: "Eine ausreichende Brandschutzsicherung wird gewährleistet, wenn für den Einsatz der Feuerwehr 96 $m^3/h$ Wassermenge sichergestellt wird."

Im übrigen gilt die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne § 9 (8) BauGB.

Wesel, den 28. Mai 1993

Stadtplanungsamt Wesel
Klein-Hitpaß

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 22. Juni 1993