1. Ausfertigung

Begründung

zur Vereinfachten Änderung "B" des Bebauungsplanes Nr. 2 Bü"Perricher Weg"

der Stadt Wesel

1. Allgemeines, Veranlassung zur Planaufstellung und öffentliches Interesse

Der Bebauungsplan Nr. 2 Bü trat mit der Bekanntmachung vom 16.07.1970 in Kraft.
Die im nördlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2 Bü festgesetzte, rund 90 m lange Donaustraße ist als Verbindung zwischen Elbestraße und dem Perricher Weg, der auch die nördliche Geltungsbereichsgrenze tangiert, konzipiert. Die Donaustraße ist im Ansatz (35 m), ausgehend von der Elbestraße, fertig hergestellt.
Eine Aufgabe der Planänderung ist, die Donaustraße als Stichstraße festzusetzen und die bisherige Funktion als Verbindungsstraße aufzugeben, da ihre Notwendigkeit aus heutiger Sicht nicht mehr gegeben ist.
Die Funktionsänderung bewirkt die Einsparung von Straßenverkehrsflächen und eröffnet zusätzlich bebaubare Grundstücksflächen. Durch die Modifizierung der Erschließungsstraße zur reinen Anliegerstraße werden die angrenzenden Wohnbereiche beruhigt, was zur Steigerung der Wohnqualität beiträgt.
Ein weiteres Ziel der Änderung ist, abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 Bü, für den noch unausgebauten Teil der Emsstraße eine geänderte Trassenführung festzusetzen, die sinnvoller Weise den bestehenden Wegeverlauf aufnimmt und damit die vorhandenen Grundstückszuschnitte besser berücksichtigt.
Darüber hinaus wird das Querprofil der Emsstraße auf das notwendige Maß reduziert, womit der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen ist.
Was die bauliche Ausnutzung des Änderungsbereiches anbelangt, sind Modifizierungen der überbaubaren Grundstücksflächen notwendig.

2. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der räumliche Geltungsbereich der vereinfachten Änderung "B" mit einer Größe von 8.165 qm liegt im Ortsteil Büderich nördlich des vorhandenen Teils der Donaustraße. West- und Ostgrenze des Änderungsbereiches (Perricher Weg und teilweise Emsstraße) sind identisch mit den entsprechenden Geltungsbereichsgrenzen des Bebauungsplanes Nr. 2 Bü. Der von West nach Ost verlaufende Teil des Perricher Weges tangiert die Nordgrenze.
Die genaue Planbereichsabgrenzung kann der Planänderung entnommen werden.

3. Bestand innerhalb und außerhalb des Änderungsbereiches

Der Änderungsbereich selbst wird in größeren Teilflächen noch landwirtschaftlich genutzt. Kleinere Bereiche mit Obstbaumbeständen liegen brach. Einzelne Wohngebäude -teils zweigeschossig, überwiegend eingeschossig- bilden den baulichen Bestand. Die Emsstraße ist nur in Höhe des Änderungsbereiches noch unausgebaut. Dies trifft ebenso zu für den von West nach Ost verlaufenden Teil des Perricher Weges. Alle übrigen anschließenden Straßenverkehrsflächen sind fertig hergestellt. Dazu gehört auch der südliche Abschnitt der Donaustraße. Westlich, nördlich und östlich des Änderungsbereiches schließt im wesentlichen der Außenbereich an, der hauptsächlich durch landwirtschaftlich- und erwerbsgärtnerisch genutzte Flächen mit dementsprechend zugehörigen Gebäuden geprägt ist. Einzelne Wohnhäuser sind auch vorhanden. Den südlichen Anschluß bildet der überwiegende Teil des Bebauungsplanes Nr. 2 Bü. Die bauliche Realisierung durch ein- und zweigeschossige Wohnnutzungen ist hier nahezu vollständig abgeschlossen.
Unterhalb des Ortsteiles Büderich geht der Bergbau (Salzabbau) um. Mit Geländeabsenkungen ist zu rechnen. Zur Regulierung des Grundwasserstandes sind mehrere Pumpenanlagen mit Steuerbrunnen installiert.

4. Planinhalte

Als Art der baulichen Nutzung ist allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung unverändert festgesetzt; ebenso die offene Bauweise, wobei bereichsweise die Einzelhausbebauung

sowie die Einzel- und Doppelhausbebauung gezielt bestimmt ist. Die nur teilweise vorgesehene Zweigeschossigkeit als Höchstmaß orientiert sich an angrenzenden Baubestand im unmittelbar benachbarten Bereich. Ansonsten ist die vorwiegend vorhandene Eingeschossigkeit ausgewiesen. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB in allen Baugebieten zusätzlich festgesetzte höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Gebäude sichert den angestrebten Charakter der geplanten Nutzung und trifft damit weitestgehend Struktur und Eigenart der näheren Umgebung. Auch die aufgenommenen textlichen Festsetzungen gestalterischer Art (Dachneigungen, Firstrichtungen, Dachgauben und Dacheinschnitte) lassen erwarten, daß sich die zukünftigen Bauvorhaben in die Nachbarschaft einfügen. Die Grundflächenzahl (GRZ)-0,4- verändert sich nicht. Auf die Ausweisung der Geschoßflächenzahl (GFZ) kann verzichtet werden, da bei der maximalen Ausnutzung von zwei Geschossen die zulässige Obergrenze -1,2- nicht überschritten werden kann. Die festgesetzte höchstzulässige Traufhöhe (TH) trägt wesentlich zu einer sich einfügenden Höhenentwicklung der baulichen Anlagen im Änderungsbereich bei. Alle überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gerahmt und bestehen größtenteils aus Einzelbauzonen. Für die Festsetzung von Baulinien, wie teilweise noch im Bebauungsplan Nr. 2 Bü bestimmt, liegt keine Notwendigkeit vor. Der notwendige private Stellplatzbedarf (§ 51 BauO NW) ist teilweise in den dafür festgelegten Flächen unterzubringen und kann im übrigen innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach Maßgabe der entsprechenden textlichen Festsetzung nachgewiesen werden. Die restriktive Festlegung von Stellplatz- und Garagenstandorten entlang des Perricher Weges im WA 1- Gebiet erfolgte, um hier die privaten Ausfahrten zu minimieren und die Anhäufung von Stellplätzen im Vorgarten auszuschließen.
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 Bü werden, auf den Änderungsbereich bezogen, neu gefaßt.

5. Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt teilweise durch Verlängerung der Donaustraße. Nun als Stichstraße konzipiert erhält sie eine Wendefläche, die auch für dreiachsige Müllfahrzeuge ausreichend dimensioniert ist. Die vorhandene Straßenbreite des fertigen Ausbaus wird aufgenommen und weitergeführt.
Die vorhandene Trassenführung der Emsstraße, die teilweise außerhalb des Änderungsbereiches liegt, bleibt im Gegensatz zu den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 Bü nahezu unverändert erhalten. Eine kleinere Korrektur im Anschlußbereich zum realisierten Straßenausbau ist notwendig. Die Breite des Querprofils wurde mit 6,50 m bestimmt und ist damit in der Lage das zu erwartende Verkehrsaufkommen gesichert aufnehmen und ableiten zu können.
Für den Straßenausbau soll voraussichtlich das Mischflächenprinzip in Anwendung gebracht werden. Dabei wird ein guter Übergang zum vorhandenen Ausbau im Separationsprinzip vorausgesetzt. Die notwendigen öffentlichen Parkstände können im Straßenraum nach Maßgabe noch aufzustellender Straßenausbaupläne angelegt werden. Diesbezügliche Standorte sind hinweislich im Straßenraum dargestellt.

6. Versorgung

Die Versorgung kann durch vorhandene bzw. durch zu verlängernde Leitungen sichergestellt werden.

7. Entsorgung

7.1 Allgemeines

Im genehmigten Generalentwässerungsentwurf Büderich ist der Änderungsbereich zum Teil erfaßt und die Entwässerung im Mischsystem nachgewiesen.

7.2 Schmutzwasser

Das im Änderungsbereich anfallende Schmutzwasser sowie das auf den öffentlichen Verkehrsflächen auftretende Regen-Schmutzwasser wird über die zu verlängernde Mischwasserkanäle sowie über das vorgeschaltete Kanalnetz der zentralen Kläranlage der Stadt Wesel zugeleitet und dort ordnungsgemäß gereinigt.

7.3 Regenwasser

Der Änderungsbereich wurde in Verbindung mit anderen Planungsräumen einer hydrogeologischen Untersuchung bzgl. der Boden-, Grundwasser- und Durchlässigkeitsverhältnisse unterzogen. Teile des Gutachtens die den Änderungsbereich betreffen, sind Bestandteil dieser Begründung.

Aus der Vermessungsunterlage ist ersichtlich, daß der Änderungsbereich z.Zt. eine Höhenlage aufweist, die zwischen 20.24m und 21.24m über NN liegt. Das entsprechende Höhennivellement wurde Dez. 1999 durchgeführt.

Aufgrund der Rammkernbohrungen Nr. 4 wurde bis zu einer Tiefe von rund 3, 90 m gering wasserdurchlässige, bindige Schichten festgestellt. Der Grundwasserstand konnte bis 5,0 m unter Gelände nicht erbohrt werden. Zu berücksichtigen ist, daß, bedingt durch die Lage im Bergsenkungsgebiet, der Grundwasserspiegel künstlich abgesenkt wird. Dennoch muß zum Zeitpunkt extremer Rheinhochwässer mit einem Anstieg des Grundwasserspiegels bis auf 18.50m über NN gerechnet werden..

Aufgrund der ungünstigen Voraussetzungen im Untergrund des Änderungsbereiches, auch unter Berücksichtigung der permanent durchzuführenden Grundwasserabsenkung durch die LINEG, wird die gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) geforderte Versickerung oder Verrieselung von auf Dachflächen anfallende Niederschlagswasser nicht festgesetzt, bleibt aber mit einem größeren Aufwand grundsätzlich durchführbar. Sollte also gegebenenfalls die Möglichkeit der Regenwasserversickerung auf privatem Gelände genutzt werden, so ist dies über eine Mulden- oder Rigolenversickerung realisierbar, wobei Voraussetzung ist, daß in ihren Funktionsbereichen die Auskofferung der vorhandenen bindigen Schichten bis zu einer Tiefe von rd. 3,90 m und die Wiederverfüllungen (Bodenaustausch) mit wasserdurchlässigem, kiesigen Sand zu erfolgen hat. Eine Schachtversickerung kommt aufgrund der zu erwartenden Grundwasserhöchststände nicht in Frage(sh. auch entsprechende Aussagen des Gutachtens). Findet eine Verrieselung oder Versickerung des Regenwassers auf privater Fläche nicht statt, so ist der Anschluß an die Mischwasserkanalisation vorzunehmen.

Nachfolgender Hinweis ist zu beachten: Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Versickerungsmulden, müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen für befestigte Flächen auf den Baugrundstücken wie z. B. Wege, Stellplätze, Terrassen etc. nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden, so daß annähernd die natürliche, flächige Versickerung des Regenwassers gewährleistet bleibt. Eine Versiegelung ist nur dann zulässig, wenn durch geeignetes Gefälle sichergestellt ist, daß das abfließende Wasser verteilt in angrenzende Vegetationsflächen versickern kann.

8. Eingriffsbewertung

Der Änderungsbereich ist von marginaler Bedeutung und war planungsrechtlich im Bebauungsplan Nr. 2 Bü bereits durch eine bauliche Nutzung belegt. Die nach wie vor bestimmte Grundflächenzahl 0,4 läßt keine veränderte bauliche Ausnutzung erwarten. Bedingt durch die Reduzierung der Straßenverkehrsflächen ist aber eine Minderung des Versiegelungsgrades zu verzeichnen, was zu einer Verbesserung des Naturhaushaltes beiträgt. Zur weiteren Minimierung der Eingriffsfolgen sind die §§ 4 und z.T.auch 5 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen.

Der Bedarf für eine landschaftspflegerische Begleituntersuchung ist nicht gegeben.

9. Altlasten

Für den Änderungsbereich und für das nähere Umfeld liegen keinerlei Kenntnisse über das Vorhanden sein von Altlasten vor.

Aufgrund der Zerstörung Wesels muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg gerechnet werden. Der Bereich der Änderung liegt gem. vorliegender Kartenunterlage innerhalb des Bombenabwurfgebietes. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf evtl. Altlasten in Form von Blindgängern oder Munition etc. bestätigen, so sind in Absprache mit dem

Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

10. Planungskosten
Durch die vereinfachte Änderung "B" des Bebauungsplanes Nr. 2 Bü entstehen der Stadt Wesel keine Mehrkosten; vielmehr ist, bedingt durch die reduzierten Straßenverkehrsflächen, mit Einsparungen zu rechnen.

11. Planverfahren
Durch die vereinfachte Änderung "B" des Bebauungsplanes Nr. 2 Bü "Perricher Weg" werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

Aufgestellt: Wesel, 28.02. 2000

STADT WESEL

Stadtplanungsamt

(Klein-Hitpaß)

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 13.06.2000

Anlage

Hydrogeologisches Gutachten Nr. MK 080/99 des Büros Dr. E.-H. Müller Nachf. vom 12.03.1999 einschl. 1. Ergänzung vom 03.05.1999