I. Ausfertigung

STADT WESEL

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 14.10.1981 A.Z. 35.2-12.27 (Wes 118)

Begründung

zum

Bebauungsplan Nr. 118 "Westlich Blankenburgstraße"

der Stadt Wesel

Begründung zum

Bebauungsplan Nr. 118 "Westlich Blankenburgstraße"

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 118 umfaßt ein westlich der Blankenburgstraße - zwischen den Straßen Am Nordglacis und Breiter Weg - liegendes Gebiet.

Der Planbereich des Bebauungsplanes liegt in Stadtkernnähe. Die Grenzen des Plangebietes bilden:

im Norden: die nördliche Grenze der Parzellen 29 + 345,
im Osten: die westliche Seite der Blankenburgstraße,
im Süden: die südliche Seite der Straße Am Nordglacis,
im Westen: die östliche Seite der Rohleerstraße.

Durch den Bebauungsplan Nr. 118 wird ein Teil des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 67 aufgehoben.
Der Bebauungsplan findet Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 67 im Norden, Nr. 63 im Osten, Nr. 21 im Süden und Nr. 19 im Westen.
Das von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 118 erfaßte Gebiet hat eine Größe von ca. 2,721 ha.

Zustand des Planbereiches

Der Geltungsbereich wird im Osten von der Blankenburgstraße, im Süden von der Straße Am Nordglacis und im Westen von der Rohleerstraße tangiert.

Der neu zu erschließende Innenbereich des Bebauungsplangebietes soll von der Straße Am Nordglacis aus über den vorhandenen Stichweg (Parzelle 4o) zwischen den Parzellen 39 + 41 erschlossen werden.

Die den Geltungsbereich tangierenden Straßen sind zum Planungsbereich hin vollständig bebaut. Die Höhen der vorhandenen Bebauungen schwanken zwischen zwei und drei Geschossen.

Der größte Teil des Innenbereiches nimmt ein bisher bewirtschafteter Gartenbaubetrieb ein, der über den Stichweg von der Straße Am Nordglacis erschlossen wurde.

Die Blankenburgstraße und die Rohleerstraße sind ausgebaut, während die Straße Am Nordglacis noch endgültig ausgebaut werden muß.

Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sind in den bebauten Gebieten vorhanden.

Veranlassung zur Planaufstellung

Durch die Aufgabe des vom Marien-Hospital bisher bewirtschafteten Gartenbaubetriebes im Innenbereich des Geltungsbereiches bietet sich die einmalige Möglichkeit, dieses in unmittelbarer Nähe zur Stadtmitte gelegene Gebiet einer Einfamilienhaus-Wohnbebauung zuzuführen.

Die fortschreitende Entwicklung der Stadt Wesel und die damit verbundene Wohnungsnachfrage, insbesondere der Einfamilienhausbebauung, rechtfertigen die Ausweisung weiterer Baugebiete.

Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine städtebaulich geordnete Entwicklung, Erschließung und Bebauung darstellen.

Erschließung

Die Erschließung des Innebereiches wurde in starker Abhängigkeit von der vorhandenen Anschlußmöglichkeit Am Nordglacis, den bereits bestehenden umgebenden Gebäuden, Himmelsrichtung und sonstige vorhandene Gegebenheiten des Planbereiches geplant.

Die in Nord-Süd-Richtung vorgesehene innere Bebauung (Besonnung Ost-West) mit max. 2-geschossigen Einfamilienhäusern, beiderseits des neuen Straßenangers, wird über den vorhandenen Weg von der Straße Am Nordglacis erschlossen. Der Weg erhält eine Ausbaubreite im südlichen Teil von 7,5o m, im nördlichen Teil von 6,5o m.

Die beiden Stichwege - Ausbaubreite 6,5o m - zum inneren Wohnbereich ermöglichen einen reibungslosen notwendigen Verkehrsablauf.

Der innere Straßenraum, der Straßenanger mit seinen beiden Wendeplätzen im Norden und Süden, hat eine wechselnde Breite von 6,5o m - 12,5o m.

Damit der Anwohner des Innenbereiches von dem Anliegerverkehr nicht mehr als notwendig belästigt wird, soll der Straßenraum einschl. Erschließungsweg und Stichwege, so gestaltet werden, daß bei niveaugleichem Pflaster durch Einbauten im Pflasterbereich, wie Baumgruppen und Sitzbänke, und durch eine bestimmte Straßenraumführung der Verkehr so gebremst und gelenkt wird, daß der Fußgänger in allen Bereichen Vorrang hat.

Das Plangebiet mit seiner stadtkernnahen Lage hat über die Blankenburgstraße eine gute Anbindung an vorhandene Buslinien und das örtliche und überörtliche Straßennetz.

Die fehlenden Entwässerungs- und Versorgungsleitungen werden vor Ausbau der neuen Erschließungsstraßen verlegt und an die bestehenden Leitungsnetze angeschlossen.

Nutzung

Die Festsetzung der Nutzung erfolgt entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes und im wesentlichen in Anpassung an die bereits vorhandenen Bebauungen und Nutzungen.

Der Bebauungsplan Nr. 118 weist in den Randzonen, entlang der Blankenburgstraße, der Straße Am Nordglacis und der Rohleerstraße, allgemeines Wohngebiet (WA) und im Innenbereich reines Wohngebiet (WR) aus.
Für den Geltungsbereich ist ein Kinderspielplatz mit dem Spielbereich "C" und einer geplanten Bruttofläche von 123,o qm auf der Parzelle 39 vorhanden und wird von seinem Eigentümer, dem St. Marien-Hospital, für den Geltungsbereich zur Verfügung gestellt.
Ansonsten kann der Straßenanger im Innenbereich als Spielraum genutzt werden.

Bei dem Spielbereich "B" wird der Bedarf durch den Spielplatz am Mölderplatz abgedeckt und liegt innerhalb der zulässigen Entfernung von 5oo,o m.

Bei dem Spielbereich "A" wird der Bedarf durch den im Bebauungsplan Nr. 66, südlich der Hafenbahn liegenden Spielplatz gedeckt. Er hat eine Bruttogröße von 1.8oo qm und liegt innerhalb der zulässigen Entfernung von 1.ooo m.

Damit sind die Hinweise für die Planung von Spielflächen des Runderlasses des Innenministers vom 31.7.1974 berücksichtigt worden.

Die Versorgung des Gebietes ist durch Geschäfte an der Blankenburgstraße und durch den naheliegenden Stadtkern gesichert.

Neben den im Plan ausgewiesenen Flächen für Stellplätze und Garagen sind in ausreichendem Maße Stellplätze auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen möglich.

Der 2,721 ha große Planbereich gliedert sich wie folgt:

1)	öffentliche Verkehrsflächen	ca. o,143 ha
2)	private Verkehrsflächen	ca. o,27o ha
3)	allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,5o6 ha
4)	reines Wohngebiet (WR)	ca. o,8o2 ha
	insgesamt	ca. 2,721 ha

Aufgrund der getroffenen Ausweisungen werden im Planbereich im Endzustand ca. 13o Wohneinheiten mit ca. 39o Einwohnern vorhanden sein. Dieses ergibt, bezogen auf die WA- und WR-Gebiete eine Wohnbaudichte von ca. 169 E/ha Nettobauland.

Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die zum Ausbau der öffentlichen Planungs- und Baumaßnahmen noch erforderlichen privaten Grundflächen sollen auf dem Verhandlungswege von den Eigentümern erworben werden. Bodenordnende Maßnahmen -Umlegungen- sind nicht vorgesehen.
Die Kosten der gesamten inneren Erschließung werden von den Eigentümern übernommen.
Die der Stadt Wesel zur Durchführung der öffentlichen Verkehrsfläche entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grunderwerb

1. Grundstücke für öffentliche Zwecke Verkehrs- und Grünflächen	13.000,00 DM
2. Nebenkosten (Notar, Vermessung etc.)	4.500,00 DM

b) Erschließungsanlagen

1. Entwässerung	68.000,00 DM
2. Straßenbau einschl. Beleuchtung	120.000,00 DM
3. Wasserversorgung	22.500,00 DM
Unterflurhydranten	6.000,00 DM
4. Gasversorgung	18.000,00 DM

c) Öffentliche Grünflächen

1. Anpflanzung von Bäumen	2.500,00 DM
insgesamt	254.500,00 DM

Die Finanzierung dieser Kosten ist gem. den Vorschriften des BBauG - 6. Teil und gemäß der Erschließungsbeitragssatzung der Stadt Wesel vorgesehen. Die erforderlichen Haushaltsmittel werden in den Hauhaltsplänen der Stadt Wesel ausgewiesen.

Soziale Maßnahmen (gemäß § 13a BBauG)

Wie schon vorher ausgeführt, hat der Eigentümer des vorhandenen Gartenbaubetriebes im Planbereich aus wirtschaftlichen Gründen seinen Betrieb schon seit einigen Jahren aufgegeben. Somit ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsbereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken kann.
Soziale Maßnahmen sind nicht erforderlich.

Schallschutzmaßnahmen

Die Flächen im B-Plan Nr. 118 sind als WA- und im Innenbereich als WR-Gebiete ausgewiesen.
In der Vornorm DIN 18oo5, Bl. 1 (Mai 1971) werden für ein WR-Gebiet (Reines Wohngebiet) Planungsrichtpegel von 5o/35 dB (A) Tag/Nacht und für ein WA-Gebiet (Allgemeines Wohngebiet) 55/4o dB (A) Tag/Nacht zuzüglich jeweils 1o dB (A) für Verkehrswege angegeben.
Daraus ergibt sich für ein WR-Gebiet ein Grenzwert von 6o/45 dB (A) Tag/Nacht und für ein WA-Gebiet von 65/5o dB (A) Tag/Nacht.

Da die Nachtzeit, mit Rücksicht auf die Planungsrichtpegel, die kritische Zeit ist, wird sich die Beurteilung der Anordnung von Schallschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung auf die Nachtzeit (22 bis 6 Uhr) beziehen.
Nach dem Schallgutachten, welches als Anlage der Begründung zum B-Plan Nr. 118 beigefügt ist, werden an der vorhandenen Bebauung an der Blankenburgstraße (WA-Gebiete)die Grenzwerte für ein WA-Gebiet von 65/5o dB (A) Tag/Nacht mit Lm = 53,8 dB(A) nachts um 3,8 dB (A) überschritten.

Die Grenzwerte für ein WA-Gebiet von 65/5o dB (A) Tag/Nacht werden an den Verkehrswegen Am Nordglacis und Rohleerstraße nicht erreicht.
Für die im Innenbereich des Bebauungsplanes geplante Bebauung (WR-Gebiete) bilden die vorhandenen, teilweise sogar geschlossenen Gebäudefronten einen aktiven Schallschutz, so daß diese WR-Gebiete ausreichend abgeschirmt sind. Durch Kurzzeitmessungen wurden an den nächst zu den Verkehrswegen geplanten Gebäudefronten tagsüber Mittelungspegel von Lm = 45,7 und 46,o dB (A) gemessen.

An den zur Blankenburgstraße und am Breiter Weg gelegenen geplanten Gebäudefronten liegt der Mittelungspegel Lm tagsüber unterhalb von 5o dB (A) und nachts unterhalb von 45 dB (A), so daß die Richtpegel von 6o/45 dB (A) Tag/Nacht nicht überschritten werden.

Nach der VDI-Richtlinie 2719 "Schalldämmung von Fenstern" sollte in Wohnräumen ein Innenpegel von 3o - 35 dB (A) und nachts von 25 - 3o dB (A) - (Reine- und Allgemeine Wohngebiete) nicht überschritten werden.

Danach sind bei Neuplanungen an der Blankenburgstraße Fenster der Schallschutzklasse 1 mit einem bewerteten Bauschalldämmmaß R' w = 25 - 29 dB vorzusehen.

Sonstiges

1. Der hier vorgesehene Bebauungsplanbereich ist für die hier vorgesehene Bebauung für die Anfahrt von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen zu erschließen. Für die Bemessung der hier notwendigen Zufahrten einschl. der erforderlichen Radien sind die Bedingungen der DIN 14o9o zu beachten.

2. In die Straßen bzw. Gehsteige sind zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung Hydranten nach DIN 3221 einzubauen. Diese Hydranten sind in einem Abstand zwischen 8o bis 1oo m untereinander bzw. von zu planenden Gebäuden anzuordnen. Desweiteren sind diese durch entsprechende Hinweisschilder nach DIN 4o66 als solche zu kennzeichnen.

3. Die für den Einsatz der Feuerwehr sicherzustellende Löschwasserversorgung beträgt, unter Hinweis auf § 1 des FSHG, sowie unter Beachtung der hierfür geltenden technischen Regeln des Arbeitsblattes W 4o5 des DVGW als notwendiger und erforderlicher Grundschutz:

48 cbm/h.

4. Diese Angaben sind dem entsprechenden Wasserversorgungsunternehmen bekanntzugeben.

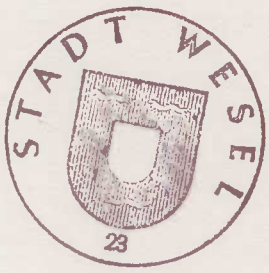
5. In den vom Bebauungsplanbereich umschlossenen Straßen liegen Versorgungsleitungen Gas und Wasser unterschiedlicher Dimensionen. Zu den geplanten Bauvorhaben im Innenbereich müßten jedoch neue Versorgungsleitungen Gas und Wasser herangeführt werden. Um diese Leitungen zu speisen, wird außerdem die Heranführung einer Gas- und Wasserversorgungsleitung, ausgehend von der Blankenbergstraße, durch die Straße Am Nordglacis bis zum geplanten Zufahrtsweg notwendig.

Aufgestellt:
Wesel, den 12.o2.1981

Bescheinigung

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 118 "Westlich Blankenburgstraße" der Stadt Wesel und hat gemäß § 2a (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 2o.2.1981 in der Zeit vom 3.3.1981 bis einschl. 3.4.1981 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 4.4.1981



Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Dimel)
Techn. Beigeordneter

Entscheidungsbegründung

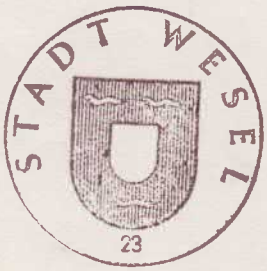
Nach Behandlung der gemäß § 2a (6 u. 7) BBauG vorgebrachten Bedenken / Anregungen wird der Bebauungsplan-Entwurf wie folgt geändert:

"Die Bauzone auf dem Grundstück der Gemarkung Wesel, Flur 5o, Flurstück 415 (Eigentümer Dr. W. Lynker) wird nach Norden bis auf 3 m an die Flurstücksgrenze erweitert. Ebenfalls wird die Bauzone auf dem Nachbargrundstück, Flur 5o, Flurstück 71, analog angepaßt."

Im übrigen gilt die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung.

Diese Entscheidungsbegründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 118 "Westlich Blankenburgstraße" und ist Gegenstand des Beschlusses des Rates der Stadt Wesel vom 23.6.1981.

Wesel, den 23.6.1981



Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung
(Dimel)
Techn. Beigeordneter