733
C

Hansestadt Wesel

1. Ausfertigung

Begründung
zum
Bebauungsplan Nr. 139 "Am Wasserwerk / Aaper Weg - Süd"

Teil A - Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines und Verfahren
2. Planungsanlass und Planungsziel
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen
   - Flächennutzungsplan
5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation
6. Städtebaulicher Entwurf,
   Regelungen des Bebauungsplanes
   und Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung
7. Technische Infrastruktur
   - Versorgung
   - Entsorgung des Schmutzwassers
   - Behandlung des Regenwassers
8. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft
9. Immissionsschutz
   - Schallschutz
10. Altlasten
11. Flächenbilanz/Planstatistik
12. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung
    Anlagen

Teil B - Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung.

1. Allgemeines und Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 hat der Rat der Stadt Wesel am 16.12.2003 beschlossen. Ebenfalls beschloss der Rat die Einleitung des Verfahrens zur 27. Änderung des Flächennutzungsplanes für den Bereich des Bebauungsplangebietes. Mit gleichem Beschluss sind die Inhalte des Bebauungsplanes nach den Kriterien der Bodenvorratspolitik gem. Ratsbeschluss vom 13.05.2003 (Bodenmanagement) umzusetzen.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes und die Änderung des Flächennutzungsplanes werden im Parallelverfahren durchgeführt. Die Aufstellungsbeschlüsse wurden am 09.06.2004 bekanntgemacht. Mit der Bekanntmachung wurde die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch eingeleitet.

Die Abstimmung der Bauleitplanung mit den Nachbarstädten und -gemeinden sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Baugesetzbuch erfolgte mit Schreiben vom 13.04.2004. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 21.05.2004 gegeben.

Die Bürger hatten bis zum 24.06.2004 Gelegenheit zur Erörterung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes. Die beabsichtigten Ziele des Bebauungsplanes sind darüber hinaus auf Grundlage des in der Stadt Wesel praktizierten Bodenmanagements z. T. in intensiven Einzelgesprächen mit den betroffenen Grundstückseigentümern diskutiert worden.

Aufgrund der zwischenzeitlich eingetretenen Änderung des Bundesbaugesetzes fand am 28.09.2006 ein Scoping statt. Hierbei wurde den Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme zum Untersuchungsumfang im Umweltbericht gegeben. Das Scoping- Protokoll ist Bestandteil der Begründung und als Anlage beigefügt.

In der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses am 18.10.2006 wurde ein Bebauungsplanentwurf vorgestellt und in der Beratungsfolge von der Tagesordnung genommen. In dieser Sitzung wurde beschlossen eine Bürgerversammlung durchzuführen. Diese informelle Bürgerversammlung fand am 8.11.2006 statt. Das Protokoll der Bürgerversammlung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

Die Ergebnisse der Gespräche und Erörterungen haben den Bebauungsplan maßgeblich mitgestaltet.

Das für die Wohnbebauung am Aaper Weg vorgesehene Konzept, eine Teilfläche zu einem späteren Zeitpunkt baulich zu entwickeln wird aufgegeben. Dieser Bereich ist in Gänze nunmehr der MSPE-Nutzung zugeordnet. Eine entsprechende Reduzierung der Wohnbaulanddarstellung in der 27. Änderung des Flächennutzungsplanes ist aufgenommen worden.

Nunmehr sollen die Maßnahmen und Bereiche umgesetzt werden, die für wesentliche ökologische Verbindungselemente sinnvoll sind und bei denen bei der Planung für Wohnbauflächen eine Einigung mit den Eigentümern im Sinne der Zielsetzung des Bebauungsplanes hergestellt werden konnte. Der Bebauungsplan wird zunächst für diese Flächen weitergeführt. Dieser Plan behält die Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 139 "Am Wasserwerk / Aaper Weg". Der Geltungsbereich wurde gegenüber dem Geltungsbereich, der dem Aufstellungsbeschluss zugrunde liegt, verkleinert. Das Gesamtkonzept bleibt dabei städtebauliches Ziel. Für die Flächen außerhalb des nun zugrundegelegten Geltungsbereiches sollen zeitversetzt weitere Pläne folgen, soweit dies städtebaulich begründet ist und die Kriterien für das Bodenmanagement eingehalten werden können. Gleiches gilt für die Änderung des Flächennutzungsplanes.

Mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 139 wird gleichzeitig die Aufhebung der rechtswirksamen Teile der Bebauungspläne Nr. 136, Nr. 137 und Nr. 138 betrieben, soweit sie der Bebauungsplan Nr. 139 (Teilplan) überlagert.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Die Siedlungsentwicklung entlang der Straßen im Plangebiet zeigt seit längerem die Tendenz, dass die Ortsteile Fusternberg und Wittenberg stetig zusammenwachsen. Damit verwischen Konturen und drohen Strukturen langsam verloren zu gehen, die Eigenart und Charakter, wahrnehmbare Atmosphäre und städtebaulichen Wiedererkennungswert ausmachen. Die bebauten Flächen - zwischen den Waldgebieten Bagelwald, Aaaper Busch und Wackenbrucher Heide gelegen - erfüllen zum Teil gehobene Wohnansprüche. Aufgrund dieser hohen Wohnqualität und der Beschaffenheit des umgebenden und angrenzenden Landschaftsraumes besteht ein unvermindert starker Bebauungsdruck auf die noch vorhandenen Freiflächen. Dieses gilt sowohl für Bereiche, die durch die Bebauungspläne Nr. 137 "In der Luft -Nordteil" und Nr. 138 "In der Luft - Südteil" eine gewisse Wohnbauentwicklung zulassen, als auch für Flächen, deren Entwicklungsziel einzig durch Darstellung im Flächennutzungsplan dokumentiert wird. Die schwierige planungsrechtliche Beurteilung führt regelmäßig zu Entscheidungen im Rahmen der Baugenehmigungspraxis, die aufgrund ihres jeweiligen Einzelstatus keine nachvollziehbare und nachhaltige städtebauliche Entwicklung unterstützen können.

Die verbindliche Bauleitplanung kann eine geregelte städtebauliche und grünordnerisch abgestimmte Gesamtentwicklung ermöglichen, die die vorhandenen Strukturen sichert und durch gezielte Maßnahmen aufwertet. In untergeordnetem Maße können dabei neue Wohnbauflächen unter der Voraussetzung entstehen, dass der seit langem anhaltende Siedlungsdruck maßvoll abgefedert wird. Vorrangig soll die ökologische und landschaftliche Aufwertung Freiraumstrukturen langfristig sichern.

Ziel der Planung ist mithin die Entwicklung und Sicherung qualitativ hochwertiger Grünachsen, um die ursprünglich vorherrschende Landschaftsform eines Wald-Heide-Komplexes neu zu beleben. Darüber hinaus sollen kleine Wohnbauflächen zugelassen werden, die dem vorhandenen Siedlungscharakter entsprechen.

Durch verbindliche Bauleitplanung sollen die Flächen und Maßnahmen sichergestellt und eine Grundlage für ihre zeitnahe Realisierung geschaffen werden. Hierbei stellt die Verfügbarkeit wichtiger Flächen eine wesentliche Voraussetzung für die Umsetzung dieses Zieles dar. Der Bebauungsplan ist zur Umsetzung der städtebaulichen Zielsetzung erforderlich. Er liegt im öffentlichen Interesse.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes liegen im süd-östlichen Bereich der Stadt Wesel zwischen den beiden Ortsteilen Fusternberg und Wittenberg.

Die Grenzen des Plangebietes sind gegenüber dem Geltungsbereich zum Aufstellungsbeschluss reduziert worden. Für Teilflächen konnte bisher keine Einigung mit den Grundstückseigentümern im Sinne des städtischen Bodenmanagements erzielt werden. Aufgrund der derzeitigen Regelungen der hier geltenden Bebauungspläne sind städtebaulichen Fehlentwicklungen jedoch ausgeschlossen. Diese Bereiche können in einem späteren Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Die Nordgrenze verläuft teilweise entlang der ehemaligen Bahnlinie Wesel - Dorsten, springt im westlichen Teil bis zur Straße Am Wasserwerk vor, folgt dann der Straße In der Luft (hier Westgrenze) bis zur nördlichen Waldgrenze des Waldstückes zwischen der Straße In der Luft und Aaper Weg , schwenkt hier nach Osten bis zum Aaper Weg. Dieser bildet die Ostgrenze bis zum nördlichen Waldrand des Aaper Busches. Der Nordrand des Aaper Busches bildet dann die nach Westen verlaufende Südgrenze bis zur Straße in der Luft. Hier verläuft die Grenze bis zur Brunnenstraße. Diese bildet bis zur ehemaligen Bahnlinie Wesel - Dorsten die Südwestgrenze.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 16,3 ha.

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanänderung.

4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Gebietsentwicklungsplan

Die Regionalplanung weist im Gebietesentwicklungsplan die nördlich der stillgelegten Bahnstrecke gelegenen Flächen als Wald und allgemeinen Freiraum aus. Der allgemeine Freiraum ist darüber hinaus als Grund- und Gewässerschutzbereich gekennzeichnet. Diese nördlich der Bahnstrecke gelegenen Bereiche sind Teilflächen einer als Regionaler Grünzug vorgesehenen Zone, die südlich der Gleisfläche den gesamten Lippeauenbereich umfasst und neben dem Waldgebiet Aaper Busch die Lippe bis zum Wesel-Dattel-Kanal umfasst.

Die Freiraumdarstellung im GEP wird durch den Bebauungsplan für seinen Geltungsbereich langfristig gesichert.

Landschaftsplan

Der Geltungsbereich des Landschaftsplanes erfasst die Fläche des Bagelwaldes, die nördlich der Bahnstrecke liegt. Ziel der Planänderung ist die Sicherung der Waldfläche als Naturschutzgebiet.
Die derzeitige Festsetzungskarte des Landschaftsplanes beschreibt für den umgebenden Landschaftsraum folgende Maßnahmen:

2.4.27 Landschaftsschutzgebiet "Wackenbruch - Krudenburger Wald, Aaper Busch": Zusammen mit angrenzenden Landschaftsschutzgebieten stellt dieses Gebiet eine wesentliche überregional bedeutsame Biotopstruktur und natürliche Leitlinie "Lippeaue" mit sehr großer Artenvielfalt dar.

4.1.5 Aufforstung eines Kieferbestandes mit standortgemäßen Baumarten, der Laubholzanteil muss mind. 50 % betragen.

5.3.218 Brunnenstraße Wesel-Fusternberg: Anpflanzung eines 250 m langen dreireihigen Gehölzstreifens mit Hochstämmen. Diese Maßnahme dient der Steigerung des Biotopwertes sowie der Gliederung und Belebung der Landschaft.

Das dem Bebauungsplan zugrundeliegende Gesamtkonzept greift die Entwicklungsziele des Landschaftsplanes auf, erweitert diese in nennenswertem Umfang über die Bahnstrecke in nördliche Richtung und ermöglicht eine wesentliche Biotopaufwertung durch gezielte Maßnahmen im Landschaftsraum.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesel - einschließlich der 9. und 25. Änderung - stellt die vorhandenen Waldflächen und Flächen für die Landwirtschaft dar. Darüber hinaus sind Schienenverkehrsweg sowie Wohnbauflächen entlang der im Plangebiet gelegenen Straßen - die 9. Änderung erweitert diese entlang der Brunnenstraße, die 25. Änderung erweitert eine Wohnbaufläche im Bereich Aaper Weg - dargestellt. Wasserschutzzonen und die Grenze des Naturschutzparks "Hohe Mark" überlagern diese Flächendarstellungen zum Teil.

Mit der endgültigen Einstellung der Wasserförderung im Wasserwerk II Obrighoven hat die Schutzzone aufgehört zu existieren. Ein besonderes Aufhebungsverfahren war bei dieser Schutzzone "alter Art" nicht erforderlich. Die Wasserschutzzone im Bereich des Bagelwaldes ist somit seit 1997 außer Kraft. Die Wasserschutzzone Haus Aap berührt Teilflächen des Plangebietes (Schutzzone III A).

Das gesamte Plangebiet ist aufgrund der gegebenen Topographie hochwasserfrei und berührt keine potenziellen Überschwemmungsgebiete.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren entsprechend angepasst.
In der parallel durchgeführten 27. Änderung des Flächennutzungsplanes verbleiben der zwischen der Straße In der Luft und dem Aaper Weg gelegenen Wald in der Darstellung Waldfläche und das Teilstück der ehemaligen Bahnstrecke Dorsten-Wesel in der Darstellung Schienenverkehrsweg. Die vorgesehene Bebauung am Aaper Weg und In der Luft wird als Wohnbaufläche dargestellt. Alle übrigen, bislang als Flächen für die Landwirtschaft dargestellten Flächen erhalten die Darstellung Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (MSPE-Flächen), bzw. private Grünfläche.

5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Das dem Bebauungsplan Nr. 139 und der weiteren, vorgesehenen Pläne zugrundeliegende Gesamtkonzept umfasst einen Stadtbereich, der durch die Siedlungsrandlage der Ortsteile Fusternberg und Wittenberg geprägt ist. Teilweise hochwertige Bebauung in bevorzugter Wohnlage grenzt hier unmittelbar an den Freiraum an. Die Wohnbebauung besteht im Wesentlichen aus ein- und zweigeschossigen Einzel- und Doppelhäuser des Einfamilienhaussegmentes. Der Freiraum beinhaltet z. T. hochwertige Biotope (Waldfläche zwischen der Straße In der Luft und Aaper Weg etc.). Daneben umfasst das Gesamtkonzept Freiflächen, die bei einer Aufwertung wertvolle Biotope miteinander verbinden können (Grünachsen). Dieses sind vor allem die Flächen Bagelwald, die nördlich der ehemaligen Bahnstrecke Dorsten-Wesel zwischen Aaper Weg und der Straße In der Luft gelegene Waldfläche und der Aaper Busch.

Teilbereiche der Fläche des Gesamtkonzeptes sind planungsrechtlich durch Festsetzungen in Bebauungsplänen geregelt.

Nördlich des zwischen Aaper Weg und der Straße In der Luft gelegenen Waldes setzt der aus dem Jahr 1978 stammende Bebauungsplan Nr. 137 Landwirtschaftliche Fläche fest. Entlang der Straße In der Luft ist eine zweigeschossige Wohnbebauung (WR) zulässig. Diese Bebauung war bereits vor Inkrafttreten weitestgehend entwickelt. Einzelne Gebäude liegen in der festgesetzten Fläche für die Landwirtschaft. Am Aaper Weg ermöglicht die vereinfachte Änderung A der Bebauungspläne 133 und 137 sechs Baufelder für eine eingeschossige Wohnbebauung.

Südlich angrenzend zum Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 137 setzt der Bebauungsplan Nr. 138 ebenfalls Fläche für die Landwirtschaft fest. Entlang der Straße In der Luft ermöglicht dieser Bebauungsplan eine Wohnbebauung (WR bzw. WA) in zweigeschossiger Bauweise. Auch hier war die Bebauung bereits vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes im Jahre 1978 weitestgehend entwickelt. Der Bebauungsplan setzt auch in Teilbereichen südlich der Straße Am Wasserwerk eine WA-Nutzung fest.

Angrenzend zur Fläche des Gesamtkonzeptes setzt der Bebauungsplan Nr. 136 östlich des Aaper Weges Wohnbebauung als WR bzw. WA in zweigeschossiger Bauweise fest. Eine Grünzone, die vom Aaper Weg bis weit in dieses Wohnquartier hineinragt, ist ebenfalls im Bebauungsplan gesichert.

Westlich der Brunnenstraße, direkt südlich angrenzend zur ehemaligen Bahnstrecke Dorsten-Wesel, regelt der Bebauungsplan Nr. 59 eine Mischgebietsnutzung - z. T. auf dem ehemaligen Gelände einer Brauerei Hier hat sich in den vergangenen Jahren ein Wohnquartier etabliert.

Die dem Aufstellungsbeschluss zugrundeliegende Fläche wird von Ost nach West von der ehemaligen Bahnstrecke Dorsten-Wesel durchquert. Die Strecke ist bereits lange außer Betrieb, gleichwohl handelt es sich um gewidmetes Bahngelände. Die Bahnanlage hat in diesem Bereich noch die Funktion des Gleisanschlusses eines an der Lippe gelegenen Geländes eines Energieversorgers (RWE).

6. Städtebaulicher Entwurf, Regelungen des Bebauungsplanes

Vorrangiges städtebauliches und landschaftsplanerisches Ziel ist die Entwicklung qualitativ hochwertiger Grünachsen, die die vorhandenen Grünverbindungen nutzt. Hierbei entsteht die Chance, die zum Teil isoliert liegenden Waldflächen mit Grünzügen zu verbinden und damit die ursprünglich vorherrschende Landschaftsform eines Wald-Heide-Komplexes neu zu beleben. Hierzu sind Maßnahmen vorgesehen, die die nur noch in Resten erlebbaren Dünenvegetation - lediglich im Siedlungsbereich zwischen den Straßen Auf dem Anger und Auf der Heide, der nord-östlich an das Plangebiet angrenzt, hat sich eine bewaldete Düne erhalten - wieder aufnimmt.

Neben privaten Grünflächen werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Zielkonzepte und die daraus entwickelten Festsetzungen für diese Flächen werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan hergeleitet. Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Anlage zu dieser Begründung.
Die städtebauliche Sicherung der Landschaftsqualitäten verfolgt mit dem Gesamtkonzept drei Zielschwerpunkte:

- Sicherung und Aufwertung des artenreichen Bagelwaldes durch hochwertige Grünverbindung zum freien Landschaftsraum.
  Die festgestellten wertvollen faunistischen und floristischen Bestände sind zu großen Teilen auf die Mischung gesunder, großkroniger Laubbäume mit einem hohen Ansatz an Todholzbeständen zurückzuführen, die sich durch die ungestörte Entwicklung des eingezäunten Waldes - die Einzäunung ist auf eine ehemalige Wassergewinnungszone zurückzuführen - eingestellt haben. Der Wald soll durch einen ebenfalls eingezäunten Weg für die Bürger erlebbar gemacht werden. Eine komplette Öffnung des Waldes würde aufgrund der Verkehrsicherungspflichten des Eigentümers zwangsläufig zu einer Reduzierung der Totholzbestände führen, darüber hinaus Störungen in bisher unberührte Waldbereiche bringen.
  Langfristig wird eine Erweiterung der Waldparzelle in Richtung der zukünftig nordwestlich verlaufenden Südumgehung angestrebt.

- Sicherung und Aufwertung von Grünachsen in Form ursprünglicher Heide-Wald-Komplexe, die die verschiedenen Waldzonen, die zum Teil isolierte Bestände bilden, miteinander verbinden und aufwerten.
  Folgende Maßnahmen für verschiedene Grünkorridore sind zwischen den vorhandenen Waldflächen vorgesehen:
  - Grünachse zwischen Bagelwald und Aaper Busch auf direkt angrenzenden Flächen, die zur Zeit als Weidefläche genutzt werden, über die Gleisanlage bis zur Brunnenstraße / In der Luft. Die Siedlungskante soll durch strukturierte Hecken gefasst werden. Freiflächen werden durch Geländemodellierung und Baumgruppen gegliedert.
  - Entwicklung eines Wald-Heide-Komplexes auf Flächen zwischen Aaper Busch und der nördlich der Bahn gelegenen Waldparzelle.
  - Sicherung und Aufwertung der Weideflächen durch Anreicherung mit Gehölz- und Baumgruppen bis zur Straße Aaper Weg. Über Baumkronen (Baumtor) soll eine Verbesserung der Vernetzung zwischen der bewaldeten Düne über die Straße zur Weidefläche geschaffen werden.

- Weiterentwicklung großer, zusammenhängender Ausgleichsflächen innerhalb Wesels, die dem städtischen Ökokonto zugeordnet und im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung benötigt werden. Die Eingriffsbewertung weist eine positive Bilanz auf. Hierbei liegt der städtebauliche Wert insbesondere in dem siedlungsnahen Erholungsraum, der neben einer ökologischen Aufwertung der Landschaft eine ansprechende Lebens- und Wohnqualität sichern wird.

Im Bereich der nördlich gelegenen Waldparzelle sind westlich davon private Grünflächen festgesetzt. Dieses erfolgt aufgrund der derzeitigen Nutzung und als Anpassung der bisherigen Festsetzung Fläche für die Landwirtschaft. Die gegenwärtige Nutzung bleibt somit unberührt.
Neben einer städtebaulich gewünschten Entwicklung eigenständiger und im Landschafts- und Siedlungsbild nachvollziehbarer Ortsteile, sollen darüber hinaus Flächen für Wohnbebauung zugelassen werden, die dem bestehenden Siedlungscharakter entsprechen und für eine Realisierung des Gesamtvorhabens erforderlich sind.

Insgesamt sind 3 bebaubare Zonen als Wohngebiete mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 vorgesehen. Das erste Wohngebiet liegt an der Brunnenstraße südlich der ehemaligen Bahnlinie Wesel-Dorsten (Einzelbauzonen). Die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes stellt hier Wohnbauflächen dar, so dass die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben ist.
Das Zweite ist als hinterliegende Bebauung an der Straße In der Luft (ca. 10 Wohneinheiten) konzipiert, und das Dritte liegt im Südosten des Plangebietes nördlich angrenzend zur ehemaligen Bahnlinie am Aaper Weg (ca. 8 Wohneinheiten).
Grundstücke mit vorhandener Wohnbebauung entlang der Brunnenstraße sind als gesonderte MSPE-Flächen festgesetzt. Charakteristisch hierfür sind große Gärten, z. T. durch großkronige Laubbäume geprägt, die zum Landschaftsbild gehören. Hier wird den vorhandenen Wohnnutzungen nach Maßgabe der bauordnungsrechtlichen Bewertung eine moderate Erweiterung ermöglicht. Weitergehende bauliche Entwicklungen als eigenständige Neubebauung sind jedoch nicht zulässig.

Das geschilderte Gesamtkonzept ist Grundlage für die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 139. Teile des Gesamtkonzeptes, die außerhalb des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplanes liegen, sollen über weitere Pläne gesichert werden, soweit dies städtebaulich erforderlich ist.

Die südlich der Bahnlinie liegen Wohnbauflächen werden direkt über die Brunnenstraße bzw. die Straßen In der Luft erschlossen. Eine Veränderung im Straßenausbau ist nicht beabsichtigt. Die vorhandenen Wohngebäude werden im Plan übernommen und gesichert. Im Bereich der Bauzeile entlang der Brunnenstraße sind Leitungsrechte zugunsten einer Gas- und einer Regenwasserleitung geregelt. Innerhalb der Straßen sind die notwendigen technischen Medien wie Gas, Wasser uns Abwasser vorhanden.
Ausgehend von der Straße In der Luft bzw. vom Aaper Weg werden Wohnbauflächen über eine neu zu bauende Stichwege erschlossen. Die ursprünglich beabsichtigte Nutzung eines angrenzenden, südlich gelegenen Privatweges konnte nicht erreicht werden.
Über die neuen Erschließungswege der Wohngebiete führen Rad-Fußwegeverbindungen in die MSPE-Flächen.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 139 befinden sich nunmehr im wesentlichen der nördlich der ehemaligen Bahnstrecke zwischen Aaper Weg und der Straße In der Luft gelegene Wald, die Grünachse zwischen diesem Wald und dem Aaper Busch sowie die nördlich angrenzend zur ehemaligen Bahnlinie gelegene bauliche Erweiterung am Aaper Weg und die Baufläche im Bereich der Straße In der Luft.
Der westliche Planbereich sichert eine durchgehende Grünachse vom Bagelwald ausgehend, über die Bahnlinie hinweg, die Anbindung an den freien Landschaftsraum. Hier werden entlang der Brunnenstraße weitere Wohngebäude ermöglicht.

Der Bebauungsplan setzt nunmehr folgende Flächennutzungen fest:

Gesamtfläche:	**ca. 163200 m²**
davon:	
MSPE 1 (Gebüsch/Trockenrasen) :	ca. 99.912 m²
MSPE 2 (Wald) :	ca. 21.691 m²
MSPE 3 (vorhandene Wohngärten) :	ca. 10.512 m²
Priv. Grünflächen :	ca. 2.624 m²
Wohnbauflächen:	ca. 18.512 m²
Bahnflächen:	ca. 6.452 m²
Verkehrsflächen:	ca. 2.762 m²
Verkehrgrünflächen:	ca. 732 m²

Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit, Gebäudehöhen

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden Baufelder festgesetzt, welche für die nördlich der Bahnstrecke liegenden Baugebiete Einzelhäuser (E) in offener Bauweise ermöglichen. Die Flächen werden als Reines Wohngebiet (WR) mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, die zulässige Geschosszahl auf 1 beschränkt. Für die südlich zur Bahnlinie gelegenen Baufelder werden darüber hinaus Einzel- und Doppelhäuser (E/D) in offener Bauweise festgesetzt.

Zur Sicherung der städtebaulichen Ziele wird dabei die Firsthöhe auf maximal 11,0 m festgesetzt. Aufgrund der großzügigen Grundstückszuschnitte (Mindestgröße 600 qm für Einzelhäuser und Mindestgröße für Doppelhausgrundstücke 350 m²) sind vielerlei Bauformen denkbar, die nicht durch zu restriktive Festsetzungen unterbunden werden sollten. So soll auch eine zweigeschossige wirkende Bauweise möglich sein, wenn die maximale Gebäudehöhe von 8,0 m nicht überschritten wird. Damit wird einerseits eine architektonische Individualität ermöglicht, andererseits wird die städtebauliche Zielsetzung - maßvolle Bebauung in landschaftlich empfindlichen Raum - sichergestellt.

Um den beabsichtigten Charakter zu wahren, sind die nach der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Reinen Wohngebiet (u. a. Läden und Handwerksbetriebe) ausgeschlossen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ) ist nicht erforderlich, da durch Festlegung der GRZ und der Geschossigkeit der Höchstwert für die zulässige GFZ nicht überschritten werden kann.

Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) im WR-Gebiet

Die Begrenzung der Anzahl möglicher Wohnungen ist städtebaulich notwendig, da eine höhere Anzahl von Wohnungen auch ein Mehr an fließendem und ruhendem Verkehr bedeuten würde. Für die neuen Quartiere bzw. für die Verkehrswege, die zum Plangebiet führen, wäre eine höhere Belastung nicht verträglich.
Die städtebauliche Konzeption und die Größe der Erschließung sind auf die zulässige Wohnungsanzahl von 1 Wohneinheit je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) ausgelegt. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist ausnahmsweise zusätzlich eine Einliegerwohnung bis 50 qm zulässig, wenn dies städtebaulich verträglich ist.

Regenwasserversickerung

Hierzu siehe Punkt 7.

Grünmaßnahmen und Baumpflanzungen

Die zur Straßenraumgestaltung erforderlichen Bäume werden festgesetzt. Damit eine gewisse Flexibilität erhalten bleibt - z. B., da die genaue Lage der Grundstückszufahrten noch nicht feststeht - kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten abgewichen werden (siehe textliche Festsetzung).

In den Flächen des Straßenbegleitgrüns kann das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser versickert werden. Im Baufeld In der Luft kann das Regenwasser über den Rad-Fußweg in die angrenzende MSPE-Fläche geleitet und versickert werden.

Regelungen zur Herstellung befestigter Flächen (Versiegelung)

Um die Neuversiegelung zu verringern und die Regenwasserversickerung vor Ort zu optimieren, sind Festsetzungen zur Gestaltung von befestigten Flächen (Einfahrten, Terrassen, u.ä.) getroffen.

Gestaltungsvorschriften

Auf gestalterische Festsetzungen wird zugunsten einer freien Gestaltungsmöglichkeit durch die Bauwilligen verzichtet.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt.

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MSPE)

Die Flächen und Maßnahmen werden im Landschaftspflegerischen Begleitplan beschrieben und begründet. Der Landschaftspflegerische Begleitplan ist Anlage der Begründung.

7. Technische Infrastruktur

Versorgung

Durch den Anschluss an vorhandene Leitungen bzw. durch Leitungsneuverlegungen kann die Versorgung des Planbereiches sichergestellt werden.

Entsorgung des Schmutzwassers

Der Anschluss an die vorhandenen Kanäle in den umliegenden Straßen ermöglicht die Zuleitung zur zentralen Kläranlage der Stadt Wesel. Eine ordnungsgemäße Behandlung des Schmutzwassers ist somit gewährleistet.

Behandlung des Regenwassers

Das Landeswassergesetzes (LWG) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten. Im Plangebiet hat die Versickerung der anfallenden Niederschläge über die belebte Bodenschicht zu erfolgen.
Aufgrund der sehr großen für die Versickerung zur Verfügung stehenden Verkehrsgrün- und der MSPE-1-Flächen ist eine Versickerung der auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge über die belebte Bodenschicht unproblematisch. Für die privaten Baugrundstücke gilt entsprechendes. Durch Regelung von Mindestgrundstücksgrößen für Bauflächen stehen ausreichend Versickerungsflächen zur Verfügung. Eine detaillierte Beprobung der Böden wurde nicht durchgeführt, da es sich um sandige Flächen ehemaliger Binnendünen handelt, die eine sehr gute Versickerungsqualität aufweisen.

Gestützt auf bodenkundliche Informationen des Geologischen Landesamtes soll die Beseitigung des Regenwassers durch Versickerung vor Ort erfolgen. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB wird daher festgesetzt, dass gemäß § 51 a LWG das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen auf den privaten Baugrundstücken über ein geeignetes Entwässerungssystem an Ort und Stelle dem Untergrund zuzuführen ist. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich dabei in jedem Falle den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen.
Zwecks Erhaltung und Anreicherung der Grundwasserkapazität sind des weiteren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB befestigte Flächen, wie z. B. Stellplätze, Wege, Terrassen, mit grundwasserverträglichen Materialien auszustatten und wasserdurchlässig zu befestigen oder durch seitliche Gefälle in Vegetationsflächen zu entwässern.

Ebenfalls ist gem. § 51 a LWG die Versickerung des auf öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagwassers geboten. Diese kann in den unversiegelten Bereichen des Straßenraumes (u. a. Straßenbegleitgrün) und in andere Freiflächen erfolgen.

8. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Teil der Begründung ist der Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 139 „Am Wasserwerk /Aaper Weg-Süd".

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind eine Eingriffsbewertung und ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden, die in einer Anlage dieser Begründung beigefügt sind. Im Bereich des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Gesamtkonzeptes wird der Großteil der Flächen als Flächen für den Naturschutz entwickelt und in das Ökokonto der Stadt Wesel eingestellt. Im Ergebnis kann der vorgesehene Eingriff im Gebiet vollständig ausgeglichen werden. Es ergibt sich ein Überschuss von ökologischen Werteinheiten, die in das Ökokonto der Stadt eingestellt und für zukünftige kompensationspflichtige Vorhaben angerechnet werden können.

In dem gegenüber dem Aufstellungsbeschluss verkleinerten Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 139 ergibt sich ebenfalls ein Überschuss von ökologischen Werteinheiten. Dem Ökokonto der Stadt Wesel können Werteinheiten angerechnet werden.

9. Immissionsschutz / Schallschutz

Die Lage der neu vorgesehenen Wohnnutzung - angrenzend zu landschaftlich hochwertigen Flächen - lässt keine Einwirkungen hinsichtlich Lärm erkennen.
Eine Verlärmung oder Erschütterung durch die Nutzung der Schienenstrecke ist vernachlässigbar, da die Nutzung im Prinzip aufgegeben wurde. Die Schienenstrecke wird nur gelegentlich von Schienenfahrzeugen genutzt. Hierzu zählt der Transport von Trafoanlagen zum RWE-Umspannwerk an der RWE-Straße und unregelmäßig stattfinden Fahrten des Historischen Schienenvereins mit historischen Schienenfahrzeugen.
Ebenfalls ist von der neuen Wohnbebauung keine Lärmbelastung zu erwarten, die andere Nutzungen stört.

10. Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel sind keine Altlasten für den Planbereich verzeichnet. Ebenso bestehen keine Anfangsverdachtsmomente. In der Umgebung des Bebauungsplanes ist am südlichen Ende des Aaper Weges, etwa 110 m südlich der ehemaligen Bahnlinie Dorsten-Wesel, eine Altlastenfläche - als KW1 im Kataster eingestuft - unter dem Zeichen 1361530101 Nr. 82 registriert. Es handelt sich dabei um eine wilde Müllkippe, die nach einer Erstbewertung gestrichen wurde. Hiervon sind daher keine Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes bzw. grenzt unmittelbar an. 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 Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

11. Flächenbilanz/Planstatistik

Von der ca. 21 ha großen Fläche, für die der Aufstellungsbeschluss gefasst worden ist, umfasst der Bebauungsplan Nr. 139 nunmehr 16,3 ha. Die Flächennutzungen teilen sich wie folgt auf:

Reines Wohngebiet (incl. private Grünflächen)	ca.	18.512 qm
öffentliche Verkehrsfläche, Wohnstraßen (incl. Straßenbegleitgrün)	ca.	3.495 qm
Bahn	ca.	6.452 qm
Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sog. MSPE-Flächen)	ca.	132.116 qm

12. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Die hier zu nennenden Kosten setzen sich im wesentlichen aus der Realisierung der öffentlichen Erschließung in dem geplanten Wohnquartier und der Umsetzung der Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sog. MSPE-Flächen) zusammen. Die anfallenden Kosten für die öffentliche Erschließung werden nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen finanziert. Die MSPE-Flächen kommen dem Ökokonto der Stadt Wesel zugute. Sie stehen als Ausgleichsmaßnahmen für andere Projekte in der Stadt zur Verfügung - die Sicherstellung eines ausreichenden Flächenpools trifft mithin Vorsorge für die Umsetzung von zukünftigen Projekten. Die Finanzierung erfolgt i. a. im Rahmen dieser Projekte.

Aufgestellt:

Wesel, den 21.11.2006

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

Im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Teil der Begründung:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 139 "Am Wasserwerk / Aaper Weg-Süd"

Anlage zur Begründung:

- Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Bebauungsplan Nr. 139 "Am Wasserwerk / Aaper Weg-Süd"
- Scoping – Protokoll
- Bürgerversammlung - Protokoll

Fortschreibung der Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
des Bebauungsplanes Nr. 139 "Am Wasserwerk / Aaper Weg - Süd"" der Stadt Wesel

Gegen den Bebauungsplan Nr. 139 der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs Anregungen vorgebracht worden, die nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gem. Beratungsvorlage für die Sitzung des Rates der Stadt Wesel am 30.10.2007 behandelt wurden.

Im Ergebnis ist aufgrund der Anregungen aus dieser Beteiligungsphase keine Änderung der Planung vorgenommen worden. Ebenso wurde die Begründung nicht geändert. Die Entwurfsbegründung gilt als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Der Rat der Stadt Wesel hat in seiner Sitzung am 30.10.2007 dieser Begründung mit allen Anlagen endgültig zugestimmt und beschlossen.

Aufgestellt:

Wesel, den 14.02.2008

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

STADT WESEL 23

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung