1. Ausfertigung

STADT WESEL

Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 30.07.1981 A.Z. 352-22.27(62 140)

STADT WESEL

Bebauungsplan Nr. 140 "Jülicher Straße"

a) Begründung
b) Eigentümerverzeichnis
c) Schalluntersuchung

(Textl. Festsetzungen sowie Gestaltungssatzung
siehe Plan)

A) Lage und Größe des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 140 umfaßt ein nördlich der Hafenbahn und östlich der Reeser Landstraße - B 8 - im Übergangsbereich zwischen dem Stadtkerngebiet und dem Ortsteil Wesel-Feldmark liegendes Gebiet.

Die Grenzen des Planbereiches bilden:

Im Norden — die Grenzen der Flurstücke 13, 12 und 402, eine Trennlinie durch das Flurstück 777 (Diersfordter Straße), alle aus der Flur 26, Gemarkung Wesel, die Grenzen der Flurstücke 491 und 494, in südlicher Richtung die Grenzen der Flurstücke 494 und 495, die Grenzen der Flurstücke 662 (teilweise), 960, 962, 963, 964, 955, 932, 933, 928, 852, 850, 765 und 764, eine Trennlinie durch das Flurstück 851, in südlicher Richtung die Grenzen der Flurstücke 56, 882 und 883, die Grenzen der Flurstücke 59 (teilweise), 681 und 682, die Nord- und Ostgrenze des Flurstückes 311, die Nordseite der Jülicher Straße, eine Trennlinie durch dieselbige und die Südseite der Jülicher Straße, eine Trennlinie durch das Flurstück 875 (Grünstraße) aus der Flur 24, Gemarkung Wesel,

im Nordosten — Die Nordostseite der Grünstraße, eine Trennlinie durch dieselbige, die Grundstücksgrenze des Flurstücks 363 aus der Flur 24 der Gemarkung Wesel,

im Südosten — die Südostseite der Hafenbahnlinie und eine Trennlinie durch die Flurstücke 773 und 758 aus der Flur 26, Gemarkung Wesel

im Westen — die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 758 (teilweise) und 759, die Ostseite der Reeser Landstraße - B 8 - , die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 761, 762 und 763 und abermals die Ostseite der Reeser Landstraße - B 8 - aus der Flur 26 der Gemarkung Wesel.

Durch den Bebauungsplan Nr. 140 werden Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 23 "Vor dem Klever Tor", Nr. 24 "In der Dell", Nr.48 und 49 "Reeser Landstraße" sowie die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 23 ganz aufgehoben. Der Bebauungsplan findet Anschluß an die Bebauungspläne Nr. 48 und 49 im Westen, Nr. 19 und 67 im Südosten und Nr. 24 im Nordosten. Die nördliche Fortsetzung bildet künftig der Bebauungsplan Nr. 141.
Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 11,450 ha.

B) Zustand des Planbereiches

Der Planbereich ist bereits durch ein gut ausgebautes Straßennetz erschlossen. Endgültig ausgebaut und mit den erforderlichen Ent- und Versorgungsleitungen versehen sind die entlang der Westgrenze verlaufende Reeser Landstraße, die Grünstraße auf der Nordostseite, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung durchquerende Jülicher Straße, die Dürener Straße, die Diersfordter Straße, die Kolpingstraße mit dem Hafenbahnübergang und die Monschauer Straße (Breiter Weg). Befestigungen weist auch die Aachener Straße auf, jedoch entspricht diese nicht dem geplanten Endausbau. Bis auf Baulücken an der Jülicher- und Dürener Straße sowie vereinzelte unbebaute Grundstücke ist der Planbereich überwiegend bebaut. Hierbei handelt es sich bis auf wenige Ausnahmen um Wohnbebauungen. Die Ausnahmen sind zwei Tankstellen an der Reeser Landstraße, die 1-, 2- und 3-geschossigen Verwaltungsgebäude der Kreisverwaltung und eine kleinere Gärtnerei an der Jülicher Straße. Neben einer geschlossenen Bebauung an der Monschauer Straße sind hauptsächlich Einzel- oder Doppelhäuser vorhanden. Die überwiegende Bebauung innerhalb des Planbereichs schwankt zwischen 1 und 2 Geschossen. Die Wohnblocks an der Straßenecke Diersfordter Straße / Jülicher Straße weisen 2 und 5 Geschosse auf. Teilweise dreigeschossig sind die Gebäude an der Monschauer Straße und im südlichen Bereich der Diersfordter Straße. Die z.Zt. noch unbebauten Grundstücke werden gärtnerisch genutzt oder liegen brach. Das Gelände ist im wesentlichen eben.

C) Veranlassung zur Planaufstellung

Das von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 140 erfaßte Gebiet ist überwiegend Bestandteil des z.Zt. noch rechtskräftigen Dpl. Nr. 23.
Die darin enthaltenen Festsetzungen und Ausweisungen entsprechen in einigen Fällen nicht mehr den Realitäten und Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes, sie sind mangelhaft und werden den Bedürfnissen der heutigen Zeit nicht mehr gerecht. So fehlt neben einer unzureichenden Bemaßung und Festlegung der baulichen Nutzung im BPl. Nr. 23 eine konkrete Festsetzung über den Standort der vorhandenen Kreisverwaltung Wesel. Vorstehende Gründe geben Anlaß zur Planaufstellung im Sinne des § 30 BBauG.

D) Planung

Der BPl. Nr. 140 ist aus der im Verfahren befindlichen 21. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesel entwickelt. Diese Änderung liegt z.Zt. dem Regierungspräsidenten in Düsseldorf zur Genehmigung vor.

a) Erschließung

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen umfassen das bereits vorhandene und im BPl. Nr. 23 ausgewiesene Straßennetz. Hierbei wurden die bereits endgültig ausgebauten Straßen Grünstraße, Jülicher Straße, Dürener Straße, Kolpingstraße, Diersfordter Straße und Monschauer Straße (Breiter Weg) ohne Änderung übernommen. Aufgrund der im nördlich an den BPl. Nr. 140 anschließenden BPl. Nr. 141 geplanten weiteren Bebauung der Aachener Straße ist auch eine Verbreiterung des derzeitigen Profils dieser Straße erforderlich. Zusätzlich ist an dieser Straße einseitig ein Radweg vorgesehen, der im Bereich des BPl. Nr. 141 fortgesetzt wird und Anschluß an die vorhandenen Radwege in der Feldmark (Grünstraße / Nordstraße pp.) findet. Nach Süden setzt sich dieser Radweg an der Kolpingstraße fort. Von der Aachener Straße zweigt ferner nach Westen ein Gehweg ab, der dann im Bereich des BPl. Nr. 141 nach Norden in die dort geplanten Wohngebiet hineingeführt werden soll. Neue Erschließungsstraßen sind nicht geplant.

Die Entsorgungsleitungen sind in allen Straßen vorhanden. Versorgungsleitungen müßten teilweise weiter verlegt und ausgebaut werden. Durch die bestehenden Bushaltestellen an der Reeser Landstraße und Grünstraße ist der Anschluß an den Stadtkern, an die übrigen Stadtbereiche und an das überörtliche Liniennetz gewährleistet. Nähere Einzelheiten über Aufteilung der öffentlichen Verkehrsflächen sind den Plänen zu entnehmen.

b) Nutzung

Die Festsetzung der Nutzung erfolgt unter weitgehender Berücksichtigung vorhandener Nutzungen und Bebauungen entsprechend der im Flächennutzungsplan (21. Änderung) enthaltenen Zielsetzungen. In überwiegendem Maße weist der Bebaungsplan allgemeines Wohngebiet (WA) aus. Eine Ausweisung als reines Wohngebiet ist nicht vorgesehen, da Hauptverkehrsstraßen den Planbereich teilweise tangieren und gewisse Lärmimmissionen nicht auszuschließen sind.
Das an der Reeser Landstraße liegende Mischgebiet beinhaltet einen kleineren Brunnenbaubetrieb. In nördlicher Richtung (Bpl. Nr. 141) setzt sich das Mischgebiet fort und erfaßt die dort ansässigen Einzelhandelsbetriebe.
Die festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf im Bereich Reeser Landstraße/ Jülicher Straße / Diersfordter Straße beinhaltet die vorhandenen Verwaltungsgebäude des Kreises Wesel. Das Gelände der Hafenbahn wurde als "Flächen für Bahnanlagen" nachrichtlich übernommen.

Die im Planbereich ausgewiesenen Bauweisen, Dachneigungen und Geschoßzahlen entsprechen überwiegend der größtenteils vorhandenen Bebauung und sind in geringem Maße als Zielsetzung festgesetzt. Für die Grundflächen- und Geschoßflächenzahlen (GRZ und GFZ) sind die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO in Ansatz gebracht, um eine größtmögliche Ausnutzung zu ermöglichen. Nur durch Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgelegt. Zur Festsetzung von Baulinien besteht keine zwingende Notwendigkeit.
Die im Plangebiet an der Jülicher Straße ansässige kleinere Gärtnerei genießt Bestandsschutz. Der Betrieb hat keine Grundstücke in Bearbeitung, wo öffentliche Interessen und Nutzungen vorliegen und kann somit in seiner vorhandenen Art und Größe bestehen bleiben. Aufgrund der getroffenen Ausweisungen in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist jedoch eine betriebliche Weiterentwicklung nicht möglich und würde dann eine Auslagerung erforderlich machen.

Neben den im Plan ausgewiesenene Flächen für Stellplätze und Garagen sind dieselben auf den Baugrundstücken innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksfläche nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen möglich.

Kinderspielplätze sind im Planbereich nicht ausgewiesen.Bei den Spielbereichen "A" wird der Bedarf durch den im Bereich des BPl. Nr. 66 liegenden Aktivspielplatz - Bruttogröße 1.800 qm, Entfernung höchstens 900 m - gedeckt. Ein Spielbereich "B" und "C" mit einer Bruttofläche von insgesamt 1.170 qm ist im nördlich angrenzenden BPl. Nr. 141 geplant.
Der Spielbereich B deckt den Bedarf für das von der Reeser Landstraße - B 8 -,Nordstraße - K 7 -, Grünstraße und Hafenbahn begrenzte und von dem BPl. Nr. 140 und 141 erfaßte Baugebiet, wobei die Entfernung von 500 m zu den Wohnbereichen nicht überschritten wird.
Spielbereich C konnte aufgrund vorhandener Bebauungen und der bereits im DPl. Nr. 23 festgelegten baulichen Nutzung der z.Zt. noch unbekannten Grundstücke nicht festgesetzt werden, da dieses für die betroffenen Eigentümer eine nicht vertretbare Härte darstellt und Entschädigungskosten für die Stadt Wesel zur Folge hätte. Da es sich im Planbereich überwiegend um Einfamilienhausbebauungen handelt, wird erfahrungsgemäß insbesondere für Kleinkinder und jüngere Schulkinder auf den Grundstücken selbst für ausreichende Spielmöglichkeiten Sorge getragen. Der in Verbindung mit dem Spielbereich B im nördlich angrenzenden BPl. Nr. 141 ausgewiesene Spielbereich C deckt zudem den Bedarf eines Teilbereiches des BPl. Nr. 140 ab.
Die Versorgung des Gebietes ist durch Geschäfte an der Grünstraße sowie Blankenburgstraße und durch den naheliegenden Stadtkern gesichert.

Genaue Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung enthält das Blatt 1 des Bebauungsplanes.
Der ca. 11,450 ha große Planbereich gliedert sich wie folgt:

Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.330 ha
Flächen für Bahnanlagen	ca. 1.301 ha
Flächen für Gemeinbedarf	ca. 1.130 ha
Mischgebiet (MI)	ca. 1.093 ha
Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 6.596 ha
insgesamt:	11.450 ha

Aufgrund der getroffenen Ausweisungen werden im Planbereich im Endzustand ca. 245 Wohneinheiten mit ca. 700 Einwohnern vorhanden sein. Dieses ergibt, bezogen auf die MI- und WA-Gebiete,eine Wohndichte von ca. 91 E /ha Nettobauland.

E) Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die zur Durchführung der öffentlichen Planungs- und Baumaßnahmen erforderlichen Grundstücksflächen sind im Eigentum der Stadt Wesel. Eine Umlegung ist nicht erforderlich. Die der Stadt Wesel zur Durchführung der Planung noch entstehenden Kosten werden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grunderwerb

Restkaufpreiszahlungen und Vermessungs-/Vertragskosten	ca.	7.000,-- DM

b) Erschließungskosten

1. Straßenbaukosten	ca.	65.000,-- DM
2. Trinkwasserversorgung	ca.	21.357,-- DM
3. Gasversorgung	ca.	35.595,-- DM
4. Unterflurhydranten	ca.	13.560,-- DM
Gesamt	ca.	142.512, -- DM

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

F) Sozialmaßnahmen (gem. § 13a BBauG)

Es ist nicht zu erwarten, daß sich die Verwirklichung der beabsichtigten Planung nachteilig auf die persönlichen Lebensumstände der im Planbereich wohnenden und arbeitenden Menschen auswirken kann. Soziale Maßnahmen sind somit nicht erforderlich.

G) Schallschutzmaßnahmen

Da das Plangebiet des Bebauungsplanes westlich und nordöstlich an Hauptverkehrsstraßen (B 8 und Grünstraße) und südöstlich an einer Bahnlinie (Hafenbahn) liegt und dadurch mit Lärmbelästigungen gerechnet werden muß, ist der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes gemäß den Planungsgrundsätzen des § 1 BBauG,insbesondere der Forderung nach gesunden Wohnverhältnissen erforderlich.
Wie auch die Vornorm DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ausführt, lassen sich nahe Verkehrswegen die Planungsrichtpegel nicht immer einhalten. Überschreitungen um mehr als 10 dB (A) sollten aber nur in besonders begründeten Ausnahmefällen zugelassen werden. Nach dem Schallgutachten, das gleichzeitig die jeweilig prognostizierte Streckenbelastung des Generalverkehrsplanes der Stadt Wesel berücksichtigt, werden entlang der Reeser Landstraße die Planungsrichtpegel im Bereich der WA-Gebiete in der Nacht (22.oo bis 6.oo Uhr) um 16,4 dB (A) und am Tag (6.oo bis 22.oo Uhr) um 11,0 dB (A) überschritten. Für das festgesetzte Mischgebiet liegt eine Überschreitung in der Nacht von 11,4 dB (A) und am Tage von 6 dB(A) vor. Entlang der Grünstraße werden die Richtpegel für die angrenzenden WA-Gebiete in der Nacht um 15,7 dB (A) und am Tag um 11,3 dB (A) überschritten. Gemäß RdErl. des Innenministers NW vom 8.11.1973 - VC 2 - 870.2 - ist bei Pegelüberschreitungen von mehr als 10 dB (A) öffentlich-rechtlich zu sichern, daß ausreichende Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden.
Aus v.g. Grunde werden die Planungsrichtpegel um mehr als 10 dB (A) überschreitenden Bereiche im Bebauungsplan gekennzeichnet und teilweise entgegen den Ausführungen des Gutachters passiver Schallschutz (sh. Text § 8) festgesetzt. Demnach sind für Aufenthalträume schalldämmende Fenster der Schallschutzklasse 2 (R_W = 30-34 dB) nach VDI 2719 einzubauen. Aktive Schallschutzmaßnahmen sind aufgrund der teilweise geengten Verhältnisse sowie der vorhandenen Bebauungen und Zufahrten nicht möglich.

Schallschutzmaßnahmen entlang der Werftbahn sind nach den Ausführungen

des Gutachters nicht erforderlich.

Von montags bis freitags führt die Bundesbahn am Tage nur 3 Bedienungsfahrten durch (7., 11. und 18. Stunde). An Samstagen werden Bedienungsfahrten nur bei Bedarf durchgeführt. Nach Auskunft der Bundesbahn wird sich die Anzahl der Bedienungsfahrten in absehbarer Zeit kaum ändern.

In allen übrigen Bereichen des Bebauungsplanes können nach dem Gutachten Überschreitungen der Planungsrichtpegel bis zu 10 dB (A) auftreten. Hier hat gemäß Runderlaß des Innenministers die Baugenehmigungsbehörde den Bauherren im bauaufsichtlichen Verfahren schriftlich zu empfehlen, im eigenen Interesse diejenigen baulichen Vorkehrungen zu treffen, die einen ausreichenden Schallschutz gewährleisten. Es ist davon auszugehen, daß heutige Bauvorhaben aufgrund der Wärmeschutzverordnung mit einer Isolierverglasung ausgestattet werden müssen, welche neben der entsprechenden Wärmedämmung auch eine schallabsoption bis zu 29 dB (A) erbringen.
Das Schallgutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt.

H) Sonstiges

1. In die Straßen bzw. Gehsteige sind zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung Hydranten nach DIN 3222 einzubauen. Diese Hydranten sind in einem Abstand zwischen 80 bis 100 m untereinander bzw. von zu planenden Gebäuden anzuordnen. Des weiteren sind diese durch entsprechende Hinweisschilder nach DIN 4066 als solche zu kennzeichnen.

2. Die für den Einsatz der Feuerwehr sicherzustellende Löschwasserversorgung beträgt unter Hinweis auf § 6 der 1. Wassersicherstellungsverordnung vom 31.3.1970 je ha. bebauter Fläche:

   288 m^3 /5 h

3. Diese Angaben sind den entsprechenden Wasserversorgungsunternehmen bekannt zu geben.

Aufgestellt:

Wesel, den 9.2.1981

STADT WESEL

Planungsamt der Stadt Wesel

(Rohde)
Stadtbauoberamtsrat

Bescheinigung:

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 140 "Jülicher Straße" der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gemäß § 2a (6) BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 13.2.1981 in der Zeit vom 23.2.- 23.3.1981 einschl. öffentlich ausgelegen.
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 24.3.1981



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

Entscheidungsbegründung:

Während der Frist gem. § 2a (6) BBauG wurden weder Bedenken noch Anregungen vorgebracht, so daß der Entwurf des Bebauungsplanes unverändert als Satzung beschlossen werden kann. Sonst gilt die Entwurfsbegründung unverändert als Entscheidungsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 140 "Jülicher Straße" der Stadt Wesel und ist Gegenstand des Beschlusses des Rates der Stadt Wesel vom 19.5.1981.

Wesel, den 19.5.1981



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