Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 29.1.1981 A.Z. 35.2-12.22 (Wes 141)

1. Ausfertigung

STADT WESEL

Bebauungsplan Nr. 141 "Nordstraße / Aachener Straße"

a) Begründung

b) Eigentümerverzeichnis

c) Schallgutachten

Begründung

(A) Lage und Größe des Planbereiches

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 141 umfaßt ein südlich der Nordstraße - K 7 - sowie zwischen Reeser Landstraße - B 8 - und Grünstraße liegendes Gebiet. Der Bebauungsplan liegt in Stadtkernnähe und hat in nördlicher Richtung Anschluß an den Ortsteil Feldmark. Die Grenzen des Plangebietes bilden

im Nordwesten	die südliche Seite der Nordstraße - K 7 -,
im Nordosten	die östliche Seite der Grünstraße,
im Süden	eine Trennlinie durch die Grünstraße, die südliche Seite der Jülicher Straße, eine Trennlinie durch die Jülicher Straße, die nördliche Seite der Jülicher Straße, in nördlicher Richtung die Grenze des Flurstückes 312, in westlicher Richtung die Grenzen der Flurstücke 327, 549, 550 und 551, in nördlicher Richtung die Grundstücksgrenze des Flurstückes 551 und 555, eine Trennlinie durch das Flurstück 851 in westlicher Richtung, die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 763 (teilweise), 762, 849, 24 und 23, in nördlicher Richtung die Grenzen der Flurstücke 23 und 24, die südliche und westliche Seite der Wegeparzelle 490, alle aus der Flur 24, Gemarkung Wesel, eine Trennlinie durch die Diersfordter Straße, die Grundstücksgrenzen der Flurstücke 718, 7 und 6, alle aus der Flur 26, Gemarkung Wesel,
im Westen	die östliche Seite der Reeser Landstraße - B 8 - u. die Grundstücksgrenzen der Fl.St.492 u.491 aus der Flur 23, Gemarkung Wesel.

Durch den Bebauungsplan Nr. 141 werden Teile der rechtskräftigen Bebauungspläne (DPl.) Nr. 23 "Vor dem Klever Tor", Nr. 24 "In der Dell", Nr. 22a "Am Mühlenweg" und Nr. 48 "Reeser Landstraße" aufgehoben.

Der Bebauungsplan findet Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 48 im Westen, Nr. 22a im Norden und Nr. 24 bzw. den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 142 (Satzungsbeschluß gefaßt) im Osten. Die südliche Fortsetzung bildet der ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungsplan Nr. 140.
Das von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 141 erfaßte Gebiet hat eine Größe von ca. 10.827 ha.

(B) Zustand des Planbereiches

Die sich kreuzenden Straßen (B 8 und K 7) tangieren den Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Westen bzw. im Norden. Innerhalb des Bebauungsplanes, parallel zur östlichen Grenze, verläuft die Grünstraße, die in nördlicher Richtung auch die Nordstraße - K 7 - kreuzt. Einen Teilbereich der Diersfordter Straße im Westen und die Aachener Straße im Süden des Planbereiches erschließen die dort vorhandenen Wohnhäuser und Gartenbaubetriebe. Sie haben im Süden Anschluß über die im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 140 zum großen Teil verlaufende Jülicher Straße an die Grünstraße und Reeser Landstraße - B 8 -. Von der Grünstraße aus ist neben mehreren Wohnhäusern ein weiterer Gartenbaubetrieb zugängig. Innerhalb der Bebauungen an der Reeser Landstraße liegen zwei Gewerbebetriebe (Reifen- und Autohandel), ein Restaurant und zwei Wohnhäuser. Die übrigen Bereiche des Bebauungsplanes sind noch unbebaut und werden gärtnerisch genutzt oder liegen brach. Die Höhen der vorhandenen Bebauungen schwanken zwischen ein und zwei Geschossen. Alle vorhandenen Straßen, mit Ausnahme der Aachener Straße, sind endgültig ausgebaut und bedürfen keiner Verbreiterung. Versorgungs- und Entwässerungsleitungen sind in diesen Straßen vorhanden.

(C) Veranlassung zur Planaufstellung

Das von der Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 141 erfaßte Gebiet ist überwiegend Bestandteil des zur Zeit noch rechtskräftigen DPl.Nr. 23, dessen Ausweisungen jedoch mangelhaft sind und den Bedürfnissen der heutigen Zeit nicht mehr gerecht werden. Die darin enthaltenen Festsetzungen entsprechen auch teilweise nicht mehr den Realitäten und Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes. So sind im BPl. Nr. 23 größere Flächen noch als Verbandsgrünflächen festgesetzt, obwohl diese bereits seit einigen Jahren im Verbandsverzeichnis - Grünflächen - des SVR gelöscht und im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen ausgewiesen sind. Das gleiche gilt für größere private Grünflächen.
Die fortschreitende Entwicklung der Stadt Wesel und die damit verbundene ständige Nachfrage nach Wohnbaugrundstücken, insbesondere für Einfamilienhausbebauung, rechtfertigen die Ausweisung weiterer Baugebiete. Der Bebauungsplan soll die Grundlage für eine städtebaulich geordnete Entwicklung, Erschließung und Bebauung darstellen.

(D) Planung

Der BPl. Nr. 141 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 wurden unter weitgehender Beachtung und Berücksichtigung der vorhandenen Bausubstanzen, der Nutzungen und sonstiger Gegebenheiten im Planbereich festgesetzt. Die Erschließung des gesamten Planbereichs erfolgt durch Stichstraßen.
Diese gewährleisten weitgehend eine ruhige Wohnlage, da gebietsfremder Verkehr nicht zu erwarten ist. Die Haupterschließung des Innenbereichs des Bpl. wird durch eine 10,o m breite Stichstraße mit Anbindung an die Grünstraße erreicht. Die Grünstraße hat den Charakter einer Wohnsammelstraße und kann somit die zu erwartende verkehrliche Mehrbelastung aus einem größeren Teilbereich des Bpl. aufnehmen. Eine direkte Anbindung der Haupterschließungsstraße an die Nordstraße - K 7 - ist wegen ihrer überregionalen Funktion nicht vorgesehen. Eine Einmündung zwischen den Kreuzungen B 8 und Grünstraße würde darüber hinaus die Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs erheblich beeinträchtigen.
Auf die geplante Haupterschließungsstraße und die vorhandene Aachener Straße und Diersfordter Straße aufsetzend sind weitere kleinere Stichstraßen unter teilweiser Einbeziehung vorhandener Wege festgesetzt.
Diese weisen wegen des zu erwartenden geringen Verkehrsaufkommens neben einer fahrbahnmäßig befestigten durchgehenden Ebene ohne Trennung der Verkehrsarten (Fahr- und Gehverkehr) eine Gesamtausbaubreite von 5,0 m, 6,0 m, 7,50 m und einmal unter Aufnahme eines Rad- und Fußweges 10,o m aus.
Aufgrund der zusätzlich geplanten Bebauung an der Aachener Straße ist auch eine entsprechende Verbreiterung des derzeitigen Profils erforderlich. Die Planung sieht eine Ausbaubreite von 9,oo m bzw. im Bereich des eingeplanten Rad- und Gehweges von 11,oo m vor.
Die bereits endgültig ausgebaute Diersfordter Straße im Westen des Planbereiches wurde unverändert im Bpl. übernommen. Lediglich der verlängerte Rad- und Gehweg zur Reeser Landstraße ist bis zu der geplanten Gemeinschaftsgaragenanlage auf 5,0 m verbreitert.
Mehrere Rad- und Gehwegverbindungen ergänzen die im Bebauungsplan ausgewiesenen Erschließungsanlagen und binden an die vorhandenen und geplanten Rad- und Gehwegverbindungen außerhalb des Bebauungsplanes an. Insbesondere sind die untereinander verbundenen Rad- und Gehwege zu nennen, die von Norden nach Süden verlaufen und von den Kreuzungen Reeser Landstraße - B 8 -/ Nordstraße - K 7 - und Grünstraße / Nordstraße - K 7 - ausgehen und an den vorhandenen Rad- und Gehweg an der Kolpingstraße anbinden.

Hauptver-u.Entsorgungsleitungen sind in den den Planbereich tangierenden Straßen (Reeser Landstraße, Grünstraße) vorhanden. Die innere Erschließung muß durch Leitungsneuverlegungen innerhalb der gepl. Straßen ergänzt werden. Die anfallenden Schmutz- und Regenwasser werden der Kläranlage zugeleitet und ordnungsgemäß gereinigt.
Die Stromversorgung übernimmt das Rheinisch-Westfälische Elektrizitätswerk (RWE) und die Wasser- sowie Gasversorgung die Stadtwerke Wesel. Sämtliche erforderliche Ent- und Versorgungsleitungen werden vor Ausbau der Straßen verlegt.

Ausreichende Flächen für öffentliche Parkplätze sind zum größten Teil in Verbindung mit den Wendeplätzen der Stichstraßen ausgewiesen, um hier ein Verstellen zu vermeiden. Das Plangebiet mit seiner stadtkernnahen Lage hat über die vorhandenen Buslinien in der Grünstraße und Reeser Landstraße gute Anbindung an die übrigen Stadtbereiche und an das überörtliche Liniennetz.

b) Nutzung

Die Festsetzung der Nutzung erfolgt entsprechend der Zielsetzung des Flächennutzungsplanes (21. Änderung) und im wesentlichen in Anpassung an die bereits vorhandenen Bebauungen und Nutzungen.
Das im Westen des Bebauungsplanbereiches zwischen Reeser Landstraße - B 8 - und Diersfordter Straße teilweise ausgewiesene Mischgebiet beinhaltet u.a. die vorhandenen nichtstörenden Einzelhandelsbetriebe (Auto- und Reifenhandel). Die übrigen im Planbereich ausgewiesenen Baugebiete sind ausschließlich als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Eine Ausweisung als reines Wohngebiet ist nicht vorgesehen, da immissionsträchtige Hauptverkehrsstraßen den Planbereich tangieren und das Mischgebiet Bestandteil der Planung ist.
Aufgrund der starken Nachfrage nach Einfamilienhäusern wurde innerhalb des Planbereiches überwiegend eine ein- bzw. bis zu zweigeschossige Bebauung festgesetzt. Lediglich entlang der Grünstraße und Jülicher Straße sowie im Nordwesten des Planbereiches im Bereich der geplanten Hausgruppen ist größtenteils in Anpassung an die vorhandene Bebauung und als Zielsetzung eine zwingende Zweigeschossigkeit ausgewiesen. Neben der verstärkten Ausweisung von Einzel- oder Doppelhäusern sowie der Hausgruppen in einem kleineren Bereich ist darüber hinaus im nördlichen Planbereich eine geschlossene Bebauung - Gartenhofhäuser - geplant. Insgesamt wird damit den unterschiedlichen Bauwünschen Rechnung getragen. Für die festgesetzten Grundflächen-und Geschoßflächenzahlen (GRZ und GFZ)sind die Höchstwerte des § 17 (1) BauNVO in Ansatz gebracht.

um eine erschöpfende Ausnutzung zu ermöglichen.
Größtenteils wurden in den bereits bebauten Bereichen keine Dachneigungen festgesetzt , da diese in der Örtlichkeit sehr unterschiedlich sind. In den übrigen Gebieten sind Dachneigungen von 28^{o}, 42^{o} und 48^{o} festgesetzt.
Gemäß § 5 der Gestaltungssatzung können jedoch die Dachneigungen in den Bauzonen auch gruppenweise geändert werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden nur durch Baugrenzen festgelegt. Zur Festsetzung von Baulinien besteht keine zwingende Notwendigkeit. Die für die geschlossene Bebauung und Hausgruppen erforderlichen Garagen und Stellplätze sind in gemeinschaftlichen Anlagen ausgewiesen. Für die übrigen Baugebiete sind neben den festgesetzten Garagen nach Maßgabe des § 2 der textlichen Festsetzungen in ausreichendem Maße Stellplätze und Garagen auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen möglich.
Die im Plangebiet ansässigen Gartenbaubetriebe sollen aufgrund der getroffenen Ausweisungen im Bebauungsplan auf Dauer verlagert werden, da sie hierdurch in ihren ausübenden Tätigkeiten und betrieblichen Entwicklungen behindert werden. Zur Zeit sind die Gärtnereien jedoch nicht gewillt auszusiedeln bzw. ggfs. ausgelagert zu werden. Eine Auslagerung ist auch nicht dringlich,da der Bebauungsplan weitgehend so konzipiert wurde, daß eine schrittweise Verwirklichung der Aufschließung, Nutzung und Bebauung ermöglicht werden kann, zumal in allgemeinen Wohngebieten nach § 4 Abs. 3 Pkt. 4 ausnahmsweise Gartenbaubetriebe zulässig sind.
Entsprechend den Ausweisungen des Flächennutzungsplanes (21. Änderung) ist entlang der Nordstraße - K 7 - eine mindestens 30 m breite öffentliche Grünfläche mit Schutzbepflanzung durch Pflanzgebot (s. Text § 8) festgesetzt (siehe auch Abschnitt G Schallschutzmaßnahmen).

Durch die vorwiegende Eigenheimbebauung mit Baumpflanzgebot auf relativ grossen Grundstücken isteine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes gesichert.

Ein Kinderspielplatz mit den Spielbereichen B und C und einer geplanten Bruttofläche von ca. 1.170 qm ist an einem von Norden nach Süden verlaufenden Rad- und Fußweg östlich der Diersfordter Straße geplant. Der Spielbereich B für schulpflichtige Kinder deckt mit einem zulässigen Einzugsbereich von 500 m den Bedarf für das von der Reeser Landstraße - B 8 -, Nordstraße - K 7 -, Grünstraße und Hafenbahn begrenzte Plangebiet (Bebauungspläne 140 und 141).

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche . Schutzpflanzung -, angebunden an einen geplanten, von der Kreuzung Grünstraße/Nordstraße - K 7 - verlaufenden Rad- und Fußweg, ist ein weiterer Kinderspielplatz mit dem Spielbereich C und einer Gesamtgröße von ca. 110 qm ausgewiesen. Durch die beiden Spielbereiche C wird der Bedarf an Spielmöglichkeiten für Kleinkinder im Plangebiet nicht ganz abgedeckt. Bei der überwiegend ausgewiesenen Einfamilienhausbebauung

ist jedoch davon auszugehen, daß Spielmöglichkeiten für Kleinkinder auf den eigenen Grundstücken geschaffen werden. Der Bedarf für alle Altersstufen wird durch den Spielbereich A im Bebauungsplan Nr. 66 südlich der Hafenbahn gedeckt. Dieser hat eine Bruttogröße von 1.800 qm und liegt innerhalb der zulässigen Entfernung von 1000 m. Damit sind die Hinweise für die Planung von Spielplätzen des Runderlasses des Innenministers vom 31.7.1974 - VC 2 - 901.11 berücksichtigt worden.

Die Versorgung des Gebietes ist durch Geschäfte an der Grünstraße und durch den naheliegenden Stadtkern gesichert. Genaue Festsetzungen über Art und Maß der Nutzung enthält das Blatt 1 des Bebauungsplanes.

Der ca. 10.827 ha große Planbereich gliedert sich wie folgt:

1. Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 1.745 ha
2. Öffentliche Grünflächen Kinderspielplätze	ca. 0,128 ha
3. Öffentliche Grünflächen - Schutzpflanzung -	ca. 1,000 ha
4. Mischgebiet	ca. 0,697 ha
5. Allgemeines Wohngebiet	ca. 7,257 ha
gesamt ca.	10,827 ha

Aufgrund der getroffenen Ausweisungen werden im Planbereich im Endzustand ca. 165 Wohneinheiten mit ca. 450 Einwohner vorhanden sein. Dieses ergibt bezogen auf die WA- und MI-Gebiete eine Wohnbaudichte von ca. 57 Einwohner/ha Nettobauland.

(E) Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die zur Durchführung der öffentlichen Planungs- und Baumaßnahmen erforderlichen Grundstücksflächen sollen durch Kauf oder Tausch auf dem Verhandlungswege mit den betreffenden Eigentümern freigemacht werden. Sollten jedoch diese Maßnahmen nicht zum Erfolg führen, sind bodenordnende Maßnahmen - Umlegung - nicht ausgeschlossen.

Die der Stadt Wesel zur Durchführung der Planung entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

a) Grunderwerb

1. Grunderwerb für öffentliche Verkehrsflächen + Entschädigungen	ca.	1.011.000,-- DM
2. Grundstücke für öffentliche Grünflächen und Spielplätze	ca.	140.000,-- DM
3. Vermessungskosten und Vertragskosten zu 1 und 2	ca.	60.000,-- DM

b) Erschließungsanlagen

1. Entwässerung	ca.	520.000,-- DM
2. Straßenbau	ca.	872.000,-- DM
3. Wasserversorgung	ca.	417.139,50 DM
4. Gasversorgung	ca.	411.941,50 DM
5. Unterflurhydranten	ca.	42.940,-- DM

c) Öffentliche Grünflächen

1. Kinderspielplätze	ca.	101.250,-- DM
2. Grünflächen-Schutzpflanzung	ca.	135.000,-- DM
gesamt		3.711.271,-- DM

Die Auslagerungskosten der Gartenbaubetriebe - soweit sie von der Stadt Wesel zu tragen sind - wurden unter Berücksichtigung dessen, daß die Vermögensvorteile durch die Planausweisung für die Berufsgärtner wahrscheinlich weitestgehend die Vermögensnachteile aufwiegen, auf ca. 500.000,-- DM geschätzt und sind in der Summe der Pos. a) 1 enthalten.
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) Soziale Maßnahmen (gemäß § 13a BBauG)

Die im Plangebiet ansässigen und noch aktiven Gartenbaubetriebe sind z.Zt. nicht interessiert auszusiedeln bzw. ggfs. ausgelagert zu werden. Wie schon vorher erwähnt, ist eine Auslagerung nicht dringlich, da der Bebauungsplan sich auch ohne Freimachung der entsprechenden Grundstücksflächen zum großen Teil realisieren läßt. Für den Fall von Aussiedlungen wird die Stadt den Betroffenen im Rahmen ihrer rechtlichen Verpflichtigen und Möglichkeiten bei der Beschaffung von Ersatzgelände behilflich sein. Störungen im Betriebsablauf können somit vermieden werden. 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.

(G) Schallschutzmaßnahmen

Da der Bebauungsplanbereich von Hauptverkehrsstraßen (Grünstraße, Nordstraße - K 7 -, Reeser Landstraße - B 8 -) tangiert wird, ist mit Belästigungen durch Verkehrslärm zu rechnen. Dennoch wurden die Bauzonen der Wohnbauflächen - entsprechend den Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes (21. Änderung) teilweise bis nahe an die emitierenden Verkehrsstraßen herangeführt, da größtenteils an der Reeser Landstraße und Grünstraße die Bebauungen vorhanden sind und somit Zwangspunkte darstellen. Die geringfügigen Erweiterungen der Wohnbauflächen stellen nur eine Arrondierung dar.

Entlang der Nordstraße - K 7 - wären größere Abstände zur Lärmquelle (Verkehrsstraße) erforderlich, wenn die Wohnbebauungen nur in nicht planungsrichtpegelüberschreitenden Zonen errichtet werden sollten. Dies hätte zur Folge, daß wertvolle Grundstücksflächen innerhalb des Stadtbereiches zukünftig unbebaubar bleiben würden. Allein schon aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten wäre diese Maßnahme nicht vertretbar. Auf die Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwände oder -wälle), welche die Mindestabstände ermöglichen , wurde aus ästhetischen Gesichtspunkten bei der vorhandenen innerstädtischen Situation verzichtet.

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. Gemäß den Planungsgrundsätzen des § 1 BBauG insbesondere der Forderung nach gesunden Wohnverhältnissen ist jedoch der Nachweis eines ausreichenden Schallschutzes erforderlich. Gemäß Runderlaß des Innenministers NW vom 8.11.1973 - VC - 870.2 ist bei Pegelüberschreitungen von mehr als 10 dB (A) öffentlich-rechtlich zu sichern, daß ausreichende Schallschutzmaßnahmen durchgeführt werden. Nach dem Schallschutzgutachten, das gleichzeitig die jeweilige prognostizierte Streckenbelastung des Generalverkehrsplanes der Stadt Wesel berücksichtigt werden entlang der Reeser Landstraße die Planungsrichtpegel (Vornorm DIN 18005) im Bereich des ausgewiesenen WA-Gebietes (Hausgruppe) im nordwestlichen Planbereich in der Nacht (22.oo bis 6.oo Uhr) um 13,7 dB (A) und am Tage um 8,3 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 Planungsrichtpegel für die angrenzenden WA-Gebiete in der Nacht um 14,7 dB (A) und am Tage um 10,3 dB (A) überschritten.

Gemäß v.g. Runderlaß des Innenministers wurden die die Planungsrichtpegel um mehr als 10 dB (A) überschreitenden Bereiche im Bebauungsplan gekennzeichnet und passiver Schallschutz festgesetzt (s. Text §§ 11 und 12). Demnach sind für Aufenthaltsräume schalldämmende Fenster der Schallschutzklasse 2 (RW 30-34 dB (A)) nach VDI-Richtlinie 2719 einzubauen.

Da teilweise auch für das Mischgebiet eine Überschreitung von mehr als 10 dB (A) vorliegt, wurde dort entgegen den Ausführungen des Gutachters ebenfalls entsprechender Schallschutz festgesetzt.

Darüber hinaus wurde auch die nördliche Gebäudefront der geplanten Hausgruppe im WA-Gebiet an der Reeser Landstraße mit passivem Schallschutz belegt.
Bei der Berechnung des Mittelungspegels durch den Gutachter wurde aufgrund des vorhandenen Gebäudes auf dem Flurstück 482 mit einem Schalleinfallwinkel von 120^{0} gerechnet. Da aber zu erwarten ist, daß dieses Gebäude aufgrund der Planung zukünftig abgängig sein wird und sich dann der Schalleinfallwinkel negativ verändert, wurden auch auf der Nordseite analog Schallschutzmaßnahmen für erforderlich gehalten und festgesetzt.
Für das ausgewiesene WA-Gebiet parallel zur Nordstraße - K 7 - bzw. zur öffentlichen Grünfläche - Schutzpflanzung - werden die Planungsrichtpegel in einem Abstand von ca. 45 m zur Straßenachse in der Nacht um 12,5 dB (A) und am Tage um 3 dB (A) überschritten. Die auf der v.g. öffentlichen Grünfläche durch Text § 8 festgesetzte Schutzpflanzung bewirkt eine Minderung des Pegels um 3 dB (A), so daß eine Überschreitung von mehr als 10 dB (A) nicht mehr vorliegt. In allen übrigen Bereichen des Bebauungsplanes können nach dem Gutachten Überschreitungen der Planungsrichtpegel bis zu 10 dB (A) auftreten. Hier hat gemäß Runderlaß 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 Schallabsorption 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 ebtsprechende 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 m³ / 5 h

3.) Diese Angaben sind dem entsprechenden Wasserversorgungsunternehmen bekanntgegeben.

Wesel, den 10. 2. 1981

STADT WESEL 23

Planungsamt der
Stadt Wesel

(Rohde)
Städt. Bauoberamtsrat

Bescheinigung:

Diese Begründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 141 "Nordstraße / Aachener Straße" der Stadt Wesel und hat mit dem Plan gemäß § 2a Abs. 6 BBauG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 13.2.1981 in der Zeit vom 23.2.81 bis 23.3.81 einschl. öffentlich ausgelegen.
Die Aufstellungsvermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 24.3.81

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
In Vertretung

(Dimel)
Techn.Beigeordneter

Entscheidungsbegründung:

Nach Prüfung der gemäß § 2a (6) BBauG fristgemäß vorgebrachten Bedenken und Anregungen fließen folgende Änderungen oder Ergänzungen in den Bebauungsplanentwurf bzw. in die Entwurfsbegründung ein.

1. Die Bauzone auf dem Flurstück 381 (Schramm) wird bis auf 3 m an die Flurstücksgrenze heran erweitert.

2. Der Ausbau der Verkehrsflächen auf den Grundstücken Vortmann erfolgt solange nicht, wie die Gärtnerei erwerbsmäßig betrieben wird. Dies gilt nicht mehr, wenn Grundstücksfläche der Gärtnerei einer Wohnbebauung zugeführt oder wenn bodenordnende Maßnahmen eingeleitet werden.

3. Der Ausbau der Aachener Straße erfolgt solange nicht, wie die Gärtnerei Teichmann erwerbsmäßig betrieben wird.
   Dies gilt nicht mehr, wenn Grundstücksfläche der Gärtnerei der Bebauung zugeführt wird.

Im übrigen wird den vorgebrachten Bedenken und Anregungen nach gerechter Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht entsprochen. Insofern gilt die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung.

Diese Entscheidungsbegründung gehört zum Bebauungsplan Nr. 141 "Nordstraße / Aachener Straße" der Stadt Wesel und ist Gegenstand des Beschlusses des Rates der Stadt Wesel vom 21.7.1981.

Wesel, den 21.7.1981

Stadt Wesel

Der Stadtdirektor

In Vertretung

(Dimel)

Techn.Beigeordneter