Begründung
zur vereinfachten Änderung B des Bebauungsplanes Nr. 142 "Stoppenbergstraße-Süd" der Stadt Wesel

1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Änderung erfaßt eine Teilfläche des Grundstückes in der Gemarkung Wesel, Flur 22, Flurstück 1245. Die Fläche beschreibt eine annähernd rechteckige Form, wobei die südliche Grenze des Geltungsbereiches gleichzeitig die Flurstücksgrenze zum Flurstück 1217 bildet. Die westliche Begrenzung bildet die Grünstraße.

2. Derzeitige Festsetzung

Die derzeitigen Festlegungen sehen eine Nutzung als öffentliche Grünfläche vor. Das im Süden angrenzende Baugebiet ist als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4, GFZ von 0,8 in zweigeschossiger Bebauung mit einer Dachneigung von 42° festgelegt.

3. Anlaß der Änderung

Anlaß der Änderung ist der vorherrschende Wohnungsmangel, ausgelöst durch die steigende Wohnbevölkerung der Stadt Wesel.

4. Ziel und Zweck der Planung

Ziel der Planung ist die Ausweisung weiterer dem Wohnungsbau vorbehaltener Flächen.
Die Stadt Wesel hat ein Interesse daran, daß die Planung zügig realisiert und entsprechend der Festsetzung einer Wohnbebauung zugeführt wird, um dem dringenden Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen.

5. Zulässigkeit der vereinfachten Änderung

Durch die Umwandlung von bisher öffentlicher Grünfläche in WA-Fläche werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so daß die Voraussetzung für das vereinfachte Änderungsverfahren nach § 13 BauGB gegeben ist. Die im gültigen Bebauungsplan festgelegte Rad- und Fußwegplanung wird durch diese Maßnahme nicht berührt.

6. Inhalt des Änderungsplanes

Die angestrebte Änderung sieht eine Festlegung mit allgemeiner Wohnnutzung (WA), 2-geschossig (GRZ 0,4, GFZ 0,8) und einer Dachneigung von 42° vor. Dieses entspricht dem ausgewiesenen Maß der baulichen Nutzung im angrenzenden südlichen Bebauungsbereich.

Gegen eine WA-Nutzung bestehen hinsichtlich des Schallschutzes keine Bedenken. Die seinerzeit vorgenommene Festsetzung für Schallschutzfenster der Klasse 2 wird auch für die erweiterte WA-Fläche übernommen. Aufgrund der z.Zt. gültigen Wärmeschutzverordnung werden diese Anforderungen des Schallschutzes durch marktübliche Fenstersysteme erfüllt. Durch diese passiven

Schallschutzmaßnahmen am Gebäude wird das mit dem Außengeräusch korrespondierende Innengeräusch begrenzt. Es wird jedoch eine Empfehlung für Fenster der Schallschutzklasse 3 ausgesprochen, um einer Steigerung des Individualverkehrsaufkommens gerade auch im Bereich eines Knotenpunktes, wie der Kreuzung Grünstraße/Nordstraße, in Zukunft gerecht zu werden.

Die öffentliche Grünfläche wird auf das Maß entsprechend der Festlegung des weiteren Grünflächenverlaufes entlang der Nordstraße reduziert.

7. Städtebauliche Gründe, öffentliches Interesse

Die vorgeschlagene Änderung paßt sich der vorhandenen Struktur und Höhenentwicklung der Gebäude an und erweitert diese sinnvoll in nördlicher Richtung zur Kreuzung Nordstraße/Grünstraße. Dieser Festsetzung stehen öffentliche Belange nicht entgegen. Aus Sicht des Schutzes des Naturhauthaltes ist die Überplanung der öffentlichen Grünfläche vertretbar, da es sich um eine offene Bauweise mit entsprechendem Grünflächenanteil handelt und keine (nach Baumschutzsatzung) schützenswerte Bepflanzung existiert. Ein erheblicher Teil der Fläche wird z.Zt. als Ackerfläche, der andere als Brachlandfläche genutzt. Durch die WA-Nutzung wird keine nennenswerte nachteilige Beeinflussung des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes eintreten. Vielmehr werden vorhandene Ressourcen, wie Straßenverkehrserschließung, Abwässer, Energieversorgung ohne großen baulichen Aufwand genutzt. Es liegt im öffentlichen Interesse, zusätzlich WA-Flächen in bereits erschlossenen Gebieten auszuweisen.

8. Kosten und Finanzierung

Durch die Erweiterung der WA-Fläche entstehen der Stadt Wesel keine zusätzlichen Kosten für die öffentliche Erschließung, da es sich um ein voll erschlossenes Gebiet handelt.

9. Altlasten

Im Altlastenkataster ergeben sich keine Hinweise bezüglich einer Kontaminierung der Böden.

10. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Ver- und Entsorgung ist über vorhandene Leitungen und Kanäle der Versorgungsträger im Verlauf der Grünstraße gewährleistet. Die Abwässer werden über das öffentliche Klärsystem entsorgt.
Die Erschließung der Grundstücksfläche ist über die Grünstraße gegeben.

11. Sonstiges

Auf die textlichen Festsetzungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 142 sowie die Vorschriften der Gestaltungssatzung wird verwiesen; sie gelten auch für den Bereich der vereinfachten Änderung.

Wesel, den 2. August 1993

Stadtplanungsamt

Klein-Hitpaß