Gehört zur Verfügung
Az.: 35.2-12.27 (Wes 151)
Bezirksregierung
Düsseldorf, den 02.09.1997

1. Ausfertigung

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan Nr. 151 "Alexander-Hegius-Straße" der Stadt Wesel

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Wesel beschloß in seiner Sitzung am 28.03.1995 die Aufhebung der Ratsbeschlüsse vom 28.08.1979 sowie vom 07.10.1980 betreffend Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 151, 152 und 154 bis 157. Gleichzeitig wurde der Beschluß zur Neuaufstellung der Bebauungspläne Nr. 151 "Alexander-Hegius-Straße" und 152 "Färberskamp" zwecks Schaffung neuen Planungsrechtes nach den Vorgaben der Rahmenplanung Feldmark gefaßt. Soweit der Bebauungsplan Nr. 151 die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 93 und Nr. 150 überlagert, soll er die rechtswirksamen Planteile ersetzen. Soweit der Bebauungsplan Nr. 152 die Geltungsbereiche der rechtswirksamen Bebauungspläne Nr. 150 und Nr. 153 überlagert, soll der Bebauungsplan Nr. 152 die rechtswirksamen Planteile ersetzen. Die Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 151 und Nr. 152 wird als vordringlich eingestuft, da möglichst kurzfristig Wohnbauflächen bereitgestellt werden sollen.

2. Erfordernis zur Planaufstellung

Im Stadtteil Feldmark, östlich der Eisenbahnlinie Oberhausen-Emmerich liegen große, ungenutzte Flächenbereiche, welche im Flächennutzungsplan - FNP - als Wohnbaufläche dargestellt sind. Für diesen Bereich ist im Vorfeld eine Rahmenplanung erstellt worden, um eine geregelte, städtebauliche Erschließung des Gesamtareals sicherzustellen. Die neuen Bebauungspläne leiten sich aus der Rahmenplanung Feldmark ab, welche am 28.03.1995 vom Rat zur Kenntnis genommen wurde. Der Gesamtplanbereich soll sukzessive von Süden (Nordstraße) in Richtung Norden entwickelt werden, wobei der Bebauungsplan Nr. 151 als erste Stufe dieses Planungszieles realisiert wird.
Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 151 sollen kurzfristig 250 - 300 WE neu geschaffen werden. Desweiteren befindet sich eine Sonderbaufläche - Verwaltung - im Geltungsbereich; hier sollen Betriebe mit Verwaltungsfunktionen angesiedelt werden.

3. Lage und Größe des Planbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 151 liegt südwestlich des Ortsteiles Lackhausen. Er wird begrenzt im Süden durch die Nordstraße - K 7 -, im Osten durch die Emmericher Straße - L 7 -, im Norden durch den Färberskamp und im Westen durch den Drüner Weg. Die genaue Bereichsabgrenzung kann dem Bebauungsplan entnommen werden, die Größe des Planbereiches beträgt 15,67 ha.

4. Planungsvorgaben

Im überörtlichen Gebietsentwicklungsplan - GEP - ist der Planbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.
Der rechtswirksame Flächennutzungsplan - FNP - stellt den Bereich überwiegend als Wohnbaufläche dar; im Eckbereich Emmericher Straße/Nordstraße befindet sich eine Sonderbaufläche - Verwaltung -. Desweiteren stellt der FNP eine Fläche für Versorgungsanlagen - Regenrückhaltebecken - an der Emmericher Straße dar. Entlang der überörtlichen und örtlichen Hauptverkehrsstraßen (Emmericher Straße und Nordstraße) sieht der FNP Grünflächen in unterschiedlichen Breiten - teilweise mit Immissionsschutzfunktionen - vor.

Symbolisch dargestellt ist eine Spielplatzfläche, zwei Richtfunkstrecken sind nachrichtlich vermerkt.
Belange des Landschaftsplanes - Raum Wesel - des Kreises Wesel sind nicht betroffen, da das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

5. Flächennutzungsplan - FNP -

Die geplanten Nutzungen des künftigen Bebauungsplanes Nr. 151 stehen in Einklang mit den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes; die Entwicklung aus dem FNP ist gegeben.

6. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Für Teilbereiche des Bebauungsplanes Nr. 151 gelten z. Z. noch die planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 93 "Dudenstraße/Hummelweg" und Nr. 150 "Drüner Weg".
Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 151 werden die überlagerten Flächen aufgehoben; die in den rechtskräftigen Bebauungsplänen für diese Bereiche festgesetzten Nutzungsarten werden übernommen.
Westlich des Drüner Weges bis zur Eisenbahnlinie Wesel-Bocholt weist der Bebauungsplan Nr. 150 fast ausschließlich Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet - WA - und Kleinsiedlungsgebiet - WS -) aus. Ergänzt werden die vorgenannten Nutzungen durch private und öffentliche Grünflächen.
Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 90, 91, 92, 92 A, 93 und 94 (einschließlich der Änderungen) für den Ortsteil Lackhausen schließen teilweise unmittelbar an den Bebauungsplanbereich Nr. 151 an. Dominierend sind hier die Wohnbauflächen - reines und allgemeines Wohngebiet -, desweiteren sind in den Bebauungsplänen noch private und öffentliche Grünflächen, Gemeinbedarfsflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie eine kleinere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft festgesetzt. An die Bebauungspläne Nr. 93 - 1. Änderung und Nr. 94 - 1. Änderung schließt im Südosten der Bebauungsplan Nr. 181 mit seinen Festsetzungen Gemeinbedarfsfläche - Betriebshof - und Fläche für die Landwirtschaft an. Gegenseitige Einwirkungen zwischen den vorgenannten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und dem Bebauungsplan Nr. 151 sind nicht zu erwarten.
Der Bebauungsplan Nr. 153 sowie die Durchführungspläne Nr. 27 und 22 A (einschließlich Änderungen) erfassen mit ihren Geltungsbereichen Gebiete westlich der Bahnlinie Wesel-Bocholt bzw. Oberhausen-Emmerich. Die in diesen Plänen getroffenen Nutzungsfestsetzungen lassen ebenfalls keine Auswirkungen auf den Planbereich erwarten. Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes weisen diese Pläne schon teilweise einen größeren Abstand auf.

7. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

7.1 Innerhalb des Planbereiches

Die überwiegenden Teile der Flächen innerhalb des Planbereiches werden z. Z. noch gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Bei der Brachfläche, etwa in der Mitte des Plangebietes gelegen, handelt es sich um Relikte einer bis ca. 1953 hier betriebenen Silbersandgrube. Heute findet diese Fläche nur noch für Weidenutzung Verwendung; teilweise hat sich in den Randbereichen Baum- und Strauchbewuchs eingestellt. Gegenüber dem Geländeniveau der umliegenden Bereiche weist die Sandgrube einen Geländebruch von ca. 1,50 m bis 2,0 m auf.

Fast ausschließlich eingeschossige Wohnhäuser bilden den Baubestand entlang des Drüner Weges von der Nordstraße - K 7 - bis zum Färberskamp. Die Ausnahme bildet der vorhandene Heizungs-, Sanitär-, Klempner- und Elektrobetrieb an der nordwestlichen Planbereichsgrenze nahe dem Färberskamp. Es handelt sich bei dem Betrieb um ein Unternehmen, welches Bestandsschutz genießt. Aus betriebstechnischen Gründen ist in nächster Zeit jedoch eine Betriebsverlagerung zu erwarten.
Von dem als Ansatz im Planbereich bestehenden Teilstück der Alexander-Hegius-Straße (z. Z. ca. 55 m Baustraße) werden drei weitere Wohnhäuser erschlossen. Planungsziel ist die Weiterführung der Straße in östlicher Richtung mit Anbindung an die geplante Haupterschließungsachse. An der Nordstraße, etwa gegenüber der Straßeneinmündung "Am Blaufuß" bestehen mehrere Wohnhäuser in ein- und zweigeschossiger Bauweise, daneben ist hier noch ein Gärtnereibetrieb ansässig. Alle Gebäude werden von der Nordstraße aus über bestehende Zufahrten erschlossen. Splitterbebauung ist auch im Nahbereich der Kreuzungsanlage Emmericher Straße/Nordstraße vorhanden. Es handelt sich hierbei um fünf Wohnhäuser in teilweise zweigeschossiger Bauweise, welche über eine bestehende Straße (ehemalige Abelstraße) mit der Nordstraße verbunden sind.
Das bestehende Pumpwerk mit Rückhaltebecken im Eckbereich Färberskamp/Emmericher Straße dient der Entsorgung des Regenwassers und ist Bestandteil des Entwässerungssystems des Ortsteils Lackhausen. Ebenfalls am Färberskamp ist ein Kinderspielplatz (A) in einer Größe von ca. 5.200 m² angelegt. Neben Flächen für Bewegungsspiele ist der Spielbereich noch mit mehreren Erdhügeln für verschiedene Betätigungen ausgestaltet. Auf die Aufstellung aufwendiger Spielgeräte ist verzichtet worden. Der vorhandene Baum- und Strauchbewuchs in den Platzrandbereichen stellt eine gute Ergänzung zu der naturnahen Ausgestaltung des Spielbereiches dar.
Bis auf die schon angesprochene Bodenmulde der ehemaligen Silbersandgrube weist das Gelände keine weiteren wesentlichen Höhenunterschiede auf, wohl aber besteht ein leichtes Gefälle von der Emmericher Straße zum Drüner Weg hin.
Ver- und Entsorgungsleitungen sind im Plangebiet lediglich in dem Teilstück der ehemaligen Abelstraße vorhanden, hinzu kommen bestehende Versorgungseinrichtungen des RWE.
In dem Plangebiet sind von einem Fachbüro zwei Rammkernbohrungen zur Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse vorgenommen worden. Bezüglich der Baugrundbeschaffenheit wird auf das der Begründung beigefügte hydrogeologische Gutachten verwiesen.

7.2 Bestand außerhalb des Planbereiches

Zwei Hauptverkehrsstraßen tangieren den Planbereich. Im Osten die Emmericher Straße - L 7 - mit der Wertigkeit einer überörtlichen Hauptverkehrsstraße und im Süden die Nordstraße - K 7 - als innerstädtische Haupterschließungsstraße. Beide vorgenannten Straßen weisen einen Vollausbau auf. Entlang der Nordstraße sind beidseitig Rad-/Gehwege angelegt; auf dem Mehrzweckstreifen der Emmericher Straße wird das Radfahren geduldet. Das Einfahren für Kraftfahrzeuge von der Emmericher Straße - L 7 - in den Holzweg ist z. Z. nicht gestattet, umgekehrt besteht die Möglichkeit nach wie vor.
Zwei Eisenbahnlinien verlaufen westlich des Plangebietes. Auf der Strecke Wesel-Bocholt wird regionaler Schienenverkehr geringer Zugfolge abgewickelt, die Strecke Oberhausen-Emmerich ist, bedingt durch den Anschluß an das internationale Schienenverkehrsnetz, wesentlich stärker frequentiert.

Fast ausschließlich erschließende Funktionen für die bestehende Wohnbebauung weisen der Drüner Weg und Färberskamp auf. Der Stadtteil Feldmark mit seinem vielfältigen Dienstleistungs- und Versorgungsangebot am Marktplatz sowie den infrastrukturellen Einrichtungen (Schulen, Kirchen, Kindergärten, Post etc.) ist über den Holzweg auf kurzem Wege erreichbar.
Nahezu abgeschlossen sind die baulichen Maßnahmen in dem Bereich zwischen der westlichen Planbereichsgrenze und der Bahnlinie Wesel-Bocholt. Die realisierte Bebauung besteht fast ausschließlich aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern mit relativ großem Freiflächenanteil.
Nördlich des Färberskamp ist Streubebauung anzutreffen, die sich etwa bis zum Westfalenweg erstreckt. Die Bausubstanz besteht aus Ein- und Mehrfamilienhäusern, einem Gärtnereibetrieb und einem Bauernhof. Die unbebauten Flächen werden z. Z. fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt.
Die Emmericher Straße - L 7 - trennt den Planbereich vom Ortsteil Lackhausen. Dominierend ist hier die Wohnbebauung, bestehend aus Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in bis zu zweigeschossiger Bauweise, in geringem Umfang ist auch der Mietwohnungsbau vertreten. Kleinere Läden und infrastrukturelle Einrichtungen (Kindergarten, Sport- und Spielanlagen) kommen ergänzend hinzu.
Die Niederrheinischen Verkehrsbetriebe unterhalten an der Konrad-Duden-Straße einen Betriebshof mit Buseinstellhallen und Sozialräumen; die verkehrliche Anbindung des Betriebshofes an das übergeordnete Straßennetz ist auf kurzem Wege gegeben.
Das Gebiet südlich der Nordstraße bis zur Drüner Landstraße ist fast ausschließlich dem Gewerbe vorbehalten. Unmittelbar gegenüber dem Planbereich sind ein Getränkehersteller mit Abfüllung und Vertrieb und ein Baumarkt ansässig; beide Betriebe werden direkt von der Nordstraße angefahren. In dem rückwärtigen Teil des gewerblich genutzten Bereiches sind Maschinen- und Stahlbau sowie artverwandte Betriebe vorherrschend. Dabei prägt der hier ansässige Schwermaschinenbaubetrieb (Turbinenwerk) das Gewerbegebiet. Desweiteren haben sich kleinere Metallverabeitungsbetriebe, Chemie- sowie verschiedene Handwerksbetriebe hier etabliert. Außer dem vorgenannten produzierenden Gewerbe sind in dem Gebiet noch Handels- und Dienstleistungebetriebe ansässig. Erschlossen werden diese Betriebe von den Straßen Am Blaufuß, Werner-von-Siemens-Straße und Mercatorstraße. Wohnbebauung in ein- bis zweigeschossiger Bauweise ist aufgrund der gewerblichen Nutzung nur im Randbereich an der Straße Am Blaufuß anzutreffen.

8. Planung

8.1 Planung und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan ist mit der Zielsetzung aufgestellt worden, die in diesem Bereich brachliegenden Flächen möglichst kurzfristig der Bebauung zuzuführen, um damit zum einen
- den Fehlbedarf an Wohnungen zu verringern und
- um auf Teilflächen Betrieben mit Verwaltungsfunktion Möglichkeiten zur Ansiedlung zu geben.

8.1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA -

Die im Bebauungsplan für Wohnbebauung vorgesehenen Bereiche sind insgesamt als allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 BauNVO

festgesetzt. Dies entspricht dem in der unmittelbaren Umgebung bestehenden Planungsrecht (Bebauungsplan Nr. 150 "Drüner Weg").
Der Entwurf sieht fast ausschließlich eine bis zu zweigeschossige Bebauung vor - in Anpassung an die Bebauung in den Randbereichen -, der für eine maximal zulässige Bebauung bis zu drei Geschossen vorgesehene Bereich an der Emmericher Straße bildet die Ausnahme.
Die Grundflächenzahl - GRZ - beträgt 0,4, die dreigeschossige Bebauung als Höchstgrenze gewährleistet die Einhaltung der Geschoßflächenzahl - GFZ - von 1,2.
Entsprechend dem Bedarf und der Nachfrage sowohl nach Eigenheimen als auch nach Geschoßwohnungsbau für Mietwohnungen berücksichtigt der Bebauungsplan diese Belange in angemessener Art und Weise.
Für den überwiegenden Teil des Planbereiches ist eine Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern und einer zulässigen Anzahl von zwei Wohnungen je Gebäude festgesetzt. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzte höchstzulässige Zahl von Wohnungen ist getroffen worden, damit der angestrebte Charakter der städtebaulichen Struktur sichergestellt ist. Die Infrastruktureinrichtungen (gepl. verkehrliche Erschließung usw.) sind entsprechend dimensioniert.
Darüber hinaus wird dem städtebaulichen Erscheinungsbild der vorhandenen, im Nahbereich gelegenen Wohnbausubstanz Rechnung getragen. In den übrigen Teilen des Bebauungsplanes - insbesondere in den Bereichen entlang der Haupterschließungsstraßen - ist auf Festsetzung vorgenannter Art weitestgehend verzichtet worden, um hier unter anderem Geschoßwohnungsbau in Form von Mietwohnungen zu ermöglichen. Sowohl von der Lage und Erreichbarkeit der Wohnquartiere (relativ kurze Wege ohne Beeinträchtigung weiterer Bereiche) als auch von den infrastrukturellen Voraussetzungen her (Abwicklung fließender Verkehr, ruhender Verkehr), bieten sich hier gute Chancen zur Realisierung solcher Baumaßnahmen.
Die ausgewiesenen Bauzonen sind in sämtlichen Bereichen großzügig bemessen, um den unterschiedlichen Bauwünschen Rechnung zu tragen, gleichwohl ist aus gestalterischen Gründen die offene Bauweise festgesetzt.
Von den befestigten Fahrbahnrändern sowohl der Emmericher Straße als auch der Nordstaße weisen die Bauzonen einen Abstand zwischen 20,0 m und 30,0 m auf, teilweise sind diese Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB zu bepflanzen.
Die bestehenden Wohnhäuser unmittelbar an der Nordstraße genießen Bestandschutz; eine über den Bestandschutz hinausgehende Sicherung der Wohnbebauung ist nicht beabsichtigt. Es ist vielmehr Ziel der Planung, die künftige Bebauung von der Nordstraße abzurücken, um größere Freiflächen zum Straßenraum zu schaffen. Die Erschließung kann über das innere Straßennetz erfolgen.

8.1.2 Sondergebiete - SO - gemäß § 11 BauNVO

Im Rahmen der vorbereitenden Bauleitplanung sind Untersuchungen über verschiedene Verwaltungsstandorte auf gesamtstädtischer Ebene durchgeführt worden. Der Eckbereich Emmericher Straße/Nordstraße erwies sich dabei als den Untersuchungsbelangen entsprechend geeignet. Ziel des Bebauungsplanes ist die konkrete städtebauliche Umsetzung. Die Flächengröße beträgt 3,44 ha.
Die Definition der Zweckbestimmung des So-Gebietes - Verwaltung - ist der Sammelbegriff für die geplanten Nutzungsarten und zielt nicht nur auf Verwaltungen im klassischen Sinne ab, gleichgültig ob öffentlich oder privat. Vielmehr ist es Ziel der Planung, innerhalb des Sondergebietes auch kleinere Gebäude und Räume für

freie Berufe (Ärzte, Architekten, Makler, beratende Berufe etc.) und für Handelsvertretungen und Agenturen mit den entsprechenden Büros, Ausstellungsräumen, Schulungs-, Tagungs- und Seminarräumen zuzulassen. Ergänzend kommen soziale Räume hinzu, sofern sie ausschließlich den begleitenden Betrieb der SO-Gebiets-Nutzungen und dessen Versorgung darstellen, gedacht ist hier z. B. an Kioske, Kantinen, Cafeterien etc. Nebenanlagen, die der Versorgung des Sondergebietes dienen (wie Elektrizität, Gas, Wärme, Wasser, Abwasser) sowie fernmeldetechnische Anlagen sollen ebenso zulässig sein, wie Stellplätze, Garagen, Carports etc. soweit sie den durch die SO-Gebiets-Nutzung verursachten Bedarf abdecken. In § 1 der textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungsarten abschließend geregelt. Die Bündelung dieser Nutzungsarten macht die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet - SO - gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO notwendig, da sich Art und Umfang dieses Gebiets keinem der in den §§ 2 - 9 der BauNVO geregelten Gebietstypen zuorden läßt.
Das Sondergebiet erhält durch Baugrenzen umfaßte, großzügig ausgelegte Bauzonen, um einen möglichst großen Spielraum bei der Gestaltung der baulichen Anlagen zu gewährleisten.
Als Bauweise ist eine zulässige Bebauung bis zu drei Geschosse vorgesehen, die Grundflächenzahl - GRZ - wird mit 0,8 festgesetzt. Damit ist die Einhaltung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Abs. 1 BauNVO für sonstige Sondergebiete sichergestellt.

8.1.3 Öffentliche Grünflächen

Innerhalb des Bebauungsplanes sind zwei öffentliche Kinderspielplätze festgesetzt. Der bestehende Spielplatz am Färberskamp mit dem Spielbereich A für alle Altersstufen deckt aufgrund seiner Größe sowohl den Bereich des Plangebietes als auch angrenzender Wohnbereiche ab. Lagemäßig bleibt der Spielplatz erhalten, erfährt aber aufgrund des geplanten Ausbaus des Färberskamp als Erschließungsstraße eine Flächenreduzierung.
Der geplante Spielplatz (ebenfalls Spielbereich A) südlich der Alexander-Hegius-Straße mit einer Flächengröße von 2.060,0 qm stellt eine gute Ergänzung zu dem Spielplatz am Färberskamp dar. Die Erreichbarkeit der Spielplätze selbst und untereinander ist auf kurzen Wegen möglich.
Die bestehende Grünfläche im Nahbereich der Emmericher Straße - L 7 - / Nordstraße - K 7 - ist im Bebauungsplan als öffentliche Grünfläche mit natürlicher Vegetation festgesetzt und wird gemäß § 6 der textlichen Festsetzungen bepflanzt.
Entlang der Emmericher Straße - L 7 - ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB eine Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzanlage) im Sinne des Bundesimmissionsschutzes in Verbindung mit einer öffentlichen Grünfläche festgesetzt und gemäß § 6 der textlichen Festsetzungen zu bepflanzen. Innerhalb dieser Fläche wird die lt. Lärmgutachten erforderliche aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Wall-/Wandkombination errichtet. Zur Sicherstellung der Unterhaltung vorgenannter Lärmschutzanlage ist auf den der Anlage vorgelagerten Flächen - innerhalb der WA- bzw. SO-Gebiete - ein Geh- und Fahrrecht zugungsten der Stadt Wesel eingetragen.

8.1.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Das bestehende Pumpwerk mit Regenrückhaltebecken, welches zum Entwässerungssystem des Ortsteiles Lackhausen gehört, ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Abwasser - festgesetzt.
Eine Versorgungsstation - Elektrizität - für die RWE Energie AG ist im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen.

9. Erschließung

9.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Verknüpfung der Haupterschließungsstraße mit der Nordstraße - K 7 - ist durch einen schon bestehenden Straßenanschluß lagemäßig vorgegeben. Aufgrund der künftigen Frequentierung dieses Anschlußpunktes ist ein Um- und Ausbau der Verkehrsflächen jedoch erforderlich. Die jetzt im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen der Straßenverkehrsflächen lassen sowohl die Möglichkeit des Ausbaus zu einem leistungsfähigen Verkehrsknoten als auch zu einem reinen Kreisverkehr zu.
Ausgehend von der Nordstraße verläuft die Haupterschließungsstraße im ersten Teilabschnitt in etwa 130 m Abstand parallel zur Emmericher Straße - L 7 -. Die Gesamtstraßenbreite ist hier mit 15,0 m festgesetzt. Damit ist die Anlage eines einseitigen Parkstreifens und von beidseitigen kombinierten Rad-/Gehwegen möglich. Die beiderseits der Haupterschließungsanlage festgesetzen Sondergebietsflächen - SO - werden teilweise direkt von dieser oder durch davon abzweigende Stichstraßen mit einer Verkehrsflächenbreite von insgesamt 10,0 m erschlossen. Fast unverändert beibehalten worden ist das Straßenteilstück (ehemalige Abelstraße) zur Erschließung der Wohnhäuser Nordstraße Nr. 2 bis 10.
Nach etwa 250 m nördlichem Verlauf ist die Anlage eines Kreisverkehrs vorgesehen, um einerseits eine optimale Abwicklung der zu erwartenden Verkehre zu gewährleisten und andererseits durch die platzartige Ausweitung mit Begrünung der Insel die Längenabwicklung der Straße gestalterisch zu gliedern. Zudem bietet der Kreisverkehr eine natürliche Hemmschwelle. Ab dem Kreisverkehr setzt sich die Haupterschließungsstraße in leicht verschwenkter Führung nach Norden bis zum Färberskamp fort und knickt danach - unter Einbeziehung des Färberskamp - fast rechtwinkelig nach Westen ab. Am Schnittpunkt mit dem Drüner Weg ist die Weiterführung nach Norden in Richtung Holzweg angedacht.
An den Kreisverkehr in westlicher Richtung schließt die Querverbindung zum vorhandenen Wohngebiet Drüner Weg in Verlängerung der Alexander-Hegius-Straße an. Die Verkehrsfläche ist mit 10,0 m Breite festgesetzt, vorgesehen ist ein Ausbau im Separationsprinzip. Abzweigende Wohnstraßen in Verbindung mit Stichwegen sichern eine optimale Erschließung der Wohnquartiere nördlich und südlich der Verbindungsstraße. Versätze bzw. Verschwenkungen innerhalb der Straßen und auf das Mindestmaß ausgerichtete Straßenbreiten sollen überhöhte Fahrgeschwindigkeiten ausschließen. Mit dem Ausbau der Verkehrsflächen im Mischprinzip und Anordnung von Parkplätzen innerhalb des Straßenraumes wird der Wohnstraßencharakter noch verstärkt. Soweit Wendeanlagen erforderlich, sind diese größenmäßig für drei-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt.

9.2 Ent- und Versorgung

9.2.1 Entsorgung

Das gesamte Plangebiet wird - entgegen dem Generalentwässerungsplan der Stadt Wesel, der hier Mischsystem vorsah -, gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) im Teilmischsystem entwässert.
Anfallendes Schmutzwasser baulicher Anlagen und das Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen werden innerhalb des Plangebietes durch neu zu verlegende Kanäle gesammelt und entweder dem vorhandenen Kanal im Färberskamp oder den z. Z. im Bau befindlichen Hauptsammler an der Nordstraße zugeleitet. Über das vorhandene nachgeschaltete Kanalnetz werden die Abwässer der zentralen Kläranlage zugeführt und dort ordnungsgemäß gereinigt.
Die Entsorgung von weiteren Bauvorhanden am Drüner Weg ist durch Anschluß an den vorhandenen Kanal sichergestellt.

Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen über ein geeignetes Entwässerungssystem auf privaten Grundstücken dem Untergrund zuzuführen.
Entsprechend den Aussagen des vorliegenden hydrogeologischen Gutachtens liegen im Planbereich insoweit geeignete Bodenverhältnisse vor, daß Regenwasser von normal dimensionierten Dachflächen versickert werden kann. Zu beachten sind hierzu die Aussagen des der Begründung beigefügten hydrogeologischen Gutachtens (insbesondere größere Entwässerungsanlagen).

9.2.2 Versorgung

Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wesel. Durch Anschluß an die in den Randbereichen vorhandenen Leitungen und durch Leitungsneuverlegungen kann die Versorgung des Planbereiches sichergestellt werden.
Die Stromversorgung des Planbereiches erfolgt durch die RWE Energie AG Wesel. Eine Versorgungsstation ist als Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.
Die von der Feuerwehr geforderte Löschwassermenge von 48 m^3/h kann aus dem vorgeschalteten Wasserrohrnetz zur Verfügung gestellt werden.

10. Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel ist unter der Bezeichnung (AZ: 12-97, Altablagerung Färberskamp) eine Fläche innerhalb des Planbereiches als Altlastenverdachtsstandort eingetragen. Auf dieser Fläche wurde (nach Aussagen der Eigentümer) bis ca. 1953 eine Silbersandgrube betrieben. Der vorher abgetragene Oberboden wurde nach Ende des Betriebes wieder aufgebracht. Lediglich in der nordwestlichen Ecke wurde später noch der Bodenaushub aus der Baumaßnahme für ein Wohnhaus abgelagert. Andere Ablagerungen haben nicht stattgefunden.
Entsprechend der Empfehlung des Kreises Wesel wurden durch ein Fachbüro auf der Fläche zwei Rammkernbohrungen niedergebracht und die Bohrproben untersucht. Die Untersuchung hat keine Befunde ergeben. Negative Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen sind nicht zu erwarten. Im Altlastenkataster des Kreises Wesel wird der Standort gestrichen.
Das Gutachten ist der Begründung beigefügt.

Aufgrund der Zerstörung Wesels muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln des Zweiten Weltkrieges gerechnet werden, obwohl der Planbereich gemäß vorliegender Kartenunterlagen nicht innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes liegt. Aus Sicherheitsgründen sollte vor Beginn der Bauarbeiten eine entsprechende Sondierung des Geländes erfolgen. Bestätigt sich der Verdacht auf Altlasten, z. B. in Form von Blindgängern oder Munition etc., so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.

11. Eingriffsbewertung - Landschaftspflegerischer Begleitplan

Für den Bebauungsplan wurde eine Eingriffsbewertung durchgeführt, der ein Landschaftspflegerischer Begleitplan beigefügt ist. Zur Minderung und Kompensation der Eingriffe werden Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Anpflanzung bodenständiger Gehölze, siehe § 6 der textlichen Festsetzungen) und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Minimierung der Versiegelung, siehe § 5 der textlichen Festsetzung) festgesetzt. Die Versickerung von Regenwasser wird gemäß § 51 a Landeswassergesetz im § 4 der textlichen Festsetzungen geregelt (siehe hierzu Kapitel Nr. 9.2.1 "Entsorgung"). Darüber hinaus werden Empfehlungen zur Fassaden- und Dachbegrünung sowie zur Anlage von Gartenteichen gegeben.

Rein rechnerisch ergibt sich eine Kompensationsfläche von insgesamt ca. 3 ha. Innerhalb des B-Plan-Bereiches und dessen unmittelbarer Umgebung steht eine zusammenhängende Fläche dieser Größenordnung, die die ökologischen Anforderungen erfüllt (Wertsteigerung um Faktor 5) und auch den städtebaulichen Belangen gerecht wird (innenstadtnahe Wohnlage, Ausnutzungsgrad der Infrastruktur, verkehrliche Erschließung, Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc.) nicht zur Verfügung. Eine Ausklammerung von Baugebieten allein zur Kompensation ist nicht geboten, den städtebaulichen Belangen ist insofern Vorrang einzuräumen.

Den ökologischen Belangen wird insofern Rechnung getragen, daß eine Fläche in der angesprochenen Größenordnung in einem zur Kompensation geeigneten Landschaftsraum zur Verfügung gestellt und entsprechend aufbereitet wird.

Dieser Begründung liegt eine Eingriffsbewertung mit Landschaftspflegerischem Begleitplan bei.

12. Schallschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurde von einem Fachbüro eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen (Straßen- und Schienenverkehr) und Gewerbelärmimmissionen durchgeführt.

Als wesentliches Ergebnis ist festzuhalten:

1. Die überschlägigen Berechnungen der Gewerbelärmimmissionen ergaben, daß innerhalb des Bebauungsplangebietes mit keinen Überschreitungen der Immissionsrichtwerte durch die angrenzenden Gewerbebetriebe zu rechnen ist.
   Die Schallimmissionen aller übrigen, südlich der Nordstraße befindlichen, Gewerbebetriebe sind global bewertet worden. Für die angesprochenen Gewerbebetriebe existieren allerdings bereits heute Anforderungen hinsichtlich der Einhaltung der Immissionsrichtwerte an der bestehenden Bebauung.

Der am Drüner Weg ansässige Heizungs-, Sanitär-, Klempner- und Elektrobetrieb hat die Umlegung seines Firmensitzes bereits eingeleitet. Damit werden sämtliche Tätigkeiten auf dem Gelände am Drüner Weg eingestellt. Es erfolgt somit weder eine planungsrechtliche Sicherung des Betriebes noch brauchen die gewerblichen Schallimmissionen berücksichtigt zu werden.

2. Die überwiegend aus Verkehrslärm der angrenzenden Straßen herrührenden Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte machen Schallschutzmaßnahmen erforderlich.

   Folgende Maßnahmen (gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) wurden getroffen:

   - Entlang der Emmericher Straße - L 7 - ist zum Schutz der geplanten Wohnbebauung eine Wall-/Wandkombination von insgesamt 4,0 m Höhe über Straßenniveau auf einer Länge von 200,0 m festgesetzt. Weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Straßenverkehrslärm sind aufgrund der örtlichen Gegebenheiten bzw. aus städtebaulicher Sicht nicht vorgesehen.
   - Zusätzlich zu dem aktiven Lärmschutz entlang der Emmericher Straße - L 7 - sind innerhalb des Bebauungsplangebietes passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und dementsprechend festgesetzt.

   Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden gemäß DIN 4109 durch textliche Festsetzungen (§ 3) nach den im Bebauungsplan kenntlich gemachten Lärmpegelbereichen geregelt.
   Das schalltechnische Gutachten, dem die Festsetzungen im Bebauungsplan entnommen sind, ist Bestandteil der Begründung.

13. Planungsstatistik:

Die im ca. 15,67 ha großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

- Allgemeines Wohngebiet - WA -	ca. 8,68 ha
- Sondergebiet - SO -	ca. 3,44 ha
- Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplätze -	ca. 0,65 ha
- Öffentliche Grünflächen - naturnahe Gestaltung einschließlich Schallschutzwall/-wand -	ca. 0,53 ha
- Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 2,03 ha
- Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 0,34 ha
	ca. 15,67 ha

14. Maßnahmen zur Durchführung der Planung:

Die für die Durchführung der Planung erforderlichen Grundstücksflächen sollen, soweit sie nicht schon Eigentum der Stadt sind, auf dem Verhandlungswege durch Kauf oder Tausch erworben werden. Sollten diese Maßnahmen nicht zum Erfolg führen, sind bodenordnende Maßnahmen gemäß § 45 ff BauGB einzuleiten.

Die entstehenden Gesamtkosten zur Durchführung der Planung werden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

- Straßenbau	ca. 4.200.000,-- DM
- Kanalbau	ca. 1.000.000,-- DM
- Lärmschutzanlage	ca. 380.000,-- DM
- Grunderwerbskosten (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Notarkosten, Vermessungskosten etc.)	ca. 1.000.000,-- DM
- Öffentliche Grünflächen Kinderspielplätze, Flächen mit naturnaher Gestaltung	ca. 250.000,-- DM
- Kompensationsmaßnahmen	ca. 600.000,-- DM
- Unvorhergesehenes und Aufrundungen	ca. 70.000,-- DM
Gesamtsumme	ca. 7.500.000,-- DM

Die Finanzierung der Kosten erfolgt nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

Aufgestellt: Planungsamt

Wesel, den 5. November 1996 Klein-Hitpaß

Anlage
- Auszug aus dem hydrogeologischen Gutachten vom 15.07.1996
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan vom 04.09.1996
- Rammkernsondierungen Färberskamp vom 26.07.1995
- Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 24.10.1996

HE102901.96/P610006

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 151 "Alexander-Hegius-Straße" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.12.1996 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 13.01.1997 bis 17.02.1997 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 18. Februar 1997

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

(Claus)

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 151 "Alexander-Hegius-Straße" der Stadt Wesel

---

Gegen den Bebauungsplan Nr. 151 der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs Bedenken/Anregungen vorgebracht worden, denen nach sachgerechter Abwägung der Belange nicht entsprochen wird. Der Plan wird also inhaltlich nach der Auslegung weder geändert noch ergänzt.

Nachträglich werden auf Hinweis aus der Bevölkerung zwei Bäume als Bestand in die Vermessungsunterlage eingetragen. Die Abwägung der Belange wird dadurch nicht berührt.

Nachrichtlich wird im Plan das Haus Nordstraße 2 als Einzelanlage gekennzeichnet, das dem Denkmalschutz unterliegt; ebenso wird ein Hinweis auf die einschlägigen Bestimmungen der §§ 15 und 16 des Denkmalschutzgesetzes NW auf den Plan aufgetragen.

Die Entwurfsbegründung gilt als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Wesel, den 3. März 1997

Stadtplanungsamt Wesel

(Klein-Hitpaß)

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 29.04.1997.