1. Ausfertigung

Begründung
zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 "Am Regnit" der Stadt Wesel

1. Erfordernis zur Planaufstellung

Im Zuge der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 163 "Am Regnit" - Rechtskraft seit dem 25.4.1991 - haben sich Planungsziele ergeben, deren Realisierung teilweise die Änderung des Planungsrechtes erforderlich macht.
Gegenstand der Änderung ist die Aufgabe der bisher mit überwiegend Gliederungsfunktionen bedachten öffentlichen Grünfläche mit natürlicher Vegetation im Bereich zwischen der Gemeinbedarfsfläche - Post - und der Kirchturmstraße zwecks Festsetzung von Bauland.
Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation des Änderungsbereiches - Lage im Hauptsiedlungsbereich, vorhandene Erschließung und vorhandene Infrastruktur - ist eine bauliche Ausnutzung geboten. Die Ausschöpfung der innerörtlichen Entwicklung wird der Neuausweisung von Bauflächen im freien Raum vorgezogen und trägt somit auch der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung.

2. Lage und Größe des Planbereiches

Der Änderungsbereich mit seiner Größe von 0,66 ha liegt im östlichen Stadtgebiet in Höhe des evangelischen Krankenhauses auf der Nordseite der Schermbecker Landstraße - B 58 -. Seine Geltungsbereichsgrenzen erfassen die Flurstücke 319 (nahezu gänzlich) und 121 (teilweise) aus der Flur 61, Gemarkung Wesel sowie die Teilflurstücke 541 und 845 aus der Flur 12, Gemarkung Obrighoven. Die Kirchturmstraße tangiert die östliche Geltungsbereichsgrenze innerhalb. Der genaue Verlauf der Planbereichsgrenzen kann der Bebauungsplanänderung entnommen werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Da die im Änderungsbereich des Bebauungsplanes zur Festsetzung vorgesehene Planung und Nutzung ursprünglich vom rechtswirksamen Flächennutzungsplan abgewichen sind, wurde die 4. Änderung des vorbereitenden Bauleitplanes durchgeführt. Diese Änderung wurde am 17.02.95 rechtswirksam. Der Forderung des § 8 Abs. 2 BauGB - Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln - ist damit Rechnung getragen.
Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 werden Ziele und Belange der überörtlichen Regionalplanung und Raumordnung nicht berührt. Der Änderungsbereich liegt innerhalb des im GEP ausgewiesenen Wohnsiedlungsbereiches. Seine Nutzung steht mit den Zielsetzungen des GEP in Einklang. Belange des Landschaftsplanes - Raum Wesel - des Kreises Wesel werden nicht berührt, da der Änderungsbereich außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für den räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung gelten z. Z. noch die planungsrechtlichen Bestimmungen des Bebauungsplan Nr. 163 "Am Regnit". Mit Rechtskraft der 1. Änderung werden die überlagerten Bereiche aufgehoben.
Rechtsverbindliche Bauleitplanung schließt im Süden, auf der Südseite der Schermbecker Landstraße - B 58 - unmittelbar an. Dies sind im wesentlichen neben dem Bebauungsplan Nr. 133 die westlich und östlich anschließenden Bebauungspläne Nr. 132 - 1. Änderung und Nr. 134 mit seinen Änderungen. Während die Bebauungspläne Nr. 132 - 1. Änderung und Nr. 133 entlang der B

58 neben privaten Grünflächen Flächen für den Gemeinbedarf - Altenkrankenheim bzw. Krankenhaus - und teilweise Flächen für die Landwirtschaft festsetzen, beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 134 hauptsächlich allgemeines Wohngebiet mit einem kleineren Zentrum für Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs.

Im weiteren Nahbereich und zwar im nordwestlichen Anschluß an den Bebauungsplan Nr. 163 existiert der Bebauungsplan Nr. 169, der neben einem Wohngebiet entlang des Schafweges überwiegend nach dem Abstandserlaß gegliederte Gewerbegebiete zum Inhalt hat.

Gegenseitig Einwirkungen zwischen den vorgenannten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und der 1. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 163 sind nicht zu erwarten.
Für den östlichen Anschlußbereich - Gelände zwischen Kirchturmstraße und Rosenstraße - existiert ein Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Planänderungsbereiches

5.1 Innerhalb

Das Plangelände ist unbebaut, wurde vor einiger Zeit noch landwirtschaftlich genutzt und stellt sich derzeit - mit Ausnahme der vorhandenen Verkehrsfläche der Kirchturmstraße - als brachliegendes Gelände dar, das größtenteils mit Wildwuchs bedeckt ist. Im nordöstlichen Bereich lagert eine größere Menge angehäufter Erde. Die Grundstücksflächen liegen teilweise unterhalb des Niveaus der Kirchturmstraße, die unausgebaut, nur leicht befestigt und mit einer provisorisch angelegten Wendemöglichkeit entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft. Ver- und Entsorgungsleitungen sind in der Straße enthalten.
Im südlichen Planbereich quert eine Kanaltrasse Durchmesser 600 mm das Flurstück 319. Der Kanal hat die Aufgabe Schmutz- und Regenwasser des benachbarten Verwaltungsgebäudes zum vorhandenen Hauptsammler in der Kirchturmstraße zu transportieren und abzuleiten.
Aus der Bodenkarte des Geologischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen ist ersichtlich, daß der Untergrund des Änderungsbereiches überwiegend aus lehmigen Sandböden (Braunerde, stellenweise Gley-Braunerde) und zum kleinen Teil aus tiefreichenden humosen Sandböden (Brauner Plaggenesch und tiefreichende humose Braunerde, stellenweise graubrauner Plaggenesch) besteht.
Innerhalb des Änderungsbereiches wurde von einem Fachbüro die Rammkernbohrung Nr. 15 zur Erkundung der Boden- und Grundwasserverhältnisse durchgeführt. Die Ergebnisse sind Bestandteile eines hydrogeologischen Gutachtens, das der Begründung beigefügt ist.

Aufgrund der Lage des Änderungsbereiches außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen gilt für die B 58 die Anbauverbotszone von 20 m, gemessen am äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.
Das Plangelände liegt noch in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Obrighoven - Wasserwerke II der Stadtwerke Wesel -, die ihre Wasserförderung 1997 eingestellt hat.

5.2 Außerhalb

Das Plangelände wird im Süden von der bis auf den nördlichen Rad- und Gehweg, ansonsten fertig ausgebauten B 58 tangiert und liegt im südlichen Bereich teilweise ca. 1,90 m unterhalb ihres Niveaus. Die Kirchturmstraße ist, was den Kfz-Verkehr anbelangt, von der B 58 abgebunden. Eine Rad- und Fußwegverbindung besteht.

Südlich der B 58 schließt das Gelände des evangelischen Krankenhauses und des Altersheimes an. Die vorhandenen Gebäude haben eine Höhe bis zu 7 Geschossen und weisen vorwiegend Flachdächer auf. Notwendige Stellplätze sind auf der Nordseite angeordnet.
Östlich des Plangeländes, zum Teil von der Kirchturmstraße erschlossen, grenzen bebaute Bereiche ohne verbindliche Bauleitplanung (zukünftiges Gelände des Bebauungsplan Nr. 165). Dem Charakter nach handelt es sich hier um allgemeine Wohngebiete. Die Bebauung besteht im wesentlichen aus Einzel- und Doppelhäusern und ist überwiegend eingeschossig. In dem ehemaligen Schulgebäude auf der Ecke B 58/Kirchturmstraße wurde ein Kindergarten eingerichtet.
Die nördlich des Änderungsbereiches im Bebauungsplan Nr. 163 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete - ein- und zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser - sind bereits realisiert.
Ebenfalls bereits realisiert ist das im westlichen Anschluß planungsrechtlich festgesetzte 5-geschossige Verwaltungsgebäude (Fläche für den Gemeinbedarf - Post).
Es ist Ziel der Planung in naher Zukunft die Festsetzung "Gemeinbedarfsfläche - Post -" in "Sonderbaufläche - Verwaltung -" zu ändern, da die Realisierung des Verwaltungsgebäudes durch einen privaten Bauträger erfolgt ist und aus privater Sicht die allgemeine Nutzung "Verwaltungsgebäude" auch für die Zukunft gesichert sein soll.

6. Planung

6.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Unter Zugrundelegung der rechtswirksamen Darstellung des Flächennutzungsplanes - 4. Änderung - ist im Planänderungsbereich Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Neben dem Wohnen ist hier gleichrangig die Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören, als zweite Hauptnutzung zulässig. Mit dieser festgesetzten Art der baulichen Nutzung ist eine größere Nutzungsvielfalt gegeben, die angesichts der Nahlage der B 58 Realisierungsvorteile aufweist.
Der geplanten Mischgebietsnutzung entsprechend ist eine großzügig dimensionierte überbaubare Fläche ausschließlich durch Baugrenzen festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Eingeschossigkeit und durch die Grundflächenzahl (GRZ 0,6) bestimmt. Darüber hinaus wird die offene Bauweise festgesetzt. Die Obergrenze der Geschoßflächenzahl von 1,2 wird, bedingt durch die festgesetzte Eingeschossigkeit, nicht erreicht. Eine diesbezügliche Aufnahme im Änderungsbereich kann deshalb unterbleiben.
Der notwendige private Stellplatzbedarf des Mischgebietes (§ 51 BauONW) kann innerhalb der überbaubaren sowie nicht überbaubaren Grundstücksflächen nachgewiesen werden.
Um unerwünschten städtebaulichen Auswirkungen von vornherein entgegenzuwirken, werden Vergnügungsstätten, Einzelhandelsbetriebe und Tankstellen im Bebauungsplan ausgeschlossen. Von diesen Nutzungen kann eine Eigendynamik ausgehen, die der Umgebung nicht zuträglich ist. Der Straßenquerschnitt der Kirchturmstraße ist darüber hinaus auch nicht geeignet, ein stärkeres Verkehrsaufkommen aufzunehmen, das sicherlich von diesen Nutzungen ausgehen würde.
Zur Sicherung eines bestehenden Entwässerungskanals im südlichen Änderungsbereich ist eine mit einem Leitungsrecht belastete Fläche - Gesamtbreite 4 m - festgesetzt. Eine Unterkellerung ist in diesem Bereich ausgeschlossen. Dagegen ist die Überbauung des Kanals möglich. Auf die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechts kann verzichtet werden, da evtl. erforderliche Reparaturarbeiten von vorhandenen Kanalschächten in der Kirchturmstraße und auf dem Grundstück des benachbarten Verwaltungsgebäudes durchgeführt werden können. Baumanpflanzungen müssen vom Kanal einen Mindestabstand von 4,0 m

einhalten, um das Eindringen von Wurzelsträngen in die Kanalrohrverbindungen auszuschließen.

6.2 Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Die ursprünglich im Bebauungsplan Nr. 163 festgesetzte Grünfläche mit natürlicher Vegetation - überwiegend mit Gliederungsfunktionen bedacht - wird durch die Festsetzung des Mischgebietes in der 1. Änderung aufgegeben. Innerhalb des Mischgebietes ist jedoch, parallel zur B 58 (teilweise Anbauverbotszone) und parallel zur westlichen Planbereichsgrenze, eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese vorgeschriebene relativ dichte Bepflanzung mit Gehölzen gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan (Plan 1) ist ebenfalls in der Lage, die gewünschte Eingrünung und Gliederung des Mischgebietes sicherzustellen.

6.3 Kinderspielplatz

Im Wohnumfeld des Änderungsbereiches ist ein Fehlbedarf an Spielflächen für Kinder zu verzeichnen. Aus vorgenannten Gründen ist zur Minderung dieses Bedarfes eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - mit dem Spielbereich B und einer Bruttogröße von 740 m² festgesetzt. Eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist hier, wie im angrenzenden Mischgebiet, entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze bestimmt. Die geforderte Mindestnettogröße von 400 m² des Spielplatzes läßt weitere Eingrünungen zu.
Die relativ gefahrlose Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes über die Kirchturmstraße ist gewährleistet, da sie als Stichstraße ausschließlich die Funktion einer Anliegerstraße zu erfüllen hat und Fremdverkehre nicht zu erwarten sind. Darüber hinaus wird angestrebt, daß die Kirchturmstraße einen verkehrsberuhigten Ausbau erhält.

7. Erschließung

7.1 Verkehrliche Erschließung

Der Änderungsbereich ist über die vorhandene Kirchturmstraße erschlossen. Die Verbreiterung dieser Straße ist Ziel der Planung. Basis hierfür war das im nördlichen Anschluß im Bebauungsplan Nr. 163 vorgegebene Querprofil von 6,50 m. Diese Straßenbreite ist in der Lage, zusätzlich das im Änderungsbereich konzipierte, kleinere Mischgebiet verkehrlich zu erschließen. Die notwendige Straßenverbreiterung geht ausschließlich zu Lasten der westlich gelegenen, unbebauten Grundstücksflächen. Die für die Stichstraße notwendige Wendefläche ist für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge ausgelegt. Öffentliche Parkstände sind im Bereich der Wendefläche und in Höhe des Kinderspielplatzes bestimmt. Weitere öffentliche Parkstände können innerhalb des Straßenraumes im Zuge des angestrebten verkehrsberuhigten Ausbaus in Verbindung mit Baumanpflanzungen angelegt werden. Ein separater Straßenausbauplan wird zu einem späteren Zeitpunkt - bevorzugt nach Realisierung der hochbaulichen Nutzung und nach Festlegung privater Zufahrten und Zugänge - erstellt.
Die vorhandene Rad- und Fußwegverbindung in Richtung B 58, größtenteils außerhalb des Änderungsbereiches gelegen, bleibt in modifizierter Form erhalten.

7.2 Ver- und Entsorgung

7.21 Versorgung

Durch Anschluß an vorhandene Leitungen bzw. durch Leitungsneuverlegungen wird die Versorgung mit Gas, Wasser und Elektrizität sichergestellt.
Die Forderungen zur Löschwasserversorgung sind zu beachten und zu erfüllen. Eine Stromversorgungsstation (Trafo) existiert im Anschluß an die südöstliche Geltungsbereichsgrenze der Bebauungsplanänderung.

7.22 Entsorgung

7.221 Schmutzwasser

Das im Änderungsbereich anfallende Schmutzwasser von baulichen Anlagen wird über den vorhandenen Hauptsammler (Durchmesser 1,80 m) in der Kirchturmstraße und über das nachgeschaltete Kanalnetz der zentralen Kläranlage der Stadt Wesel zugeleitet. Eine ordnungsgemäße Reinigung der Schmutzwässer ist damit gewährleistet.

7.222 Regenwasser

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB wird 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. Die Dachflächen müssen so erstellt werden, daß eine Verunreinigung des Niederschlagswassers durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist.
Die Überprüfung der lokal vorhandenen Bodenbeschaffenheit im Änderungsbereich erfolgte durch ein hydrogeologisches Gutachten. Die Boden-, Grundwasser- und Durchlässigkeitsverhältnisse (K-Wert) wurden mit einer Rammkernbohrung bis 5 m unter Gelände untersucht. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, daß alle Voraussetzungen für eine schadlose Ableitung des Regenwassers in den Untergrund vorliegen. Der Grundwasserspiegel wurde bis 5 m unter Gelände nicht erreicht, liegt also noch tiefer.
Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Falle den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Dabei sind die nachfolgenden Hinweise des Staatlichen Umweltamtes Duisburg (StUA) zu beachten: Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Verrieselungsmulden müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen. Bei der Schachtversickerung muß der Sohlabstand mindestens 1,5 m betragen.

Zwecks Erhaltung und Anreicherung der Grundwasserkapazität sind des weiteren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB alle befestigten Flächen auf den Baugrundstücken, wie z. B. Stellplätze, Wege, Terrassen etc. mit grundwasserverträglichen Materialien auszustatten und wasserdurchlässig zu befestigen oder durch seitliche Gefälle in Vegetationsflächen zu entwässern.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen auftreffende Regenwasser wird wie das Schmutzwasser dem Kanal zugeführt. Eine Versickerung in den Untergrund kann wegen der festgesetzten sparsamen Straßenbreite und der damit fehlenden seitlichen Sickerflächen nicht erfolgen. Eine Versickerung im Straßenkörper (Rigole) kommt wegen der langfristig zu erwartenden Schäden sowie wegen des großen Kontroll- und Wartungsaufwandes nicht zur Ausführung.

Altlasten

Aufgrund der Zerstörung Wesels muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln des 2. Weltkrieges gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlagen liegt der Änderungsbereich innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der ehemaligen alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte eine entsprechende Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf evtl. Altlasten in Form von Blindgängern oder Munition bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.
Über den Bestand von sonstigen Altlasten im Plangebiet liegen keinerlei Verdachtsmomente oder Hinweise vor.
Im näheren Umfeld der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 163 sind im Altlastenkataster beim Landrat des Kreises Wesel unter dem Az.: 12-6 (ehemaliges Tanklager, Am Texas), Az.: 12-6a (Untergrund-Verunreinigung Kirchturmstraße) und Az.: 12-70 (Ablagerungen Spielplatz Kindergarten Regnit-Strolche) Altlastenverdachtsflächen registriert. Alle Altlastenstandorte werden als abgeschlossen geführt. Beeinträchtigungen gehen von ihnen nicht aus.

9. Schallschutz

Da die geplanten Bauflächen des Mischgebietes im Nahbereich der lärmintensiven Schermbecker Landstraße - B 58 - liegen, sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich.
Aus stadtgestalterischen Gründen ist aber Ziel der Planung auf aktive Schallschutzmaßnahmen (Wand, Wall) zu verzichten, die ohnehin aufgrund der Lage, Größe und des Zuschnitts des Änderungsbereiches nicht effektiv einsetzbar sind.
Ein ausreichender Schallschutz ist ebenfalls durch passive Lärmschutzmaßnahmen zu erreichen und erfaßt dabei alle nach außen abschließenden Bauteile geplanter Gebäude mit Aufenthaltsräumen. Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden gemäß DIN 4109 durch textliche Festsetzungen nach den im Änderungsbereich kenntlich gemachten Lärmpegelbereichen geregelt und bestimmt. Die Kenntlichmachung der Lärmpegelbereiche basiert auf den im Bebauungsplan Nr. 163 durch Schallgutachten gekennzeichneten Isophonenlinien plus einem Aufschlag von 3 DB (A) gemäß DIN 4109. Für Räume, die ausschließlich zum Schlafen genutzt werden, sind für sämtliche Fassadenteile den jeweiligen Lärmpegelbereichen entsprechende, schalldämmende Lüftungen vorzusehen, um bei geschlossenen Fenstern einen Luftaustausch zu ermöglichen. Von den getroffenen Festsetzungen können im Einzelfall Ausnahmen zugelassen werden, sofern durch schalltechnischen Nachweis belegt wird, daß geringere Maßnahmen ausreichen.

10. Landschaftspflegerischer Begleitplan

Der Begründung liegen, neben einer Bewertung des durch die Änderung entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft, ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (Blatt 1 + 2) als Anlage bei, der mit der Unteren Landschaftsbehörde abgestimmt ist. Die Ergebnisse des Landschaftspflegerischen Begleitplans - Blatt 1 - sind, zwecks Minderung der Eingriffsfolgen im Änderungsbereich teils durch zeichnerische, teils durch textliche Festsetzungen umgesetzt und im übrigen hinweislich aufgenommen.
Das Anpflanzen von Gehölzen auf dafür festgesetzten Flächen sowie der Erhalt von Versickerungsflächen stellt dabei für die Bauwilligen eine zumutbare Auflage dar, die keinen hohen finanziellen Aufwand erfordert.
Die vollständige Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft ist Ziel der Planung, die aber innerhalb des Änderungsbereichs aus Gründen der vorrangig zu schaffenden Baulandflächen nicht zu erreichen ist. Da auch

andere Flächen nicht verfügbar sind, wird die angestrebte Kompensation gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan - Blatt 2 - durch die Anlage eines Teils einer Obstwiese mit östlich abgrenzender Heckenanpflanzung in der Weseler Aue - Flur 73, Teilflurstück 94, z. Z. Ackerland, 1.600 m² groß - erreicht.

11. Planungsstatistik

Die in dem insgesamt 0,625 ha großen Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengröße auf:

- Mischgebietsflächen		4.275 m²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	1.230 m²	
- öffentliche Straßenverkehrsflächen der Kirchturmstraße		1.575 m²
- öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz		740 m²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	125 m²	
		6.590 m²

12. Kosten zur Durchführung der Planung

Die zur Durchführung der Planung erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich im Besitz der Stadt Wesel.

Die durch die 1. Änderung entstehenden Mehrkosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich zusammen aus dem erweiterten Ausbau der Kirchturmstraße, dem Kinderspielplatz und den notwendigen Kompensationsmaßnahmen.

- zusätzlicher Straßenausbau	36.500,-- DM
- Kinderspielplatz und Bepflanzung im Straßenraum	96.480,-- DM
- Kompensationsmaßnahmen	56.000,-- DM
Gesamt:	188.980,-- DM

Die Finanzierung der Kosten erfolgt nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

Wesel, den 13. Februar 1998

STADT WESEL

Stadtplanungsamt

Klein-Hitpaß

Anlagen
Hydrogeologisches Gutachten
Landschaftspflegerischer Begleitplan

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 "Am Regnit" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.03.1998 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 06.04.1998 bis 07.05.1998 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 08. Mai 1998

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

(Claus)

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

der 1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 163 "Am Regnit" der Stadt Wesel

Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 "Am Regnit" der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung Anregungen vorgebracht worden, denen nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gem. Beratungsvorlage für die Sitzung des Rates der Stadt Wesel am 16.06.1998 nicht entsprochen wird. Der Plan wird also inhaltlich nach der Auslegung weder geändert noch ergänzt.

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

Aufgestellt:

Wesel, den 08. Mai 1998

Stadtplanungsamt Wesel

(Klein-Hitpaß)

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 16.06.1998.