1. Ausfertigung

Begründung
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 "Am Regnit"
der Stadt Wesel

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 163 "Am Regnit" ist seit dem 25.04.1991 rechtsverbindlich. Vorrangiges Ziel der Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes.
Daneben galt es, ein kleineres Wohngebiet und für den Bestand von zwei nicht störenden Gewerbebetrieben ein entsprechendes Gewerbegebiet festzusetzen.
Das Verwaltungsgebäude wurde zwischenzeitlich fertiggestellt und die Wohnbebauung realisiert. Ein Gewerbebetrieb (Sackfabrik) existiert nach wie vor.
Der zweite Gewerbebetrieb (Blumengroßhandel) wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

2. Veranlassung zur Planaufstellung und öffentliches Interesse

Der an der Straßenecke Am Schepersfeld und Dahlienweg vorhandene Blumengroßhandel - Flurstück 119 - hat seine betriebliche Tätigkeit eingestellt. Das zugehörige planungsrechtlich festgesetzte Gewerbegebiet ist, bedingt durch die Nahlage angrenzender Wohngebiete in seiner Nutzung stark eingeschränkt. Eine gewerbliche Folgenutzung ist deshalb grundsätzlich in Frage gestellt, so daß u. U. mit verfallender Gebäudesubstanz und verwahrlostem Betriebsgelände gerechnet werden muß. Es ist somit ein Planbedürfnis gemäß § 1 Abs. 3 BauGB gegeben, um städtebaulichen Mißständen von vornherein entgegenzuwirken. Vor diesem Hintergrund ist Ziel der 2. Änderung, hier das Gewerbegebiet aufzugeben und ersatzweise entsprechend der nördlich und östlich angrenzenden Art der baulichen Nutzung "Allgemeines Wohngebiet" festzusetzen. Es handelt sich hierbei um eine sinnvolle Arrondierung der vorhandenen Wohnbebauung und um eine städtebauliche Aufwertung des Bereiches Dahlienweg.
Aufgrund des unmittelbaren Nebeneinanders von Wohn- und Gewerbenutzung erfahren die immissionsschutzrechtlichen Belange besondere Bedeutung.
Darüber hinaus wird die Trassenführung des Straßenzuges "Am Schepersfeld/Blumenstraße" geringfügig geändert, womit die bestehenden Grundbesitzverhältnisse besser berücksichtigt werden können.

3. Lage und Größe des Änderungsbereiches

Der Geltungsbereich der 2. Änderung erfaßt Teile der Straßenverkehrsflächen der Straße Am Schepersfeld, des Schafweges, der Blumenstraße und den Dahlienweg insgesamt sowie angrenzende Grundstücksflächen. Dies sind z. T. die Flurstücke 95, 272, 322 und 348 und im Ganzen die Flurstücke 129, 271, 278 und 279, alle aus der Flur 61, Gemarkung Wesel.
Die Größe des Änderungsbereiches beträgt rund 6.220 m².

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Wesentliche Bereiche der 2. Änderung zum B-Plan Nr. 163, die künftig im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes baulich genutzt werden sollen, sind im rechtswirksamen Flächennutzungsplan als Gewerbegebiet dargestellt.
Um die geplante Nutzung der 2. Änderung mit dem Flächennutzungsplan in Einklang zu bringen, erfolgt im Parallelverfahren die 11. Änderung. Damit ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

5. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Die 2. Änderung wird nahezu dreiseitig vom B-Plan Nr. 163 umschlossen. Östlich schließen allgemeine Wohngebiete an. Gemeinbedarfsfläche der Post bildet den südlichen Anschluß. In westlicher Nachbarschaft liegt in einem nutzungsbeschränkten Gewerbegebiet eine Sackfabrik.
Der B-Plan Nr. 169 "östlich Hagerstownstraße" berührt die nordwestlichen Geltungsbereichsgrenzen der 2. Änderung. Hinter einem allgemeinen Wohngebiet schließen hier überwiegend nach dem Abstandserlaß gegliederte Gewerbegebiete an. Gegenseitige Einwirkungen zwischen vorgenannter verbindlicher Bauleitplanung und der 2. Änderung des B-Planes Nr. 163 werden nicht erwartet.

6. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

6.1 Innerhalb des Planbereiches

Auf dem Flurstück 129 wurde innerhalb eines relativ großen verglasten Hallenkomplexes bis vor kurzer Zeit ein Blumengroßhandel betrieben. Ein unterverpachteter Obsthandel existiert noch heute. Der Bestand eines massiv gebauten eingeschossigen Hauses mit Anbau (Hausnummer 60) orientiert sich zur Straße Am Schepersfeld. Diese Gebäude, ursprünglich als Wohnhaus genutzt und später zu Lagerzwecken umgebaut, stehen heute im wesentlichen leer.
Die vorhandenen Freiflächen des Grundstückes sind in dem befahrbaren Bereich vielfach mit Schotter befestigt. Der Grasbewuchs überwiegt in den Randbereichen. Einzelne Bäume, teils Stammbüsche sind vorhanden.
Nördlich der Blumenstraße bzw. östlich des Schafweges bilden 2 einzelne Wohnhäuser den baulichen Bestand. Die zugehörigen Grundstücke sind teils mit Hecken eingefaßt.
Der Dahlienweg ist fertig ausgebaut. Bei den sonstigen von den Änderungsbereichsgrenzen erfaßten Straßenflächen (Am Schepersfeld/Blumenstraße/Schafweg) wurde zwar noch nicht der Endausbau vorgenommen, sämtliche Ent- und Versorgungsleitungen sind jedoch vorhanden.
Der Bereich der 2. Änderung liegt z. Z. noch in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Obrighoven - Wasserwerke II der Stadtwerke Wesel -, die ihre Wasserförderung 1997 eingestellt hat.

6.2 Außerhalb des Planbereiches

Die bauliche Ausnutzung des Wohnbaugebietes östlich des Dahlienweges ist im wesentlichen abgeschlossen. Das vorhandene fünfgeschossige Verwaltungsgebäude im südlichen Anschlußbereich wird von der Deutschen Telekom genutzt. Die Produktions- und Lagerhallen der Sackfabrik befinden sich in der westlichen Nachbarschaft.
Westlich des Schafweges wird im Rahmen des festgesetzten allgemeinen Wohngebietes Wohnbebauung realisiert. Die anschließenden Gewerbegebiete sind bereits zum großen Teil einer entsprechenden Nutzung zugeführt.
Nördlich und teilweise östlich grenzen bebaute Gebiete an ohne verbindliche Bauleitplanung. Dem Charakter nach handelt es sich hier um reine und allgemeine Wohngebiete. Die Bebauung besteht im wesentlichen aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern. Darüber hinaus ist ein Möbelfachgeschäft vorhanden.

7. Planinhalte

7.1 Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung innerhalb des südlichen Änderungsbereiches ist als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt und orientiert sich an nördlich und östlich angrenzenden Baugebieten.
Mit dieser Festsetzung der Art der baulichen Nutzung werden die vorhandenen Wohngebiete sinnvoll arrondiert.

Bedingt durch die Lage des Wohngebietes an zwei Erschließungsstraßen ist eine optimale bauliche Ausnutzung gegeben. Die offene Bauweise ist hier Ziel der Planung. Die festgesetzte Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze orientiert sich an den planungsrechtlichen Bestimmungen des Baugebietes auf der Ostseite des Dahlienweges. Zur weiteren Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist die Grundflächenzahl (0,4) festgesetzt, womit die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO eingehalten wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gefaßt.
Art und Maß der baulichen Nutzung des nördlichen Änderungsbereiches werden, soweit erforderlich, unverändert aus dem B-Plan Nr. 163 übernommen: WA-Gebiet, offene Bauweise, Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze, GRZ 0,4.

Im gesamten Änderungsbereich kann der notwendige Stellplatzbedarf (§ 51 Bauordnung NW) auf den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen nachgewiesen werden.
Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 163 werden auf den 2. Änderungsbereich bezogen neugefaßt bzw. spezifiziert.

7.2 Schallschutz

Das mit der Planänderung verbundene Heranrücken der Wohnbebauung an die vorhandene gewerbliche Nutzung wurde durch ein Lärmgutachten überprüft, das der Begründung beigefügt ist. Im Ergebnis bleibt festzuhalten, daß ein verträgliches Nebeneinander möglich ist unter der Voraussetzung der Einhaltung nachfolgender baulicher und sonstiger Maßnahmen:

1. An der gemeinsamen Grenze (Flurstücke 129 und 107) ist auf dem Flurstück 129 aktiver Schallschutz in Form einer 3,0 hohen Schallschutzwand über Niveau des Betriebshofes zu errichten.

2. Der geplante Baukörper mit einer Wohnnutzung hält von der westlichen Grundstücksgrenze bzw. von der Außenseite der Schallschutzwand einen Mindestabstand von 10,0 m ein.

3. Aufenthaltsräume der Bebauung dürfen in der westlichen Kopffassade keine Fensteröffnungen erhalten.

Die vorgenannten Maßnahmen sind im Planänderungsbereich festgesetzt. Weitere Einzelheiten sind dem der Begründung beigefügten Schallgutachten zu entnehmen.

7.3 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Änderungsbereiches ist durch vorhandene Straßen (Am Schepersfeld/Blumenstraße und Dahlienweg) gegeben.
Entsprechend dem fertigen Ausbau des Dahlienweges ist die Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Die Ausbaubreite beträgt 6,50 m. Die Wendefläche wurde dem Bedarf entsprechend reduziert. Die eingesparten Straßenverkehrsflächen sind der Wohnbaufläche (Flurstück 129) zugeordnet, womit ein günstigeres Verhältnis untereinander erzielt wird. Das an den Änderungsbereich angrenzende Gewerbegebiet (Sackfabrik) wird vom Dahlienweg nicht erschlossen. Ein entsprechendes Ein- und Ausfahrtsverbot sichert diesen Zustand, so daß die Funktion einer Wohnstraße unverändert erhalten bleibt.

Die gegenüber den Festsetzungen des B-Planes Nr. 163 veränderte Trassenführung des Straßenzuges Am Schepersfeld/Blumenstraße bewirkt, daß das Flurstück 279 nahezu in voller Größe erhalten bleibt und der Heckenbestand im Ganzen geschont werden kann. Lediglich im Einmündungsbereich zum Schafweg ist aus Gründen der Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs die Einbeziehung der vor der Hecke liegenden kleineren Grundstücksteilflächen in die zukünftige Straßenverkehrsfläche notwendig. Die Trassenverschiebung geht ausschließlich zu Lasten des Flurstückes Nr. 129, beansprucht hier aber keine kultivierten Grundstücksflächen. Durch aufgegebene Straßenverkehrsflächen des Dahlienweges kann dieser Verlust mehr als ausgeglichen werden.

7.4 Versorgung

Durch Anschluß an vorhandene Leitungen kann die Versorgung im Änderungsbereich sichergestellt werden. Evtl. Brandschutzforderungen zur Löschwasserversorgung sind zu beachten.

7.5 Entsorgung

7.51 Allgemeines

Im Bebauungsplan Nr. 163 ist das Kanalentwässerungsnetz für eine Mischwassernutzung ausgelegt und bereits realisiert. Der Bereich der 2. Änderung ist, unveränderlich, Teil dieser Kanalisationsnetzplanung.

7.52 Schmutzwasser

Das im Änderungsbereich anfallende Schmutzwasser wird über das vorhandene Kanalnetz der zentralen Kläranlage der Stadt Wesel zugeleitet. Eine ordnungsgemäße Reinigung der Schmutzwasser ist damit sichergestellt.

7.53 Regenwasser

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB wird trotz der projektierten Mischwasserkanalisation festgesetzt, daß gemäß § 51 a Landeswassergesetz 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 Niederschlagswasser durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem muß den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und hat sich in jedem Falle den speziell angetroffenen Bodenverhältnissen 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.
Abgeleitet von den Ergebnissen eines hydrogeologischen Gutachtens - erarbeitet für die im näheren Bereich liegende 1. Änderung zum B-Plan Nr. 163 - kann davon ausgegangen werden, daß auch geeignete geologische Verhältnisse für eine Regenwasserversickerung im 2. Änderungsbereich vorhanden sind.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen für befestigte Flächen wie z. B. Wege, Stellplätze, Terrassen etc. nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch geeignetes Gefälle sichergestellt ist, daß das ablaufende Niederschlagswasser in angrenzende Vegetationsflächen versickern kann.

Das im Änderungsbereich auf den öffentlichen Verkehrsflächen auftreffende Regenwasser wird der vorhandenen Mischwasserkanalisation zugeführt.

8. 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 Bebauungsplanes 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. Eingriffsbewertung

Zur Berücksichtigung der Belange des Naturhaushaltes ist das Differenzwertverfahren in Anwendung gebracht, da für den Änderungsbereich nach dem bisher geltenden Planungsrecht des B-Plan Nr. 163 Bauland (Gewerbegebiet) festgesetzt war. Die entsprechende Grundflächenzahl betrug hier 0,8. Die 2. Änderung läßt nunmehr mit ihrem festgesetzten allgemeinen Wohngebiet eine bauliche Ausnutzung zu, die einschließlich der zulässigen Überschreitung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO 0,6 des Baugrundstückes beträgt. Mit dem veränderten Planungsrecht ist eine 25%-ige Minderung des Versiegelungsgrades zu verzeichnen. Zusammen mit der Teilaufhebung von Straßenverkehrsflächen des Dahlienweges geht damit eine günstigere Eingriffsbilanz einher. Die Notwendigkeit einer landschaftspflegerischen Begleituntersuchung ist somit nicht gegeben.

10. Planungsstatistik

Der Änderungsbereich hat eine Größe von 6.220 m² und weist folgende Nutzungen auf:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)	3.830 m²
- Straßenverkehrsfläche	2.390 m²

11. Planungskosten

Durch die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 163 entstehen der Stadt Wesel keine Mehrkosten.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt

STADT WESEL

Wesel, 29. September 1998 Prior

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung der 2. 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 02.12.1998 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 14.12.1998 bis 20.01.1999 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 21. Januar 1999

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrage

(Claus)

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

der 2. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 163 "Am Regnit" der Stadt Wesel

Zur 2. 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 16.03.1999 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 25. Februar 1999

Stadtplanungsamt Wesel

(Klein-Hitpaß)

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 16.03.1999.

SZ020701/P61G