Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 06.06.1990 A.Z. 35.2-12.22(Wes 163)

1. Ausfertigung

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163 "Am Regnit"**

der Stadt Wesel

## 1. Allgemeines

Am 26.11.1985 faßte der Rat der Stadt Wesel den Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 163 "Am Regnit" mit der Zielsetzung, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes des Fernmeldesamtes der Deutschen Bundespost zu schaffen. Gleichzeitig beschloß der Rat das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 87 "Am Regnit" und der Änderung des Flächennutzungsplanes einzustellen.
Mit dem Vorentwurf für den Bebauungsplan wurde die Beteiligung der Behörden, Träger öffentlicher Belange und der benachbarten Gemeinden gemäß § 2 (2) und § 4 Baugesetzbuch (Schreiben vom 30.08.1988, Frist bis 14.10.1988) und die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 (1) Baugesetzbuch (öffentliche Bekanntmachung vom 30.04.1986, Bürgerbeteiligung am 26.05.1986) durchgeführt.

## 2. Erfordernis der Planaufstellung

Ziel vieler Verwaltungen und Dienstleistungsbetriebe ist es, ihren Sitz in Wesel zu nehmen bzw. bei schon bestehenden Einrichtungen, die erforderlichen Kapazitäten durch Erweiterung oder Neubauten neu zu schaffen. Dieses ist zum einen bedingt durch die günstige Lage innerhalb vorhandener regionaler und überregionaler Verkehrsnetze, zum anderen durch die Bedeutung Wesels als Entwicklungsschwerpunkt sowie Mittelzentrum für einen Versorgungsbereich von 100.000 bis 150.000 Einwohnern.

Das Fernmeldeamt - von zentraler Bedeutung und für weite Teile des Niederrheingebietes zuständig - ist derzeit im gesamten Stadtgebiet verstreut, in teilweise posteigenen und angemieteten Gebäuden untergebracht. Die Zusammenlegung der Verwaltungsbereiche an einen Standort ist nicht nur aus betrieblicher Sicht eine Notwendigkeit, sondern liegt auch im öffentlichen Interesse. Für Einrichtungen vorgenannter Art und Größe stehen im Stadtkern bzw. in stadtkernnahen Bereichen keine geeigneten bebaubaren Grundstücke zur Verfügung. Als Alternative bietet sich daher nur die Möglichkeit einer Ansiedlung im Stadtrandgebiet unter Inanspruchnahme von unbebauten und landwirtschaftlich genutzten Flächen an. Im Rahmen einer Standortanalyse unter Zugrundelegung vielfältiger Bewertungskriterien hat sich der Standort "Kirchturmstraße" als der am geeignetesten herauskristallisiert.

- Der Standort liegt verkehrsgünstig am Knoten B 58/ B 70 auch unter Berücksichtigung, daß ein direkter Anschluß nicht möglich ist.
- Gewünschte Nahlage der posteigenen Liegenschaften Am Schepersweg. Gute Verbindung zum Postamt am Berliner-Tor über die leistungsfähige B 58.
- Ausreichend große Grundstücksflächen ohne zwingende Nutzungsvorgaben.
- Repräsentativer Standort im Zusammenhang mit dem vorhandenen Gebäudekomplex des Krankenhauses südlich der B 58.

Für die Innenstadt bedeutet die Auslagerung der einzelnen Verwaltungsbereiche des Fernmeldeamtes eine Verbesserung der Verkehrssituation in mehrfacher Hinsicht (Entlastung des fahrenden und ruhenden Verkehrs, verbessertes Parkraumangebot usw.). Darüber hinaus wird durch die Aufgabe angemieteter Wohnungen und Häuser Wohnraum freigesetzt.

## 3. Lage und Größe des Planbereiches

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 163 "Am Regnit" liegt im östlichen Stadtgebiet gegenüber dem Ev. Krankenhaus auf der Nordseite der Schermbecker Landstraße - B 58 -. Von den Plangebietsgrenzen werden überwiegend Flächen im Bereich zwischen Schermbecker Landstraße - B 58 -, Hagerstownstraße - B 70 -,

Straße "Am Schepersfeld" bzw. Blumenstraße und Kirchturmstraße in einer Größe von 9,08 Hektar erfaßt. Der genaue Verlauf der vorgesehenen Planbereichsgrenzen kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

## 4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Nach § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.
Da die im Bebauungsplan Nr. 163 zur Festsetzung vorgesehenen Planungen und Nutzungen von denen im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan enthaltenen Nutzungsdarstellungen abweichen, ist dieser anzupassen. Dies erfolgt im Parallelverfahren durch die 37. Änderung. Damit ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.
Durch beide Bauleitpläne werden Ziele und Belange der überörtlichen Regionalplanung und Raumordnung nicht berührt. Das Plangebiet liegt innerhalb des im GEP ausgewiesenen Wohnsiedlungsbereiches. Die einzelnen im Bebauungsplan-Entwurf vorgeschlagenen Nutzungen stehen mit den Zielsetzungen des GEP in Einklang. Seitens des Regierungspräsidenten wurden zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken geltend gemacht (Stellungnahme vom 14.09.1988). Zur Zeit läuft das Planverfahren zur Neuaufstellung des Gesamt-Flächennutzungsplanes der Stadt Wesel.

## 5. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 163 wird bisher von bau- und planungsrechtlichen Bestimmungen nicht beeinflußt. Ein in diesem Bereich ehemals eingeleitetes Bebauungsplanverfahren Nr. 87 wurde gleichzeitig mit dem Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan Nr. 163 durch Ratsbeschluß aufgehoben.
Rechtsverbindliche Bauleitplanung schließt im Süden, auf der Südseite der Schermbecker Landstraße - B 58 - unmittelbar an. Dies sind im wesentlichen die Bebauungspläne Nr. 132 einschließlich erster Änderung und Nr. 133 sowie im Nahbereich Nr. 131 und Nr. 134. Während die Bebauungspläne Nr. 131 bis 133 entlang der B 58 Flächen für den Gemeinbedarf - Altenkrankenheim und Krankenhaus - oder Flächen für die Landwirtschaft festsetzen, beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 134 in Gänze allgemeines Wohngebiet mit einem kleinen Zentrum für Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs.
Der westlich der Hagerstownstraße - B 70 - zwischen - B 58 - und Straße "Am Schepersfeld" vorhandene Bebauungsplan Nr. 85 hat im östlichen Bereich Gewerbegebiete zum Inhalt, teilweise auch mit eingeschränkter Nutzung, und im westlichen Anschluß Misch- und Allgemeine Wohngebiete. Nordöstlich des Planbereiches Nr. 163, in einem Abstand von rund 180 m, liegt der Bebauungsplan Nr. 96. Dieser setzt neben öffentlichen Grünflächen und Flächen für die Forstwirtschaft hauptsächlich reine Wohngebiete fest.
Gegenseitige Einwirkungen zwischen den vorgenannten rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und dem Bebauungsplan Nr. 163 sind nicht zu erwarten.

## 6. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

### 6.1 Innerhalb des Planbereiches

Zwei Gewerbebetriebe, bestehend aus einer Sackfabrik und einem Blumengroßhandel sowie einige Wohnhäuser bilden den Baubestand. Nennenswerte Lärmbelästigungen gehen von den Betrieben nicht aus. Die betriebliche Tätigkeit beschränkt sich ausschließlich auf die Tageszeit zwischen 7.00 Uhr und 18.00 Uhr.
Die Sackfabrik weist ca. 3.500 qm Produktions- und Lagerhallen auf. Der Andienungsverkehr ist unterschiedlich und besteht teilweise auch aus einzelnen Lkw. Rund 20 Arbeitskräfte werden halbtags beschäftigt.
Der Blumengroßhandel besteht aus einem massiven Hauptgebäude und einer anschließenden verglasten Umschlaghalle mit Treibhaus. Mindestens 2 Arbeitnehmer

werden ständig beschäftigt. Die tägliche Anlieferung erfolgt durch einen Lkw. Sonstige betriebsbezogene Verkehre werden durch an- und abfahrende Pkw und Kleinlieferwagen erzeugt, die von der Straße "Am Schepersfeld" unmittelbar den privaten Stellplatz anfahren.
Die vorhandenen Trassen der Straße "Am Schepersfeld" und die Blumenstraße tangieren zum Großteil das Plangebiet im Norden. Hier ist auch ein Teilstück des Schafweges erfaßt. Die Kirchturmstraße verläuft entlang der östlichen Geltungsbereichesgrenze. Der Teilbereich der ehemaligen Raesfelder Straße, jetzt zugehörig zur Straße "Am Schepersfeld" dient ausschließlich der Erschließung der Sackfabrik einschließlich zugehöriger Wohnhäuser. Die Kfz-Verbindung zur Hagerstownstraße - B 70 - ist gesperrt. Für diesen Teilbereich ist ein Aufhebungsverfahren eingeleitet. Das westliche Teilstück der Straße "Am Schepersfeld" ist bis zur Einmündung des Schafweges relativ gut ausgebaut. Die Fahrbahn ist ca. 8,00 m breit, mit einer bituminösen Schwarzdecke ausgestattet, seitlich befestigt und weist seitlich wild bewachsene Bankettstreifen auf.
Das Gelände des Bebauungsplanes kann im wesentlich als eben bezeichnet werden. Ausnahme bildet eine größere Teilfäche im östlichen Geltungsbereich. Das hier vorhandene Oberflächenrelief zeigt neben einer leichten Bodenwelle eine nennenswerte Geländeverfallung auf. Gegenüber dem Niveau der - B 58 - und der Kirchturmstraße beträgt der Höhenunterschied bis zu 2,0 m bzw. bis zu 1,45 m. Es wird von einheitlichen Bodenverhältnissen ausgegangen.
Die neusten Grundwassermessungen bei der Altlastenuntersuchung ergaben einen Pegelstand von 20,30 m über NN.
Die baulich nicht genutzten Grundstücksflächen unterliegen der landwirtschaftlichen Nutzung.

6.2 Außerhalb des Planbereiches
Die Schermbecker Landstraße - B 58 - tangiert im Süden das Plangebiet und die Hagerstownstraße - B 70, - in die B 58 einmündend, liegt im westlichen Nahbereich. Beide Bundesstraßen sind voll ausgebaut, teilweise mit kombinierten Rad- und Gehwegen.
Östlich und teilweise nördlich des Planbereiches 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 Einzel- und Doppelhäusern und ist überwiegend eingeschossig. Ein Möbel- sowie ein Elektrogeschäft ist vorhanden. Auf der Ecke Schermbecker Landstraße/Kirchturmstraße befindet sich das Gebäude der ehemaligen Grundschule. Zukünftig soll hier ein Kindergarten eingerichtet werden.
Südlich der Schermbecker Landstraße - B 58 - schließt das Gelände des Ev. Krankenhauses und des Altersheimes an. Die anschließenden Flächen werden erwerbsgärtnerisch genutzt. Die vorhandenen Gebäude sind 5 bzw. bis zu 7 Geschosse hoch und besitzen überwiegend Flachdächer. Der Schermbecker Landstraße zugewandt sind die notwendigen Stellplätze angeordnet.
Den teilweise nördlichen und westlichen Planbereichsanschluß bis zur Hagerstownstraße bilden überwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Kreuzungsbereich B 58/B 70 ist ein Wohnhaus mit Nebengebäuden vorhanden.
Westlich der Hagerstownstraße schließen teilweise bereits genutzte gewerbliche Bauflächen an.

## 7. Planinhalt

7.1 Erschließung
Ein unmittelbarer Anschluß an die Bundesstraßen - B 58 - und - B 70 - ist wegen der Standortlage außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht gegeben.
Die verkehrliche Erschließung der geplanten baulichen Nutzung erfolgt über Stichstraßen, deren Verkehrsaufkommen direkt oder indirekt vom Straßenzug "Am Schepersfeld" / Blumenstraße aufgenommen und im wesentlichen über den außerhalb des Bebauungsplanbereiches liegenden Verkehrsknoten Hagerstownstraße

- B 70 - und "Am Schepersfeld" abgeleitet und verteilt wird.
Es wird davon ausgegangen, daß der vorhandene und durch Beschilderung geregelte Knotenpunkt in der Lage ist, zusätzliche Verkehre aus dem Bebauungsplangebiet aufzunehmen. Sollte sich die Signalisierung des Knotens als notwendig erweisen, ist ein entsprechender Ausbau zu veranlassen.
Der Straßenzug "Am Schepersfeld" / Blumenstraße - nur zum Teil ausgebaut - erfüllt heute bereits die Aufgaben einer Ortsteilverbindungsstraße mit Sammelfunktion. Entsprechend diesen Vorgaben ist auch der Ausbau vorgesehen. Ziel der Planung ist es, auf eine Verbreiterung der Straßenverkehrsfläche über das derzeitig vorhandene Maß soweit wie möglich zu verzichten. Ausnahme bildet die vorhandene Einengung im Kurvenbereich in Höhe der Einmündung des Schafweges. Die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs erfordert hier die Inanspruchnahme privater Grundstücksflächen auf beiden Seiten.
Zur Sicherung des Schulweges sind im Endausbau beidseitig vom Fahrverkehr getrennt, kombinierte Rad- und Gehwege in Mindestbreite angeordnet. Dabei wird in dem beidseitig bebauten Bereich, wo die vorhandene Gesamtstraßenbreite beibehalten werden soll, auf seitliche Schutzstreifen zwischen Fahrbahn und Rad-Gehweg verzichtet. Die vorgesehene Ausbaubreite der Fahrbahn von 6,00 m ist in der Lage, den anfallenden Kfz-Verkehr zu bewältigen.
Auch die auf diesen Straßenzug geführten öffentlichen Buslinien sind dabei ausreichend berücksichtigt. Aufgrund der relativ schwachen Frequentierung durch Busfahrten und des geringen Busbegegnungsverkehrs ist die vorgesehene Ausbaubreite angemessen und läßt Begegnungsverkehr mit einer Geschwindigkeit bis zu 40 km/h zu.
Auf den Straßenzug "Am Schepersfeld"/Blumenstraße sind Fremdverkehre vorhanden, die im wesentlichen aus nördlicher Richtung über die - B 70 - kommen und in Richtung - B 58 - bzw. - BAB - über die außerhalb des Bebauungsplanes liegende Dorstener Straße bzw. Rosenstraße fahren. Ihr Ziel ist es, mit vermeintlichem Zeitgewinn abzukürzen und den signalisierten Knotenpunkt B 70/B 58 zu meiden. Die angrenzenden Wohngebiete werden dadurch nicht unwesentlich beeinträchtigt. Es gilt, diesen Verkehren die Durchfahrt zu verleiden. Innerhalb des Straßenzuges "Am Schepersfeld"/Blumenstraße als Ortsteilverbindungsstraße sind zunächst keine Maßnahmen vorgesehen. Es wird erwartet, daß die Erhöhung des Verkehrswiderstandes in der Rosenstraße durch Einbau von sogenannten "Berliner Vierecken" - wie in jüngster Zeit teilweise schon ausgeführt - ausreicht, das Problem zu lösen.
Die Planstraße 1 dient ausschließlich der Anbindung geplanter Bauflächen der Bundespost. Die bewußt konzipierte Lage der Straße im westlichen Planbereich läßt den Schluß zu, daß der zukünftige Andienungsverkehr des geplanten Verwaltungsgebäudes des Fernmeldeamtes der Deutschen Bundespost keine negativen Auswirkungen auf die östlich gelegenen vorhandenen und geplanten Wohngebiete hat. Der Ausbau dieser Straße ist im Seperationsprinzip vorgesehen. Anderweitige Erschließungsmöglichkeiten des Fernmeldeamtes etwa über die Planstraße 2 oder über die Kirchturmstraße sind auch untersucht worden. Als Ergebnis dieser Alternativlösungen bleibt festzuhalten, daß die im Nahbereich vorhandenen und geplanten Wohngebiete hierbei unerwünschte Lärmimmission in Kauf nehmen müßten.
Die Planstraßen 2 und 3 - durch einen Rad- und Gehweg miteinander verbunden - erschließen die geplanten Wohngebiete. Der Ausbau dieser Straßen soll im Mischprinzip erfolgen. Für Bedienstete, die ihren Arbeitsplatz über die Buslinie "Am Schepersfeld"/Blumenstraße erreichen, ist eine direkte Zuwegung über die Planstraße 2 möglich. Mit Ausnahme der Rad- und Fußwegverbindung ist die vorhandene verkehrliche Abbindung der Kirchturmstraße von der Schermbecker Landstraße - B 58 - Bestandteil der Planung.
Die bestehende Straßenverkehrsfläche der - B 58 - wird auf der Nordseite um 5,00 m verbreitert, um auch hier, wie auf der Südseite, einen kombinierten Rad-/Gehweg anlegen zu können. Hiermit ist gleichzeitig auch eine gefahrlose Anbindung der Bushaltestelle gegeben.

Das vorhandene in südwestlicher Richtung verlaufene Teilstück der "Alten Raesfelder Straße" - jetzt zur Straße "Am Schepersfeld" gehörig - dient nach wie vor der Erschließung des bestehenden Gewerbebetriebes mit den dazugehörigen Wohnhäusern. Die Einmündung dieses Straßenteilstückes in den eigentlichen Straßenzug "Am Schepersfeld"/Blumenstraße wird neu geordnet.
Das im Plangebiet vorhandene Teilstück der Dorstener Straße soll gänzlich aufgehoben werden. Damit entfällt gleichzeitig auch die direkte Rad- und Fußwegverbindung zur Blumenstraße. Für die derzeit vorhandene private Zufahrt muß soweit möglich Ersatz geschaffen werden.
Wendemöglichkeiten in asymetrischer Form sind an den Enden der Planstraßen 1 - 3 sowie am Endpunkt der Kirchturmstraße angelegt. Wegen der besseren fahrgeometrischen Eigenschaften sollen Wendeanlagen für linkseinschlagende Fahrweise ausgelegt werden. In diesen Fällen mußte aber aufgrund von vorgegebenen Grundstücksgrenzen und Grundstückszuschnitten, aber auch wegen der teilweise besseren Ausnutzungsmöglichkeit von Grundstücksflächen, von dieser Regelung abgewichen werden. Für den ruhenden Verkehr werden im öffentlichen Straßenraum ausreichend Parkmöglichkeiten geschaffen.
Die Ver- und Entsorgung der Plangebiete erfordert die Erweiterung bestehender Leitungen sowie Leitungsneuverlegungen. Die vorhandene Trafostation des RWE am Ende der Kirchturmstraße ist planerisch berücksichtigt und bleibt erhalten, jedoch mit reduziertem Grundstückszuschnitt. Die Versorgung der Bevölkerung mit den Dingen des täglichen Bedarfs ist durch einen vorhandenen Lebensmittelmarkt auf der Ecke Wittenberger Straße/Aaper Weg, durch Läden im Bereich Feldstraße/Tannenstraße und ansonsten durch vorhandene Verbrauchermärkte an der Rudolf-Diesel-Straße gesichert. Zusätzlich ist ein kleines Ladenzentrum im Bebauungsplan Nr. 134 geplant.

7.2 Bauliche und sonstige Nutzungen

a) Flächen für den Gemeinbedarf
Bei dieser Fläche handelt es sich ausschließlich um den Standort des Verwaltungsgebäudes für das Fernmeldeamt der Bundespost. Das Fernmeldeamt Wesel ist für eine Fläche von 2.200 qkm mit 606.000 Einwohnern im Bereich der Oberpostdirektion Düsseldorf zuständig. Stützpunkte sind in Moers, Geldern und Kleve vorhanden. Rund 1.500 Mitarbeiter beschäftigt das Amt, von denen 800 Mitarbeiter in Wesel und davon ca. 600 Bedienstete im Verwaltungsbereich angestellt sind. Ein zentrales Verwaltungsgebäude ist zwingend erforderlich. Die bauliche Nutzung ermöglicht dem Bauträger eine optimale und flexible Ausnutzung für die Objektplanung hinsichtlich des Bauprogramms und der architektonischen Gestaltung. Die Grund- und Geschoßflächenzahl unter Berücksichtigung der geplanten Geschoßzahl entspricht dem höchst zulässigen Nutzungsmaßes eines allgemeinen Wohngebietes, was wiederum dem Charakter angrenzender vorhandener Baugebiete entspricht. Mit der Placierung der Bauzone ausschließlich im östlichen Grundstücksbereich ist eine klare Orientierung über die Lage des geplanten Verwaltungsgebäudes gegeben. Gleichzeitig ist die notwendige Stellplatzfläche für Bedienstete und Besucher im direkten Anschluß an die Erschließungsstraße und unterhalb des Gewerbegebietes sinnvoll angeordnet. Eine Beeinträchtigung der nord-östlich gelegenen geplanten Wohngebiete kann damit vermieden werden.
Das in den textlichen Festsetzungen aufgenommene Baumpflanzgebot für einheimische Bäume (je 4 Stellplätze ein Baum) sichert die flächendeckende Durchgrünung des gesamten Stellplatzbereiches und die gute Einbindung in die anschließende freie Landschaft. Mit der Großgrünbepflanzung werden der notwendige Eingriff in Natur und Landschaft gemildert und die negativen ökologischen Folgen so gering wie möglich gehalten. In Verbindung mit den Baumstandorten sind Pflanzbeete festgesetzt, die der gänzlichen Flächenversiegelung entgegenstehen. Unter Berücksichtigung aller Belange stellt diese Planung die beste Lösung dar.

b) Gewerbegebiete

Die geordnete städtebauliche Entwicklung erfordert die Einbeziehung der vorhandenen Gewerbebetriebe in den Bebauungsplan. Die Betriebe stellen in der Örtlichkeit in Verbindung mit der unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung eine Gemengelage dar. Die Aussagen eines vorliegenden Schallgutachtens attestieren jedoch den Betrieben eine nicht störende gewerbliche Tätigkeit (vergleiche Schallgutachten). Meßpunkte im Bereich vorhandener und geplanter Wohnnutzungen bestätigen, daß der auftretende Lärm am Tage unterhalb des Planungsrichtpegel für Allgemeine Wohngebiete liegt(Sackfabrik geschätzt $<$40 dB (A); Blumenhandel 51,2 dB (A) ). Nachts wird nicht gearbeitet. Sonstige Emissionen gehen von den Betrieben nicht aus.
Ziel der Planung ist es, ein Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und geplanter, aber auch vorhandener Wohnnutzung zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern. Es ist daher erforderlich das durch Gutachten festgestellte und im Bezug auf WA-Gebiet nicht störende Emissionsverhalten der bestehenden Gewerbegebiete festzuschreiben;-dies gilt auch für etwaige Betriebsumstellungen oder Neuansiedlung von Betrieben. Aus diesem Grund trifft der Bebauungsplan folgende textliche Festsetzung:
Innerhalb des GE-Gebietes sind die Gewerbebetriebe zulässig, die zum Zeitpunkt der Rechtskraft des Bebauungsplanes bereits Bestand hatten.
Andere Gewerbegebiete im Sinne des § 8 BauNVO sind ebenfalls zulässig, wenn sie - verglichen mit dem Nutzungsbestand - ein gleiches oder geringeres Emissionsverhalten nachweisen können.
Durch die textliche Festsetzung wird sichergestellt, daß ein ungestörtes Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe unverändert erhalten bleibt.

c) Allgemeine Wohngebiete

In Anlehnung an die anschließende vorhandene Nutzung und zur Arondierung sind die im nord-östlichen Plangebiet vorhandenen freien Flächen der Wohnbebauung zugeordnet. Den heutigen Bedürfnissen an Schaffung von neuem Wohnraum gerecht werdend, ist ausschließlich eine ein- bis zweigeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung vorgesehen. Der Abstand zur emitierenden - B 58 - ist so groß gewählt, daß aktive Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich werden.

d) Öffentliche Grünflächen

Zwischen der Gemeinbedarfsfläche mit der geplanten mehrgeschossigen Bebauung und der vorhandenen Wohnnutzung auf der Ostseite der Kirchturmstraße ist eine Grünanlage konzipiert. Sie dient im wesentlichen der Gliederung und der teilweisen Erhaltung derzeitig vorhandener unbebaubarer Grundstücksflächen.
Wegen der stark lärmemitierenden - B 58 - kommt eine Wohnnutzung in diesem Bereich nicht in Betracht. Der Kostenaufwand für erforderliche aktive Schallschutzmaßnahmen steht in keinem Verhältnis zum erzielten Nutzen. Auch aus stadtgestalterischer Sicht sind solche baulichen Maßnahmen soweit wie möglich auszuschließen.

e) Flächen mit Pflanzgebot

Auf dem Baugrundstück der Gemeinbedarfsfläche sind zwei Flächen mit Pflanzgebot für einheimische Bäume und Sträucher vorgesehen. Diese schaffen im Zusammenhang mit der geplanten Begrünung der Fläche für Stellplätze und der öffentlichen Verkehrsräume eine gute Durchgrünung und Gliederung des Plangebietes. Hervorzuheben ist das Pflanzgebot parallel zur - B 58 - . Diese Bepflanzung bildet die Fortsetzung der in den benachbarten Bebauungsplänen festgelegten öffentlichen und privaten Grünflächen - Sichtschutzpflanzung - und erfüllt ihre Aufgabe in gleicher Weise. Die Festsetzung der Fläche mit Pflanzgebot schließt seine Anrechenbarkeit bei der Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nicht aus.

f) Flächen für die Landwirtschaft
Die im nord-westlichen Planbereich liegenden unbebaubaren Grundstücke sind nach wie vor der Fläche für die Landwirtschaft zugeordnet. Diese Nutzung setzt sich in westlicher und teilweise nördlicher Richtung fort.

## 8. Schallschutz

Basis der Planung ist ein Schallgutachten des Institutes für Umweltmeßtechnik. Der geplante Abstand des allgemeinen Wohngebietes zur immitierenden - B 58 - erlaubt den Verzicht auf aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen oder Wänden. Die Forderung nach passivem Schallschutz (ausreichend gedämmte Außenwände und Schallschutzfenster) bleibt bestehen, da das Baugebiet zur Nachtzeit im planungsrichtpegelüberschreitenden Gebiet liegt. Am Tage werden die zulässigen Werte nicht überschritten. Passiver Schallschutz kommt für diejenigen Gebäudeflächen in Frage, die der Lärmquelle zugewandt sind sowie die seitlichen Flächen dazu, Dachgeschosse eingeschlossen. Entsprechende Aussagen werden in den textlichen Festsetzungen § 4 aufgenommen.

Für die Gebäude des Fernmeldeamtes der Bundespost sind keine Schutzmaßnahmen vorgesehen, da die zulässigen Richtpegel für eine solche Nutzung nicht überschritten werden.

Der Empfehlung des Lärmschutzgutachters folgend, ist entlang der gemeinsamen Grenze von GE-Gebiet und WA-Gebiet mit geplanter Nutzung eine 2,50 m hohe Schutzwand festgelegt. Diese stellt auch den Ausgleich dar für die fehlende Abstandsfläche zwischen beiden Baugebieten. Ziel ist es ebenfalls, mit dem Bau der aktiven Schallschutzmaßnahme einer evtl. erhöhten Störwirkung angrenzender, gewerblicher Stellplatznutzung vorzubeugen.

Für die bestehende Wohnnutzung im WA-Gebiet nördlich der Blumenstraße ist die Errichtung einer solchen Anlage aufgrund bestehender örtlicher Gegebenheiten unrealistisch. Mit § 5 der textlichen Festsetzung ist jedoch auch hier das verträgliche Nebeneinander von Allgemeinem Wohngebiet und Gewerbegebiet gegeben.

## 9. Ver- und Entsorgung

a) Versorgung
Durch Anschluß an vorhandene Leitungen bzw. durch Leitungsneuverlegung wird die Versorgung des Planbereiches gesichert.

b) Entsorgung
Im genehmigten Entwässerungsentwurf Wesel-Ost, ist der Bebauungsplanbereich erfaßt und die Entwässerung im Mischsystem nachgewiesen. Aufgrund dieses Entwurfes wurde die Kanalisation ausgebaut. Der vorhandene Hauptsammler in der Kirchturmstraße ist ausreichend dimensioniert (Durchmesser 1,80 m) um das anfallende Regen- und Schmutzwasser aufzunehmen, entsprechende Vorflut zur Zentralkläranlage ist vorhanden.
Somit ist sichergestellt, daß alle anfallenden Regen- und Schmutzwasser ordnungsgemäß der Kläranlage zugeleitet und gereinigt werden.

## 10. Altlasten

Im Nordosten in unmittelbarer Nähe zur Planbereichsgrenze befindet sich der Altlastenstandort Nr. 11. Die genaue Lage ist nicht aktenkundig bekannt.In

den Jahren 1945 - 1946 soll hier von den alliierten Streitkräften ein Bezin- und Öllager betrieben worden sein.
Da Anlaß zu der Vermutung gegeben war, daß hier möglicherweise umweltgefährdende Stoffe in den Boden gelangt sein könnten, hat die Stadt Wesel ein Fachbüro beauftragt, eine Gefährdungsabschätzung vorzunehmen. Die auf der Grundlage von Bodenluftmessungen, Baugrunderkundungsbohrungen und Grundwasseruntersuchungen durchgeführte Analyse kam zu folgendem Ergebnis (vergl. Gutachten:) "Die durchgeführten Untersuchungen konnten die Vermutung, daß es sich bei den angegebenen Gebieten um Altlastbereiche handelt, nicht bestätigen. Weitergehende Untersuchungen sind daher nicht notwendig." Nach diesen Erkenntnissen liegt eine Belastung des Bodens und des Grundwasser mit umweltfährdenden Stoffen nicht vor.
Eine entsprechende Kennzeichnung der betroffenen Flächen im Bebauungsplan kann deshalb unterbleiben.
Aufgrund der Zerstörung Wesels muß im gesamten Stadtgebiet (auch in den Außenbereichen) mit Altlasten in Form von Kampfmitteln aus dem zweiten Weltkrieg gerechnet werden. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 163 liegt innerhalb eines Bombenabwurfgebietes. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der ehemaligen Alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Ausschachtungsarbeiten sollte eine 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 entsprechenden Schutzmaßnahmen zu treffen.

## 11. Planungsstatistik

Die in ca. 9,08 Hektar großen Bereich des Bebauungsplanes ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

| | |
|---|---|
| - Gewerbegebiete | 14.155 qm |
| - Allgemeines Wohngebiet | 11.332 qm |
| - Flächen für den Gemeinbedarf | 35.885 qm |
| - Öffentliche Grünflächen | 4.987 qm |
| - Flächen für die Landwirtschaft | 10.026 qm |
| - Öffentliche Verkehrsflächen | 14.477 qm |
| | 90.862 qm |

## 12. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die für die Durchführung der Planung erforderlichen Grundstücksflächen sind überwiegend durch eine Erschließungsvereinbarung gesichert. Die weiteren Flächen befinden sich fast ausnahmslos im Eigentum der Stadt Wesel, die fehlenden Restflächen sollen auf dem Verhandlungswege erworben werden. Eine Umlegung wird daher nicht erforderlich.
Maßnahmen im Sinne der §§ 180 - 181 Baugesetzbuch sind ebenfalls nicht erforderlich.
Die zur Durchführung der Planung entstehenden Gesamtkosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

| | | |
|---|---|---|
| a) Grunderwerbs- und Vermessungskosten | ca. | 900.000,-- DM |
| b) Straßenbaukosten | " | 1.820.000,-- DM |
| c) Kanalbaukosten | " | 385.000,-- DM |
| d) öffentliche Grünflächen und Baumanpflanzungen im Straßenraum | " | 222.585,-- DM |
| e) Aktive Schallschutzmaßnahmen (Schallschutzwand) | " | 187.500,-- DM |
| | " | 3.515.085,-- DM |

Der überwiegende Bereich des Bebauungsplanes ist durch eine Erschließungsvereinbarung mit einem Erschließungsträger abgedeckt.
Die Finanzierung der Kosten,die der Stadt Wesel entstehen, ist gemäß den Vorschriften des Baugesetzbuches - 6. Teil - und gemäß der Erschließungsbeitragssatzung sowie nach dem kommunalen Abgabengesetz NW in Verbindung mit der Entwässerungssatzung/Entwässerungsabgabensatzung der Stadt Wesel vorgesehen.
Die erforderlichen Haushaltsmittel werden in den Haushaltsplänen der Stadt Wesel ausgewiesen.

## 13. Sonstiges

Der gesamte Planbereich liegt in der noch nicht festgesetzten Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Obrighoven. Bei allen mit der Verwirklichung des Bebauungsplanes verbundenen genehmigungspflichtigen Baumaßnahmen ist die untere Wasserbehörde zu beteiligen.

Für das vorgesehene Bebauungsgebiet sind die erforderlichen und zum Teil ausgewiesenen Planstraßen so anzuordnen, daß sie für die Zufahrt von Feuerlösch- und Rettungsfahrzeugen in ihrer Bemessung geeignet sind.

In die Straßen- bzw. Gehsteige sind zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung Hydranten nach DIN 3221 einzubauen. Diese Hydranten sind in einem Abstand zwischen 80 bis 100 m untereinander von zu planenden Gebäuden anzuordnen. Desweiteren sind diese durch entsprechende Hinweisschilder nach DIN 1466 als solches zu kennzeichnen.

Die für den Einsatz der Feuerwehr sicherzustellende Löschwasserversorgung nach § 1 des FSHG beträgt unter Hinweis auf die technischen Regeln des Arbeitsblattes W 405 als notwendiger und erforderlicher Grundschutz 96 cbm/h.

Im gesamten Bebauungsplanbereich sind sämtliche Flächen, die von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren befahren werden, wasserundurchlässig zu befestigen und zu entwässern.

Wesel, den 19.05.1989

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
-Planungsamt-
(Hasibether)

BESCHEINIGUNG

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 163 "Am Regnit" der Stadt Wesel hat als Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 8.8.89 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 21.8.89 bis 25.9.89 einschl.

Wesel, den 26. Sept. 1989

STADT WESEL 23

STADT WESEL
Der Stadtdirektor
Im Auftrage:
Claus

ENTSCHEIDUNGS-BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) BauGB
zum Bebauungsplan Nr. 163 "Am Regnit" der Stadt Wesel

Während der öff. Auslegung des Planentwurfs sind versch. Bedenken und Anregungen vorgebracht worden. Der Rat der Stadt Wesel beschloß am 12.12.89, folgenden Anregungen zu entsprechen und den Planentwurf entsprechend zu ändern:

1. Ausdehnung der Bauzonen durch Verlegen der Baugrenzen nach Osten und Süden bis zu einem Abstand von 3,o m zu den Grenzen der Grundstücke in der Gemarkung Wesel, Flur 61, Flurstücke 3o, 1o4, 1o6, 127 und 129.

2. Festsetzung einer begrünten Schutzwand von 2,o m Höhe auf Abschnitten der Westgrenzen der Flurstücke 1o3 und 1o4 in der Flur 61 der Gemarkung Wesel zur neuen Erschließungsstraße hin.

Mit der Änderung zu 1) soll den ansässigen Gewerbebetrieben Erweiterungsmöglichkeiten gegeben werden.

Die Ergänzung zu 2) dient dem Schutz vor Immissionen, die von der geplanten Straße ausgehen. Die Kosten werden durch die Erschließungsvereinbarung abgedeckt (siehe Punkt 12 der Begründung).

Den übrigen Bedenken und Anregungen kann nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht entsprochen werden. Der Planentwurf wird also nicht weiter geändert oder ergänzt

Im übrigen gilt die Entwürfsbegründung als Entscheidungsbegründung gem. § 9 (8) BauGB. Hinsichtlich der Änderungen und Ergänzungen des Planentwurfs ist das Beteiligungsverfahren gem. § 3 (3) Satz 2 BauGB durchgeführt worden. Es ergab sich kein Widerspruch.

Wesel, den 1. März 199o

STADT WESEL 23

STADTPLANUNGSAMT WESEL

(Hasibether)

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 2o. März 199o