gehört zur Verfügung
Az.: 35.2-12.27 (Wes 169)
Bezirksregierung
Düsseldorf, den 06.12.1994

1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 169 "Östlich Hagerstownstraße"

der Stadt Wesel

---

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Wesel beschloß am 12.05.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 "Östlich Hagerstownstraße" mit dem vorrangigen Ziel zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Gewerbegebiet.

2. Erfordernis zur Planaufstellung

Im Stadtbereich Wesel ist das Potential an Gewerbeflächen, die Raum für die Ansiedlung kleinerer gewerblicher Einheiten bieten, nahezu erschöpft. Das fehlende Angebot wird insbesondere dadurch deutlich, daß das Gewerbegebiet "Am Schornacker" an der östlichen Stadtgrenze - im wesentlichen für flächenintensive Gewerbe- und Industriebetriebe vorgesehen - zunehmend durch kleinere Gewerbebetriebe in Anspruch genommen wird.
Diese Entwicklung gilt es zukünftig zu vermeiden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll deshalb vorrangig der dringende Bedarf an den o.g. speziellen gewerblichen Baugrundstücken gedeckt werden.
Im nordöstlichen Randbereich des B-Planes, entlang des Schafweges, wird in einer Bautiefe ein WA-Gebiet als Ergänzung bestehender Wohnbebauung festgesetzt. Die zum Teil geringen Abstände zwischen geplanter bzw. vorhandener Wohnnutzung und geplanter Gewerbenutzung werden analog Abstandserlaß Nordrhein-Westfalen 1990 geregelt.

Der Bebauungsplan Nr. 169 dient der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen, sichert die städtebauliche Ordnung und trägt zur Stärkung der wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Wesel bei.

3. Größe und Lage des Planbereiches

Das Plangebiet hat eine Größe von 6,28 ha und liegt im östlichen Stadtgebiet im näheren Bereich des Ev. Krankenhauses auf der Nordseite der Schermbecker Landstraße B 58 und der Ostseite der Hagerstownstraße B 70. Von den Planbereichsgrenzen werden Grundstücksflächen beiderseits der Straße "Am Schepersfeld" erfaßt. Die östliche Abgrenzung bildet teilweise der Schafweg. Die genaue Planabgrenzung kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

4. Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan und Gebietsentwicklungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wesel ist für den B-Planbereich überwiegend Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im übrigen zeigt er parallel zu den Bundesstraßen 70 und 58 unterschiedlich breite Grünstreifen, zum Teil mit der Zweckbestimmung - Parkanlage -.
Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die im Bebauungsplan Nr. 169 zur Festsetzung vorgesehenen Planungen und Nutzungen von den im Flächennutzungsplan enthaltenen Nutzungsdarstellungen abweichen, ist dieser entsprechend zu ändern. Dies

erfolgt im Parallelverfahren durch die 4. Änderung. Damit ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.
Der Gebietsentwicklungsplan stellt für den Bebauungsplan Wohnsiedlungsbereich dar. Wegen der untergeordneten Bedeutung der geplanten Gewerbegebiete ist die Vereinbarkeit mit der Gebietsausweisung "Wohnsiedlungsbereich" gegeben.

5. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Der Bebauungsplan Nr. 169 überlagert teilweise den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 163, der in diesem Bereich neben öffentlichen Verkehrsflächen überwiegend Flächen für die Landwirtschaft beinhaltet. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen zählt die gesamte Philipp-Reis-Straße und zum Teil die Straße Am Schepersfeld. Die überlagerten Flächen werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 169 aufgehoben. Der Bpl. Nr. 163 setzt im übrigen Gewerbegebiet und allgemeines Wohngebiet sowie überwiegend Flächen für den Gemeinbedarf - Post - fest. Die Gemeinbedarfsfläche - Post - soll künftig durch Planänderungsverfahren in Sondergebiet - Verwaltung - umgewandelt werden.
Rechtsverbindliche Bauleitplanung schließt im Süden auf der Südseite der Schermbecker Landstraße B 58 an. Im Nahbereich sind dies die B-Pläne 132 + 133, die entlang der B 58 im wesentlichen Flächen für den Gemeinbedarf - Altenkrankenheim und Krankenhaus - zum Inhalt haben.

Die Bebauungspläne Nr. 81 und 85 - westlich der Hagerstownstraße gelegen - weisen Gewerbegebiete im Nahbereich zur Straße aus. Westlich schließen sich dann teils Misch- und allgemeine Wohngebiete, teils nur Mischgebiete an.
Östlich des Planbereiches befindet sich in einem Abstand von rd. 250 m der Bebauungsplan Nr. 96. Dieser setzt hauptsächlich reine Wohngebiete fest.
Gegenseitige Einwirkungen zwischen den v.g. rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und dem Bebauungsplan Nr. 169 sind nicht zu erwarten.

6. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

6.1 Innerhalb des Planbereiches

Der Bebauungsplan erfaßt nahezu gänzlich unbebaute Grundstücksflächen. Ausnahmen bilden die Wohnhausbestände, zum Teil mit Nebengebäuden, am Schafweg und im Nahbereich des Verkehrsknotens B 70/ B 58. Auf angrenzenden Grundstücken befinden sich ein Nadelbaum - bzw. ein älterer Obstbaumbestand. Gleichzeitig haben sich hier Lagerplätze etabliert, die von einem Garten- und Landschaftsbaubetrieb genutzt werden. Hervorzuheben ist insbesondere die derzeitig von der B 58 verkehrlich erschlossene Fläche. Die Örtlichkeit zeigt hier eine ungeordnete Lagerung von minderwertigen Baumstämmen und Baumstümpfen, die an Ort und Stelle zu Kaminholz verarbeitet werden.
Die den Planbereich von West nach Ost querende Straße Am Schepersfeld besitzt keine Gehwege, ist aber ansonsten relativ gut ausgebaut. Ihre Fahrbahn hat eine Breite von rd. 8,0 m, ist mit einer bituminösen Schwarzdecke ausgestattet und weist beidseitig wild bewachsene Bankettstreifen auf. Die leicht über Geländeniveau liegende Philipp-Reis-Straße ist nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 163 als Stichstraße einschl. einseitig geführtem Rad- und Gehweg fertig ausgebaut. Der parallel zur östlichen Planbereichsgrenze führende Schafweg dagegen ist nur leicht befestigt. Der Teilbereich der ehemaligen Raesfelder Straße dient ausschließlich der Erschließung eines angrenzenden Gewerbebetriebes außerhalb des Bebauungsplanes und ist deshalb für die öffentliche Nutzung nicht mehr relevant. Ein entsprechendes Entwidmungsverfahren ist eingeleitet bzw. für einen Teilabschnitt bereits abgeschlossen. Ent- und Versorgungsleitungen sind in den Straßen zum Teil vor-

handen, wobei die Stromversorgung vielfach noch über Freileitungen erfolgt.

Das Plangelände kann im wesentlichen als eben bezeichnet werden.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen gilt für die B 58 und B 70 die Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Der Bebauungsplan liegt z. Zt. noch im Wirkungsbereich des Wasserwerkes II der Stadtwerke Wesel, das nach derzeitiger Erkenntnis 1996 aufgegeben werden soll.

6.2 Außerhalb des Planbereiches

Entlang der südlichen Planbereichsgrenze verläuft die Schermbecker Landstraße B 58. Sie weist flankierende Grünstreifen mit Baumbestand auf, besitzt einen kombinierten Rad- und Gehweg auf der Südseite und bildet am südwestlichsten Planbereichsrand mit der Hagerstownstraße B 70 einen signalisierten Verkehrsknotenpunkt. Im direkten südlichen Anschluß werden die hier freien Grundstücksflächen erwerbsgärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Westlich davon, zwischen der Straße "Kiek in den Busch" und der B 58 im Außenbereich liegend, existieren einige Wohnhäuser.

Östlich schließt das Gelände des Ev. Krankenhauses und des Altersheimes an. Die vorhandenen Gebäude zählen bis zu 7 Geschosse. Z. Zt. wird das Altersheim erweitert. Die mit seitlichen Mehrzweckstreifen ausgebaute Hagerstownstraße B 70 tangiert den westlichen Planbereich und trennt diesen von den größtenteils realisierten Gewerbeflächen der Bebauungspläne Nr. 85 und 81 auf der Westseite. Mehrere Einzelhandels-, teils auch Großhandelsbetriebe (u.a. Autobedarf, Gartenmöbel, Kfz-Handel zum Teil auch mit Reparaturwerkstatt) und Handwerksbetriebe sind hier ansässig. Der am nördlichsten Planbereichsrand verlaufende unbefestigte Nebenarm des Schafweges dient neben der Erschließung eines einzelnen Wohnhauses (Haus-Nr. 154) hauptsächlich den nördlich angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.
Zusammenhängende Wohnbauflächen, überwiegend realisiert und mit Ausnahme der Bebauungspläne Nr. 96 und 163 ansonsten ohne verbindliche Bauleitplanung entstanden, schließen tlw. nördlich - beginnend am Schafweg -, nordöstlich und östlich an dem Bebauungsplan Nr. 169 an. Gemäß den Festsetzungen vorgenannter Bebauungspläne und teils aufgrund des vorhandenen Baugebietscharakters handelt es sich hier um Wohngebiete. Die Bebauung besteht im wesentlichen aus eingeschossigen Einzel- und Doppelhäusern.

Ein kleines nutzungsbeschränktes Gewerbegebiet schließt sich südöstlich an. Hier existieren eine Sackfabrik und ein Blumengroßhandel einschl. betriebszugehöriger Wohngebäude. Es handelt sich um nichtstörende Gewerbebetriebe.
Im südlichen Anschluß entsteht auf dem bis an die Schermbecker Landstraße heranreichenden Gelände auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 163 derzeitig ein bis zu 5-geschossiges Verwaltungsgebäude, die Erschließung erfolgt hauptsächlich über die Philipp-Reis-Straße. Der notwendige Stellplatzbedarf ist - orientiert zur Erschließungsstraße - im westlichen Grundstücksteil unterzubringen und mit Bäumen einzugrünen. Parallel zur B 58 ist ein Grundstücksstreifen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

7. Planinhalte

7.1 Bauliche Nutzung

7.1.1 Gewerbegebiete

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 169 sollen vorwiegend Gewerbegebiete gemäß § 8 Baunutzungsverordnung für die Ansiedlung von Betrieben mit kleinerem Flächenbedarf geschaffen werden.
Der geplante Gewerbestandort hat sich im Rahmen einer von der Stadt Wesel durchgeführten Standortuntersuchung insbesondere unter Berücksichtigung v.g. Bewertungskriterien als dafür am geeignetsten herauskristallisiert. Für den Standort sprechen nachfolgende städtebauliche und wirtschaftliche Gründe:

1. Die teilweise Lage zwischen bereits vorhandenen und planungsrechtlich festgesetzten Gewerbegebieten bzw. städtebaulich sinnvolle Erweiterung eines vorhandenen Standortes.

2. Die den Planbereich südlich und westlich tangierenden lärmintensiven Bundesstraßen spielen für die Gewerbegebietsausweisung eine untergeordnete Rolle, was z.B. bei einer Wohnnutzung zu erheblichen Konflikten führen würde.

3. Die durch vorhandene Erschließungsstraßen vorgegebenen Grundstückszuschnitte sind für die angestrebte Aufteilung kleinflächiger Gewerbegrundstücke gut geeignet.

4. Eine gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz ist vorhanden.

Aus Gründen des ausreichenden Immissionsschutzes zwischen den geplanten gewerblichen und vorhandenen bzw. geplanten Wohnbauflächen sind die Gewerbegebiete überwiegend auf der Grundlage des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen (Runderlaß des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 22.03.1990 VB 3-8804.25.1 V Nr. 2/90) gemäß § 1 Abs. 4 Baunutzungsverordnung gegliedert. Daraus resultierend ergeben sich 3 Zonen:

1. Zone GE 1-Gebiet unter 100 m Abstand zur Wohnnutzung
Hier sind nur nicht störende Betriebe und Anlagen oder Anlagenteile zulässig. Die gewünschte Ansiedlung von "nicht störenden Gewerbebetrieben" ermöglicht das nähere Heranrücken des Gewerbegebietes an die teils vorhandene und geplante Wohnnutzung.

Ausnahmsweise können Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste und andere Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zugelassen werden unter Maßgabe geringerer Emissionswerte oder besonderer Vorkehrungen zum Immissionsschutz.

2. Zone GE 2-Gebiet mit mindestens 100 m Abstand zur Wohnbebauung
Hier sind Betriebsarten der Abstandsklasse VII der Abstandsliste und andere Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad zugelassen.
Ausnahmsweise können Betriebsarten der Abstandsklasse VI und Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zugelassen werden unter Maßgabe geringerer Emissionswerte oder besonderer Vorkehrungen zum Immissionsschutz.

3. Zone GE 3-Gebiete mit mindestens 200 m Abstand zur Wohnbebauung
Hier sind Betriebsarten der Abstandsklasse VI der Abstandsliste und andere Anlagen und Betriebe mit ähnlichem Emissionsgrad zugelassen.

Ausnahmsweise können Betriebsarten der Abstandsklasse V sowie Betriebe und Anlagen mit ähnlichem Emissionsgrad zugelassen werden unter Maßgabe geringerer Emissionswerte oder besonderer Vorkehrungen zum Immissionsschutz.

Mit der Festsetzung von im Einzelfall zulässigen Ausnahmen wird dem voranschreitenden technischen Fortschritt bei der Emissionsbegrenzung Rechnung getragen. Somit ist aus planerischer Sicht ein auf die Zukunft ausgerichtetes Maß an Flexibilität von vornherein gegeben.

Das Gewerbegebiet im südwestlichen Planbereich erfährt aufgrund seiner Lage und seiner Entfernung zu Wohngebieten keine weitere Einschränkung gem. Abstandserlaß.

Im gesamten Gewerbegebiet ist gem. § 1 Abs. 9 Baunutzungsverordnung Einzelhandelsnutzung nur ausnahmsweise zulässig. Mit dieser Einschränkung sollen nachfolgende städtebauliche Ziele verwirklicht werden:

1. Stärkung und Sicherung des Versorgungsstandortes Mittelzentrum Innenstadt sowie der Kleinzentren in den Stadtteilen Schepersfeld und Wittenberg zur Versorgung mit Dienstleistungen und Gütern des täglichen Bedarfs.

2. Verhinderung einer weiteren Konzentrierung der Einzelhandelsnutzung i.V.m. den im Nahbereich (westlich der Hagerstownstraße B 70) vorhandenen, teilweise auch großflächigen Betrieben.

3. Vorhalten von Gewerbeflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit kann nur dann in Anspruch genommen werden, wenn sichergestellt ist, daß keine negativen Auswirkungen auf die Zentrumsstruktur der Stadt i.S.d.§ 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu erwarten sind. Auch bei kleiner dimensionierten Einzelhandelsnutzungen kann dies nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Es ist der sorgfältigen Prüfung im Einzelfall überlassen, über die Zulässigkeit etwaiger Vorhaben zu entscheiden. Dies muß im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Zur Förderung der klassischen gewerblichen Strukturen, insbesondere die Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe und Handwerksbetrieben werden die nachfolgend genannten Nutzungen ausgeschlossen, da aufgrund der von ihnen ausgehenden Eigendynamik der angestrebte Gebietscharakter gefährdet werden kann:

1.) Gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Vergnügungsstätten
2.) Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
3.) Gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Tankstellen

Im GE 1-Gebiet ist aus Gründen der Anpassung an die Höhe benachbarter Wohnhäuser eine eingeschossige und ansonsten in den übrigen Gewerbegebieten eine bis zu 2-geschossige Bebauung festgelegt. Zur Vermeidung überhöhter Geschosse wurde gleichzeitig die maximale Traufenhöhe der baulichen Anlagen bestimmt. Bezugshöhe ist die Achse der jeweilig zugeordneten Erschließungs-

straße. Zur weiteren Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wurde als Grundflächenzahl (GRZ) der Höchstwert 0,8 gemäß § 17 Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete in Ansatz gebracht. Auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl konnte verzichtet werden, da bei einer baulichen Ausnutzung bis zu 2 Geschossen das höchst zulässige Maß von 2,4 eingehalten wird.

Das im Nahbereich des Verkehrsknotens B 58 / B 70 existierende Wohnhaus mit direkter Erschließung von der B 70 kann wegen der Lage innerhalb der Anbauverbotszone der B 58 nicht in die überbaubare Fläche des Gewerbegebietes einbezogen werden, genießt aber weiterhin Bestandsschutz. Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Sicherung ist nicht möglich.

7.12 Allgemeines Wohngebiet

Den Darstellungen und Zielsetzungen des Flächennutzungsplanes entsprechend wird westlich des Schafweges ein kleineres allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt. Die Tiefe des mit einem Wohnhaus bebauten Grundstückes (Hausnummer 170) in diesem Bereich war Vorgabe für die Abgrenzung des Wohngebietes in westlicher Richtung. Die ausschließlich durch Baugrenzen gefaßte überbaubare Fläche ist unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung sowie des größtmöglichen Abstandes zum westlich angrenzenden Gewerbegebiet und zwecks Aufnahme des Wohnhausbestandes im Nahbereich des Schafweges festgesetzt. Die Bauzone nimmt Rücksicht auf zu erhaltenden Baumbestand. Zur Angleichung an vorhandene Wohnhäuser im direkten Umfeld ist eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung Ziel der Planung. Zur weiteren Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung dient die Grundflächenzahl (GRZ). Die gegenüber der Obergrenze des § 17 Baunutzungsverordnung auf 0,3 reduzierte GRZ erfolgte unter der Berücksichtigung der zur Verfügung stehenden relativ großen Baugrundstücke. Auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) kann verzichtet werden, da bei einer eingeschossigen Ausnutzung die zulässige Obergrenze von 1,2 nicht überschritten werden kann. Die im Baugebiet erforderlichen Stellplätze können auf den Grundstücksflächen nach Maßgabe der textlichen Festsetzungen errichtet werden.

7.2 Erschließung

Ein unmittelbarer Anschluß der Gewerbegebiete an die Bundesstraßen 58 und 70 ist wegen der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrten nicht möglich. Dennoch ist eine gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Die verkehrliche Erschließung der geplanten Baugebiete (GE und WA) erfolgt direkt oder indirekt über die vorhandene Straße Am Schepersfeld. Vorrangig hat sie aber Aufgaben einer Ortsteilverbindungsstraße mit Sammelfunktion zu erfüllen. Entsprechend ihrer Wertigkeit ist der Ausbau vorgesehen und im Bebauungsplan hinweislich aufgenommen. Neben der eigentlichen Fahrbahn, dem beidseits angeordneten Längsparkstreifen und Grünstreifen mit Baumanpflanzungen sind anschließend, unter Berücksichtigung des geringen Fußgängerverkehrs, kombinierte Rad- und Gehwege konzipiert. Der geplante Ausbau nutzt im wesentlichen den zur Verfügung stehenden Straßenraum aus. Kleinere Teilflächen können den angrenzenden Baugebieten zugeordnet werden. Die Festlegung zusätzlicher Straßenverkehrsflächen ist somit nicht erforderlich. Auch für den angestrebten Ausbau des Knotenpunktes Am Schepersfeld / B 70 trifft dies zu, der nur teilweise im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt. In Verbindung mit der angestrebten Signalisierung des Knotens steht die Anlegung von Linksabbiegespuren und sicheren Überquerungswegen für Fußgänger und Radverkehr sowie insbesondere zwecks Verbesserung der Sichtbe-

dingungen und der Verkehrssicherheit die Reduzierung des Schneidewinkels beider Straßenachsen im Vordergrund. Der Ausbau der Kreuzung ist unzweifelhaft erforderlich, angesichts des zukünftig zu erwartenden Verkehrsaufkommens aus den umliegenden geplanten und teils vor der Realisierung stehenden Baugebieten.

Die Philipp-Reis-Straße hatte bisher nur die Aufgabe, die Bauflächen der Bundespost, gelegen im benachbarten Bebauungsplan Nr. 163, zu erschließen und ist dementsprechend nach dem Separationsprinzip fertig ausgebaut. Die nun geplante zusätzliche Bewältigung von weiteren Erschließungsaufgaben erfordert die Verbreiterung des Querprofils. Die Anlegung eines Längsparkstreifens auf der Westseite wird aus planerischer Sicht für erforderlich gehalten.
Der innerhalb des B-Planes liegende Teil des Schafweges ist ausreichend breit bemessen. Der zukünftige Ausbau der Straße soll im Mischprinzip erfolgen.
Das im Bebauungsplan liegende und zur Straße Am Schepersfeld gehörende Teilstück der ehemaligen Raesfelder Straße wird in Gänze - soweit nicht von der Philipp-Reis-Straße überlagert - als öffentliche Verkehrsfläche aufgehoben und abhängig von der Lage vorhandener und verbleibender Ver- und Entsorgungsleitungen dem Bauland zugeordnet. Der Leitungsbestand wird, soweit erforderlich, planungsrechtlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.
Die Straßenverkehrsfläche der B 58 bedarf auf der Nordseite einer Verbreiterung zwecks Anlegung eines kombinierten Rad- und Gehweges, dessen östliche Fortsetzung im Bebauungsplan Nr. 163 bereits festgelegt ist.
Die Flurstücke 109, 14 und 60 werden derzeit direkt von der B 58 bzw. B 70 verkehrlich erschlossen, mit Ausnahme des Flurstückes Nr. 109, dessen direkte Zufahrt von der B 70 für die Dauer des Bestandsschutzes des Wohnhauses erhalten bleiben muß, entfallen die übrigen Zufahrten. Insgesamt wird dadurch die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs verbessert.

Gemäß dem Generalentwässerungsplan Wesel-Ost ist der Bebauungsplanbereich erfaßt und die Entwässerung im Mischsystem nachgewiesen.
Die im Plangebiet anfallenden Regen- und Schmutzwässer werden über bestehende und teils neu zu verlegende Anschlußkanäle in den vorhandenen Straßen über den ausreichend dimensionierten Hauptsammler in der Kirchturmstraße (Durchmesser 1,8 m) der Kläranlage zugeleitet und dort ordnungsgemäß gereinigt.

Durch Anschluß an vorhandene Leitungen bzw. durch Leitungsneuverlegungen kann die Versorgung - Gas (Stadtwerke oder NGW), Wasser (Stadtwerke), Strom (RWE) - des Planbereiches sichergestellt werden. Die vom Kreis Wesel geforderte, für den Einsatz der Feuerwehr sicherzustellende, Löschwassermenge beträgt 96 cbm/h. Die Bereitstellung erfordert die Erweiterung und Verstärkung des vorgeschalteten Wasserversorgungsnetzes oder alternativ die Errichtung von Löschwasserbrunnen.

8. Maßnahmen gemäß landschaftspflegerischem Begleitplan

Im Rahmen einer landschaftspflegerischen Begleitplanung ist eine Bewertung des durch die verbindliche Bauleitplanung entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft vorgenommen worden. Gleichzeitig sind darin auch die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff bestimmt.

Die ausschließlich aus Text bestehende landschaftspflegerische Begleituntersuchung ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Seine vorgesehenen

Maßnahmen sind teils durch zeichnerische Festsetzungen im Bebauungsplan und ansonsten durch textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a Baugesetzbuch und § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO (Minimierung von Versiegelungsflächen) umgesetzt oder hinweislich aufgenommen.

Neben den Maßnahmen zur Verhinderung von Schäden
1. Schutz und Sicherung des Oberbodens
2. Erhaltung von Einzelbäumen
3. Erhalt von Versickerungsflächen durch Beschränkung der Versiegelung von Grundstücken

sind nachfolgend aufgeführte Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt:

1. In den GE-Gebieten sind unter Zugrundelegung der Einhaltung der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung - GRZ 0,8 - mindestens 15 % der Grundstücksfläche mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dach- und Fassadenbegrünung können prozentual, die Anlage von Gartenteichen und festgesetzten Anpflanzungen parallel zu den Erschließungsstraßen können in voller Größe angerechnet werden. Die übrigen 5 % der Grundstücksflächen bleiben der individuellen, freien Grüngestaltung überlassen.

2. Oberirdische Stellplatzflächen sind mit Bäumen zu durchgrünen (je 4 Stellplätze 1 Baum).

3. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in nachfolgend aufgeführten Bereichen:
   a) innerhalb der Anbauverbotszonen der B 58 und B 70
   b) parallel zu den Erschließungsstraßen
   c) abschirmend zwischen geplanter gewerblicher - und geplanter bzw. vorhander Wohnnutzung
   d) entlang der freien Landschaft

   Der Obstbaumbestand im südlichen Plangebiet kann zum Teil in der dortigen Anpflanzungsfläche erhalten werden.

4. Im WA-Gebiet sind mindestens 20 % der Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

5. Im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen sind innerhalb des Straßenbegleitgrüns mindestens 25 Bäume mit einem Unterbewuchs aus Landschaftsrasen zu bepflanzen.

Mit vorstehenden Maßnahmen, die ausschließlich innerhalb des Bebauungsplanraumes zur Anwendung gelangen, ist eine Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft gegeben.

Aus stadtplanerischer Sicht sichert die festgesetzte Begrünung eine gute Einbindung in die umgebende Landschaft, wirkt der bisher üblichen Versiegelung von Baugrundstücken in Gewerbegebieten entgegen, sichert Grünflächen, verbessert das Kleinklima und dient der Immissionsminderung durch Staubbindung. Darüber hinaus ist ein großer Spielraum für eine variable und individuelle Begrünung der einzelnen Grundstücke gegeben.

9. Altlasten

Aufgrund der Zerstörung Wesels muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln des 2. Weltkrieges gerechnet werden. Der Bebauungsplanbereich Nr. 169 liegt gemäß vorliegenden Kartenunterlagen zumindest teilweise innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes.

Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen 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 notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.
Über den Bestand von weiteren Altlasten im Plangebiet liegen keinerlei Verdachtsmomente oder Hinweise vor.
Im näheren Umfeld des Plangebietes sind im Altlasten-Kataster des Kreises Wesel unter dem Az.: 12-6 (ehemaliges Alliierten-Tanklager Am Texas, vermutlich > 200 m nordöstlich des Plangebietes), Az.: 12-6a (Untergrundverunreinigung Kirchturmstraße, 300 m nördlich des Plangebietes) und Az.: 12-70 (Ablagerungen Spielplatz Kindergarten Regnit-Strolche - ehemalige Schule, 350 m östlich des Plangebietes) Altlastenverdachtsflächen registriert. Der Standort Az.: 12-6 konnte bisher nicht lokalisiert werden.

Aufgrund der im Rahmen des Planverfahrens zum B-Plan Nr. 163 durchgeführten fachgutachterlichen Überprüfung ist davon auszugehen, daß eine Beeinträchtigung des Plangebietes Nr. 169 durch die ehemaligen Tankanlagen nicht vorliegt. Durch die Lage im Grundwasserabstrom der ehemaligen Tankanlage ist die Möglichkeit, daß verunreinigtes Grundwasser dem Plangebiet zufließt nach den bisherigen Erkenntnissen wenig wahrscheinlich. Das B-Plangebiet wird an die öffentliche Wasserversorgung angeschlossen. Für evtl. Grundwassernutzer (Gartenbrunnen) ist ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

Beim Standort Az.: 12-6a handelte es sich um eine lokale Bodenverunreinigung, vermutlich durch eine fliegende Treibstoffleitung zum Tanklager (Az.: 12-6) hervorgerufen. Der Standort ist im Rahmen von Bauarbeiten saniert und wird deshalb im Altlastenkataster nur noch als abgeschlossener Standort nachrichtlich geführt.

Bei dem Standort Az.: 12-70 soll es sich nach den Unterlagen des Kreises um eine Kläranlage mit Sickerschacht handeln. Erste Untersuchungen im Zusammenhang mit der Nutzung als Spielplatz sind bereits durchgeführt. Weitere Untersuchungen im Hinblick auf mögliche Grundwassergefährdungen folgen.
Aufgrund der Entfernung und der Lage zum Plangebiet wird eine Beeinflussung des Plangebietes für unwahrscheinlich gehalten.

10. Planungsstatistik

Der 6,28 ha große Planbereich gliedert sich wie folgt:

- Flächen des Gewerbegebietes	4,94 ha
- Flächen des Allgemeinen Wohngebietes	0,55 ha
- Straßenverkehrsflächen	0,79 ha

11. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die zur Durchführung der öffentlichen Baumaßnahmen erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich bereits überwiegend in städtischem Besitz. Die noch fehlenden Flächen sollen auf dem Verhandlungswege erworben werden. Eine Umlegung wird daher nicht erforderlich.

Maßnahmen im Sinne der §§ 180 und 181 BauGB (Sozialplan und Härteausgleich) sind ebenfalls nicht erforderlich.

Die zur Durchführung der Planung entstehenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

1. Grunderwerbs- und Vermessungskosten	ca.	18.000 DM
2. Straßenbaukosten	ca.	800.000 DM
3. Kanalbaukosten	ca.	55.000 DM
4. Begrünung der Straßenverkehrsflächen	ca.	100.000 DM
Gesamtkosten	ca.	973.000 DM

Die Finanzierung der Kosten erfolgt nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

Bestandteil dieser Begründung ist:
- 1 landschaftspflegerischer Begleitplan

Aufgestellt:

Wesel, im Mai 1994

Stadtplanungsamt

Klein-Hitpaß

Bescheinigung:

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 169 "Östlich Hagerstownstraße" einschl. Anlage hat mit dem Bebauungsplan einen Monat lang gem. § 3, Abs 2 BauGB öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 27. 06. 1994 bis einschließlich 27. 07. 1994 nach vorheriger Ortsüblicher Bekanntmachung am 16. 06. 1994. Die Vermerke auf dem Plan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 28. Juli 1994

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Claus

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 169 "Östlich Hagerstownstraße" der Stadt Wesel

---

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 169 "Östlich Hagerstownstraße" der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung Bedenken/Anregungen/Hinweise vorgebracht worden, denen nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gem. Beratungsvorlage für die Sitzung des Rates der Stadt Wesel am 30.8.94 nicht entsprochen wird. Der Bebauungsplan wird also nach Auslegung weder geändert noch ergänzt.

Die Bitte des Kreises Wesel, die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen satzungs- oder vertragsmäßig zu regeln, wird zur Kenntnis genommen und eine Satzung nach § 8 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ins Auge gefaßt.

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

Wesel, den 29. Juli 1994

Stadtplanungsamt Wesel

STADT WESEL

Klein-Hitpaß

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 30.8.1994.