5. Ausfertigung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 171 "Nordöstlich der Rheinallee" der Stadt Wesel

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Wesel beschloß am 28.11.1978 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 171 "Nordöstlich der Rheinallee" mit dem Ziel zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine geregelte Erschließung der unbebauten Flächen und Bebauung mit Wohnhäusern.
Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, der benachbarten Gemeinden sowie die Bürgerbeteiligung sind durchgeführt worden.

2. Erfordernis zur Planaufstellung

Im gesamten Stadtgebiet besteht ein Fehlbedarf an Wohnraum. Dieses Wohnungsdefizit kann nur verringert werden, wenn u. a. brachliegende Flächen, die im Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt sind, erschlossen und der Bebauung zugeführt werden. Bei dem Bereich des Bebauungsplanes Nr. 171 handelt es sich um eine z. Z. fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzte Fläche. Eine Bebauung dieser Fläche stellt nicht nur eine sinnvolle Arrondierung des Bereiches zwischen der Rheinallee und dem Hagelkreuzweg/Am Weißen Stein dar, sondern darüber hinaus auch des gesamten Ortsteiles Büderich. Im Endzustand können innerhalb des Planbereiches ca. 150 WE geschaffen werden.

3. Lage und Größe des Planbereiches

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 171 liegt in Wesel-Büderich auf der südöstlichen Seite der Weseler Straße - B 58 - gegenüber dem historischen Ortskern. Er erfaßt Flächen zwischen der Weseler Straße, dem Hagelkreuzweg/Am Weißen Stein und in südlicher Verlängerung dieser Straße den Bereich bis zur Südgrenze des geplanten Pumpwerkes. Die von der Rheinallee im spitzen Winkel abzweigende Wegefläche bildet die südliche Bereichsgrenze. Im Bereich der neuen Erschließungsstraße reicht der Geltungsbereich bis an die Rheinallee heran, ansonsten verläuft er in einem Abstand von ca. 60 m bis 70 m parallel zu dieser Straße.
Die genaue Abgrenzung kann dem Bebauungsplan-Entwurf entnommen werden, die Größe des Planbereiches beträgt ca. 6,38 ha.

4. Planungsvorgaben

Im wirksamen Flächennutzungsplan - FNP - ist der Planbereich als Wohnbaufläche dargestellt.
Nachrichtlich sind im FNP die Deichschutzzone, eine Richtfunkstrecke sowie die Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht (Bergsenkungsgebiet), vermerkt.
Belange des Landschaftsplanes "Raum Wesel" des Kreises Wesel werden nicht berührt, da das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

5. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die geplanten Nutzungen entsprechen den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes, somit ist die Entwicklung aus dem FNP gegeben.

6. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Im Ortsteil Büderich besteht für den Bereich zwischen der Weseler Straße und dem Rheindeich kein verbindliches Planungsrecht.
An den historischen Ortskern Büderichs schließt im Südwesten der Fluchtlinienplan Winkeling an, der mit seinem Geltungsbereich Gebiete zwischen der Bahnhofstraße und der Straße Winkeling abdeckt. Neben Straßen- und Baufluchtlinien setzt der Plan noch Verkehrs-, Vorgarten- und Freiflächen fest. Angaben über Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen usw. sind in diesem Plan nicht enthalten.
Durch den Bebauungsplan Nr. 2 Bü "Perricher Weg" besteht Planungsrecht für den Bereich nordwestlich der Weseler Straße - B 58 - zwischen Perricher Weg, Oderstraße, Emsstraße und dem parallel dazu verlaufenden Weg. Festgesetzt ist allgemeines Wohngebiet - WA - mit einer ein- bis zweigeschossigen Bebauung. Zum künftigen Bebauungsplan Nr. 171 beträgt der Abstand ca. 500 m. Gegenseitige negative Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

7. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

7.1 Innerhalb des Planbereiches

Die Bausubstanz innerhalb des Planbereiches besteht aus drei Wohnhäusern in ein- bis zweigeschossiger Bauweise, einem Pumpwerk für die Abwasserbeseitigung und mehreren kleineren Nebengebäuden (Garagen, Stallungen, Schuppen etc.). Größere Flächenbereiche werden noch als Nutz-, Zier- und Obstgärten genutzt; teilweise sind diese Flächen mit erhaltenswerten Heckenstrukturen umgeben. Es handelt sich hierbei um die Relikte ehemaliger Bürgergärten, wie sie noch im vorigen Jahrhundert vor den Toren der Städte angelegt wurden. Weitere Flächen stellen sich als Acker- oder Weideland dar und werden dementsprechend genutzt. Parallel zur östlichen Bereichsgrenze - vom Pumpwerk bis zur Straße "Am Weißen Stein" - besteht ein vegetationsfreier Bereich in unterschiedlicher Breite, teilweise reicht er bis an die bestehende Gebäudezuwegung heran. Im wesentlichen ist das Plangelände eben und weist keine größeren Höhendifferenzen auf. Einzig die Straße "Am Weißen Stein" weist einen fahrbahnmäßigen Ausbau auf. Die bestehenden Wege zur Bewirtschaftung der Ackerflächen und Erschließung der vorhandenen Gebäude sind nur leicht befestigt. Innerhalb des Planbereiches ist ein neuer Mischwassertransportkanal DN 2.200/2.400 verlegt worden, welcher den Hauptsammler im Hagelkreuzweg mit dem neuen Pumpwerk verbindet. Parallel zum vorgenannten Kanal verläuft eine Druckrohrleitung DN 350, die die Abwässer vom Pumpwerk zur zentralen Kläranlage leitet.
Aus der Bodenkarte des Geologischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen ist ersichtlich, daß der Untergrund des Plangebietes aus braunem Aueboden, stellenweise Auenbraunerde (lehmige Sandböden, meist kalkhaltig) mit hoher Wasserdurchlässigkeit besteht. Diese Bodenart weist eine mittlere Sorptionsfähigkeit und im allgemeinen eine mittlere nutzbare Wasserkapazität auf.
Der Grundwasserstand liegt im allgemeinen tiefer als 20 dm unter Flur, ist jedoch stark schwankend entsprechend der Wasserführung des Rheins.
Zur Regulierung des Grundwasserstandes sind im Ortsteil Büderich mehrere Grundwasserpumpanlagen mit Steuerbrunnen der Linksniederrheinischen-Entwässerungsgenossenschaft (LINEG) installiert, u. a. auch innerhalb des Plangebietes an der Rheinallee.

7.2 Außerhalb des Planbereiches

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 171 ist von dem "historischen Büderich" durch die stark frequentierte Weseler Straße - B 58 - getrennt. Der Ortskern selbst ist streng rechteckig gegliedert und weist zur Weseler Straße eine geschlossene, fast ausschließlich zweigeschossige Bebauung auf. Auch die übrigen Baukörper weisen in etwa die gleichen Höhenverhältnisse auf, dreigeschossige Gebäude bilden die Ausnahme. Mehrere Gebäude sind unter Denkmalschutz gestellt. Neben dem Wohnen sind in dem Ortskern Landschwirtschaftsgebäude, Läden zur Deckung des täglichen Bedarfs, Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe eowie Gemeinschaftseinrichtungen vorhanden.
An den historischen Kern schließt im Nordwesten ein durch Mischnutzung geprägter Bereich an, die daran westlich und nördlich angrenzenden Gebiete sind dagegen fast ausschließlich dem Wohnen vorbehalten. Innerhalb der Wohngebiete sind einzelne Gartenbaubetriebe eingelagert. Abgerundet werden die Gebietsausweisungen auf der Nordwestseite der Weseler Straße - B 58 - durch eine öffentliche Grünanlage - Friedhof -.
Im Anschluß an die vorgenannten Nutzungen beginnt der landwirtschaftlich geprägte Bereich mit Bindungen als Verbandsgrünfläche bzw. in Teilbereichen als Landschaftsschutzgebiet.
Gegenüber dem Ortskern auf der Südostseite der Weseler Straße - B 58 - besteht eine Platanenallee, die den historischen Kern begrenzt, darüber hinaus aber auch ein belebendes Grünelement innerhalb des Straßenraumes darstellt. Die Straße selbst weist gegenüber dem Geländeniveau des Bebauungsplanes im Mittel einen Höhenversprung von ca. 2,0 m auf. Der am Böschungsfuß verlaufende Entwässerungsgraben ist als Gewässer zweiter Ordnung eingestuft. Fast ausschließlich durch Wohnnutzung geprägte Bereiche schließen im Nordosten (Bebauung Hagelkreuzweg/Am Weißen Stein) und im Südwesten (Baugebiet Rheinallee/In der Stiege/Schützenstraße) an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Die vorhandene Bebauung ist überwiegend in ein- und zweigeschossiger Bauweise ausgeführt. Neben einem Laden zur Deckung des täglichen Bedarfs sind an der Rheinallee noch ein Dienstleistungs-, Gastronomie- und Gewerbebetrieb ansässig. Öffentliche Grünanlagen (Sportplatz) und Flächen für die Landwirtschaft mit Bindungen als Verbandgrünfläche sowie in Teilbereichen als Landschaftsschutz- bzw. Naturschutzgebiet ergänzen die Gebietsausweisungen. Südöstlich des Planbereiches verläuft der Rheinstrom, die bestehende Wohnbebauung ist durch die Deichanlage gegen Rheinhochwasser geschützt. Mehrere Linien des ÖPNV verlaufen über die Weseler Straße - B 58 - und sichern die Verbindung an das überörtliche Liniennetz und den Anschluß an den Bahnhof Wesel.

8. Planung

8.1 Planung und sonstige Nutzung

Der Bebauungsplan ist mit der Zielsetzung aufgestellt worden, die in diesem Bereich brachliegenden Flächen zu erschließen und der Wohnbebauung zuzuführen.

8.1.1 Allgemeine Wohngebiete - WA -

Als Art der baulichen Nutzung ist für den gesamten Planbereich allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Die Einschätzung der bestehenden Bausubstanz beiderseits der Rheinallee und dem Hagelkreuzweg/Am Weißen Stein war bestimmend für diese Festsetzung.

Der Bebauungsplan-Entwurf sieht für die Bebauung entlang der Weseler Straße - B 58 - eine zwingend dreigeschossige Bauweise - bezogen auf das Niveau des Plangeländes - vor. Diese Festsetzung wird vorgesehen, da sie höhenmäßig etwa der bestehenden zweigeschossigen Bebauung des historischen Ortskerns entspricht; das Plangelände gegenüber der Weseler Straße weist einen Höhenunterschied von teilweise über 2,0 m auf.
Die festgesetzte dreigeschossige Bebauung bietet gute Möglichkeiten, hier Geschoßwohnungsbau in Form von Mietwohnungen zu realisieren. Um diese Absicht noch zu unterstützen, ist hier auf weitere planungsrechtliche Festsetzungen, wie etwa Festlegung der Wohneinheiten je Gebäude, Einzel- oder Doppelhäuser usw., verzichtet worden.
Mit Ausnahme eines kleinen Bereiches an der Rheinallee in bis zu zweigeschossiger Bauweise - in Anpassung an die im Nahbereich gelegene Bausubstanz - setzt der Bebauungsplan-Entwurf für die übrigen Bereiche eine eingeschossige Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern fest. Durch die höhenmäßige Abstufung der Baukörper wird ein guter Übergang sowohl zu dem Wohnquartier "Am Weißen Stein" als auch zur angrenzenden freien Landschaft hin geschaffen. Die gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzte höchstzulässige Anzahl von zwei Wohnungen je Gebäude ist getroffen worden, damit der angestrebte Charakter der städtebaulichen Struktur sichergestellt ist. Die Infrastruktureinrichtungen (geplante verkehrliche Erschließungsanlagen, Straßenbreiten usw.) sind dementsprechend ausgerichtet. Darüber hinaus wird dem städtebaulichen Erscheinungsbild der vorhandenen im Nahbereich gelegenen Wohnbausubstanz Rechnung getragen. Notwendiger privater Stellplatzbedarf ist auf den eigenen Grundstücksflächen abzudecken.
Die zulässige Grundflächenzahl - GRZ - wird mit 0,4 festgesetzt. Die GRZ ergibt sich aus den Ausführungen zum Landschaftspflegerischen Begleitplan, wonach für Gartenflächen 60 % der Wohnbauflächen angesetzt sind. Demzufolge werden durch § 2 der textlichen Festsetzungen weitere Überschreitungen ausgeschlossen (§ 19 Abs. 4 Sätze 2 + 3 BauNVO, Erhöhung der mitzurechnenden Grundfläche bis zu 50 v.H., höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8 und weitere Überschreitungen geringen Ausmaßes).

8.1.2 Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz -

Den Bedürfnissen der Kinder nach Spielmöglichkeiten in diesem Wohnquartier ist durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche - Kinderspielplatz - mit den Spielbereichen B und C in einer Größe von insgesamt ca. 2.400 m² Rechnung getragen. Unter teilweiser Einbeziehung des Baumbestandes und vorhandener Grünstrukturen kann der Spielplatz zu einem "Spielbereich mit Naturerleben" ausgestaltet werden. Zu den schon bestehenden Spielplätzen an der Schützenstraße und "Am Weißen Stein" liegt der Spielplatz in einer maßvollen Entfernung. Mit dem geplanten Spielplatz wird das Angebot an Spielflächen der Südostseite der Weseler Straße erheblich erweitert.

8.1.3 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft - MSPE -

Diese Festsetzung ist für vier Teilflächen von insgesamt ca. 5.500 m² zwischen der Weseler Straße - B 58 - und der landwirtschaftlichen Fläche im Osten getroffen worden. Es handelt sich

hierbei um Flächen, die nicht nur ökologisch wertvoll sind, sondern die auch eine städtebauliche Qualität im Hinblick auf eine gute Durchgrünung des Plangebietes aufweisen. Die Anbindung an die im Osten anschließenden landwirtschaftlichen Nutzflächen verstärkt noch den positiven Aspekt.
Entsprechend des zum Bebauungsplan erstellten Landschaftspflegerischen Begleitplanes sollen die MSPE-Flächen in ihren Strukturen erhalten und darüber hinaus durch entsprechende Pflege- und Pflanzmaßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB aufgewertet und weiterentwickelt werden.

8.1.4 Flächen für Versorgungsanlagen

Das bestehende Pumpwerk mit Regenüberlaufbecken an der südlichen Planbereichsgrenze, das zum Entwässerungssystem des Ortsteils Büderich gehört, ist als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung - Abwasser - festgesetzt. Die Zuwegung zur Grundwasserpumpanlage an der Rheinallee wird durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.
Nachrichtlich ist eine Versorgungsstation - Elektrizität - im Bebauungsplan aufgenommen.

9. Erschließung

9.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Über die Weseler Straße - B 58 -, die entlang der nordwestlichen Grenze des Plangebietes verläuft, ist die Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz gegeben. Wegen der bestehenden Höhendifferenzen - die Weseler Straße weist gegenüber dem Plangelände teilweise einen Unterschied von über 2,0 m auf - und der vorhandenen Platanenallee auf der Südostseite der Straße, kann die Erschließung des Plangeländes nur von der "Rheinallee" aus erfolgen. Diese Straße ist im Separationsprinzip mit ca. 8,0 m Fahrbahn und beidseitig mit Bäumen bepflanzten Gehwegen ausgebaut.
Im Abstand von ca. 180 m zum signalgesteuerten Kreuzungsbereich Weseler Straße zweigt die für das Plangebiet zentrale Erschließungsstraße von der Rheinallee in nordöstlicher Richtung ab, verschwenkt anschließend nach Norden und wird unter teilweiser Einbeziehung eines bestehenden Weges mit der Straße "Am Weißen Stein" verknüpft. Eine zweite Anbindung an die Weseler Straße ist über die Straßenverbindung "Am Weißen Stein/Hagelkreuzweg" gegeben.
Von der quer durch den Planbereich geführten zentralen Erschließungsstraße mit einer Breite von 8,50 m im ersten Abschnitt an der Rheinallee, bzw. 7,50 m im weiteren Verlauf, zweigen zur Erschließung der inneren Flächen mehrere geringer dimensionierte Straßen ab, die fast alle als Sackgasse enden. Durchgangsverkehre sind somit ausgeschlossen, für die Wohnquartiere wirkt sich diese Maßnahme positiv aus. Versätze bzw. Verschwenkungen innerhalb der Straßen und auf das Mindestmaß beschränkte Straßenbreiten schließen überhöhte Fahrgeschwindigkeiten aus. Mit dem Ausbau der Verkehrsflächen im Mischprinzip und der Ausweisung von Parkflächen in Verbindung mit Baumanpflanzungen innerhalb des Straßenraumes wird der Wohnstraßencharakter noch verstärkt und eine weitere Verkehrsberuhigung erzielt.
Rad- und Gehwegverbindungen ergänzen das Erschließungsnetz in sinnvoller Weise und sorgen für eine gute Erreichbarkeit der vorhandenen und geplanten Infrastruktureinrichtungen.

10. Eingriffsbewertung - Landschaftspflegerischer Begleitplan -

Die landschaftökologische und landschaftsästhetische Situation im Bereich des Bebauungsplanes wurde im Rahmen eines den Bebauungsplan beigefügten Landschaftspflegerischen Begleitplanes in Anlehnung an das Verfahren des Ministers für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (Adam/Nohl/Valentin 1987) ermittelt und beurteilt. Der Landschaftspflegerische Begleitplan stellt die durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu erwartenden Auswirkungen und Beeinträchtigungen dar und bewertet den Eingriff in Natur und Landschaft.
Abschließend sind für den Planbereich generelle Planungsempfehlungen erarbeitet worden, die der Eingriffsminimierung und Kompensation dienen. Darüber hinaus werden Festsetzungsmöglichkeiten gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauBG gegeben. Mit diesen vorgenannten Maßnahmen ist es möglich, den Kompensationsbedarf im Plangebiet abzudecken.

11. Maßnahmen gemäß Landschaftspflegerischem Begleitplan

Entsprechend den Maßgaben des Bundesnaturschutzgesetzes und des Landschaftsgesetzes Nordrhein-Westfalen, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erhalten bzw. Beeinträchtigungen zu vermeiden, werden die Möglichkeiten einer Eingriffsminderung bei der Planung vorrangig berücksichtigt.

- Durch Festlegung des Versiegelungsgrades im Rahmen der GRZ (§ 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO findet keine Anwendung), Sicherung und Erhalt von Baumstandorten und ökologisch wertvollen Bereichen und Strukturen sowie Verwendung heimischer Laubbäume wird dem Anspruch nach Minimierung des Eingriffs so weit wie möglich Rechnung getragen.

- Eingriffe, die nicht vermeidbar sind, sollen nach Möglichkeit innerhalb des Planungsraumes ausgeglichen werden. Die im Landschaftspflegerischen Begleitplan hierfür vorgesehenen Maßnahmen werden durch textliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 umgesetzt. Darüber hinaus werden Empfehlungen zur extensiven Begrünung von Garagen- und Flachdächern sowie Nebenanlagen gegeben.

- Für den durch die Pumpstation und den Kanalbau entstandenen Eingriff werden Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes in einer Größenordnung von 0,36 ha festgesetzt (Maßnahmen: Anlage einer extensiv zu pflegenden Obstwiese oder eines gleichwertigen Biotoptyps. Alternativ: Schaffung eines Laubwaldes mit naturnaher Bestockung oder die Anlage einer Feuchtwiese). Grundlage hierfür ist das Wasserhaushaltsgesetz.

12. Ver- und Entsorgung

Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wesel.
An den äußeren Randbereichen des Bebauungsplanes (Weseler Straße, Am Weißen Stein und Rheinallee) sind Versorgungseinrichtungen für Gas und Wasser vorhanden. Durch Leitungsneuverlegungen und Anschluß an die bestehenden Leitungen kann die Versorgung sichergestellt werden.

Die Stromversorgung des Planbereiches erfolgt durch die RWE Energie AG Wesel und Krefeld.
Durch Anschluß an die vorhandenen Leitungen und Neuverlegungen wird die Versorgung mit elektrischer Energie sichergestellt.

Der Planbereich liegt innerhalb des Verbandsgebietes der Linksniederrheinischen Entwässerungs-Genossenschaft (LINEG). Die Abwasserklärung des Orts-

teils Büderich ist vertraglich geregelt und erfolgt in der Zentralkläranlage der Stadt Wesel.
Gemäß dem Generalentwässerungsplan der Stadt Wesel wird der Gesamtbereich im Mischsystem entwässert.
Das anfallende Schmutz- und Regenwasser wird in neu zu verlegenden Kanälen gesammelt und über das im südlichen Planbereich errichtete Pumpwerk mit Anschluß an die Vorflut zur zentralen Kläranlage Wesel verpumpt. Zu dem Entwässerungssystem in Büderich gehört ein unterirdisches Regenüberlaufbekken, das dem Pumpwerk vorgeschaltet ist. Die vollbiologisch arbeitende Kläranlage ist für 100.000 EW ausgelegt und entspricht den anerkannten Regeln der Technik. Die gereinigten Abwässer werden dem Rhein zugeführt (Einleitungsstelle Stadtbereich 128031/001, Rheinkilometer 815,185). Die Genehmigung zur Einleitung in den Rhein liegt vor.

Die gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) geforderte Versickerung bzw. Verrieselung von auf Dachflächen baulicher Anlagen anfallendem Niederschlagswasser kann für den Planbereich keine Anwendung finden. Wegen der Rheinnähe (bei Rheinhochwasser hoher Grundwasserstand) ist eine Versickerung des Niederschlagswassers nicht durchführbar.

13. Schallschutz

Für den Bereich des Bebauungsplanes wurde von einem Fachbüro eine schalltechnische Untersuchung hinsichtlich der zu erwartenden Verkehrslärmimmissionen durchgeführt. Der Verkehrslärm der Weseler Straße ist dafür als maßgebliche Emissionsquelle zu bewerten. Bei den im Nahbereich zum Bebauungsplan bestehenden Gewerbebetrieben (Tankstelle an der B 58, REWE-Markt an der Rheinallee, Pumpwerk) sowie beim Schiffsverkehr auf dem Rhein ist davon auszugehen, daß von diesen Schallquellen keine über die ermittelten Verkehrslärmimmissionen hinausgehenden negativen Einflüsse auf den Bebauungsplanbereich zu erwarten sind.

Als Ergebnis ist festzuhalten:

Die Berechnungsergebnisse zeigen auf, daß im überwiegenden Bereich des Plangebietes - trotz der Berücksichtigung der schallabschirmenden Wirkung - der geplanten Bebauung unmittelbar an der Weseler Straße - B 58 -, mit einer Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet - WA - zu rechnen ist. Erst bei einem Abstand von mehr als 200 m von der Weseler Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte eingehalten. Dies bedeutet, daß für den Planbereich entsprechende Schutzmaßnahmen zu treffen sind. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und aus städtebaulicher Sicht kommen aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Wällen, Wänden etc. nicht in Betracht; es verbleiben somit nur passive Lärmschutzmaßnahmen.

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

- Innerhalb des gesamten Bebauungsplangebietes sind passive Lärmschutzmaßnahmen erforderlich und dementsprechend festgesetzt.
- Darüber hinaus wird empfohlen, an den schalltechnisch besonders betroffenen Fassaden unmittelbar an der Weseler Straße - B 58 - nach Möglichkeit keine besonders schützenswerten Räume (Schlafräume) vorzusehen.
- Die passiven Schallschutzmaßnahmen werden gemäß DIN 4109 durch textliche Festsetzungen (§ 6) nach den im Bebauungsplan kenntlich gemachten Lärmpegelbereichen geregelt.
  Das schalltechnische Gutachten ist Bestandteil der Begründung.

14. Altlasten

Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, daß innerhalb des Bebauungsplanbereiches mit Altablagerungen gerechnet werden muß.
Nordöstlich des Bebauungsplangebietes in ca. 500 m Abstand zu diesem ist im Altlastenkataster beim OKD Wesel unter dem AZ: 12-41A eine Altlastenverdachtsfläche registriert. Es handelt sich hierbei um die Verfüllung der Rheinvorlandauskiesung "hinterm Banndeich" mit Bergematerial/Bauschutt. Aufgrund der Entfernung der Altlastverdachtsfläche zum Bebauungsplanbereich kann davon ausgegangen werden, daß Beeinträchtigungen für den Planbereich auszuschließen sind.

Der gesamte Bebauungsplanbereich gehört zum Bombenabwurfgebiet des 2. Weltkrieges, so daß mit dem Vorhandensein von Bomben und Blindgängern gerechnet werden muß. Es liegen Luftbildaufnahmen der ehemaligen alliierten Streitkräfte vor, die zur Ortung ggf. herangezogen werden können. Sollte sich der Verdacht auf das Vorhandensein von Munition bestätigen, sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst entsprechende Vorkehrungen und Maßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

Über Altlasten anderer Art liegen keine Hinweise und Erkenntnisse vor.

15. Planungsstatistik

Die im ca. 6,38 ha großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

- Allgemeine Wohngebiete - WA -	4,50 ha
- Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz	0,24 ha
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	0,55 ha
- Öffentliche Verkehrsflächen	1,00 ha
- Flächen für Versorgungsanlagen	0,09 ha
insgesamt ca.	6,38 ha

16. Kosten zur Durchführung der Planung

Die für die Durchführung der Planungen erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich zum Teil im Eigentum der Stadt Wesel, die anderen Flächen sollen auf dem Verhandlungsweg durch Kauf oder Tausch erworben werden. Sollten jedoch diese Maßnahmen nicht zum Erfolg führen, ist eine Umlegung vorgesehen.

Die entstehenden Kosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

- Grunderwerbs- und Vermessungskosten	ca. 890.000,00 DM
- Straßenbaukosten einschl. Beleuchtung und Baumpflanzungen	ca. 1.113.275,00 DM
- Kanalbaukosten	ca. 835.000,00 DM
- Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz	ca. 242.593,00 DM
- Kompensationsmaßnahmen	ca. 209.300,00 DM
	ca. 3.290.168,00 DM
- Unvorhergesehenes und Aufrundungen	ca. 9.832,00 DM
	ca. 3.300.000,00 DM

Die Finanzierung der Kosten erfolgt nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

17. Sonstiges

- Die für den Einsatz der Feuerwehr sicherzustellende Löschwassermenge beträgt 48 m^3/h. Durch Leitungsneuverlegungen innerhalb des Planbereiches und Anschluß an die in den Randbereichen vorh. Leitungen ist eine ausreichende Löschwasserversorgung aus Unterflurhydranten möglich.

- Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG abzufragen.

- Die im Plangebiet befindlichen Grundwasserpumpanlagen Büderich 4 sowie die an den Straßen "Rheinallee" und "Am Weißen Stein" befindlichen Grundwassermaßstellen der Linksniederrheinischen Entwässerungs-Genossenschaft (LINEG) müssen erhalten und jederzeit zugänglich bleiben.

- Aufgrund der geringen Grundwasserflurabstände sollten Keller möglichst als wasserdichte Wanne erstellt werden.

- Der Planbereich liegt innerhalb des Trinkwasser-Reservegebietes Gindericher Feld.

- Das Plangebiet liegt innerhalb eines Flächenbereiches, unter dem der Bergbau umhergeht (Bergsenkungsgebiet).

Stadtplanungsamt

Prior

Anlage

- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan vom 15.01.1996
- Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 08.03.1996

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 171 "Nordöstlich Rheinallee" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 28.05.1997 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 09.06.1997 bis 09.07.1997 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 10. Juli 1997

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
(Claus)

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 171 "Nordöstlich Rheinallee" der Stadt Wesel

---

Gegen den Bebauungsplan Nr. 171 der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs Bedenken/Anregungen vorgebracht worden, denen nach sachgerechter Abwägung der Belange nicht entsprochen wird. Lediglich der Anregung des StUA Krefeld, die Deichschutzzone III nachrichtlich zu übernehmen, wird entsprochen (keine inhaltliche Änderung). Zudem wird auf dem Plan der Hinweis aufgetragen, daß im Bereich der Deichschutzzone beim Anstieg des Rheinwasserstandes mit Qualmwasser zu rechnen ist.

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

Wesel, den 1. September 1997

Stadtplanungsamt Wesel
(Klein-Hitpaß)

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 23.09.1997.