1. Ausfertigung

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 182 "Eckweg/Pater-Delp-Straße" der Stadt Wesel

1. Erfordernis zur Planaufstellung / öffentliches Interesse

Die stetig steigende Einwohnerzahl der Stadt Wesel und der daraus resultierende Bedarf an neuem Wohnraum gibt grundsätzlich Anlaß, weiteres Wohnbauland auszuweisen, um so eine ungestörte Weiterentwicklung der Stadt Wesel gewährleisten zu können.

Im Ortsteil Lackhausen, wo bereits insgesamt eine stärkere Ausnutzung planungsrechtlich festgesetzter Wohnbaugebiete erfolgte, ist die Neuausweisung von weiterem Bauland geboten. Ziel es hier, der Nachfrage aus der Öffentlichkeit folgend, Wohnraum vorrangig für den Einfamilienhausbau bereitzustellen. Diese Nutzung ist bereits teilweise im Planbereich sowie in den anschließenden Baugebieten realisiert und fügt sich somit problemlos ein.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 182 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der neuen Wohnbauflächen geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Die Einbeziehung bebauter Bereiche des Eckweges ist zur Erreichung eines flächendeckenden Planungsrechtes erforderlich.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 182 liegt im Ortsteil Lackhausen am nordwestlichen und nördlichen Ortsrand.

Der Eckweg tangiert innerhalb die südöstliche Geltungsbereichsgrenze, die Pater-Delp-Straße außerhalb die nordöstliche Geltungsbereichsgrenze. Die Wendefläche der Wilhelm-Leuschner-Straße ist Bestandteil des Geltungsbereiches. Die Straße "Auf dem Heiken" trennt das Plangebiet in zwei unterschiedlich große Planabschnitte.

Die genaue Planbereichsabgrenzung kann dem Entwurf des Bebauungsplanes entnommen werden.

Die Flächengröße beträgt ca. 4,84 ha.

3. Flächennutzungsplan, Gebietsentwicklungsplan, Landschaftsplan und Verbandsgrünfläche

3.1 Flächennutzungsplan

Für den Bereich des Bebauungsplanes stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan einschließlich seiner 6. Änderung Wohnbaufläche dar. Die Anforderungen des § 8 Abs. 2 BauGB sind damit erfüllt.

3.2 Gebietsentwicklungsplan

Laut Aussagen des Gebietsentwicklungsplanes liegt das Plangebiet im Grenzbereich zwischen Wohnsiedlungsbereich und Agrarbereich.

Gegen die geplanten Wohnbauflächen bestehen keine landschaftsplanerischen Bedenken.

3.3 Landschaftsplan

Der Bebauungsplan wird ebenfalls vom räumlichen Geltungsbereich des Landschaftsplanes - Raum Wesel des Kreises Wesel - erfaßt, liegt aber außerhalb des Natur- und Landschaftsschutzgebietes.

Die Festsetzungskarte macht keine Aussagen. Die Entwicklungskarte ordnet das Plangebiet dem Entwicklungsraum 1.14 "Lackhausener Feld" zu mit dem Ziel der Erhaltung der derzeitigen Landschaftsstruktur. Diese Zielsetzung wird durch die geringfügig erweiterte Wohnbaufläche nicht gestört.

Die Ausdehnung der Wohnbaufläche erfordert die entsprechende Korrektur des Landschaftsplanes.

3.4 Verbandsgrünfläche

Die überwiegenden Flächen des Plangebietes liegen noch in der Verbandsgrünfläche Nr. 34. Aufgrund der Darstellung "Wohnbaufläche" ist die Entlassung aus dem Verbandsgrünflächenverzeichnis vorgesehen.

4. Einfügung in bestehende Rechtverhältnisse

Für kleinere Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 182 gelten z. Z. noch die planungsrechtlichen Bestimmungen der Bebauungspläne Nr. 90 "Am Sportplatz" und Nr. 91 "Auf dem Heiken". Dies sind zum einen Straßenverkehrsflächen des Eckweges und zum anderen kleinere nicht überbaubare Grundstücksflächen sowie die Wendefläche der Wilhelm-Leuschner-Straße.

Die überlagerten Flächen werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 182 aufgehoben.

Südöstlich schließen die rechtsverbindlich verbleibenden Bereiche der Bebauungspläne Nr. 90 und 91 sowie der Bebauungsplan Nr. 92 "An der Dudenschule" an; ihre Änderungen einschlossen. In östlicher Richtung liegt im Nahbereich der Bebauungsplan Nr. 92 a. Alle vorgenannten verbindlichen Bauleitpläne weisen in den Flächen, die zum Bebauungsplan Nr. 182 orientiert sind, vorwiegend reine Wohngebiete - teils auch allgemeine Wohngebiete - aus. Neben der Ein- teilweise auch Zweigeschossigkeit dominiert die Festsetzung "Einzel- und Doppelhäuser". Geschlossene Bauweise befindet sich nur westlich der Wilhelm-Leuschner-Straße.

Die im Planverfahren befindlichen Bebauungspläne Nr. 183 und Nr. 184, gelegen zwischen Eckweg und Emmericher Straße - L 7 -, haben ebenfalls die eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung zum Inhalt.

Auf der Südwestseite der Emmericher Straße - L 7 - existiert in Höhe des Bebauungsplanes Nr. 182 noch keine verbindliche Bauleitplanung. Auf der Basis eines Rahmenplanes sollen hier künftig die Bebauungspläne Nr. 154 - 157 aufgestellt und vorrangig Flächen für die Wohnbebauung festgesetzt werden.

Im übrigen schließt die offene Landschaft an.

Der Bebauungsplan Nr. 182 fügt sich mit seinen Festsetzungen in die örtliche Bauleitplanung ein. Gegenseitige Einwirkungen sind nicht zu erwarten.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

5.1 Innerhalb des Planbereiches

Zum südöstlichen Randzonenbereich entlang des Eckweges existieren eingeschossige Wohnhäuser. Die übrigen Flächen sind unbebaut und werden überwiegend noch landwirtschaftlich bewirtschaftet.

Der Teil des Plangeländes, der nordwestlich der vorhandenen Wohnbebauung vorgelagert ist, weist insgesamt leicht flach abfallende Höhenunterschiede auf. Eine ähnliche Topographie ist auch auf dem dreieckförmigen Plangelände (Flurstück 206) zwischen der Straße "Auf dem Heiken" und der Pater-Delp-Straße zu verzeichnen. Hier ist jedoch die vorhandene Höhendifferenz zum südlich angrenzenden Baugebiet (Bebauungsplan Nr. 91) von Bedeutung. Das Plangelände liegt teilweise rd. 0,60 m unterhalb des Niveaus der Verkehrsfläche der Wilhelm-Leuschner-Straße.

Die vom Geltungsbereich erfaßten Verkehrsflächen des Eckweges sind überwiegend fertig ausgebaut. Der vorhandene Abschnitt der Straße "Auf dem Heiken" ist leicht befestigt und verfügt teilweise über Ver- und Entsorgungsleitungen.

In einem Abstand von rd. 30 m zur südwestlichen Planbereichsgrenze verläuft, ausgehend vom Eckweg, in nördlicher Richtung ein Feldweg. Als Teil eines Wegeverbundes hat er die Aufgabe, größere landwirtschaftliche Nutzflächen im rückwärtigen Raum außerhalb des Bebauungsplanes verkehrlich zu erschließen.

Das Plangebiet wurde in Verbindung mit anderen Planungsräumen einer hydrogeologischen Untersuchung bezüglich der Boden-, Grundwasser - und Durchlässigkeitsverhältnisse unterzogen. Dieses Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung.

Es wurden 2 Rammkernbohrungen niedergebracht. Bezüglich des Baugrundes sind bei normalen, etwa gleichmäßig verteilten Lasten, keine gravierenden Gründungsrisiken zu erwarten. Bei setzungsempfindlichen Gebäuden oder bei höheren Stützen- und Flächenlasten ist die Anfertigung eines speziellen Bodengutachtens zweckmäßig.
Im Untergrund wurden in verschiedenen Tiefen bindige Schichten angetroffen. Der Grundwasserstand konnte zwischen 4,5 m und 4,7 m unter Gelände festgestellt werden.

5.2 Außerhalb des Planbereiches

Südwestlich, nordwestlich und nordöstlich schließt der Außenbereich an, der nahezu ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Darin eingebettet liegen einzelne, z. T. auch aufgegebene Bauernhöfe, zwei Baudenkmäler (Isselmannshof und Gut Bossigt, Geburtshaus Konrad Dudens), ein Naturdenkmal (Lindenallee) und ein Bodendenkmal (Spyker).

In den übrigen Anschlußbereichen ist vorwiegend eingeschossiger, teils auch zweigeschossiger Wohnungsbau vorhanden. Es dominiert das Einfamilienhaus.

Die Wilhelm-Leuschner-Straße, der Klettenweg und der von der Konrad-Duden-Straße bis zur Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 182 reichende Abschnitt der Straße "Auf dem Heiken" sind fertig, teilweise auch verkehrsberuhigt ausgebaut und mit allen Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet. Dagegen sind die Pater-Delp-Straße und der übrige Abschnitt der Straße "Auf dem Heiken" mit einer leichten bituminösen Fahrbahndecke befestigt. Ver- und Entsorgungsleitungen sind hier teilweise vorhanden.

Alle Straßen in den bebauten Bereichen sind von der Tempo-30-Zone erfaßt.

6. Planinhalte

Im gesamten Planbereich ist die Art der baulichen Nutzung als 'Reines Wohngebiet' (WR) gemäß § 3 BauNVO festgesetzt und orientiert sich an den planungsrechtlichen Bestimmungen benachbarter Baugebiete. Die planerische Zielsetzung innerhalb des Bebauungsplanes in erster Linie die Wohnnutzung zuzulassen und andere Nutzungen weitestgehend auszuschließen, wird mit dieser Baugebietsausweisung grundsätzlich Rechnung getragen. In Verbindung mit der Eingeschossigkeit ist die Einzelhausbebauung und die Einzel- und Doppelhausbebauung bestimmt. Die zusätzlich für alle Baugebiete gleichermaßen geltende Festsetzung von höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) erfolgt aus nachfolgenden städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen:

1. In Teilen des Plangebietes und in angrenzenden Baugebieten ist nahezu ausschließlich das Einfamilienhaus vorhanden.

   Ziel der Planung ist es, Struktur und Eigenart dieser eher ländlich geprägten Bereiche Rechnung zu tragen und durch entsprechendes Planungsrecht zu stärken. Dies gilt gleichermaßen für die Erhaltung der Wohnruhe und des Wohnwertes.

2. Die Aufnahmekapazität der nachgeschalteten Entsorgungskanäle im Eckweg und Auf dem Heiken ist begrenzt und schließt eine stärkere bauliche Nutzung aus.

   Ähnliches gilt für die verkehrliche Belastbarkeit des nachgeschalteten Straßennetzes.

3. Dem sensiblen Übergangsbereich Ortsrandlage - offener Landschaft ist angemessen Rechnung zu tragen.

Zur weiteren Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist nur die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 festgesetzt. Die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO wird damit eingehalten. Auf die Festsetzung der Geschoßflächenzahl (GFZ) wurde verzichtet, da bei der zulässigen Eingeschossigkeit das höchstzulässige Maß von 1,2 nicht überschritten werden kann.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden ausschließlich durch Baugrenzen gefaßt und verlaufen parallel zu den Erschließungsstraßen. Diese Anordnung der Bauzonen ermöglicht eine individuelle Aufteilung der Baugrundstücke nach den Wünschen der Bauwilligen. Grundstücke, die aus südlicher Richtung erschlossen werden, erhalten größtenteils tiefere Bauzonen, um auch die Südausrichtung der Hausgärten zu ermöglichen.

Auch von stadtgestalterischer Bedeutung ist die festgesetzte Begrünung des Bebauungsplanrandgebietes, der sich zum offenen Landschaftsraum orientiert (sh. textliche Festsetzung § 3). Demzufolge ist auf allen Grundstücken, die den Ortsrand bilden, entlang der Grundstücksgrenze eine einreihige Hecke anzulegen. Zusätzlich sind auf den Baugrundstücken je nach Grundstücksbreite ein oder zwei Obstbäume zu pflanzen.

7. Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. 182 stellt im wesentlichen die Erweiterung des Baugebietes zwischen der Emmericher Straße - L 7 -, Julius-Leber-Straße und Konrad-Duden-Straße/Straße "Auf dem Heiken" dar. Gemäß dem Grundprinzip städtebaulicher Planung ist angesichts eines Baugebietes dieser Größenordnung eine verkehrliche Erschließung geboten, die notfalls über zwei An-

schlüsse an das vorgeschaltete Straßennetz verfügt, um Leichtigkeit und Sicherheit des Verkehrs gewährleisten zu können. Über die Planstraßen 1 und 2 ist diese Möglichkeit gegeben. Beide Straßen sind zwar als eigenständige Stichstraßen konzipiert, verfügen aber in Höhe des geplanten Kinderspielplatzes über eine kurze Verbindungsverkehrsfläche, die in Normalzeiten durch Pfosten gesperrt, im Falle von Notsituationen aber in der Lage ist Durchgangsverkehre in beiden Richtungen aufzunehmen.
Die grundsätzliche Trennung der Planstraßen 1 und 2 erfolgte, um gebietsfremde Kfz-Verkehre weitestgehend zu vermeiden und das Verkehrsaufkommen aus den angrenzenden Wohngebieten von vornherein aufzuteilen und den jeweilig vorgeschalteten Straßen zuzuordnen. Die Straßen "Auf dem Heiken" und "Eckweg" bilden hier die Anschlußpunkte. Bedingt durch diese verkehrlichen Anknüpfungspunkte und unter Berücksichtigung der gestreckten Form des Erschließungsbereiches ist eine grundsätzlich andere Führung der Erschließungsstraßen nicht möglich. Durch Verlängerung der Planstraße 1 bis an die südwestliche Geltungsbereichsgrenze ist die Verbindung zu den Erschließungsstraßen der anschließenden Bebauungsplanes Nr. 183 und Nr. 184 gegeben. Innerhalb der Verkehrsflächen können durch die Anordnung öffentlicher Parkstände in Längsaufstellung Fahrbahnversätze gebildet werden, die zur Erhöhung des Verkehrswiderstandes führen und damit der angestrebten Verkehrsberuhigung dienen.
Die festgesetzten Querprofile betragen 7,50 m. In Höhe des festgesetzten Kinderspielplatzes verbindet ein Rad- und Fußweg den Eckweg mit den Planstraßen 1 und 2.

Um unerwünschte Durchgangs- und Schleichverkehre zu vermeiden, wird für den letzten Abschnitt des Eckweges und zwar ab dem Flurstück 463, nur ein kurzer Rad- und Fußweg festgesetzt, der von Straßengrün begleitet wird. Die im Bebauungsplan liegenden Straßenverkehrsflächen des Eckweges dienen der Erschließung vorhandener Wohnnutzungen und sind, bis zum Richtungswechsel, gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes fertig ausgebaut.

Die Straße "Auf dem Heiken" erhält eine Ausbaubreite von 7,50 m bzw. 6,50 m. Ihr im Bebauungsplan befindlicher Abschnitt ist, bedingt durch den hinweislich vorgesehenen Ausbau, von dem nach Norden weiterführenden Straßenzug getrennt. Ziel ist zu erreichen, daß zusammenhängende, beruhigte Wohngebiete geschaffen werden ohne Durchgangs- und Fremdverkehre. Für notwendige Verkehre in oder aus nördlicher Richtung steht ersatzweise die Pater-Delp-Straße zur Verfügung, die, bzgl. der Erschließung von Wohngebieten, von untergeordneter Bedeutung ist.

Die Planstraße 3 stellt die Verlängerung der überwiegend außerhalb des Planbereiches liegenden Wilhelm-Leuschner-Straße dar, und erschließt einen größeren Teilbereich aus der zwischen Pater-Delp-Straße und der Straße "Auf dem Heiken" liegenden dreieckförmigen Grundstücksfläche. Sie ist ebenfalls als Stichstraße konzipiert und erhält aufgrund des kleineren Erschließungsbereiches ein Querprofil von 6,50 m. Bei der zukünftigen Ausbauplanung ist hier der vorhandene Höhenunterschied zwischen der Wilhelm-Leuschner-Straße und dem Plangelände zu berücksichtigen. Festgesetzte Rad- und Fußwegverbindungen von der Planstraße 3 zur Pater-Delp-Straße und zur Straße "Auf dem Heiken" übernehmen ergänzende Erschließungsfunktionen.

Bedingt durch die konzipierte Wendefläche der Planstraße 3 kann auf die vorhandene Wendefläche der Wilhelm-Leuschner-Straße verzichtet und die frei werdenen Flächen der anschließenden, nicht überbaubaren Grundstücksfläche zugeordnet werden.

Die Verringerung der Geschwindigkeit des Kfz-Verkehrs wird auf allen Straßen im Plangebiet angestrebt. Demzufolge soll überall ein verkehrsberuhigter Ausbau im Mischprinzip mit der Beschilderung 325/326 StvO erfolgen.
Im Bereich der Stichstraßen sind die zugehörigen Wendeflächen für dreiachsige Müllentsorgungsfahrzeuge ausgelegt.

Die notwendigen öffentlichen Parkstände können im Straßenraum nach Maßgabe der aufzustellenden Straßenausbaupläne angelegt werden. Diesbezügliche Standorte sind hinweislich im Straßenraum dargestellt.

8. Ent- und Versorgung

8.1 Schmutzwasser

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird über neu zu verlegende Kanäle in den Planstraßen sowie über das vorgeschaltete Kanalnetz der Zentralkläranlage Wesel zugeführt, so daß ine ordnungsgemäße Reinigung der Schmutzwasser damit sichergestellt ist.

8.2 Regenwasser

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, daß gem. § 51 a Landeswassergesetz das Regenwasser von baulichen Anlagen auf den privaten Baugrundstücken über ein geeignetes Entwässerungssystem an Ort und Stelle dem Untergrund zuzuführen ist. Die Dachflächen und sonstige versiegelte Flächen müssen so erstellt werden, daß eine Verunreinigung des Niederschlagswassers durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist.
Entsprechend den Aussagen des vorliegenden hydrogeologischen Gutachtens liegen im Planbereich insoweit geeignete Bodenverhältnisse vor, daß Regenwasser von normal dimensionierten Dachflächen versickert werden kann. Aufgrund der zulässigen baulichen Nutzung im Plangebiet -ortsübliche Einzel- und Doppelhäuser- ist dies in der Regel anzunehmen. Bei evtl. größeren Entwässerungsflächen ist es zweckmäßig ein spezielles hydrogeologisches Gutachten einzuholen, da im Untergrund, durch Probebohrungen festgestellt, bindige Bodenschichten angetroffen wurden. Diese Probebohrungen geben allerdings keine Gewähr, daß die angetroffenen Bodenstrukturen in allen Bereichen des Plangebietes angetroffen werden. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Falle den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Dabei sind die nachfolgenden Hinweise des Staatlichen Umweltamtes Duisburg (StUA) zu beachten: Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Verrieselungsmulden müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen. Bei der Schachtsversickerung muß der Sohlabstand mindestens 1,5 m betragen.
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen auftreffende Regenwasser wird wie das Schmutzwasser dem Kanal zugeführt. Eine Versickerung in den Untergrund kann wegen der festgesetzten sparsamen Straßenbreite und der damit fehlenden seitlichen Sickerflächen nicht erfolgen. Eine Versickerung im Straßenkörper (Rigole) kommt wegen der langfristig zu erwartenden Schäden sowie wegen des großen Kontroll- und Wartungsaufwandes nicht zur Ausführung.

8.3 Versorgung

Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wesel. Durch die Verlängerung vorhandener Leitungen bzw. durch Leitungsneuverlegungen kann die Versorgung des Planbereichs sichergestellt werden. Für die Löschwasserversorgung der Feuerwehr stehen 48 m^3/h zur Verfügung.

Die Versorgung mit elektrischer Energie erfolgt durch die RWE Energie AG Wesel. Die vorhandene Stromversorgungsstation auf der Nord-Westseite des Eckweges in Höhe des Klettenweges ist planungsrechtlich gesichert.

Die Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs ist durch das nächstliegende Stadtteilzentrum Feldmark mit Geschäften, Dienstleistungsbetrieben, Arztpraxen etc. und im übrigen durch das Versorgungszentrum Innenstadt gedeckt. Im Ortsteil Lackhausen - hier existiert nur ein kleiner Laden an der Konrad-Duden-Straße - ist die Errichtung eines kleineren Versorgungszentrum an der Julius-Leber-Straße Ecke Graf-von-Stauffenberg-Straße beabsichtigt.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Linie 83 mit Haltestellen an der Konrad-Duden-Straße. Anschlüsse an das überörtliche Liniennetz und den Bahnhof der Deutschen Bahn AG sind damit gegeben.

Die Schulbuslinie 84 verkehrt ebenfalls auf der Konrad-Duden-Straße.

Der Spielflächenbedarf des Planbereiches kann unabhängig vom nahegelegenen offenen Landschaftsraum durch vorhandene und planungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze gedeckt werden.

Der Spielbereich A für die zentrale Versorgung ist an der Julius-Leber-Straße in Teilbereichen der Bebauungspläne 91, 92 und 94 festgesetzt und teilweise bereits provisorisch angelegt.

Der Bedarf schulpflichtiger Kinder (Spielbereich B) wird durch den im Planbereich zwischen den Planstraßen 1 und 2 festgesetzten Kinderspielplatz gedeckt.

Für Kleinkinder (Spielbereich C) ist zwischen der Wilhelm-Leuschner-Straße und Straße "Auf dem Heiken" (B-Plan Nr. 91, vereinfachte Änderung "B") ein Spielplatz vorhanden. Ein weiterer Spielplatz diesen Typs ist in Kombination mit dem zuvor genannten Spielbereich B festgesetzt.

9. Altlasten

Über den Bestand von Altlasten im Plangebiet liegen keinerlei Verdachtsmomente oder Hinweise vor. Auch im Umkreis von 500 m sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von verschiedenen Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet nicht innerhalb aber im näheren Bereich des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen.

Sollte sich der Verdacht auf militärische Altlasten bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.

10. Eingriffsbewertung - landschafspflegerischer Begleitplan

Für den Bebauungsplan wurde eine Eingriffsbewertung durchgeführt der dem landschaftspflegerischen Begleitplan beigefügt ist. Zur größtmöglichen Minderung und Kompensation der Eingriffe werden Maßnahmen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Anpflanzen von Obstbäumen und Hecken sh. § 3 der textlichen Festsetzungen) und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Minimierung von Versiegelungsflächen § 5 der textlichen Festsetzungen) im Bebauungsplan festgesetzt. Die Versickerung von Regenwasser wird auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB gem. § 51 a Landeswassergesetz (sh. § 4 der textlichen Festsetzungen) geregelt. Darüber hinaus werden zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas

Empfehlungen zur Fassaden- und Dachbegrünung sowie zur Anlage zu Gartenteichen gegeben.
Aufgrund der festgesetzten Bodennutzung (WR, GRZ 0,4) wird der überwiegende Flächenanteil des Plangeländes auch weiterhin unversiegelte Bodenbereiche aufweisen. Diese werden durch vielfältige private Grünanpflanzungen geprägt sein.
Rein rechnerisch ergibt sich noch eine Kompensationsfläche von insgesamt 1.400 qm. Innerhalb des Bebauungsplanbereiches und dessen unmittelbarer Umgebung steht eine zusammenhängende Fläche dieser Größe, die auch die ökologischen Anforderungen erfüllt (Wertsteigerung um Faktor 5) nicht zur Verfügung. Aus vorgenanntem Grunde wird die Kompensation durch die anteilige Anlage einer Obstwiese in der Aue, Gemarkung Wesel, Flur 73, Flurstück 94 durchgeführt. Das vorgenante Flurstück ist insgesamt 11.250 qm groß, wurde zuletzt als Ackerland genutzt und steht als Ausgleichs- und Ersatzfläche auch für weitere verbindliche Bauleitplanungen zur Verfügung.
Der Begründung liegt die Eingriffsbewertung mit landschaftspflegerischem Begleitplan bei.

11. Sonstiges

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 182 besteht seit dem 24.11.1995 die Gestaltungssatzung Nr. 14.

12. Planungsstatistik

Die im ca. 4,84 ha großen Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Größen auf:

- Reines Wohngebiet (WR)		38.750 m²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	3.370 m²	
- Allgemeines Wohngebiet (WA)		40 m²
- öffentliche Straßenverkehrsflächen		8.940 m²
- öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz -		650 m²
davon Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	40 m²	
- Fläche für Versorgungsanlagen	30 m²	
Gesamt:		48.380 m²
		= 4,84 ha

13. Maßnahmen 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 diese Maßnahmen jedoch nicht zum Erfolg führen, ist eine Umlegung gemäß § 45 BauGB vorgesehen.

Die entstehenden Gesamtkosten zur Durchführung der Planung sind überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

1. Straßenbau (ohne Eckweg)	1.100.000,00 DM
2. Kanalbau	450.000,00 DM
3. öffentliche Grünfläche Kinderspielplatz (Spielbereiche B und C) und Bepflanzung im Straßenraum	220.000,00 DM
4. Grunderwerbe und Vermessungskosten	250.800,00 DM
5. Kompensation	49.000,00 DM
Gesamt	2.069.800,00 DM

Die Finanzierung der Kosten erfolgt nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

Aufgestellt:

STADT WESEL 23

Stadtplanungsamt Wesel

Wesel, den 20.02.1998

Klein-Hitpaß

Anlage
1. Eingriffsbewertung und Landschaftspflegerischer Begleitplan
2. Hydrogeologisches Gutachten

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes Nr. 182 "Eckweg-Nord/Pater-Delp-Straße" der Stadt Wesel hat mit dem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.03.1998 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 06.04.1998 bis 07.05.1998 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 08. Mai 1998

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

(Claus)

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

des Bebauungsplanes Nr. 182 "Eckweg-Nord/Pater-Delp-Straße"

der Stadt Wesel

Gegen den Bebauungsplan Nr. 182 der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs Anregungen vorgebracht worden, denen nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gem. Beratungsvorlage für die Sitzung des Rates der Stadt Wesel am 16.06.1998 nicht entsprochen wird. Der Plan wird also nach der Auslegung weder geändert noch ergänzt.

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

Wesel, den 20. Mai 1998

STADT WESEL 23

Stadtplanungsamt Wesel

(Klein-Hitpaß)

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

SZ020701/P61G