1. Ausfertigung

HE060901.97/P610008

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 183 "Wilhelm-Canaris-Straße" der Stadt Wesel

1. Allgemeines/Erfordernis der Planaufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 90 "Am Sportplatz" ist seit dem 03.08.1981 rechtskräftig. Die maßgeblichen Planungsziele im Bereich der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 183 sind: WA-Nutzung, eingeschossig, offene Bauweise, Erschließung als "gefangenes" System vom Eckweg aus, Lärmschutzwall als private Grünfläche.
Im Laufe der Zeit haben sich jedoch sowohl die allgemeinen als auch die lokalen städtebaulichen Wertvorstellungen und Rahmenbedingungen geändert, womit eine entsprechende Anpassung der Bauleitplanung erforderlich wurde. So wird die Erschließungsstraße auf ein den heutigen Anforderungen an eine positive Wohnumfeldgestaltung entsprechendes Maß reduziert. Die Bauzonen werden auf die veränderten architektonischen Vorstellungen und auf die im Trend geringeren durchschnittlichen Grundstücksgrößen umgestellt.
Der Bebauungsplan Nr. 183 übernimmt im wesentlichen die städtebaulichen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 90.

2. Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt im Ortsteil Lackhausen am nordwestlichen Ortsrand.
Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 183 umfaßt Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 90 und erweitert diese in nordwestlicher Richtung.
Die Fläche wird im Nordosten durch den Straßenzug Eckweg gebildet, im Westen begrenzt die Emmericher Straße (L 7) die Ausdehnung des Plangebietes. Der südöstliche Grenzverlauf beginnt an der rückwärtigen Grundstücksgrenze der Bebauung entlang der Straße "Am Sportplatz". Die Flächengröße beträgt ca. 2,5 ha.
Der exakte Verlauf der Planbereichsgrenze ist aus dem Bebauungsplan zu entnehmen. Die überlagerten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 90 werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 183 aufgehoben.

3. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Z. Z. ist das Plangebiet weitestgehend eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 90. Dieser sieht hier überwiegend eine allgemeine Wohngebietsnutzung (WA) vor. Zu Beginn des Eckweges in Höhe des Nesselweges ist das Maß der baulichen Nutzung zweigeschossig mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 in offener Bauweise. In Verlängerung des Eckweges ändert sich die Geschossigkeit auf eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,5, ebenfalls in offener Bauweise. Zusätzlich ist eine Dachneigung von 42° festgesetzt. Entlang der Emmericher Straße, begleitet von einer ca. 18 - 20 m breiten privaten Grünfläche mit Pflanzgebot, ist eine WA-Nutzung mit einer GRZ von 0,4, GFZ von 0,5 in offener Bauweise mit einer Dachneigung von 28° festgesetzt. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine T-förmige Straßenfigur (Planstraßen B u. C), die vom Eckweg abzweigt. Der Straßenquerschnitt der Planstraße B ist mit 8,5 m, der Querschnitt der Wilhelm-Canaris-Straße mit 7,5 m dargestellt. Entlang der Wilhelm-Canaris-Straße ist im Zentrum des Plangebietes eine private Grünfläche als Fläche für Schutzpflanzungen vorgesehen.

4. Entwicklungen aus dem Flächennutzungsplan

Der rechtsgültige Flächennutzungsplan weist in westlicher Richtung Wohnbaufläche aus. Die Erweiterung des Plangebietes über die ursprüngliche Bebauungsplangrenze Nr. 90 hinaus entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.

5. Planinhalte

5.1 Als Nutzung ist auch weiterhin "allgemeines Wohngebiet" (WA) vorgesehen. Die Festlegungen sehen eine eingeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,4 als Einzel- oder Doppelhaus vor. Zur Absicherung der städtebaulichen Entwicklung mit ortsüblichen Einzelhäusern/Doppelhaushälften werden max. 2 Wohneinheiten pro Gebäude festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt aus nachfolgenden städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen:

1. In Teilen des Plangebietes und in angrenzenden Baugebieten ist nahzu 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 / offene Landschaft ist angemessen Rechnung zu tragen.

Südlich und nördlich des Einmündungsbereiches Wilhelm-Canaris-Straße/Eckweg liegt die Planbereichsgrenze auf der östlichen Seite des Eckweges. Hierdurch kann die im Bebauungsplan Nr. 90 festgesetzte Straßenverkehrsfläche reduziert werden, wobei der somit gewonnene Flächenanteil der WR-Nutzung zugeordnet wird. Das Querprofil des Eckweges wird auf 7,00 m ausgelegt. Sämtliche Wohnbauflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. Eine private Grünfläche mit Aufschüttung als aktiver Schallschutz ist zwischen der Wohnbebauung und der Emmericher Straße in einer Breite von 18 - 20 m bereits weitestgehend realisiert. Im Bereich der Grünfläche ist eine Anbauverbotszone festgesetzt.

Die festgesetzten privaten Grünflächen sind mit einer Auswahl bodenständiger Gehölze nach den Listen A, B und C des Landschaftspflegerischen Begleitplanes zu bepflanzen.
Die festgelegte Straßenführung ähnelt einer T-Form, die am südlichen Abschluß eine Aufweitung als Wendeplatz mit PKW-Stellflächen vorsieht, im nordwestlichen Abschnitt eine zusätzliche Stichstraße erhält. Das Straßenquerprofil, das sich in den Knotenpunkten aufweitet, beträgt 6,00 m bis 7,50 m. Im öffentlichen Straßenraum sind Baumstandorte vorgesehen, alternierendes Parken im Straßenverlauf wird ermöglicht.

5.2 Schallschutz

Aufgrund der Nahlage zur L 7 wurde eine schalltechnische Beurteilung zum Bebauungsplan durchgeführt. Bei den Berechnungen wurde der bereits größtenteils bestehende und entlang zur Emmericher Straße liegende

Lärmschutzwall berücksichtigt. Im Ergebnis wurde festgestellt, daß im Plangebiet selbst Lärmpegelbereiche zwischen I und IV zu erwarten sind. Betroffen von erhöhten Anforderungen an den Lärmschutz sind lediglich die Obergeschosse der der Emmericher Straße nächstgelegenen Wohnbebauung. Das Gutachten stellt hier einen Lärmpegelbereich IV fest. Über die im Bebauungsplan festgesetzte Maßnahme hinaus sind weitere aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich. Insbesondere durch passive Maßnahmen am Gebäude selbst werden Reduzierungen der Belastung bauleitplanerisch festgesetzt. Hierzu zählt vordringlich der Einbau von Schallschutzfenstern der Klasse 3, vorausgesetzt, daß das Verhältnis zwischen geschlossenen (ca. 60 %) und offenen (ca. 40 %) Fassadenanteilen eines üblichen Wohngebäudes anzunehmen sind. Der Einbau entsprechender Schallschutzfenster hat sich an den Anforderungen zu orientieren, die in der DIN 4109 näher beschrieben sind. Eine Beurteilung entsprechend der DIN bezieht die Gesamtfassade bzw. das gesamte Außenbauteil in eine resultierende Schalldämmung mit ein, so daß der individuelle Bauentwurf die Qualität der erforderlichen Fenster- und Wandausbauten vorgibt. Im weiteren Plangebiet werden Lärmpegelbereiche zwischen I und III ermittelt. Aus Gründen der Rechtssicherheit wird - soweit andere Festsetzungen nicht getroffen werden - für das gesamte Plangebiet die Anforderungen an den Lärmpegelbereich III festgesetzt. Das erforderliche resultierende Schalldämmaß im Lärmpegelbereich III ist 35 db, im Pegelbereich IV 40 db. Die Anforderungen an die Bauteile im Lärmpegelbereich III werden üblicherweise durch die erforderlichen Maßnahmen zum Wärmeschutz bereits erfüllt. Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 183 der Stadt Wesel ist Bestandteil dieser Begründung.

6. Berücksichtigung der Belange des Natur- und Landschaftsschutzes

Jede bauliche Maßnahme bedingt einen Eingriff in den Naturhaushalt. Die Belange des Natur- und Landschaftsschutzes sind in Abwägung anderer, gleichwertiger Belange, wie z. B. der Wohnraumversorgung, entsprechend zu berücksichtigen. Festzustellen ist, daß die vorliegende Planung keine Vorrangräume des Naturschutzes berührt.
Die naturräumlichen Auswirkungen des Planvorhabens sind in erster Linie eine weitere Versiegelung des Bodens, eine gleichwertige Kompensation ist hier allerdings nicht möglich.

Aufgrund der vorgesehenen Bodennutzung (WA GRZ 0,4) wird der überwiegende Flächenanteil des Plangebietes auch weiterhin unversiegelte Bodenbereiche aufweisen. Diese werden durch vielgestaltige private Grünanpflanzungen geprägt sein.

Die Eingriffsbeurteilung unterscheidet zwischen der bereits zulässigen Bebauung, die der Bebauungsplan Nr. 90 festsetzte und der zukünftigen Nutzungsentwicklung. Da die vorhandene Bebauung, insbesondere aber die in Dammlage ansteigende L 7, bereits erhebliche Veränderungen der Landschaft begründen, sind die landschaftsästhetischen Beeinträchtigungen relativ gering. Vergleichbar wird der Einfluß auf das örtliche Klimageschehen beurteilt. Vordringlich führen somit die Auswirkungen auf die Ökologischen Verhältnisse, wie der Verlust von Vegetationsflächen durch dauerhafte Versiegelung durch Gebäude und Straßen, zu einem Kompensationsbedarf. Eine vollständige Kompensation ist im Plangebiet allerdings nicht möglich. Die Beurteilung stellt einen Bedarf von zusätzlich 250 m² fest. Da im unmittelbaren Umfeld keine geeigneten Flächen hierfür zur Verfügung stehen, wird entsprechend der Planung des Landschaftspflegerischen Begleitplanes eine Teilfläche von 250 m² innerhalb einer größeren Streuobstwiese In der Aue bei Wesel festgesetzt. Die Eingriffsbewertung sowie der Landschaftspflegerische Begleitplan sind Bestandteil dieser Begründung.

7. 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 eines ehemaligen Bombenabwurfgebietes.

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

8. Ver- und Entsorgung, Erschließung

Die Ver- und Entsorgung ist über die vorhandenen und entsprechend zu erweiternden Leitungen und Kanäle der Versorgungsträger im Verlauf des Eckweges gewährleistet. Die Löschwasserversorgung von 48 m^3/h ist sicherzustellen.

Gemäß dem Generalentwässerungsplan der Stadt Wesel wird der gesamte Ortsteil Lackhausen und damit auch der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 183 im Mischsystem entwässert. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser sowie das auf den öffentlichen Verkehrsflächen auftreffende Niederschlagswasser wird über neu zu verlegende Kanäle in den Planstraßen sowie über das vorgeschaltete Kanalnetz der Zentralkläranlage Wesel zugeleitet und dort ordnungsgemäß gereinigt.

Das Regenwasser von Dachflächen und von Oberflächen sonstiger baulicher Anlagen ist gemäß § 51 Landeswassergesetz auf den privaten Grundstücksflächen an Ort und Stelle über ein geeignetes Entwässerungssystem dem Untergrund zuzuführen.

Entsprechend den Aussagen des vorliegenden hydrogeologischen Gutachtens liegen im Planbereich insoweit geeignete Bodenverhältnisse vor, daß Regenwasser von normal dimensionierten Dachflächen und sonstigen versiegelten Flächen versickert werden kann. Aufgrund der zulässigen baulichen Nutzung im Planbereich ist dies in der Regel anzunehmen. Bei evtl. größeren Entwässerungsflächen ist es zweckmäßig, ein spezielles hydrogeologischen Gutachten einzuholen, da im Untergrund teilweise bindige Bodenschichten angetroffen wurden.

Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Versickerungsmulden, müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen. Bei der Schachtversickerung muß der Sohlabstand mindestens 1,5 m betragen. Ein gleichlautender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) erfolgt über die Linie 83 mit Haltestellen an der Konrad-Duden-Straße. Anschlüsse an das überörtliche Liniennetz sind damit gegeben. Unabhängig vom nahegelegenen Landschaftsraum wird der Spielflächenbedarf für Kleinkinder (Typ C) im Bebauungsplan Nr. 182 wie durch den zentralen Spielbereich A an der Julius-Leber-Straße gedeckt.

9. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Durch die Planänderungen werden Mehrkosten für die öffentliche Erschließung erwartet, die durch eine optimiertere Erschließungsfigur, die eine beidseitige straßenbegleitende Bebauung ermöglicht und durch die Reduzierung des Straßenquerschnittes im Verlauf des Eckweges sowie den Abzweig im Plangebiet zum Teil aufgefangen werden. Die zur Durchführung der Planung entstehenden Kosten setzen sich wie folgt zusammen:

1. Straßenbau einschl. Begrünung	ca. 529.000,00 DM
2. Kanalbau	ca. 230.000,00 DM
3. Kompensationsmaßnahmen	ca. 8.750,00 DM
Gesamt	ca. 767.750,00 DM

Die Finanzierung der Kosten erfolgt nach haushälterischen Grundsätzen.

Die zur Durchführung der Planung erforderlichen Grundstücksflächen werden, soweit sie nicht schon Eigentum der Stadt Wesel sind, im Rahmen der Umlegung nach § 45 BauBG ff. zugeteilt.

10. Planungsstatistik

- Verkehrsfläche:	ca. 3.110 m²
- Schallschutzwall:	ca. 4.100 m²
- Wohnbaufläche:	ca. 18.050 m²
Gesamtfläche:	ca. 25.260 m²
- zusätzl. Kompensationsfläche:	ca. 250 m²

Aufgestellt:
Wesel, den 12. Februar 1998

STADT WESEL

Stadtplanungsamt Wesel

Klein-Hitpaß

Anlagen
- Bodengutachten
- Eingriffsbewertung und Landschaftspflegerischer Begleitplan
- Schallschutzgutachten

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes Nr. 183 "Wilhelm-Canaris-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. 183 "Wilhelm-Canaris-Straße"

der Stadt Wesel

Gegen den Bebauungsplan Nr. 183 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.