1. Ausfertigung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 184 "Zwischen Eckweg und Emmericher 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 ist es hier, der Nachfrage aus der Öffentlichkeit folgend, Wohnraum vorrangig für den Einfamilienhausbau bereitzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 184 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der neuen Wohnbauflächen geschaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleistet.

Während einer Übergangszeit (vermutlich 2-3 Jahre) wird von der L 7 ausgehend eine Baustraße - als Rampe - direkt ins Plangebiet geführt und mit weiteren, in angrenzenden Bebauungsplangebieten benötigten Baustraßen verbunden. Insbesondere die bauliche Entwicklung der Bebauungspläne Nr. 182 und 183 und die damit einhergehenden Störungen durch Schwerlastverkehre führen zu Belastungen der bereits ansässigen Wohnbevölkerung. Durch die Anlage der Rampe wird eine Verringerung dieser Belastungen erreicht. Nach Fertigstellung der überwiegenden Anzahl der Wohngebäude wird die Rampenanlage wieder entfernt.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 184 liegt im Ortsteil Lackhausen am nordwestlichen und nördlichen Ortsrand. Der Geltungsbereich überlagert die nördliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 183 sowie die westliche Grenze des Bebauungsplanes Nr. 182. Die überlagerten Bereichen werden insbesondere aufgrund einer sinnvollen Planübersicht in die Planbereichsgrenzen einbezogen. Die planerischen Festsetzungen werden weitestgehend übernommen. Die südwestliche Begrenzung stellt die Böschung der Emmericher Straße dar. Nordwestlich orientiert sich die Grenze zum offenen Landschaftsraum.

Die genaue Planbereichsabgrenzung kann dem Entwurf des Bebauungsplanes entnommen werden.

Die Flächengröße beträgt ca. 1,3 ha.

3. Flächennutzungsplan, Gebietsentwicklungsplan, Landschaftsplan und Verbandsgrünfläche

3.1 Flächennutzungsplan

Für den Bereich des Bebauungsplanes stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

3.2 Gebietsentwicklungsplan

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

Gegen die geplanten Wohnbauflächen bestehen keine landesplanerischen 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

Die Bebauungspläne Nr. 182 und Nr. 183 haben neben der Modifizierung von Bau- und Verkehrsflächen ebenfalls die eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung zum Inhalt.

Auf der Südwestseite der Emmericher Straße - L 7 - existiert in Höhe des Bebauungsplanes Nr. 184 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.

In den übrigen Anschlußbereichen schließt die offene Landschaft an.

Der Bebauungsplan Nr. 184 fügt sich mit seinen Festsetzungen in die örtliche Bauleitplanung ein. Gegenseitige negative Einwirkungen sind nicht zu erwarten.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

5.1 Innerhalb des Planbereiches

Die Fläche ist unbebaut und wird landwirtschaftlich bewirtschaftet.

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 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 Gebäude festgestellt werden.

5.2 Außerhalb des Planbereiches

Nördlich schließt der Außenbereich an, der nahezu ausschließlich durch landwirtschaftliche Nutzung geprägt ist. Darin eingebettet liegen einzelne, z. T. auch aufgegebene Bauernhöfe.

In den übrigen Anschlußbereichen ist eingeschossiger Wohnungsbau vorgesehen bzw. bereits realisiert. Es dominiert das Einfamilienhaus.

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 'Allgemeines Wohngebiet' (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und orientiert sich an den planungsrechtlichen Bestimmungen benachbarter Baugebiete. Der planerischen 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 Einzel- und Doppelhausbebauung bestimmt. Die zusätzlich für alle Baugebiete gleichermaßen geltende Festsetzung von höchstens zwei Wohnungen (Hauptwohnung, zzgl. Einliegerwohnung) 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.

2. Die Aufnahmekapazität der nachgeschalteten Entsorgungskanäle im Eckweg ist begrenzt und schließt eine stärkere bauliche Nutzung aus. Ähnliches gilt für die verkehrliche Belastbarkeit des nachgeschalteten Straßennetzes.

3. Dem sensiblen Übergangsbereich von der Ortsrandlage zur offenen Landschaft ist angemessen Rechnung getragen.

Zur weiteren Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist nur noch 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. Diese Anordnung der Bauzonen ermöglicht eine individuelle Aufteilung der Baugrundstücke nach den Wünschen der Bauwilligen.

Von größerer 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. Entlang der L 7 ist Grünfläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträucher festgesetzt. Diese Fläche entwickelt sich aus dem Lärmschutzwall, der im Bebauungsplan Nr. 183 parallel zur L 7 festgesetzt ist. Sie schafft eine durchgängige Grünverbindung zur offenen Landschaft.

7. Schallschutz

Im Zuge der schalltechnischen Beurteilung des südlich gelegenen Bebauungsplanes Nr. 183 wurde der Untersuchungsumfang um den Bereich des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 184 erweitert. Das Gutachten ist Bestandteil der Begründung. Im Gegensatz zum Bebauungsplan Nr. 183 ist die Verlängerung des Lärmschutzwalles aufgrund der topographischen Gegebenheit nicht mehr geboten. Die Emmericher Straße weist hier bereits einen Höhenunterschied zum Plangebiet von ca. 2,50 m auf, so daß ein Lärmschutzwall eine Höhe zwischen 6 m und 7 m erreichen müßte, um spürbare Verbesserungen der Lärmminderung zu erzielen. Betroffen von erhöhten Anforderungen an den Lärmschutz ist lediglich das Obergeschoss der der Emmericher Straße nächstgelegenen Wohnbebauung. Das Gutachten stellt im Ergebnis einen Lärmpegelbereich IV fest. Da eine aktive Lärmschutzmaßnahme in Form einer Wallanlage nicht tragbar ist, werden insbesondere passive Maßnahmen zur Reduzierung 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 ist. 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 Wandaufbauten vorgibt. Im weiteren Plangebiet werden Lärmpegelbereiche zwischen I und III ermittelt. 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. Eine weitere passive Schutzmaßnahmen ist eine akustisch sinnvolle Orientierung sensibler Wohnbereiche, so daß z. B. die Schlafräume zur lärmärmeren Seite hin auszurichten sind.
Weitere festgesetzte Schutzmaßnahmen sehen einen großzügigen Pflanzbereich entlang der Emmericher Straße zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern vor. Insbesondere aus psychologischer Sicht wird es hierdurch zu einer Wohnwertverbesserung kommen. Die geringe Lärmminderung selbst ist hierbei von untergeordneter Bedeutung.

8. Erschließung

Der Bebauungsplan Nr. 184 stellt im wesentlichen die Erweiterung des Baugebietes zwischen der Emmericher Straße - L 7 - und dem Eckweg dar. Das festgesetzte Querprofil der Planstraße beträgt 6,00 m und verbindet die Straßenzüge der Wilhelm-Canaris-Straße mit der Planstraße 1 des Bebauungsplanes Nr. 182. Die Planstraße stellt somit die Verlängerung der außerhalb des Planbereiches liegenden Wilhelm-Canaris-Straße dar.

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. Öffentliche Parkstände können im Straßenraum nach Maßgabe der aufzustellenden Straßenausbaupläne angelegt werden.

9. Ent- und Versorgung

9.1 Schmutz- und Regenwasser

Der Bebauungsplan wird - entgegen dem Generalentwässerungsplan der Stadt Wesel, der Mischsystem vorsah - im Teilmischsystem entwässert. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser sowie das auf den öffentlichen Verkehrsflächen auftreffende Regen-Schmutz-Wasser wird über neu zu verlegende Kanäle in den Planstraßen sowie über das vorgeschaltete Kanalnetz der Zentralkläranlage Wesel zugeführt. Eine ordnungsgemäße Reinigung der Schmutzwasser ist damit sichergestellt.

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB wird festgesetzt, daß gem. § 51 a Landeswassergesetz das Regenwasser von baulichen Anlagen über ein geeignetes Entwässerungssystem an Ort und Stelle auf privaten Grundstücksflächen 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 das 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 Mindest-sohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen. Bei der Schachtsversickerung muß der Sohlabstand mindestens 1,5 m betragen.

9.2 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 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 ist darüber hinaus die Errichtung eines kleineren Versorgungszentrums 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 ist unabhängig vom nahegelegenen offenen Landschaftsraum durch vorhandene und planungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze im Ortsteil Lackhausen gedeckt.

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

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 im Bebauungsplan Nr. 182 festgesetzt.

10. 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.

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

11. Eingriffsbewertung - landschaftspflegerischer Begleitplan

Für den Bebauungsplan wurde eine Eingriffsbewertung durchgeführt, die 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 lt. § 3 der textlichen Festsetzungen) und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Minimierung von Versiegelungsflächen lt. § 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 100 qm. Innerhalb des Bebauungsplanbereiches und dessen unmittelbare Umgebung steht eine Fläche, 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 11.250 qm groß, wurde zuletzt als Ackerland genutzt und steht als Ausgleichs- und Ersatzfläche auch für weitere verbindliche Bauleitplanungen zur Verfügung.

Dieser Begründung liegt die Eingriffsbewertung mit landschaftspflegerischem Begleitplan bei.

12. Sonstiges

Für den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 184 besteht z. Z. keine Gestaltungssatzung. Die seit dem 24.11.1995 geltende Gestaltungssatzung Nr. 14 wird um diesen Bereich der Plangebiete erweitert.

13. Planungsstatistik

Die im ca. 1,27 ha großen Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Größen auf:

- Allgemeines Wohngebiet (WA)	0,76 ha (davon ca.0,45 ha neu)
- Reines Wohngebiet (WR)	0,25ha
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher	0,15 ha (davon ca. 0,10 ha neu)
- öffentliche Straßenverkehrsflächen	0,11 ha (davon ca.0,06 ha neu)

14. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die Finanzierung der Kosten erfolgt nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

Aufgestellt:

Stadtplanungsamt Wesel

Wesel, den 06.10. 1999

Prior

Anlagen
1. Eingriffsbewertung und Landschaftspflegerischer Begleitplan
2. Hydrogeologisches Gutachten
3. Schalltechnische Untersuchung

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes Nr. 184 „Zwischen Eckweg und Emmericher Straße" der Stadt Wesel hat mit dem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.05.2000 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 15.05.2000 bis 19.06.2000 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 20. Juni 2000

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Claus

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

des Bebauungsplanes Nr. 184 „Zwischen Eckweg und Emmericher Straße"

der Stadt Wesel

Gegen den Bebauungsplan Nr. 184 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 12.12.2000 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.

Aufgestellt:

Wesel, den 10. November 2000

Stadtplanungsamt Wesel

Klein-Hitpaß

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 12.12.2000