B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 206 "Südring-Südwest"

1. Erfordernis zur Planaufstellung

Für den Stadtbereich Wesel wird seit geraumer Zeit ein deutlicher Fehlbedarf an Altenheimplätzen festgestellt. Die Analysen der verschiedenen, im Sozialbereich tätigen privaten und öffentlichen Träger bestätigen dies. Vor diesem Hintergrund und unter Berücksichtigung, daß der Betreuung alter Menschen eine tendenziell steigende Bedeutung zukommt, sind Maßnahmen, die zur Linderung des Fehlbedarfs beitragen, dringend geboten.

Aus diesem Grunde hat der Rat der Stadt Wesel am 17.12.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 206 beschlossen. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Errichtung eines Altenheimes geschaffen werden, um die sozialen Bedürfnisse älterer Menschen in Wesel in ausreichendem Maße berücksichtigen zu können.

Da der Bebauungsplan der Deckung eines dringenden Wohnbedarfs der Bevölkerung dient, werden die verfahrenserleichternden Regelungen des BauGB-MaßnahmenG in Anwendung gebracht.

2. Lage und Größe des Planbereiches

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Stadtbereich Wesels, wird nordöstlich vom Südring - B 8 - tangiert und hat im Südwesten Verbindung mit der Maaßenstraße. Der von der Geltungsbereichsgrenze umschlossene Planbereich erfaßt mit einer Flächengröße von insgesamt 1,17 ha die Flurstücke 197, 230, zum geringen Teil das Flurstück 231, die Flurstücke 229, 228, 227, 226 und 225 der Flur 39, Gemarkung Wesel.

Im Rahmen der Entwurfsbearbeitung ist der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluß hauptsächlich auf die Grundstücksflächen beschränkt, die vom geplanten Altenheim in Anspruch genommen werden, da für dieses Bauvorhaben ein vordringlicher Regelungsbedarf besteht.

3. Entwickeln aus dem Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist für den Bebauungsplanbereich überwiegend gemischte Baufläche (M) und teilweise Sondergebiet (SO) - Hafen - dargestellt. Im übrigen zeigt er parallel zum Südring - B 8 - einen Grünstreifen mit Immissionsschutzfunktion und der Zweckbestimmung "Parkanlage" sowie nachrichtlich die Vermerkung von Richtfunkstrecken mit Schutzzonen.

Bei der Bearbeitung des Bebauungsplanes haben sich Zielvorstellungen ergeben, deren Festsetzungen im Bebauungsplan teilweise von den Nutzungsdarstellungen des Flächennutzungsplanes abweichen. Da gemäß § 8 Abs. 2 BauGB ein Bebauungsplan aus der vorbereitenden Bauleitplanung zu entwickeln ist, muß dieser entsprechend geändert werden. Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zum Bebauungsplan.

4. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Verbindliche Bauleitplanung existiert für den Bereich des Bebauungsplanes nicht und schließt auch direkt nicht an. Erst westlich der Maaßenstraße in ca. 130 m Entfernung beginnt der Geltungsbereich des Durchführungsplanes Nr. 15 "Gelände zwischen Hafenring und Rhein", der überwiegend Gewerbe- und Industriegebiete, aber auch Mischgebiete und reine Wohngebiete zum Inhalt hat.
Im östlichen Anschluß besteht für den Bereich der Zitadelle der Beschluß zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 201. Ziel der Planung ist hier, neben der Festsetzung von öffentlichen Grünflächen den vorhandenen Gebäudebestand der Zitadelle zu sichern und seine künftige Nutzung - Preußenmuseum, Stadtmuseum, Stadtarchiv - festzulegen.

Gegenseitige Auswirkungen zwischen den v.g. Bebauungsplänen und dem Bebauungsplan Nr. 206 werden nicht erwartet.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

5.1 Innerhalb des Bebauungsplanes

Das Plangelände ist weitestgehend unbebaut. Ausnahme bildet im östlichen Abschnitt entlang der Straßengrenze zum Südring eine ältere, offene Unterstellhalle sowie entlang der südlichen Grenze ein stark beschädigtes Lagergebäude.

Aus alten Kartenunterlagen geht hervor, daß der Bebauungsplanbereich in der Vergangenheit als Betriebsgelände von Gewerbebetrieben genutzt wurde. Fundamente, kleine versiegelte Flächen, Entwässerungseinrichtungen, Keller etc. sind Zeugen einer solchen Nutzung. Im südwestlichen Bereich befinden sich noch teilweise, vermutlich mit Diesel- oder Heizöl gefüllte unterirdische Tanks (s. Pkt. 10 "Altlasten").

Die vom Planbereich erfaßten Grundstücksflächen sind überwiegend mit Gras bewachsen und weisen, zentral gelegen, solitär stehende Bäume und entlang des Südrings einen mehr oder weniger zusammenhängenden Baum- und Strauchbestand auf, der auch teilweise parallel zum Südring von einer alten Gartenmauer flankiert wird.

Das Plangelände ist in sich im wesentlichen eben, liegt aber bis zu 2,0 m unterhalb des Niveaus des Südrings. Der Geländeversprung wird durch eine Stützwand entlang der Straßenbegrenzungslinie aufgefangen, auf der eine Einzäunung steht.

Die Einzäunung setzt sich auch auf der Südseite und Westseite des Planbereiches fort.

Vom südwestlichen Bereich wird ein kleiner Abschnitt der Hafenbahn erfaßt.

Auf den Grundstücksflächen existieren unterhalb der Erdgleiche, nicht sichtbar, Mauerreste und Gräben ehemaliger Stadtbefestigungsanlagen.
Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenze gilt für den Südring - B 8 - die Anbauverbotszone von 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Geologisch liegt das Bebauungsplangebiet in der Flußaue des Rheins. Die gesamte Fläche ist seit Jahrhunderten anthropogen überformt. Ein natürliches Bodenprofil existiert nicht mehr.

Das Geländeniveau weist eine Höhe von rd. 24,0 m über NN auf.

Der Bebauungsplan liegt außerhalb des gesetzlich festgelegten Überschwemmungsgebietes.

Aus jüngsten Messungen können Grundwasserstände um 18 m über NN abgeleitet werden, so daß die Flurabstände etwa 6 m betragen.

5.2 Außerhalb des Planbereiches

Entlang der nordöstlichen Planbereichsgrenze verläuft der vierspurig fertig ausgebaute Südring - B 8 - einschl. des in Straßenmitte als Fahrbahnteiler liegenden Grünstreifens mit jüngerem zweireihigen Baumbestand. Beidseitig sind kombinierte Rad- und Gehwege angelegt. Der Südring beinhaltet verschiedene Versorgungsleitungen. Innerhalb des südlichen Straßenraumes wird z. Zt. ein neuer Sammelkanal verlegt und gleichzeitig ein vorhandener Straßenentwässerungskanal aufgegeben.

Der Südring ist aufgrund der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen gemäß Straßenrecht als "freie Strecke" zu beurteilen.

Nordöstlich des Südrings schließt, beginnend an der Esplanade, ein Abenteuerspielplatz und bis zur Rheinbabenstraße das Gelände der Hauptschule Wesel-Süd an. In den weiteren Anschlußbereichen besteht Wohnbebauung, eine Wäscherei, die Katastrophenschutzschule mit zugehörigem Parkplatz und die Gebäude der Zitadelle.

Nur die Rheinbabenstraße mündet in den Südring, die Esplanade hat lediglich eine rad- und fußläufige Verbindung.

Südlich des Plangebietes schließt sich ein Bereich an, der als Teil des Hafengeländes durch eine Mischung von Wohnnutzungen und hauptsächlich gewerbliche Nutzungen unterschiedlichster Art und Größe gekennzeichnet ist. Dies sind im Nahbereich zum einen, mit Standort an der Grenze zum B-Plan, eine KFZ-Mietwerkstatt, die gleichzeitig auch einen Betrieb mit Taxen und Mietwagen unterhält und zum anderen, überwiegend zur Maaßenstraße orientiert, Lagernutzungen mit Werkstatt, Gewächshäusern und Nebengebäuden sowie Freiflächen.

Im weiteren südlichen Anschluß liegen Handwerksbetriebe, Einzel- und Großhandelsbetriebe, eine Spedition einschl. Lagerplatz und Lagergebäude und eine kleine Schiffswerft mit Slipanlage, orientiert zum Rheinhafen.

Südwestlich wird der Planbereich von der Maaßenstraße tangiert. Parallel dazu verläuft die Hafenbahn, die Anschluß an das Schienennetz der Deutschen Bahn AG aufweist. Begrenzt durch den Rheinhafen schließen sich ein Kraftfutterwerk und ein Getreidehochsilo an. Westlich des Planbereiches sind zunächst freie grasbewachsene Flächen mit einzelstehenden Bäumen gelegen. Der übrige, bis zur Maaßenstraße reichende Bereich beinhaltet einen metallverarbeitenden Betrieb, Büro und Wohngebäude, freie Lagerflächen mit einzelnen Schuppen und Hallen sowie eine an die Auswirkungen des 2. Weltkrieges erinnernde Bauruine. Ein etwa parallel zur Maaßenstraße verlaufender unausgebauter Weg hat über eine Toranlage Verbindung mit dem Südring. Die Maaßenstraße selbst ist nur teilweise ausgebaut und hat in westlicher Richtung

Verbindung mit der Hafenstraße. Im Straßenbereich liegen Ent- und Versorgungsleitungen.

6. Grundsätzliche Ausführungen zum Standort des Altenheimes

Das Bebauungsplangebiet ist eine der letzten größeren Flächen, die für die bauliche Entwicklung der Innenstadt zur Verfügung stehen. Das derzeitig mindergenutzte Grundstück ist weitgehend unbebaut, aber durch den Südring - B 8 - und die Maaßenstraße rahmenmäßig bereits erschlossen.

Das Bebauungsplangelände liegt in günstiger Nahlage zum Stadtkern mit vorhandenen Geschäften, Dienstleistungsbetrieben, Einrichtungen der Kultur etc. und ist aus diesem Grunde als Standort für das geplante Altenheim besonders geeignet. Es sind damit die entsprechenden Voraussetzungen gegeben, daß seine Bewohner am täglichen Leben teilnehmen können. Auch die gewünschte Nähe zum Marienhospital ist gegeben.

Alternativstandorte für ein Altenheim in vergleichbar günstiger Lage stehen im Stadtbereich nicht zur Verfügung.

7. Planung

7.1 Fläche für den Gemeinbedarf

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Altenheim-Standortes ist "Fläche für den Gemeinbedarf" gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 BauGB festgesetzt, einschließlich der entsprechenden Zweckbestimmung. Diese Nutzung steht der im Flächennutzungsplan überwiegend dargestellten und auch in der Örtlichkeit größtenteil vorhandenen gemischten Baufläche zunächst nicht entgegen, da sie im Mischgebiet grundsätzlich ebenfalls zulässig wäre. Die Festsetzung eines Mischgebietes erfolgte dennoch nicht, weil mit der alleinigen Nutzung durch das Altenheim der Gebietscharakter nicht gewahrt wäre. Parallel zur Festsetzung der Fläche für den Gemeinbedarf im Bebauungsplan wird deshalb die entsprechende Korrektur des vorbereitenden Bauleitplanes vorgenommen.

Der geplante, hauptsächlich zwingend dreigeschossige Baukörper - leicht abgewinkelter Riegelbau entlang des Südrings mit zwei in die Grundstückstiefe reichenden Flügelbauten - ist Ergebnis eines städtebaulichen Ideenwettbewerbes. Der Wettbewerb wurde durch einen schalltechnischen Gutachter begleitet mit dem Ziel, schon durch die lärmschützende Anordnung der Gebäude den Schalleinflüssen im Nahbereich liegender Gewerbebetriebe und des Südrings aktiv begegnen zu können. Die gesicherte Einhaltung dieser Planung macht es erforderlich, innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, zusätzlich zur zweckbestimmenden Nutzung, auch eine überbaubare Grundstücksfläche festzusetzen, die eng auf den geplanten Baukörper ausgerichtet, im wesentlichen durch Baulinien begrenzt wird.

Die geringfügige Inanspruchnahme der Anbauverbotszone des Südrings erfolgt mit Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

Bei der Hochbauplanung des Altenheimes ist weitestgehend Rücksicht auf die vorhandenen Mauerreste der ehemaligen Festungsanlage, der historischen Gräben und Aufschüttungen zu nehmen. Der Eingriff ist daher auf ein Minimum zu beschränken. Auf die Errichtung eines Kellergeschosses sollte möglichst verzichtet werden. In dem Fall, wo Festungsreste beseitigt werden, sind in Abstimmung mit der unteren Denkmalbehörde:

1. die Mauern freizulegen, zu säubern, einzumessen und soweit erforderlich,

zur Dokumentation fotogrammetrisch zu erfassen.
2. bei Gräben die Profile und Schnitte zu zeichnen und die Funde zu dokumentieren.

7.2 Private Grünfläche

Entlang der nordwestlichen Grenze der Gemeinbedarfsfläche ist ein 4,50 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Die Festsetzung entspricht der derzeitigen Nutzung. Die Grünfläche ist Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens, da Teile des im Rahmen der geologischen Untersuchungen vorgefundenen Brennstofflagers dort ihren Standort haben und somit eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB erforderlich ist (s. hierzu Pkt. 10 "Altlasten").

7.3 Landschaftspflegerische Maßnahmen

Der Bereich des Bebauungsplanes liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes Raum Wesel des Kreises Wesel.

Gemäß Artikel II des Gesetzes zur Änderung des Landschaftsgesetzes vom 28. Sept. 1993 ist die Regelung des § 4 Abs. 4 LG über den Ausgleich unvermeidbarer Beeinträchtigungen sowie die Regelungen des Artikels I Nrn. 2 und 3 hinsichtlich der Durchführung von Ersatzmaßnahmen, der Entrichtung des Ersatzgeldes und der Geldleistung nach § 5 a Abs. 1 und 2 LG nicht auf den Bebauungsplan Nr. 206 anzuwenden, da er die planungsrechtliche Voraussetzung zur Errichtung eines Altenheimes zum Ziele hat.

Zur Zeit wird die Fläche fast vollständig (ohne die Lagerhallen) von spontaner Ruderalvegetation eingenommen, im wesentlichen ausdauernde Artemisieta-Gesellschaften (Beifuß-Gestrüpp) mit Übergang zu Prunetalia-Gesellschaften (Gebüschvegetation). In dem regelmäßig gemähten Teil besteht eine ausdauernde ruderale Trockenrasenausbildung.

Der Wert dieser Fläche ergibt sich aus der spontanen Vegetation im Sukzessionsablauf, der vielen Tier- und Pflanzenarten Lebensmöglichkeiten bietet. Zudem ist ein Kontakt zu anderen ähnlichen Lebensräumen zur Lippemündung hin möglich, ebenso über die Ruderalflächen des Hafengebietes zu den Rheinufern in der Aue. Somit gehört die Fläche zum Biotopnetz und verbindet als wichtiger Trittstein die südlich und nördlich von Wesel gelegenen spontanen Ruderalstandorte am rechtsrheinischen Ufer.

Angesichts des ökologischen Wertes des Bebauungsplangeländes und trotz des gesetzlichen Verzichts auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch das Altenheim ist es ein weiteres Ziel der Planung, die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes am Standort so weit wie möglich zu erhalten. Aus v.g. Grunde werden folgende Maßnahmen zur Eingriffsminimierung im Bebauungsplan festgesetzt:

1. Überwiegende Erhaltung der im Planbereich vorhandenen wertvollen und schützenswerten Einzelbäume.
2. Innerhalb des Baugrundstücks der Gemeinbedarfsfläche sind mindestens 50 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen als Grünflächen fachgerecht anzulegen und zu unterhalten. Diese Grünflächen müssen mindestens eine 20%ige Baum- und Strauchbepflanzung einschließen.

3. Bodenversiegelnde, ganzflächig verarbeitete Materialien wie Beton, Asphalt oder Kunststoff einschließlich Betonunterbau für die Befestigung von Wegen, Plätzen, Terrassen etc. sind insgesamt nur bis zu höchstens 25 % der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Mindestens 60 % der zeichnerisch festgesetzten Anpflanzungsfläche ist mit standortgerechten Gehölzen fachgerecht zu bestellen und zu unterhalten. Der in diesem Bereich vorhandene spontane Gehölzaufwuchs ist soweit wie möglich zu erhalten.

5. Oberirdische Flächen für notwendige Stellplätze sind in Abständen von höchstens 5 Stellplätzen mit Bäumen zu bepflanzen, wobei die zugehörige Pflanzfläche eine Mindestgröße von 4,0 qm aufweisen muß.

Des weiteren werden durch Abriß von bestehenden Gebäuden (Unterstellhalle und Lagergebäude), Aufnahme von vorhandenen Einbauten, Mauerresten, Kellern, Fundamenten etc., durch Ausbau der vorhandenen Tankbehälter rd. 1100 qm Grundstücksfläche entsiegelt und zum großen Teil rekultiviert sowie bepflanzt.

Durch die Festsetzungen werden einerseits Maßnahmen eingeleitet, die dazu beitragen, unvermeidliche Eingriffe in Natur und Landschaft so weit wie möglich auszugleichen; andererseits wird bewußt ein Gestaltungspielraum offengehalten, der die Anlage einer Parklandschaft ermöglicht, die den spezifischen Erholungsbedürfnissen der älteren Menschen Rechnung trägt.

Die Inanspruchnahme von Natur und Landschaft durch die Planstraße - rd. 574 qm groß - ist im Rahmen der festgesetzten Begrünungsmaßnahmen auf den Grundstücksflächen des Gemeinbedarfs sowie durch geplante Baumanpflanzungen im öffentlichen Verkehrsraum mit ausgeglichen.

8. Erschließung

Ein direkter Anschluß des Plangeländes an den Südring - B 8 - ist wegen der Lage außerhalb der Ortsdurchfahrt nicht gegeben. Die verkehrliche Erreichbarkeit erfolgt deshalb aus südlicher Richtung von der Maaßenstraße aus über eine kurze Stichstraße, die eine Breite von 7 m aufweist und im Mischprinzip mit Baumanpflanzungen ausgebaut werden soll. Die Planstraße hat zunächst bis zur baulichen Ausnutzung der Anschlußbereiche des Bebauungsplanes Nr. 206 ausschließlich die Aufgabe, das geplante Altenheim zu erschließen. Auf die Anlegung einer Wendefläche kann verzichtet werden, da die entsprechende Fläche auf dem Grundstück des Altenheimes (z.B. in Verbindung mit den notwendigen Stellplätzen) angelegt werden kann.

Die notwendige Querung der Hafenbahn durch die Planstraße wird durch eine Vereinbarung nach dem Eisenbahnkreuzungsgesetz geregelt.

Gemäß Generalentwässerungsentwurf Stadtmitte ist die Abwasserbeseitigung für den Planbereich im Trennsystem vorgesehen. Ein ausreichend dimensionierter Anschluß sowohl für Regen-, als auch für Schmutzwasser befindet sich in der Hafenstraße. Die Abwasser des Altenheimes können über Anschlußleitungen direkt dem z. Zt. noch im Bau befindlichen Sammelkanal im Südring zugeleitet werden. Die ordnungsgemäße Reinigung der Abwasser des Planbereichs in der städtichen Kläranlage ist damit sichergestellt.

Die Gas- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wesel. Durch Anschluß an vorhandene Leitungen ist die grundsätzliche Versorgung mit

Trinkwasser und Gas gegeben. 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.

Elektrische Energie wird bereitgestellt durch das RWE. Durch Anschluß an vorhandene Leitungen im Südring wird die Versorgung gewährleistet.
Die geplante Stromversorgungsleitung - 10 kV Erdkabel - entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze ist in Abstimmung mit dem Versorgungsträger planungsrechtlich durch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gesichert.

Zwecks gesicherter fußläufiger Querung des Südringes - B 8 - wird für die Bewohner des Altenheimes außerhalb des Bebauungsplanbereiches im Zusammenhang mit dem geplanten Ausbau des Hansaringes in Höhe der gedachten Verbindung Maaßenstraße/verlängerte Rad- und Fußwegeverbindung der Esplanade die Errichtung einer verkehrsabhängig gesteuerten Lichtsignalanlage angestrebt. Diese Querungshilfe ist im übrigen auch Bestandteil des Radverkehrskonzeptes der Stadt Wesel.

9. Schallschutz

Der Altenheimstandort bietet den zukünftigen Bewohnern die mit den vielfältigen Angeboten der Innenstadt zusammenhängenden Vorteile. Andererseits sind gerade im Innenstadtbereich zahlreiche Nutzungen und Infrastruktureinrichtungen konzentriert, die zum Teil auch Beeinträchtigungen hervorrufen können, die somit in die Standortbeurteilung und die Abwägung der unterschiedlichen Interessen mit einfließen müssen. Im vorliegenden Fall sind insbesondere die Lärmimmissionen der Gewerbebetriebe des Hafenstandortes und die Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße 8 (Südring) zu beachten. Gerade beim gewerblichen Lärm sind jedoch nicht allein seine negativen Auswirkungen auf das Altenheim zu beurteilen. Der Hafenstandort ist ein historisch gewachsenes, valides Gewerbegebiet, wobei die Standortinteressen der Gewerbetreibenden im besonderen Maße zu berücksichtigen sind.

Das vorliegende Schallgutachten wurde infolgedessen mit der ausdrücklichen Zielsetzung erarbeitet, daß

1. gewerbliche und verkehrliche Immissionen zunächst getrennt dargestellt werden,
2. die vorhandene gewerbliche Immissionssituation als Maximalwertbetrachtung vorgenommen wird und
3. notwendige Schallschutzmaßnahmen nicht den vorhandenen Betrieben auferlegt werden.

Die Ermittlung des gewerblichen Lärms erfolgt auf den Grundlagen der TA-Lärm und der VDI-Richtlinie 2058 (Blatt 1).
Bei der Maximalwertbetrachtung der gewerblichen Immissionen sind die jeweils ungünstigsten Betriebszeiten mit sehr hohen Auslastungsgraden unterstellt, um insbesondere bei den Berechnungen zum Zeitpunkt der Nacht "auf der sicheren Seite" zu sein. Somit sind realistische Erweiterungsmöglichkeiten und Produktionsumstellungen von vornherein mit einkalkuliert worden.

In einem weiteren Rechengang werden in dem Schallgutachten die verkehrlichen Immissionen der Bundesstraße 8 gem. RLS 90 betrachtet.

Zur Beurteilung des Außenlärms werden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 zugrunde gelegt. Da Gemeinbedarfsflächen keine ausführliche Erwähnung in der Norm finden, muß eine adäquate Zuordnung zu den aufgeführten Baugebieten erfolgen. Nach der Lage des Plangebietes mit vornehmlich gewerblich geprägter Umgebung, aber auch zahlreichen Wohnhäusern, vor allem entlang der Maaßenstraße, werden als Beurteilungsgrundlage die für Mischgebiete relevanten Orientierungspegel mit 60 dB tags und 45 dB nachts in Ansatz gebracht.

Die nach Gewerbe und Straßenverkehr getrennt vorgenommenen Berechnungen ergeben, daß als lauteste Geräuschquelle mit Überschreitung der Orientierungspegel sowohl für den Tag- als auch für den Nachtzeitraum trotz der Maximalwertbetrachtung der gewerblichen Emissionen die Bundesstraße 8 in Erscheinung tritt. Die gewerblichen Immissionen führen zwar auch zu Überschreitungen der Orientierungspegel. Da es jedoch erklärtes Ziel der Bauleitplanung ist, den Gewerbestandort nicht einzuschränken, werden die notwendigen Festsetzungen als passive Schallschutzmaßnahmen ausschließlich am geplanten Altenheim vorgenommen. Die Standortinteressen der Gewerbetreibenden werden damit voll berücksichtigt. Für diesen - passiven - Schallschutz maßgebend ist der gesamte, auf das Altenheim einwirkende Lärm, also die Summe verkehrlicher und gewerblicher Immissionen.

Festsetzungen zum Schallschutz erfolgen einerseits mittelbar durch die Ausbildung des Gebäudekörpers selbst. Hinsichtlich einer schalltechnischen Optimierung wurde bereits im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbs durch den Lärmgutachter die Stellung der baulichen Anlagen innerhalb der Gemeinbedarfsfläche, d.h. die Ausrichtung entlang der B 8 und die Anordnung der rückwärtigen Gebäudeflügel mitbegleitet. Insofern wird die Lage des Baukörpers auch nicht - wie in der Bauleitplanung allgemein üblich - durch großzügig bemessene, mit Baugrenzen gefaßte Bauzonen vorgenommen, sondern restriktiv durch Baulinien. Ausnahmen hiervon bilden nur solche Gebäudeteile, die aus schalltechnischer Sicht von untergeordneter Bedeutung sind und somit eine Zonierung durch Baugrenzen ausreicht. Gleichfalls restriktiv wird die Höhe des Gebäudekörpers mit zwingend dreigeschossiger Bauweise festgesetzt.

Die einzelnen Fassadenteile werden gem. DIN 4109 in Lärmpegelbereiche eingeteilt, die die entsprechend erforderlichen Bauschalldämmaße (schalldämmende Fassaden) nach sich ziehen. Die Lärmpegelbereiche sind aus den - höheren - Tagwerten abgeleitet. Die zur B 8 orientierte Fassade weist den höchsten Lärmpegelbereich - V - auf mit Außenpegeln bis zu 72 dB; die nach Südosten und Nordwesten orientierten Außenfassaden die Lärmpegelbereiche III (max. 65 dB Außenpegel) und IV (max. 70 dB). In § 1 der textlichen Festsetzungen werden die für die Lärmpegelbereiche III bis V erforderlichen Bauschalldämmmaße als Kombinationen von Außenwänden und Fenstern gem. DIN 4109 festgesetzt. Die Schallschutzanforderungen des Lärmpegelbereiches III können zwar bereits von den aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei üblichen Flächenverhältnissen von Wand zu Fenster und üblicher Massivbauweise normalerweise schon erfüllt werden. Da jedoch architektonische Varianten mit evtl. großzügig bemessenen Flächenanteilen der Fenster nicht vorgegriffen werden soll, werden die entsprechenden Schallschutzfestsetzungen getroffen. Die Innenfassaden und die parallel zur B 8 verlaufende rückwärtige Fassade im südöstlichen Bereich weisen die Lärmpegelbereiche II auf. Hier sind keine weiteren Schallschutzfestsetzungen erforderlich.

Für Räume, die ausschließlich zum Schlafen genutzt werden, sind für sämtliche Fassadenteile den jeweiligen Lärmpegelbereichen entsprechende schalldämmende Lüftungen vorgesehen, um bei geschlossenen Fenstern einen Luftaustausch zu ermöglichen. Ausnahmsweise kann darauf verzichtet werden, wenn im

Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der entsprechende schalltechnische Nachweis erbracht wird. Gleichermaßen können geschoßweise geringere als im B-Plan festgesetzte Lärmpegelbereiche auftreten, ebenfalls auf schalltechnischen Nachweis hin können im Baugenehmigungsverfahren geringere als im § 1 festgesetzte Bauschalldämmaße in Ansatz gebracht werden.
Die schalltechnischen Untersuchungen sind der Begründung zum Bebauungsplan beigefügt.

10. Altlasten

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 206 wurde in der Vergangenheit zum Teil intensiv gewerblich genutzt. Anhand von Archivrecherchen wurde festgestellt, daß dort u.a. eine ehemalige Zementwarenfabrik und ein Schlossereibetrieb ansässig waren. Darüber hinaus sind in der Örtlichkeit noch Tankstutzen unterirdischer Lagerbehälter erkennbar. Die Bodenverhältnisse wurden daraufhin im Rahmen eines geologischen Gutachtens untersucht.

Als Ergebnis bleibt festzuhalten, daß punktuell und oberflächennah verschiedene Verunreinigungen, insbesondere im Bereich des nordwestlichen Geltungsbereiches (Brennstofflager) und der ehemaligen Schlosserei vorgefunden wurden. Bei den vorhandenen unterirdischen Tanks waren die Bodenproben insgesamt unauffällig. Die Tanks sind jedoch zum Teil noch mit Brennstoffen gefüllt.

In dem Gutachten wird gefolgert, daß nach den vorliegenden Untersuchungsergebnissen hinsichtlich der derzeitigen Nutzung bei dem jetzigen Geländezustand und den vorliegenden geologischen Verhältnissen keine Gefährdung eines Schutzgutes ableitbar ist. Die geplante Umnutzung des Geländes als Altenheimstandort ist grundsätzlich unbedenklich. Hierzu bedarf es jedoch verschiedener Bodensanierungsarbeiten, die entweder vor Baubeginn abgeschlossen sind oder als Auflage im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen müssen. Die notwendigen Bodensanierungsarbeiten umfassen zum einen den Ausbau und die geregelte Entsorgung von Lagerbehältern und deren Inhalten. Darüber hinaus müssen die vorgefundenen verunreinigten Bodenmassen entsprechend entsorgt werden.

Aus diesen Gründen und auch aus der Tatsache heraus, daß weitere punktuelle Verunreinigungen nicht auszuschließen sind, müssen die Erdbauarbeiten gutachterlich begleitet werden.

Im Bebauungsplan wird eine Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB vorgenommen. Die Kennzeichnung umfaßt die gesamte Gemeinbedarfsfläche und die nordwestlich festgesetzte private Grünfläche. Auf punktuelle Kennzeichnungen wird aufgrund der verschiedenen Fundbereiche verzichtet.

Das Gutachten über die durchgeführten geologischen Untersuchungen ist als Anlage der Begründung zum B-Plan beigefügt.

Aufgrund der Zerstörung Wesels muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg gerechnet werden. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 206 liegt innerhalb des 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.

11. Planungsstatistik

Der 1,17 ha große Planbereich gliedert sich wie folgt:

- Fläche für den Gemeinbedarf	1,07 ha
- Private Grünfläche	0,04 ha
- Straßenverkehrsfläche	0,06 ha
	1,17 ha

12. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die zur Durchführung der öffentlichen Baumaßnahmen erforderlichen Grundstücksflächen sind bereits im Liegenschaftskataster nachgewiesen. Es besteht Einvernehmen mit der Grundstückseigentümerin bezüglich der Übertragung der öffentlichen Verkehrsflächen. Bodenordnende Maßnahmen und Maßnahmen im Sinne der §§ 180 und 181 BauGB (Sozialplan und Härteausgleich) sind nicht erforderlich.

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

1. Grunderwerbs- und Vermessungskosten	ca. 27.000,-- DM
2. Entschädigungen	ca. 3.000,-- DM
3. Straßenbaukosten einschl. Beleuchtung	ca. 170.000,-- DM
4. Kanalbaukosten	ca. 50.000,-- DM
5. Begrünung der öffentlichen Verkehrsflächen	ca. 14.000,-- DM
Gesamtkosten:	ca. 264.000,-- DM

Die Finanzierung der Kosten erfolgt nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

13. Sonstiges

Nachfolgende Hinweise der Stadtwerke sind zu beachten.

- Die vorhandene Überdeckungen der Versorgungseinrichtungen ist in allen Punkten zu erhalten.
- Sicherzustellen ist, daß die Versorgungseinrichtungen, z.B. im Reparaturfall, jederzeit zugänglich sind.
- Überbauungen der Versorgungsleitungen sind ausgeschlossen. Geplante Anpflanzungen im Schutzstreifenbereich der Versorgungseinrichtungen sind vorher abzustimmen.

Aufgestellt:
Wesel, den 28.3.1994

Planungsamt der Stadt Wesel

(Klein-Hitpaß)

Anlagen

1. Bodendenkmal-Schutzbereich
2. Bodendenkmal-hist. Kartenbefund
3. Schallgutachten Fassaden-Lärmpegel
4. Schallgutachten Gewerbegeräusche
5. Geol. Bodengutachten

Bescheinigung:

Diese Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan Nr. 206 "Südring-Südwest" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes zwei Wochen lang gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmenG öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 25.4.1994 bis 9.5.1994 einschließlich nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 14.4.1994. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 10. Mai 1994

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
Im Auftrage

Claus

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 206 "Südring-Südwest" der Stadt Wesel

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 206 "Südring-Südwest" der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung Bedenken/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 30.8.94 nicht entsprochen wird. Der Bebauungsplanes wird also nach Auslegung weder geändert noch ergänzt.

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

Wesel, den 29. Juli 1994

Stadtplanungsamt Wesel

Klein-Hitpaß

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