Gehört zur Verfügung des
Regierungspräsidenten Düsseldorf
vom 02.02.1994 A.Z. 35.2-11.22(Wes 211)

1. Ausfertigung 146

**Begründung zum Bebauungsplan Nr. 211 "Clarenbachstraße"**

der Stadt Wesel

1. Allgemeines

Der Rat der Stadt Wesel hat am 29. Nov. 1988 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 211 "Clarenbachstraße" sowie die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für die davon überlagerten Teile der Bebauungspläne Nr. 55 "Am Lilienveen", Nr. 56 "An der Teppichfabrik" und Nr. 130 "Östlich Wackenbrucher Weg" beschlossen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 211 "Clarenbachstraße" erfaßt Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 55, 56 und 130 des Stadtteiles Fusternberg und erstreckt sich etwa in Nord-Süd-Richtung von der Wackenbrucher Straße bis zur Fusternberger Straße/An de Tent. Die größte Ausdehnung in der Länge beträgt ca. 450,- m und in der Breite ca. 230,- m. Neben den eigentlichen Verkehrsflächen der Clarenbachstraße werden von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes auch solche Grundstücke erfaßt, die aufgrund der nunmehr anders als in den rechtskräftigen Bebauungsplänen projektierten Trassenführung der Clarenbachstraße zum Teil einer planerischen Neuregelung bedürfen. Die Größe des Planbereiches beträgt ca. 4,90 ha, die genaue Bereichsabgrenzung kann dem Bebauungsplan entnommen werden.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Die im Bebauungsplan Nr. 211 getroffenen Festsetzungen stehen in Einklang mit den Nutzungsdarstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes. Damit ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

4. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 211 sind z.Zt. noch die planungsrechtlichen Bestimmungen der Bebauungspläne Nr. 55 "Am Lilienveen", Nr. 56 "An der Teppichfabrik" und Nr. 130 "Östlich Wackenbrucher Weg" gültig.
Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 211 wird von den rechtsverbindlich verbleibenden Teilen v.g. Bebauungspläne umschlossen. Deren Festsetzungen betreffen Wohnbauflächen, Gewerbeflächen, private Grünflächen sowie Flächen für die Landwirtschaft. Teilweise ist hier eine höhergeschossige, aber noch nicht realisierte Bebauung (bis zu 8 Geschosse) festgesetzt. Neue städtebauliche Zielvorstellungen geben Anlaß, diese Bereiche den heutigen Bedürfnissen entsprechend anzupassen. Ein Aufstellungsbeschluß für den künftigen Bebauungsplan Nr. 213 "Am Lilienveen Süd", welcher die modifizierten Planungsziele (Reduzierung der Geschoßzahlen und der Verkehrsflächen) zum Inhalt hat, ist am 14.7.1992 gefaßt worden.

Das vordringliche Ziel des Bebauungsplanes Nr. 211 ist die Festsetzung der Verkehrsfläche der Clarenbachstraße von der Wackenbrucher Straße bis zur Fusternberger Straße.

Gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 55 und 56 haben sich in der Trassenführung nur geringe Veränderungen ergeben. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß sich durch den Bebauungsplan Nr. 211 keine negativen Auswirkungen auf die angrenzenden Nutzungen ergeben.

147

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

Von der Clarenbachstraße ist bisher das Teilstück zwischen Schermbecker Landstraße - B 58 - und Wackenbrucher Straße mit ca. 7,50 m Fahrbahn und beidseitigen Rad- und Gehwegen fertig ausgebaut. Weiterführend ca. 170 m in südlicher Richtung besteht die Clarenbachstraße nur noch als Baustraße mit Ent- und Versorgungsleitungen. Beiderseits dieses Straßenteilstücks schließen Wohnbauflächen an, einige Bauvorhaben sind hier schon realisiert worden. Weitere Bauflächen sollen in absehbarer Zeit über die Clarenbachstraße erschlossen werden (Bpl. Nr. 55 - 3. Änderung).
Die restlichen, innerhalb des Planbereiches festgesetzten Wohnbauflächen sind schon bebaut und besitzen Zufahrtsmöglichkeiten zur Straße "Am Lilienveen".
Der rückwärtige Bereich um das bestehende Ehrenmal ist mit altem Baumbestand bestückt. Mehrere Entwässerungsgräben unterschiedlicher Breite durchziehen den Planbereich, teilweise weisen die Randstreifen Baum- oder Strauchbestand auf. Zur Zeit werden die unbebauten Flächen noch gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände weist nur geringe Höhenunterschiede auf und ist im wesentlichen eben.
Bei der vorhandenen Bebauung außerhalb des Planbereiches handelt es sich überwiegend um 1- bis 2-geschossige Gebäude und vereinzelt um 3-geschossige Häuser. Die Wohnnutzungs ist hier vorherrschend, lediglich entlang der Fusternberger Straße sind einige gewerbliche Betriebe ansässig, des weiteren bestehen im Nahbereich noch mehrere Gärtnereibetriebe.

6. Erfordernis zur Planaufstellung

Der Ausbau des schon bestehenden Teilabschnittes der Clarenbachstraße zwischen der Schermbecker Landstraße und der Wackenbrucher Straße erfolgte auf der Grundlage der rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 54 und 130 - 1. Änderung.
Der Durchbau bis zur ausgebauten Straße "An de Tent" ist vorgesehen und in den Bebauungsplänen Nr. 55 und 56 rechtskräftig festgesetzt, konnte aber bis zum heutigen Tage nicht realisiert werden. Teilweise werden Grundstücksflächen berührt, die mit einem schützenswerten Baumbestand bestückt sind, den es zu erhalten gilt, bzw. es werden durch die nach heutigen Erkenntnissen zu großzügig ausgelegten Kurvenradien zusammenhängende Grundstücksflächen zerschnitten.
Durch die B-Pläne Nrn. 55 + 56 ist die Durchbindung der Clarenbachstraße bis zum Anschlußpunkt "An de Tent" planungsrechtlich gesichert. An der grundsätzlichen Zielsetzung dieser B-Pläne, mit der Clarenbachstraße Entlastungseffekte für das Fusternberger Straßennetz und insbesondere für Kurt-Kräcker-Straße und Wackenbrucher Straße zu erreichen und darüber hinaus die Erschließung bestehender und geplanter Wohn- und Gewerbegebiete zu verbessern bzw. zu sichern, wird im B-Plan 211 festgehalten. In der Zwischenzeit haben sich jedoch grundsätzliche Änderungen im Städtebau und insbesondere in der Verkehrsplanung vollzogen, die Anlaß gaben, die Trassenführung der Clarenbachstraße erneut zu überprüfen. Bei der Aufstellung des B-Planes 211 stehen die gestiegenen Anforderungen an eine umweltverträgliche Trassenführung, die gestalterischen Möglichkeiten für eine städtebauliche Einbindung und die veränderten verkehrstechnischen Rahmenbedingungen somit im Vordergrund der Überlegungen.
Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist von besonderer Dringlichkeit. Nicht nur hängt davon die Lösung akuter Verkehrsprobleme ab, es gilt auch die Voraussetzungen für die weitere bauliche Entwicklung des Stadtteils Fusternberg zu schaffen.
Der Weg einer B-Plan-Neuaufstellung wird Änderungverfahren der betreffenden B-Pläne Nrn. 55 + 56 vorgezogen, da einerseits die Trassenführung und die

148

Ausgestaltung von Straße und Umfeld sich in ganz wesentlichem Maße unterscheiden und andererseits somit die Möglichkeit besteht, das fehlende Teilstück bis zur Straße "An de Tent" in einem Verfahren zu behandeln.

6.1 Problematik des bestehenden Verkehrssystems

Die Notwendigkeit zur Durchbindung der Clarenbachstraße bis zur Straße "An de Tent" ergibt sich aus der spezifischen Situation des Fusternberger Verkehrsnetzes.

Das Grundgerüst des bestehenden Erschließungssystems für den Bereich Fusternberg südlich der Schermbecker Landstraße setzt sich aus folgenden Einzelkomponenten zusammen:

- Zwei Direktanbindungen an die übergeordnete Straßenverbindung Schermbecker Landstraße (B 58), davon die Clarenbachstraße als Stich mit allseitiger Knotenanbindung Innenstadt - A 3 - Schepersfeld und Verkehrsregelung durch Lichtzeichenanlage, daneben die Kurt-Kräcker-Straße als Volldurchbindung Innenstadt - B 58 - mit einseitig beschränkter Knotenausbildung Schermbecker Landstraße.

- Die Kurt-Kräcker-Straße dient, ebenso wie die Friedenstraße und mit Einschränkung Wackenbrucher Straße, als Haupterschließung des Stadtteiles.

- Das Gewerbegebiet Fusternberg-Süd wird über die Straße An de Tent angedient, die Erschließung von Niederrhein- und Rundsporthalle erfolgt aus Richtung Innenstadt direkt über Dinslakener Landstraße - An de Tent, von Norden und Osten über - B 58 - Halterner Straße und Friedenstraße.

- Die innere Erschließung erfolgt über Verbundsysteme aus Stichstraßen, Schleifen und Spangenverbindungen, wobei häufig eine Durchbindung zwischen den Haupterschließungssträngen vorhanden ist. Es existiert ein differenziertes Netz von Neben- und Wohnstraßen, Fuß-, Rad- und Feldwegen.

- Direkte Verbindungen zur Innenstadt gibt es sowohl für den Fußgänger/ Radfahrer als auch für den Kraftfahrer jeweils nur einmal als Unterführung der Bahnlinie.

Eine im Jahre 1986/87 durchgeführte Verkehrsuntersuchung eines Ing.-Büros kam zu folgenden Erkenntnissen:

- Ziel- und Quellverkehr bilden mit 74 % den Großteil der Verkehrsabläufe.

- Durchgangsverkehr ist mit insgesamt 8 % als relativ gering einzustufen. Die Verbindung Wittenberg-Fusternberg ist allerdings mit 30 % Durchgangsverkehr überdurchschnittlich belastet.

- Die stärkste Verkehrsbelastung in der Gesamtbilanz, wie auch speziell bezogen auf den Durchgangsverkehr, findet sich in den Straßen

  - o Kurt-Kräcker-Straße
  - o Friedenstraße
  - o Wackenbrucher Straße.

- Die Spitzenstunde in der Verkehrsbelastung ist die Zeit des Feierabendverkehrs (16.00 bis 17.00 Uhr), was auch die Vermutung der überprozentualen Zunahme des Durchgangsverkehrs zu diesen Zeiten nahelegt. Die Wackenbrucher Straße hat in dieser Stunde einen Belastungspegel zu ver-

kraften, der den vertretbaren Grenzwert deutlich überschreitet.

- Eine Verkehrsprognose ging von einer weiteren Zunahme der Verkehrsentwicklung und einer Erhöhung der Bebauungsdichte um 360 WE (d.h. etwa 830 neuen Einwohnern) aus. Dies bewirkt eine Steigerung der KFZ-Fahrten um etwa 15 %, die Verteilung auf die verschiedenen Verkehrsarten und -stränge bleibt in etwa gleich.

Durch das Gewerbegebiet Fusternberg-Süd werden weitere Konfliktpotentiale erzeugt. Die Andienung erfolgt entweder über Friedenstraße - An de Tent, eine direkte Anbindung an die - B 58 - ist allerdings nicht vorhanden. Andererseits führt die An-/Abfahrt über Kurt-Kräcker-Straße - B 58 (s.a. Gutachten), was durch teilweise minimale Straßenquerschnitte und die Durchquerung von Wohngebieten zu erheblichen Störungen und Gefährdungen führt.

## 7. Planung

### 7.1 Lösungsmöglichkeiten zur Verbesserung der Verkehrssituation

Laut Verkehrsgutachten 87 finden sich die stärksten Verkehrsbelastungen in den derzeitigen Haupterschließungsstraßen Kurt-Kräcker-Straße, Friedenstraße und Wackenbrucher Straße. Während die beiden erstgenannten Straßenzüge aufgrund ihrer Dimensionierung durchaus in der Lage sind, diese Verkehrsströme aufzunehmen, ist die Wackenbrucher Straße schon im Bestand wegen ihres Ausbauzustandes (teilweise minimale Querschnitte ohne Separation) nicht in der Lage, die Verkehrsbelastungen - hier speziell Durchgangsverkehr und Ziel-/Quellverkehr Fusternberg-Wittenberg - zu verkraften. Die angestrebte Verdichtung speziell im Mittelbereich Fusternbergs (Endzustand etwa 600 neue WE, ermittelt auf der Grundlage der Rahmenplanung aus 1991) führt zu vermehrter Belastung dieser Straße. Dies würde in Ermangelung einer Erschließungsalternative zwangsläufig einen Ausbau der Wackenbrucher Straße nach sich ziehen, erhebliche Aufwendungen für Grunderwerb beinahe auf der Gesamtlänge zwischen Kurt-Kräcker-Straße und Clarenbachstraße wären die Folge.
Eine Erhöhung der Durchlässigkeit würde weitere Verkehre von und nach Wittenberg als Alternative zur - B 58 - bedeuten. Dies käme wegen des vorhandenen Ausbauzustandes der Anschlußstraßen (Brunnenstraße, Bagelstraße) und der Führung durch reine Wohngebiete (Wohnstraßen) einer weiteren Verschärfung der Verkehrssituation gleich.

Die ehemals projektierte neu zu schaffende Verbindung Fusternberg-Wittenberg ist ebenfalls mit einem Ausbau der Wackenbrucher Straße verbunden. Da die parallel verlaufende Schermbecker Landstraße leistungsfähig genug ist, diese Verkehre aufzunehmen, wurde das Projekt durch Beschluß des Planungsausschusses im Jahre 1987 wieder verworfen.
Im Verkehrsgutachten wird, um die Anbindung des Zentralbereiches Fusternberg zu verbessern und das Gesamtsystem zu entlasten, der Durchbau der Clarenbachstraße bis zur Straße "An de Tent" empfohlen. Um das Problem des Durchgangsverkehrs auf der Wackenbrucher Straße zu lösen, soll der Teilabschnitt zwischen Kurt-Kräcker-Straße und Clarenbachstraße verkehrsberuhigt ausgebaut und die Verbindung über die Bagelstraße - bis auf Linienbusverkehre - gesperrt werden.

Mit dem Durchbau der Clarenbachstraße sind somit folgende Vorteile verbunden:

- Bessere Verteilung der Verkehrslasten im Gesamtgebiet.

- Entlastung der Wackenbrucher und Kurt-Kräcker-Straße.

- Erschließung neuer Wohngebiete.

- Relativ problemlose Durchführung ohne Beanspruchung von Bausubstanz.

- Verbesserung der Erschließung Niederrheinhalle und Gewerbegebiet Süd.

Das vorgeschlagene Verkehrssystem sieht demnach wie folgt aus:

- Drei Hauptverkehrsachsen (Friedenstraße, Kurt-Kräcker-Straße, Clarenbachstraße/ An de Tent) bilden das Grundgerüst.

- Ausgehend von den Haupterschließungen sorgen Querverbindungen, Stichstraßen und Schleifen für die innere Erschließung der Siedlungsbereiche. Innere Erschließungen sind Drevenacker Straße, Reicher-Leute-Stege, Wackenbrucher Straße West, Henningstege, Fusternberger Straße - Schlagbaumstege - Jahnstraße, Fusternberger Straße - Lilienveen - Walter-Heimig-Stege, Wackenbrucher Straße Mitte, Hauptstege mit Durchstich zur Clarenbachstraße sowie Schleife Wackenbrucher Straße Ost - Koppelweg - Fusternberger Straße. Letztere sollte im Bereich des Gewerbegebietes Fusternberg Süd (Teppichfabrik) ausgebaut werden, jedoch keine Verbindung über den vorhandenen Feldweg zur Clarenbachstraße erhalten.

## 8. Planinhalt

Der erstellte Entwurf für den Durchbau der Clarenbachstraße bis zur Fusternberger Straße/An de Tent bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Nr. 211. Gegenüber der in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 55 und 56 festgesetzten Trasse sieht der neue Vorentwurf eine schonendere Führung vor und versucht die Eingriffe so gering wie möglich zu halten. Bei der Festlegung der Trassenführung wurde ein besonderes Augenmerk auf folgende Aspekte gelegt.

- Minimierung des Landschaftsverbrauchs, gute Einpassung in die Landschaft und Erhalt des Baumbestandes,

- keine Eingriffe in die Bausubstanz,

- weitestgehende Verwendung städtischer Grundstücke,

- Minimierung von Eingriffen in die private Grundstücksstruktur (Zerschneidungen),

- flüssiger Verkehrsablauf unter Zugrundelegung der prognostizierten Belastungswerte.

Der Entwurf geht von einer Befahrbarkeit von 50 km/h aus.

### 8.1 Verkehrsflächen

Von der Wackenbrucher Straße ca. 170 m in südlicher Richtung ist für die Clarenbachstraße ein Ausbau ähnlich dem schon erstellten Straßenteilstück vorgesehen.
Ab dem Ende der Baustraße bis zur Fusternberger Straße erhält die Clarenbachstraße einen gegenüber dem ausgebauten Straßenteilstück verbreiterten Gesamtstraßenquerschnitt. Durch diese Verbreiterung werden im wesentlichen landschaftsgerechte Begrünungsmaßnahmen und die Anlage funktionsgerechter Fuß- und Radwege ermöglicht.

So sind der Radweg mit der vorgesehenen Breite von 2,50 m auf der Westseite mit Anschluß an den kombinierten Rad-/Gehweg "An de Tent" und die beiderseits der Clarenbachstraße angeordneten ca. 2,00 m breiten Gehwege durch bepflanzte Grünstreifen von 1,50 - 2,50 m teilweise voneinander bzw. von der Fahrbahn getrennt. Die Fahrbahnbreite beträgt zwischen 6,00 m und 6,50 m. Durch die Konzipierung des mittleren Abschnittes der Clarenbachstraße werden sowohl die Landschaftselemente des Grabenbereichs als auch der wertvolle Baumbestand auf dem angrenzenden Flurstück erhalten.
Zwischen dem vorhandenen Entwässerungsgraben und der parallel dazu geführten Fahrbahn verbleibt - bedingt durch den schützenswerten Baumbestand in Verbindung mit den gewählten Radien von R = 40 m im Kurvenbereich - eine ca. 7,00 m breite Freifläche. Innerhalb dieser Fläche ist die Aufschüttung eines Erdwalles gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB festgesetzt, der standortgerecht bepflanzt werden und die Funktion sowohl als gliederndes als auch abschirmendes Element zwischen den unterschiedlichen Nutzungen (Gewerbegebiet auf der Südwestseite, Wohnen auf der Nordseite) erhalten soll.
An den Einmündungen der Clarenbachstraße in die Wackenbrucher- und Fusternberger Straße sind aus fahrdynamischen und aus Gründen der Verkehrssicherheit Fahrbahnteiler und Querungshilfen vorgesehen.
Die exakte Straßenraumaufteilung (Fahrbahn, Rad- u. Gehwege, Begleitgrün) wird im Rahmen des Straßenausbauplanes festgelegt.

Dem Bebauungsplan wird ein landschaftspflegerischer Begleitplan beigefügt, in dem eine Eingriffsbewertung zur Trassierung der Clarenbachstraße vorgenommen wird. Die Eingriffsbewertung bezieht sich auf die gegenüber den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nrn. 55 u. 56 zusätzlich benötigten versiegelten Flächen. Entsprechende Ausgleichsmaßnahmen erfolgen zum einen innerhalb der als Spielbereich "A" festgesetzten öffentlichen Grünfläche nordöstlich des GE-Gebietes und zum anderen innerhalb der festgesetzten Verkehrsflächen und der Fläche für Aufschüttungen. Der Eingriff wird bemessen für den Teilraum zwischen Fusternberger Straße und Ende der Baustraße.

An die Clarenbachstraße schließt im mittleren Abschnitt eine Straße an, die der Erschließung der Gewerbegebietsflächen dient. Gegenüber den Festsetzungen in den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 55 und 56 ist die Breite der Verkehrsfläche reduziert und der Einmündungsbereich in die Clarenbachstraße verändert worden. Des weiteren wird der 3,00 m breite Gehweg oberhalb des Spielbereiches "A" - abweichend von den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 55 - 1. Änderung - bis zur Clarenbachstraße entlang des Grabens geführt und dort an den Gehweg angebunden; eine Flächeninanspruchnahme des Flurstückes 122 wird dadurch entbehrlich.

## 8.2 Wohnbauflächen

Auf einer Länge von ca. 250,- m ab der Wackenbrucher Straße setzt der Bebauungsplan - teilweise beiderseits der Clarenbachstraße - Allgemeines Wohngebiet -WA- fest.
Soweit für die Wohnbauflächen bereits Festsetzungen bezüglich Art und Maß der baulichen Nutzung in rechtskräftigen, jedoch zukünftig von dem Bebauungsplan Nr. 211 überlagerten Flächen getroffen sind, wurden diese unverändert übernommen. Gleiches gilt auch im wesentlichen für die durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen. Die auf dem Flurstück 259 vorhandenen erhaltenswerten Bäume sind im Bebauungsplan gem. § 9 (1) Nr. 25 b BauGB festgesetzt.

8.3 Gewerbegebiete

Das bereits im B-Plan Nr. 56 festgesetzte Gewerbegebiet wird entsprechend der geänderten Trassenführung der Clarenbachstraße modifiziert. Zum Schutz der Wohnbebauung bei Neuansiedlung oder Erweiterung von Betrieben oder Betriebsteilen setzt der Bebauungsplan den nördlichen und westlichen Bereich des GE-Gebietes als eingeschränktes Gewerbegebiet fest. Hier sind nur nicht störende Betriebe oder Betriebsteile zulässig. Diese Festsetzung ist ebenso wie das Maß der baulichen Nutzung aus dem Bebauungsplan Nr. 56 unverändert übernommen worden, wobei sich die räumliche Ausdehnung im B-Plan Nr. 56 lediglich auf den nördlichen Teilbereich erstreckt.

8.4 Öffentliche Grünflächen

Eine öffentliche Grünfläche in der Größenordnung von ca. 5100 qm mit der weckbestimmung Spielbereich "A" ist im Bebauungsplan östlich der Clarenbachstraße festgesetzt. Diese ist Bestandteil eines im Stadtteil Fusternberg geplanten durchgehenden Grüngürtels von der Schermbecker Landstraße bis zum Lippebereich. Verschiedene Spielbereiche sollen hier dezentral ausgebaut werden, wobei die Flächengröße umfangreiche Pflanzungen ermöglicht, die zum Teil als Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft durch diesen Bebauungsplan herangezogen werden.
Mit der Ausweisung eines Kinderspielplatzes "A" wird ein erheblicher Anteil des für Spielzwecke benötigten Flächenbedarfs für den Stadtteil abgedeckt.
Durch die veränderte Führung der Verkehrsflächen in diesem Bereich erfährt die Grünfläche eine gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 56 geringfügige Korrektur. Des weiteren setzt der Bebauungsplan den Bereich um den vorhandenen Entwässerungsgraben einschl. des Erdwalles als Grünfläche mit natürlicher Vegetation fest. Ziel dieser Maßnahme ist die Erhaltung der landschaftsgestaltenden Elemente.
Im Rahmen des außerhalb des Bauleitplanverfahrens eingeleiteten Planfeststellungsverfahrens zur Aufhebung der Gräben gem. § 31 WHG werden aufgrund einer landschaftspflegerischen Begleitplanung Maßnahmen festgesetzt, die die Auswirkungen der Aufhebung als Gewässer 2. Ordnung bilanzieren, einschätzen und ggfls. ausgleichen.

9. Ent- und Versorgung

In dem erstellten Teilstück der Clarenbachstraße ist ein ausreichend dimensionierter Mischwasserkanal vorhanden. Beim Ausbau wird der Vorflutsammler in der Clarenbachstraße verlängert. Dadurch ist sichergestellt, daß alle weiteren anfallenden Regen- und Schmutzwässer ordnungsgemäß der Kläranlage zugeleitet und gereinigt werden.
Die Wasserversorgung kann durch die Neuverlegung von Versorgungsleitungen beim Ausbau der Clarenbachstraße sichergestellt werden.
Die Stromversorgung erfolgt durch das RWE.

153

## 10. Altlasten

Für das Bebauungsplangebiet liegen Aussagen über Altlastenstandorte oder Altablagerungen nicht vor. Der gesamte Bereich des Bebauungsplanes gehört allerdings 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 für eine Ortung erforderlichenfalls herangezogen werden können. Sollte sich der Verdacht auf das Vorhandensein von Munition bestätigen, sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die entsprechenden Maßnahmen zu treffen.

## 11. Planungsstatistik

Die im ca. 4,90 ha großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

| | |
|---|---|
| - Allgemeine Wohngebiete -WA- | 1,39 ha |
| - Gewerbegebiete -GE- | 1,59 ha |
| - Öffentliche Verkehrsflächen | 1,22 ha |
| - Öffentliche Grünflächen | |
| Kinderspielplatz | 0,51 ha |
| Grabenbereich | 0,19 ha |
| | ------- |
| | 4,90 ha |

## 12. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die für die Durchführung der Planung erforderlichen Grundstücksflächen befinden sich teilweise schon im Eigentum der Stadt Wesel. Die noch fehlenden restlichen Flächen sollen auf dem Verhandlungswege erworben werden.
Maßnahmen im Sinne der §§ 180 und 181 BauGB sind nicht erforderlich.
Die zur Durchführung der Planung entstehenden Gesamtkosten wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

| | | |
|---|---|---|
| a) | Grunderwerbs- und Vermessungskosten | ca. 1.462.000,-- DM |
| b) | Straßenbaukosten einschl. Beleuchtung | ca. 1.800.000,-- DM |
| c) | Kanalbaukosten | ca. 320.000,-- DM |
| d) | Öffentliche Grünflächen Grabenbereich, Parkanlage Kinderspielplatz, Baumanpflanzungen | ca. 600.000,-- DM |
| | insgesamt | ca. 4.182.000,-- DM |

Die Finanzierung der Kosten erfolgt nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

## 13. Sonstiges

Der Planbereich liegt teilweise innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes II der Stadtwerke Wesel. Voraussichtlich wird das Wasserwerk Ende 1995 geschlossen werden.

Für die vorhandenen Gewerbebetriebe (außerhalb des Planbereiches) besteht ein Löschwasserbedarf von 196 m³/h. Die Sicherstellung des weiteren, sich aus den Festsetzungen des B-Planes ergebenden Bedarfs, muß mit den Versorgungsträgern abgestimmt werden.

Aufgestellt:
Wesel, den 17.11.1992

Stadtplanungsamt Wesel

Klein-Hitpaß

BESCHEINIGUNG

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 211 "Clarenbachstraße" der Stadt Wesel hat als Entwurfsbegründung gem. § 3 (2) BauGB nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 9.3.93 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 19.3.93 bis 22.4.93 einschließlich.

Wesel, den 23. April 1993

STADT WESEL
Der Stadtdirektor
Im Auftrage:

Claus

**ENTSCHEIDUNGS-BEGRÜNDUNG gem. § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 211 "Clarenbachstraße" der Stadt Wesel**

Während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes sind Bedenken und Anregungen vorgebracht worden. Der Rat der Stadt Wesel beschloß am 22.6.93 folgender Anregung zu entsprechen und den Planentwurf entsprechend zu ändern:

Ausdehnung der Bauzone nach Süden bis zu einem Abstand von 3,0 m zu der Grenze des Grundstückes in der Gemarkung Wesel, Flur 78, Flurstück 122, Lage Clarenbachstraße 81.

Hinsichtlich der Änderung des Planentwurfes ist das Beteiligungsverfahren gem. § 3 (3) Satz 2 BauGB durchgeführt worden. Es ergab keinen Widerspruch.

Den übrigen Bedenken und Anregungen kann nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander nicht entsprochen werden. Der Planentwurf wird also nicht weiter geändert oder ergänzt.

Im übrigen gilt die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gem. § 9 (8) BauGB.

Aufgestellt:
Wesel, den 1. Sept. 1993

Stadtplanungsamt Wesel

Klein-Hitpaß

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 28. Sept. 1993.