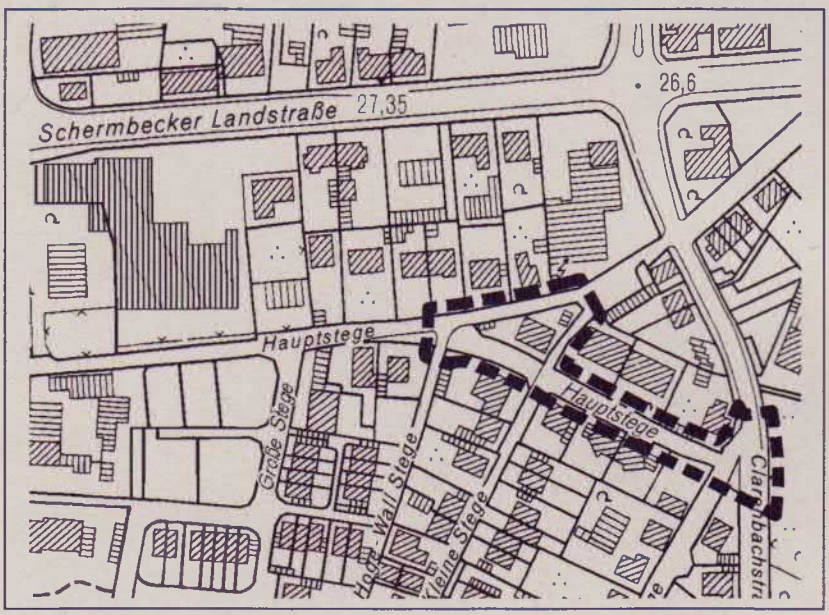
STADT WESEL

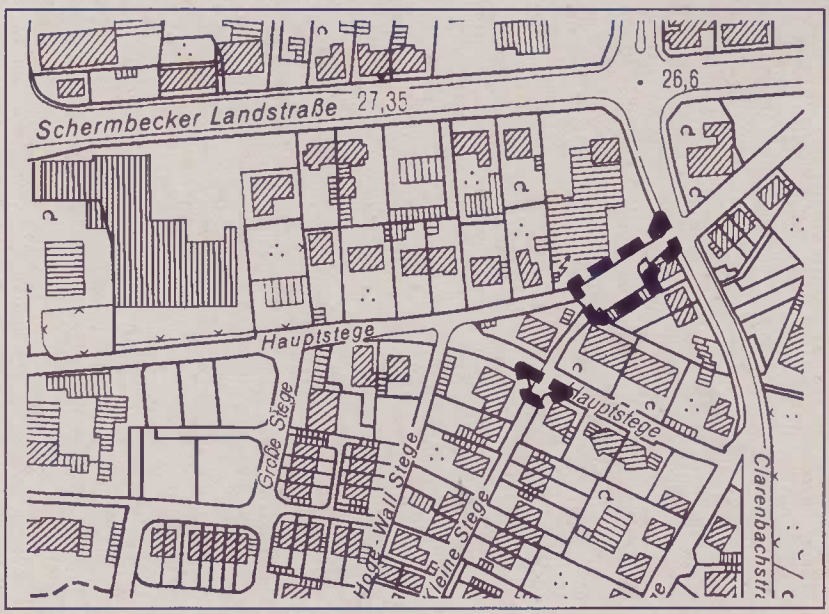
1. Ausfertigung

Hansestadt WESEL

Bebauungsplan Nr. 212 "Hauptstege/Alte Stege" Vereinfachte Änderung A



und Bebauungsplan Nr. 54 "Hauptstege" Vereinfachte Änderung A



Begründung

Inhalt

Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen

1. Allgemeines und Verfahren

2. Planungsziel

3. Räumlicher Geltungsbereich

4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen
   - Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

6. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung
   und Regelungen des Bebauungsplanes

7. Technische Infrastruktur
   Behandlung des Regenwassers

8. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes
   Immissionsschutz (Schallschutz, landwirtschaftliche Nutzung)
   Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft
   Kulturgüter
   Altlasten

9. Flächenbilanz/Planstatistik

10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Anlagen

1. Allgemeines und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 54 "Hauptstege" aus dem Jahre 1973 leitete die bauliche Entwicklung eines größeren Gebietes im Bereich der Hauptstege und der Alten Stege im Ortsteil Fusternberg ein. Für einen Teilbereich wurde mit dem Bebauungsplan Nr. 212 "Hauptstege / Alte Stege" aus dem Jahr 1999 die Bebauung auf dem Fusternberg im Quartier zwischen der Kurt-Kräcker-Straße, der Wackenbrucher Straße, der Clarenbachstraße und der Hauptstege neu geregelt. Angepasst an die damaligen Entwicklungsvorstellungen war das Erschließungskonzept erstellt worden. Nach Abschluss der wesentlichen Bautätigkeiten steht nunmehr auch der Ausbau der öffentlichen Verkehrsflächen an.

Die Beobachtung des Verkehrsgeschehens in den vergangenen Jahren gab den Anlass, das Erschließungskonzept in einem Teilbereich zu überdenken. Dies betrifft den nord-östlich liegenden Anschlussbereich des Gebietes an die Clarenbachstraße. Da hier nunmehr ein von den Bebauungsplänen abweichender Ausbau stattfinden soll, ist die Anpassung der planungsrechtlichen Grundlage erforderlich.

Nach Vorbereitung durch den Stadtentwicklungsausschuss in der Sitzung am 13.06.2007 hat der Rat der Stadt Wesel am 19.06.2007 sich mit den angepassten Vorstellungen beschäftigt und die entsprechend geänderte Verkehrsführung beschlossen. Ebenso soll die entsprechende Änderung des Planungsrechtes durchgeführt werden.

Die Änderungen betreffen sowohl einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 als auch einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 54. Aus diesem Grund wird für das überarbeitete Straßenkonzept die planungsrechtliche Grundlage mit der Vereinfachten Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 54 und der Vereinfachten Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 212 geschaffen.

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und alle weiteren Vorrausetzungen vorliegen, kommt das vereinfachte Aufstellungsverfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zur Anwendung.

2. Planungsziel

Das bislang vorgesehene Erschließungskonzept ist nicht vollständig umgesetzt worden. Mit der Änderung werden folgende Ziele verfolgt:

- Die bislang für den motorisierten Verkehr vorgesehene Unterbrechung der nördlichen Anbindung der Hauptstege an die Clarenbachstraße durch einen kurzen Fuß- und Radweg soll entfallen.
- Der bislang geplante Ausbau der Straße zwischen der Hoge Wall und der Alten Stege wird nicht umgesetzt. Die nicht benötigten Flächen sollen in die Grundstücksflächen der anliegenden Eigentümer integriert werden.
- Ringerschließung der Kleinen und der Alten Stege von der Wackenbrucher Straße aus für den motorisierten Verkehr, um Durchgangsverkehre fern zu halten. Daher ausschließlich eine Fuß- und Radwegeanbindung der Alten Stege an die Clarenbachstraße sowie ausschließlich eine Fuß- und Radwegeanbindung in nördlicher Verlängerung der Kleinen Stege an den auszubauenden Teil der Hauptstege.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderungen liegen im Ortsteil Fusternberg. Sie betreffen - mit Ausnahme größenmäßig untergeordneter Flächenanteile - ausschließlich bislang als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehene Flächen am nördlichen Ende der Kleinen und der Alten Stege sowie im östlichen Bereich der Hauptstege. Sie betreffen insbesondere die dortige Anbindung an die Clarenbachstraße.

Die vereinfachte Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 54 besteht aus zwei Teilbereichen und hat eine Größe von ca. 570 Quadratmetern.

Die vereinfachte Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 212 hat eine Größe von ca. 3.400 Quadratmetern.

Maßgeblich sind die zeichnerischen Darstellungen der Bebauungspläne im Maßstab 1:500.

Mit Inkrafttreten der Änderungen treten die überlagerten Bereiche des Bebauungsplanes Nr. 54 "Hauptstege" und des Bebauungsplanes Nr. 212 "Hauptstege / Alte Stege" außer Kraft.

4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als Wohnbauland darstellt, ermöglicht die vorgesehene Änderung der Erschließung.

5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Die um den Änderungsbereich liegenden Flächen sind bereits baulich entwickelt. Die Bebauungspläne Nr. 54 und Nr. 212 setzen im Wesentlichen allgemeines Wohngebiet fest. Entlang der nördlich liegenden Schermbecker Landstraßen sind Flächen auch als Mischgebiet und Gewerbeflächen festgesetzt. Die Änderung sieht lediglich eine geänderte Verkehrsführung vor, die zukünftig Durchgangsverkehre aus dem Wohnquartier heraushalten soll, gleichzeitig aber eine hohe Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer bewahrt.

6. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

Im nord-östlichen Bereich des Wohngebietes um die Hauptstege, Kleine, Große und Alte Stege sind die zur Zeit der Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 54 und Nr. 212 angedachten Verkehrsführungen bis heute nicht gänzlich umgesetzt worden. Seit Entwicklung des Baugebietes konnte das Verkehrsgeschehen nunmehr beobachtet werden. Im Ergebnis wird ein von den Bebauungsplanfestsetzungen abweichender Ausbau der Straßen favorisiert.

Es hat sich gezeigt, dass sich die bei Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 54 und Nr. 212 befürchtete Rückstaubildung im Bereich der Kreuzung Clarenbachstraße/Schermbecker Landstraße nicht eingestellt hat. Zählungen und Beobachtungen führen zu dem Ergebnis, dass der bestehende Einmündungsbereich der Hauptstege in die Clarenbachstraße nicht verlegt werden muss. Die vorhandene Einmündung der Hauptstege kann am jetzigen Standort belassen werden. Dies hat auch den Vorteil, dass dieser Bereich besser einsehbar ist und infolge der Übersichtlichkeit keine Verkehrsprobleme zu erwarten sind.

Ebenso sollen die Kleine Stege, das noch auszubauende Teilstück zwischen der Kleinen Stege und der Alten Stege, sowie die Alte Stege mit dem motorisieren Individualverkehr zukünftig nur noch von der Wackenbrucher Straße aus befahren werden können. Infolge der geringen Straßenbreite der Kleinen Stege wird zudem eine Einbahnstraßenregelung favorisiert. Mit dieser Regelung kann den Beschwerden der Anwohner infolge zum jetzigen Zeitpunkt vorhandener Durchgangsverkehre Rechnung getragen werden. Mit der Ringerschließung von der Wackenbrucher Straße über die Kleine Stege, dem neu auszubauenden Teilstück und der Alten Stege finden nur noch Ziel- und Quellverkehre statt.

Im Bereich der Clarenbachstraße/Alte Stege entsteht ein Rad- und Fußweg. Gleiches gilt für das Teilstück zwischen der neu auszubauenden Straße und der Hauptstege.
Dafür wird der Rad- und Fußweg - wie im B-Plan 212 für ein Teilstück der Hauptstege festgesetzt - nicht umgesetzt. Hier verbleibt die volle Straßenbreite - wie zum jetzigen Zeitpunkt.
Die nach dem Bebauungsplan bislang geplante Straße zwischen der Kleinen Stege und der Alten Stege wird nicht umgesetzt. Die Grundstücke sollen den Anliegern zum Kauf angeboten werden.

Regelungen des Bebauungsplanes

Fuß- und Radwege, Öffentliche Verkehrsfläche und Öffentliche Grünfläche

Die Flächen werden entsprechend der Konzeption in den Änderungsplänen festgesetzt.

WA-Fläche

Die zeichnerische Festsetzung für das Baufeld in der Vereinfachten Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 212 ist aus dem Bebauungsplan Nr. 212 übernommen und wird nicht geändert.

Ebenso bleiben die bestehenden textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 54 und Nr. 212 für die beiden Vereinfachten Änderungen A erhalten.

7. Technische Infrastruktur

Die technische Infrastruktur ist für die umliegenden, bereits baulich entwickelten Flächen vorhanden. Die Entsorgung des Regenwassers des auf der öffentlichen Verkehrsfläche anfallenden Regenwassers erfolgt - wie bisher auch - über die bereits vorhandene Kanalisation.

8. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes

- Immissionsschutz
- Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft
- Kulturgüter
- Altlasten

Immissionsschutz

Mit der Änderung des Planungsrechtes wird u. a. das Ziel verfolgt, Durchgangsverkehre aus bestehenden Wohngebieten herauszuhalten. Die Verkehrsmengen sollen sich zukünftig auf die Sammelstraßen bzw. Haupterschließungsstraßen verteilen. Die dort zusätzlich zu erwartenden Mehrverkehre stellen keine signifikante immissionsschutzrechtlich zu beachtende Größe dar.

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind für die Änderungspläne Eingriffsbewertungen vorgenommen worden. Im Vergleich der bestehenden und der geplanten Festsetzungen halten die Eingriffsbewertungen fest, dass es zu einer leichten Umverteilung von bebaubaren und nicht bebaubaren Flächen bzw. von versiegelten Flächen kommt. Insgesamt wird dabei mit der Änderung des Planungsrechtes die Eingriffsmöglichkeit jedoch nicht erhöht. Durch Zurücknahme von öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt insgesamt eine leichte Verringerung von Versiegelungsmöglichkeiten.

Die Eingriffsbewertungen sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Quelle: Eingriffsbewertung Vereinfachte Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 54 "Hauptstege"
Eingriffsbewertung Vereinfachte Änderung A des bebauungsplanes Nr. 212 Hauptstege / Alte Stege"
Stadt Wesel, Team 14

Kulturgüter

Kulturgüter sind in den Planbereicen und in der unmittelbaren Nähe nicht bekannt. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten nicht auszuschließen ist.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Altlasten

Für den Standort liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten sowie keine Verdachtsmomente auf Altlasten vor. In der Umgebung des Bebauungsplanes sind ebenfalls keine Altlasten bekannt, die auf die Plangebiete einwirken.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss allerdings im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegen die Plangebiete zwar nicht innerhalb, aber unmittelbar angrenzend zum ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen jedoch eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

9. Flächenbilanz/Planstatistik

Die vereinfachte Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 54 besteht aus zwei Teilbereichen und hat eine Größe von ca. 570 Quadratmetern.

Die Flächenbilanz - auch im Vergleich zur Ursprungsplanung - stellt sich wie folgt dar:

	Fläche alte Planung	Fläche neue Planung
öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg	ca. 525 qm	**ca. 565 qm**
Allgemeines Wohngebiet	ca. 45 qm	**ca. 5 qm**

Die vereinfachte Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 212 hat eine Größe von ca. 3.400 Quadratmetern.

Die Flächenbilanz - auch im Vergleich zur Ursprungsplanung - stellt sich wie folgt dar:

	Fläche alte Planung	Fläche neue Planung
öffentliche Verkehrsfläche, Fuß- und Radweg	ca. 2.380 qm	**ca. 1.990 qm**
Allgemeines Wohngebiet	ca. 1.020 qm	**ca. 1.310 qm**
Öffentliche Grünfläche	-	**ca. 100 qm**

10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planinhalte

Mit Ausnahme eines größenmäßig untergeordneten Flächenanteils befinden sich die für die überarbeitete Verkehrserschließung erforderlichen Flächen im Eigentum der Stadt. Ehemals als öffentliche Erschließung vorgesehene und im Eigentum der Stadt befindliche Flächen können zudem Anliegern zum Erwerb angeboten werden.

Die Finanzierung der Maßnahme erfolgt nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen. Die Kosten für den Straßenausbau sind bereits im Haushalt eingestellt. Mit der Umsetzung der Maßnahme soll unmittelbar nach Inkrafttreten der Bebauungsplanänderungen begonnen werden.

Aufgestellt:

Wesel, den 11.02.2008

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen:
- Eingriffsbewertungen

Fortschreibung der Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

Gegen die Vereinfachte Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 54 "Hauptstege" der Stadt Wesel und die Vereinfachte Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 212 "Hauptstege/Alte Stege" der Stadt Wesel sind während der Beteiligung der Öffentlichkeit Anregungen vorgebracht worden, die nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gem. Beratungsvorlage für die Sitzung des Rates der Stadt Wesel am 17.06.2008 behandelt wurden.

Im Ergebnis ist aufgrund der Anregungen keine Änderung der Pläne vorgenommen worden. Die Begründung wurde ebenso nicht geändert. Die Entwurfsbegründung gilt als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Der Rat der Stadt Wesel hat in seiner Sitzung am 17.06.2008 dieser Begründung mit allen Anlagen endgültig zugestimmt und beschlossen.

Aufgestellt:

Wesel, den 05.08.2008

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung