1. Ausfertigung 276

B212/P61BEG

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 212 "Hauptstege/Alte Stege" der Stadt Wesel

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 212 stellt die Überplanung eines Bereiches dar, für den durch verbindliche Bauleitplanung eine planungsrechtlich festgesetzte bauliche Nutzung existiert. Ziel der Neuplanung ist, eine den heutigen Ansprüchen und Zielvorstellungen gerecht werdende Modifizierung sowie städtebauliche Neuordnung durchzuführen.

2. Erfordernis zur Planaufstellung, öffentliches Interesse

Der z. Z. rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 setzt im Bereich zwischen Wackenbrucher Straße und Hauptstege sowie Kurt-Kräcker-Straße und Hoge-Wall-Stege zwingend 4-, 5- und 8-geschossige Bebauung fest. Diese Art des Geschoßwohnungsbaus entspricht nicht mehr den Anforderungen und Zielsetzungen heutiger Stadtplanung und ist nicht realisierbar. Der Bebauungsplan Nr. 54 ist seit 1973 rechtskräftig.
Die Überarbeitung der betroffenen Bereiche im Bebauungsplan Nr. 54 ist aus vorgenannten Gründen notwendig und sichert nur so die städtebauliche Weiterentwicklung.

Der Rat der Stadt Wesel hat am 14.07.1992 in Anlehnung an die beschlossene Rahmenplanung Fusternberg die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 212 "Hauptstege/Alte Stege" beschlossen. Gleichzeitig wurde das Aufhebungsverfahren für die Bereiche der Bebauungspläne Nr. 54 und Nr. 53, soweit sie von dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 überlagert werden, eingeleitet.
Für den überwiegenden Teil des Bebauungsplanes Nr. 212 wurde zur Sicherung der Planung am 14.06.1994 vom Rat der Stadt Wesel die Veränderungssperre Nr. 20 beschlossen. Diese Satzung ist am 06.07.1994 in Kraft getreten und endete mit Ablauf der 2. Verlängerung am 05.07.1998.

3. Lage und Größe des Planbereiches

Der Bebauungsplan Nr. 212 liegt im nordöstlichen Bereich des Ortsteiles Fusternberg. Die Grenzen des Planbereiches bilden im einzelnen:

- im Süden: die Wackenbrucher Straße, die überwiegend innerhalb des Bebauungsplanes liegt;
- im Norden: die ursprünglich (Bpl. Nr. 54) geplante und zum Teil bereits vermessene nördliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstege einschließl. der geplanten Gehwegverbindung zur Kurt-Kräcker-Straße;
- im Osten: überwiegend die Südostseite der Hoge-Wall-Stege und zum kleinen Teil auch die Westseite der Clarenbachstraße;
- im Westen: die Kurt-Kräcker-Straße.

Der genaue Verlauf der Planbereichsgrenzen kann dem Bebauungsplan entnommen werden.
Die Flächengröße beträgt ca. 5,07 ha.

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Wohnbaufläche, zur Kurt-Kräcker-Straße hin Grünfläche dar. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

5. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 gelten z. Z. noch die planungsrechtlichen Bestimmungen der Bebauungspläne Nr. 54 "Hauptstege" und Nr. 53 "Reicher-Leute-Stege". Die überlagerten Bereiche werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 212 aufgehoben.
Restflächen des Bebauungsplanes Nr. 54, die nach wie vor geltendes Planungsrecht darstellen, schließen nördlich und östlich an den Bebauungsplan Nr. 212 an und beinhalten Misch- und Gewerbegebiete sowie allgemeine Wohngebiete.
Weitere rechtsverbindliche Bauleitplanungen schließen dreiseitig an. Im Norden, oberhalb der Schermbecker Landstraße - B 58 - ist dies der Bebauungsplan Nr. 83 a. Der Plan einschl. verschiedener Änderungen setzt vorwiegend Gewerbegebiet fest. Den westlichen und südlichen Anschluß bilden die Bebauungspläne Nr. 53, Nr. 55 und Nr. 214. Im Nahbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 sind hier neben reinen und allgemeinen Wohngebieten Gemeinbedarfsflächen festgesetzt.

6. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

6.1 Innerhalb des Planbereiches

Einzelne, zum Teil verstreut liegende 1- bis 3-geschossige Wohnhäuser, ein kleiner Handwerksbetrieb sowie die Gebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Anwesens an der Hauptstege, in denen u. a. ein Naturkostladen eingerichtet ist, bilden den Baubestand.
Die Hauptstege verläuft teilweise entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze oder in ihrem Nahbereich, verbindet die Kurt-Kräcker-Straße mit der Clarenbachstraße, ist teilweise schmal und unausgebaut, nur leicht befestigt und beinhaltet Ent- und Versorgungsleitungen. Stromversorgung erfolgt zum Teil noch über Freileitungen. Ein Schmutzwasserkanal verläßt in Höhe der Haus-Nr. 4 die Trasse der Hauptstege und durchquert vor dem Kanalverbund in der Kurt-Kräcker-Straße privates, mit Wohnhäusern bebautes Gelände.

Die vorhandene Trasse der Wackenbrucher Straße verläuft im südlichen Planbereich. Ihre durch Hochborde gefaßte Fahrbahn ist mit einer Schwarzdecke ausgebaut. Auf der Südseite befindet sich z. T. ein Gehweg. Die Buslinie 82 führt über die Straße. Ent- und Versorgungsleitungen sind vorhanden.
Die unausgebaute, nur leicht befestigte und relativ schmale Hoge-Wall-Stege verläuft parallel zur östlichen Geltungsbereichsgrenze. Sie verbindet die Hauptstege mit der Wackenbrucher Straße. Ver- und Entsorgungsleitungen sind hier nicht vorhanden. Die Befahrbarkeit ist durch entsprechende Verkehrszeichen - Einbahnstraße - nur in Richtung Hauptstege möglich. Von der Hoge-Wall-Stege werden einzelne Wohnhäuser erschlossen, die sich auf der Ostseite der Straße außerhalb des Bebaungsplanes befinden.

Die unbebauten Grundstücksflächen des Planbereiches sind teilweise mit Rasen bewachsen, teils als Wiese, Pferdekoppel oder Acker genutzt oder gehen in Brachland über. Einzelne oder in Gruppen stehende Baum- und

Strauchbestände sind vorhanden, wobei Obstgehölze überwiegen. Ältere Hecken begleiten zum Teil die Ränder vorhandener Straßen. Das Plangelände ist im wesentlichen eben, liegt aber z. T. unter dem Niveau der Kurt-Kräcker-Straße und der Wackenbrucher Straße.
Das Plangebiet wurde in Verbindung mit anderen Planungsräumen einer hydrogeologischen Untersuchung bzgl. der Boden-, Grundwasser- und Durchlässigkeitsverhältnisse unterzogen. Dieses Gutachten ist Bestandteil der Begründung.
Mittels Rammkernbohrungen Nr. 16 und 17 wurde festgestellt, daß

1. eine ungünstige Baugrundtragfähigkeit vorliegt, die auf Torfeinlagerungen zurückzuführen ist. Für die Gründung von Gebäuden sind deshalb besondere Maßnahmen erforderlich. Zur Vermeidung von Gebäudeschäden sind spezielle Baugrunderkundigungen notwendig.
2. - bedingt durch zeitweise oberflächennah (2,30 m bis 2,60 m unter Gelände) anstehendes Schichtenwasser - ungünstige Wasserverhältnisse zu verzeichnen sind.
3. im Untergrund bindige Schichten angetroffen wurden. Der Grundwasserstand konnte bei rd. 5,7 m unter Gelände festgestellt werden.

Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze des Flurstückes Nr. 49 - südwestlicher Planbereich - existiert eine Grabenmulde. Die frühere Wertigkeit als Gewässer 2. Ordnung wurde zwischenzeitlich aufgehoben.

6.2 Außerhalb des Planbereiches

Im nördlichen Anschlußbereich des Bebauungsplanes Nr. 212 zwischen nördlicher Planbereichsgrenze und der Schermbecker Landstraße - B 58 - existieren in einem Gewerbe- und Mischgebiet der Altbestand eines landwirtschaftlichen Anwesens mit Pferdehaltung und kleinem Reitplatz sowie einer Obstwiese. Daneben existieren ein Kfz-Handel mit Ausstellungshalle und Reparaturwerkstatt, eine Tankstelle, ein Auto-Reparaturbetrieb, ein kleiner Laden für Textilien und im übrigen 1- und 2-geschossige Wohnhäuser. Alle Gewerbebetriebe werden vorrangig direkt von der Schermbecker Landstraße aus erreicht. Das Gehöft hat über einen Privatweg Verbindung zur Hauptstege und zur Schermbecker Landstraße. Die östlich und südöstlich angrenzende überwiegend realisierte allgemeine Wohnnutzung besteht im wesentlichen aus 1-, 2- und 3-geschossigen Wohnhäusern. Südlich der Wackenbrucher Straße existieren eine Kirche, ein Kindergarten und weitere kirchliche Einrichtungen. Durch öffentliche Grünflächen getrennt schließen ungenutzte Baugrundstücksflächen allgemeiner und reiner Wohngebiete an. In den Randbereichen zu den öffentlichen Verkehrsflächen ist hier eine 2-geschossige, geschlossene Bebauung festgesetzt. Der übrige Bereich ist eingeschossig bestimmt und weist eine offene Bauweise auf.

Insbesondere reine, teils auch allgemeine Wohngebiete, bilden den Anschluß westlich der Kurt-Kräcker-Straße. Ein realisierter Wohnungsbau bis zu 8 Geschossen dominiert hier. Beidseitig der Drevenacker Straße, vor Einmündung in die Kurt-Kräcker-Straße, existieren auch 2-geschossige Wohnhäuser. Die fertig ausgebaute Kurt-Kräcker-Straße hat Verbindung zur Schermbecker Landstraße - B 58 - und erfüllt wichtige Sammel- und Erschließungsfunktionen für den gesamten Ortsteil Fusternberg. Durch verkehrslenkende und bauliche Maßnahmen ist auf der B 58 - in Fahrtrichtung Innenstadt - das Einbiegen in die Kurt-Kräcker-Straße und desgleichen das Einbiegen von der Kurt-Kräcker-Straße in die B 58 - in Richtung Innenstadt - unzulässig.

7. Planung

7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplanbereich befindet sich in direkter Nahlage zur Innenstadt. Damit sind insbesondere die Vorteile kurzer Wege und die damit zusammenhängenden städtebaulichen Qualitäten verbunden. Der sparsame Umgang mit Grund und Boden ist insofern geboten.

Innerhalb des Planungsgebietes sind sämtliche Baugebiete als allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Für das Maß der baulichen Nutzung wird jeweils die Obergrenze des § 17 BauNVO in Ansatz gebracht.

Die festgesetzte zweigeschossige Bebaubarkeit als Höchstgrenze überwiegt im Plangebiet. Die gleichzeitige Beschränkung von höchstens 2 Wohneinheiten je Gebäude ist dabei vielfach Ziel der Planung. Mit diesen Vorgaben kann sich die angestrebte Nutzungsstruktur entwickeln, die auch mit dem Nutzungsbestand im östlichen Anschlußbereich des Bebauungsplanes annähernd verglichen werden kann. Die im westlichen Randbereich der Hoge-Wall-Stege bestimmte eingeschossige Bauweise unterstützt die Zielsetzung der städtebaulichen Anpassung.

Bei den im nordwestlichen Plangebiet - südlich und nördlich der Hauptstege - konzipierten Baugebiete ist der vorhandene Wohnhausbestand entgegen den Zielsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 weitestgehend planungsrechtlich gesichert. Darüber hinaus werden die überbaubaren Flächen so dimensioniert, daß weitere Entwicklungsmöglichkeiten gegeben sind.

Geschoßwohnungsbau kann sich im westlichen Plangebiet entwickeln und liegt der realisierten gleichen Nutzung westlich der Kurt-Kräcker-Straße, außerhalb des Bebauungsplanes, gegenüber. Die hier festgesetzten überbaubaren Flächen können zwei und überwiegend drei Vollgeschosse aufnehmen.

Im gesamten Plangebiet ist die offene Bauweise bestimmt, womit eine größere Variationsbreite bei der baulichen Ausnutzung ermöglicht werden kann.
Der notwendige private Stellplatzbedarf (§ 51 BauO NW) der Baugebiete ist innerhalb der überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen, teils auf dafür festgesetzten Flächen oder in Tiefgaragen nachzuweisen (sh. auch textliche Festsetzungen § 5).

Im nördlichen Anschluß an die Hauptstege befindet sich ein Gewerbebetrieb - KFZ-Handel mit Reparaturwerkstatt. Im Bebauungsplan Nr. 54 ist hier eine zweigeschossige gewerbliche Nutzung - zum Teil eingeschränkt - festgesetzt, im östlichen Anschluß daran eine - ebenfalls zweigeschossige - MI-Nutzung. Der Bereich ist nicht in den Bebauungsplan Nr. 212 aufgenommen worden, da ein Regelungsbedarf z. Z. nicht besteht und das direkte Nebeneinander zwischen Wohnen und Gewerbe nicht beeinträchtigt wird. Sofern sich maßgebliche Umstrukturierungen der gewerblichen Nutzungen ergeben, muß eine bauleitplanerische Überprüfung erfolgen, die dann aber auch konkret projektbezogen vorgenommen werden kann.

Um Beeinträchtigungen durch Immissionen jedoch von vornherein auszuschließen, werden für die im direkten Einwirkungsbereich liegenden Bauzonen der WA-Gebiete passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 - Lärmpegelbereich 3 - festgesetzt. Bei den heute üblichen Anforderungen an den Wärmeschutz erreichen die notwendigen konstruktiven baulichen Maßnahmen auch den geforderten Lärmschutz dieses Lärmpegelbereichs. Da

jedoch nicht ausgeschlossen werden kann, daß teilweise auch individuelle Fassadenaufteilungen und Baumaterialien verwendet werden, sind die Festsetzungen zum Lärmimmissionsschutz geboten.

7.2 Verkehrliche Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt vornehmlich von der Clarenbachstraße aus über die Hauptstege, sowie von der Kurt-Kräcker-Straße und der Wackenbrucher Straße. Der Einmündungsbereich der Hauptstege zur Clarenbachstraße muß dabei nach Süden verlegt werden, um möglichen Rückstauungen vor dem beampelten Knotenpunkt mit der Schermbecker Landstraße Rechnung zu tragen. Die Trassenverlegung ist schon im Bebauungsplan Nr. 54 vorgesehen und ist heute bereits teilweise vermessungstechnisch nachvollzogen. Die noch bestehende östliche Trasse der Hauptstege wird etwa in Höhe der Hoge-Wall-Stege für den motorisierten Individualverkehr abgebunden. Es verbleibt lediglich eine Rad- und Fußwegverbindung.

Die Ausbaubreite der Hauptstege wird gegenüber den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 54 reduziert, beschränkt sich zum Teil auf die vorhandene Trassenbreite und nimmt im Eigentum der Stadt Wesel befindliche zusätzliche Straßenverkehrsflächen auf. Als Stichstraße konzipiert ist die Anlegung einer ausreichend dimensionierten Wendefläche erforderlich.
Ausgehend von der Kurt-Kräcker-Straße dient der erste Abschnitt der Hauptstege ebenfalls der Erschließung von angrenzend festgesetzten Baugebieten; darunter auch den größten Teil des geplanten Geschoßwohnungsbaus. Auch hier ist eine eigenständige Wendefläche notwendig. Die Verkehrsfläche zwischen beiden Wendemöglichkeiten ist für Radfahrer und Fußgänger bestimmt und hat zusätzlich vorhandene und geplante Anliegerverkehre aufzunehmen.

Die eigentliche innere Erschließung des Planbereiches erfolgt im wesentlichen durch die Planstraße 1, die ausgehend von der Hauptstege als reine Anliegerstraße in südlicher Richtung verläuft und zum Teil als kleine Ringstraße konzipiert ist. Zwei kurze Stichstraßen - Planstraßen 2 und 3 - sind mit ihr verknüpft. Verkehrsflächenverbindungen zwischen Planstraße 1 und der Wackenbrucher Straße sowie Hoge-Wall-Stege sind vorgesehen, aber ausschließlich für Radfahrer und Fußgänger bestimmt. Teils wird dies durch die Aufstellung von Absperrpfosten oder die Anlegung von eigenständigen Rad- und Fußwegen erreicht.
Die Planstraße 4 hat als kurze Stichstraße lediglich die Aufgabe, südwestlich gelegene Planbereiche von der Wackenbrucher Straße aus zu erschließen.

Die Hoge-Wall-Stege bleibt unverändert und wird ihre bisherige untergeordnete Erschließungsfunktion nach wie vor erfüllen. Zusätzliche Erschließungsaufgaben sind aufgrund der insgesamt gewählten Verkehrskonzeption und des zusätzlich bestimmten Ein- und Ausfahrtverbotes zu westlich gelegenen Baugrundstücken von untergeordneter Bedeutung. Die Verbindung zur Planstraße 2 soll, bedingt durch die Aufstellung von Absperrpfosten ausschließlich Fußgängern und Radfahrern vorbehalten sein.
Für alle Planstraßen, der Hauptstege und der Hoge-Wall-Stege ist ein Ausbau in Mischfläche vorgesehen. Die verkehrsberuhigte Ausgestaltung ist vorwiegend avisiert, was zur Stärkung der Wohnqualität beiträgt.
Notwendige öffentliche Parkstände können im Straßenraum nach Maßgabe noch aufzustellender Straßenaufbaupläne angelegt werden. Diesbezügliche Standorte sind in den Verkehrsflächen teilweise vorab bestimmt, im übrigen aber hinweislich aufgenommen.

Der überwiegende private Bedarf des Geschoßwohnungsbaus soll durch die Errichtung von Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche gedeckt werden. Ziel der Planung ist, diese Anlagen ausschließlich von der Kurt-Kräcker-Straße auf kürzestem Wege über den westlichen Teil der Hauptstege zu erreichen.

Clarenbachstraße und Kurt-Kräcker-Straße sind voll ausgebaute, leistungsfähige, im Gesamtnetz der Stadt Wesel als verkehrswichtige innerörtliche Straßen klassifizierte Verbindungsachsen zwischen der Bundesstraße 58 (Schermbecker Landstraße) und der Innenstadt. Die Wackenbrucher Straße übernimmt bedeutende Erschließungs- und Sammelfunktionen. Für den Bereich zwischen Clarenbachstraße und Kurt-Kräcker-Straße ist ein Aus-/Umbau aufgrund des geringen Querschnitts bzw. des unzureichenden technischen Zustandes notwendig. So wird im Bebauungsplangebiet 212 eine Erweiterung des Straßenquerschitts nach Norden vorgenommen, um die Anlage beidseitiger Gehwege und eines Längsparkstreifens zu ermöglichen. Die Wackenbrucher Straße soll ihrer Wertigkeit entsprechend ähnlich wie die fertiggestellte Clarenbachstraße ein Ausbau im Separationsprinzip erhalten.

7.3 Öffentliche Grünflächen

Durch den Stadtteil Fusternberg zieht sich zwischen Clarenbachstraße und Schermbecker Landstraße ein zum Teil geplanter, zum Teil vorhandener Grünzug, der wegen seines ortsteilverbindenden Charakters - Weiterführung nördlich der Schermbecker Landstraße in den Ortsteil Schepersfeld hinein - auch eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan erhalten hat. Dieser Grünzug ist durch mehrere Bebauungspläne im Detail gesichert, im Laufe der Zeit haben sich diesbezüglich mehrere Modifizierungen ergeben.

Im Bebauungsplan Nr. 54 wird zwischen Wackenbrucher Straße und Schermbecker Landstraße dieser Grünzug als öffentliche Grünfläche "Parkanlage" festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 212 wird diese Festsetzung zum Teil übernommen. Im Bereich zwischen Wackenbrucher Straße und Hauptstege bleibt die Festsetzung als öffentliche Grünfläche, im nördlichen Anschluß wird, um der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung Rechnung zu tragen, eine - private - Fläche zum Anpflanzen von Gehölzen festgesetzt. Die Grünvernetzung wird damit sichergestellt.

Die zentral im Planbereich zwischen Planstraße 1 und Planstraße 4 festgesetzte öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - erhält die Zweckbestimmung "Spielbereiche B und C". Diese Spielbereiche sind Teil eines für den Fusternberg aufgestellten Gesamtkonzeptes, so daß der Einzugsbereich des Platzes im Verbund betrachtet werden muß. Die gefahrlose Erreichbarkeit des Kinderspielplatzes ist teils über Rad- und Fußwegeverbindungen teils über verkehrsberuhigte Straßen sichergestellt.

8. Ent- und Versorgung

8.1 Entsorgung

8.1.1 Schmutzwasser

Gemäß dem Generalentwässerungsplan der Stadt Wesel wird der Bereich des Bebauungsplanes im Mischsystem entwässert. Die aus dem Plangebiet anfallenden Abwässer werden über vorhandene sowie neu zu verlegende Kanäle und über das vorhandene nachgeschaltete Kanalnetz der Zentralkläranlage Wesel zugeleitet und dort ordnungsgemäß gereinigt.

Der private Grundstücksflächen (Flurstück 202, 203 und 259) querende Bestand eines Entsorgungskanals ist durch ein Leitungsrecht gesichert. Langfristig ist die Verlegung dieses Kanals in die öffentliche Verkehrsfläche der Hauptstege vorgesehen. Für die Zeit des Kanalbestandes ist eine Überbauung möglich, die Anlage eines Kellers nicht. Notwendige Kanalreinigungen können von Schächten in der Hauptstege oder der Kurt-Kräcker-Straße durchgeführt werden.

8.1.2 Regenwasser

Aufgrund der festgestellten ungünstigen Untergrundverhältnisse (Schichtenwasser und bindige Schichten) kann die gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) geforderte Versickerung bzw. Verrieselung von auf Dachflächen baulicher Anlagen anfallenden Niederschlagswasser auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB grundsätzlich nicht festgesetzt werden. Eine Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücken ist gemäß den Aussagen des Gutachtens nur in Sonderfällen möglich. Dies ist nach Prüfung der speziellen örtlichen Verhältnisse und Gegebenheiten vor Ort von Fall zu Fall zu entscheiden. Sollte eine Einleitung möglich sein, ist die Art der Regenwasserversickerung festzulegen, die sich den jeweilig vorhandenen Bodenverhältnissen anzupassen hat und die den anerkannten Regeln der Technik entsprechen muß. Dabei sind nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Versickerungsanlagen müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen. Bei der Schachtversickerung muß der Sohlabstand mindestens 1,5 m betragen. Sollte die Einleitung in den Untergrund ausgeschlossen sein, ist der Anschluß an den Kanal vorzunehmen, da erreichbare ortsnahe Gewässer für eine entsprechende Einleitung nicht vorhanden sind. Eine Alternative besteht darin, das Regenwasser von Dachflächen in Speichern zu sammeln und der Brauchwassernutzung zuzuführen.
- Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen auftreffende Regenwasser wird in die Mischwasserkanalisation eingeleitet. Eine Versickerung in den Untergrund kommt, wie schon erwähnt, wegen der ungünstigen Untergrundverhältnisse nicht in Betracht. Eine Festsetzung zur Versickerung gemäß § 51 a LWG kann insofern nicht erfolgen.

8.2 Versorgung

Durch Anschluß an vorhandene Leitungen bzw. durch Leitungsneuverlegungen kann die Versorgung (Gas, Wasser, elektrische Energie) des Planbereiches sichergestellt werden. Die erforderliche Fläche für eine Stromversorgungsstation (Trafo) steht gemäß Abstimmung mit dem Versorgungsträger zur Verfügung und ist im Plan als Hinweis aufgenommen. Ihre Erschließung erfolgt von der Planstraße 1.

Die evtl. Forderungen des Brandschutzingenieurs bezüglich der Löschwassermenge sind zu beachten und zu erfüllen.

9. Altlasten

Aufgrund der Zerstörung Wesels muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln des 2. Weltkrieges gerechnet werden. Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 212 liegt gem. vorliegenden Kartenunterlagen innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten, z. B. in Form von Blindgängern, Munition etc., bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittel räumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

Über den Bestand von sonstigen Altlasten im Plangebiet liegen keinerlei Verdachtsmomente oder Hinweise vor. Auch im näheren Umfeld von bis zu 500 m sind im Altlastenkataster beim Kreis Wesel keine Altlastenverdachtsflächen registriert.

10. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Das Gebiet ist, wie in Punkt 6.1 bereits beschrieben, weitestgehend unbebaut. Neben mehreren kleineren Biotopen, wie z. B. Laubhecken, Graben- oder Gebüschbrachen, dominiert eine Grünland- und Ackernutzung. Die Beurteilung der baulichen Auswirkungen berücksichtigt die derzeitigen planungsrechtlichen Entwicklungsmöglichkeiten des Bebauungsplanes Nr. 54. Im Vergleich dazu wird durch die jetzige Planung kein Eingriff vorbereitet, der einen Kompensationsbedarf erfordert. Gleichwohl werden einzelne Maßnahmen festgesetzt, die ökologisch sinnvoll sind und darüber hinaus auch städtebauliche Funktionen erfüllen. Neben der Sicherung einer großen Eiche an der Hauptstege sind insbesondere Anpflanzungsmaßnahmen von Gehölzen auf den öffentlichen Grünflächen und privaten Grundstücken zu nennen (sh. textliche Festsetzungen § 6). Die Eingriffsbeurteilung ist als Anlage der Begründung beigefügt.

11. Planungsstatistik

Das gesamte Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,15 ha und weist folgende Nutzungen auf:

- Allgemeines Wohngebiet Anpflanzungsflächen ca. 830 m²	ca. 36.755 m²
- Gewerbegebiet	ca. 295 m²
- Mischgebiet	ca. 2 m²
- Straßenverkehrsfläche	ca. 12.814 m²
- öffentliche Grünfläche - Parkanlage -	ca. 712 m²
- öffentliche Grünfläche - Spielplatz -	ca. 870 m²
	Gesamt ca. 51.448 m²

12. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Planungskosten

Die Stadt Wesel strebt an, den Ausbau der öffentlichen Erschließungsanlagen inklusive Begrünung, Vermessungs- und Grunderwerbskosten einem Erschließungsträger zu übertragen.

Sofern die anfallenden Kosten nicht gänzlich durch den Erschließungsvertrag aufgefangen werden, erfolgt die Finanzierung nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, die städtebaulichen Entwicklungsziele - insbesondere die Hochbauplanung in den Gebieten "A und B" sowie die Errichtung privater Spielanlagen - in einem gesonderten städtebaulichen Vertrag zu regeln.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt Wesel

STADT WESEL 23

Wesel, den 21. Dezember 1998 Klein-Hitpaß

Anlagen:
- Bodengutachten
- Eingriffsbeurteilung

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes Nr. 212 "Hauptstege/Alte Stege" der Stadt Wesel hat mit dem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.01.1999 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 01.02.1999 bis 03.03.1999 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 04. März 1999

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrage
(Claus)

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

des Bebauungsplanes Nr. 212 "Hauptstege/Alte Stege"

der Stadt Wesel

Gegen den Bebauungsplan Nr. 212 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 16.03.1999 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 04. März 1999

STADT WESEL 23

Stadtplanungsamt Wesel
(Klein-Hitpaß)

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 16.03.1999.