1. Ausfertigung

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 213 "Am Lilienveen - Süd" der Stadt Wesel

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 55 "Am Lilienveen" ist seit dem 03.07.1973, der Bebauungsplan Nr. 56 "An der Teppichfabrik" seit dem 20.11.1973 rechtskräftig. Seit der Genehmigung der Bebauungspläne bis zum heutigen Tage konnte die geplante mehrgeschossige Wohnbebauung aus den verschiedensten Gründen nicht realisiert werden.
Der Rat der Stadt Wesel hat daher am 14.07.1992 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 213 "Am Lilienveen - Süd" sowie die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für die davon überlagerten Teile der Bebauungspläne Nr. 55 "Am Lilienveen", Nr. 56 "An der Teppichfabrik" und Nr. 211 "Clarenbachstraße" beschlossen. Inhaltliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 213 ist im wesentlichen die Herabzonung der hochgeschossigen Bebauung in Anpassung an die beschlossene Rahmenplanung Fusternberg.

2. Erfordernis zur Planaufstellung

Die in dem stadtkernnahen Bereich geplante hochgeschossige Bebauung - teilweise bis zu 8 Geschosse - entsprach seinerzeit bei Aufstellung der Bebauungspläne Nr. 55 und Nr. 56 im Jahre 1973 dem Erfordernis städtebaulicher Entwicklungsplanung. Zwischenzeitlich hat eine städtebauliche Umorientierung dahingehend stattgefunden, daß eine so stark verdichtete Bebauung nicht mehr den heutigen Wohnbedürfnissen und städtebaulichen Vorstellungen gerecht wird. Ferner erfährt der vorhandene Baubestand eine ungenügende Berücksichtigung. Eine Realisierung der derzeitig noch bestehenden Planung setzt u. a. die teilweise Beseitigung des Baubestandes voraus. Dies steht ebenfalls nicht mehr mit den heutigen Vorstellungen im Einklang, wonach guter Baubestand möglichst erhalten werden soll. Außerdem berücksichtigt die alte Planung nur in geringem Umfang bestehende Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse.

3. Lage und Größe des Planbereiches

Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 213 "Am Lilienveen - Süd" liegt im Ortsteil Fusternberg in einer Entfernung von ca. 700 m zum Bahnhof Wesel. Der Planbereich ist von Fusternberger Straße, Notteboomstege, Am Lilienveen, August-Oppenberg-Stege und der Clarenbachstraße begrenzt.
Die genaue Bereichsabgrenzung kann dem Bebauungsplan-Entwurf entnommen werden, die Flächengröße beträgt ca. 3,8 ha.

4. Flächennutzungsplan, Gebietsentwicklungsplan, Landschaftsplan

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan. Im Zuge der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden aktuelle städtebauliche Zielsetzungen neu dargestellt.
Die Wohnnutzung entspricht den Darstellungen des Gebietsentwicklungsplanes (GEP); dieser sieht hier Wohnsiedlungsbereich vor.
Belange des Landschaftsplanes - Raum Wesel - des Kreises Wesel werden nicht berührt, da das Plangebiet außerhalb des Geltungsbereiches liegt.

5. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 213 sind z. Z. noch die planungsrechtlichen Bestimmungen der Bebauungspläne Nr. 52 "An der Engelkirche", Nr. 55 "Am Lilienveen", Nr. 56 "An der Teppichfabrik" und Nr. 211 "Clarenbachstraße" gültig. Mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 213 werden die überlagerten Bereiche aufgehoben.
Das Plangebiet ist fast gänzlich von rechtsverbindlichen Bebauungsplänen umschlossen. Es sind dies die Bebauungspläne Nr. 51 "Bereich Niederrheinhalle", Nr. 52 "An der Engelkirche", Nr. 55 "Am Lilienveen", Nr. 57 a "Wiesenstraße", Nr. 211 "Clarenbachstraße", Nr. 214 "An der Gnadenkirche" und Nr. 56 "An der Teppichfabrik".
Die inhaltlichen Festsetzungen der vorgenannten Bebauungspläne betreffen überwiegend Wohnbauflächen - reine Wohngebiete (WR), allgemeine Wohngebiete (WA) und in geringem Umfang gemischte Bauflächen (MI) -. Infrastrukturelle Einrichtungen (öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz, Parkanlage etc.) sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Schule, Kirche, Kindergarten) runden die Nutzungen ab. Darüber hinaus sind in den Bebauungsplänen Nr. 51 und Nr. 57 a Flächenbereiche als Sondergebiet (SO-Niederrheinhalle) mit Niederrheinhalle, Rundsporthalle, Schießstand und Parkplatzflächen festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 56 hat fast ausschließlich gewerbliche Flächen zum Inhalt. Wesentlicher Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 211 sind die Verkehrsflächenfestsetzungen für das weiterführende Teilstück der Clarenbachstraße. Die Fortsetzung der Clarenbachstraße bis zur Fusternberger Straße war in den Bebauungsplänen Nr. 55, Nr. 55 -1. Änderung- und Nr. 56 rechtsverbindlich festgesetzt. Im Bebauungsplan Nr. 211 ist der Trassenverlauf jedoch gegenüber der Ursprungsplanung modifiziert worden. Wohnbau- und Gewerbeflächen sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Kinderspielplatz" sind die weiteren Festsetzungen des Bebauungsplanes. Von geringen Korrekturen der Flächengrößen abgesehen - bedingt durch die veränderte Trassenführung der Clarenbachstraße -, haben sich die inhaltlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 211 gegenüber den Vorgaben in den Bebauungsplänen Nr. 55 und Nr. 56 nicht geändert.
Der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 213 fügt sich mit seinen Festsetzungen in die örtliche Bauleitplanung ein. Festsetzungen der angrenzenden Bebauungspläne lassen keine negativen Auswirkungen erwarten.

6. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

6.1 Innerhalb des Planbereiches

Der Planbereich ist in den Randzonen teilweise bebaut. Die Gebäude werden fast ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt; die Höhe der vorhandenen Gebäude reicht von 1 bis 3 Geschosse. Weiter existieren im Planbereich noch zwei Gärtnereibetriebe. Die freien Flächen innerhalb des Planbereiches werden überwiegend durch die vorhandenen Gärtnereien für Gemüseanbau genutzt. Das Gelände ist im wesentlichen eben, steigt aber von Süden nach Norden leicht an. Heckenstrukturen bestehen teilweise als Abgrenzung zu den öffentlichen Verkehrsflächen, ebenso wie vereinzelte Baumbestände. Die Straßen "Am Lilienveen" und die "August-Oppenberg-Stege" sind nur mit einer leichten Fahrbahndecke ausgestattet und weisen relativ geringe Querschnittsbreiten auf. Ent- und Versorgungsleitungen sind in den vorgenannten Straßen enthalten.
Gemäß hydrogeologischem Bodengutachten bestehen im Planbereich ungünstige Baugrundverhältnisse und ungünstige Wasserverhältnisse (zeitweise oberflächennah anstehendes Schichtenwasser). Für die Gründung von Gebäuden werden hier daher besondere Gründungsmaßnahmen notwendig. Auch

bei einfachen Gebäuden mit geringen Lasten wird eine Baugrunderkundung dringend empfohlen, um spätere Gebäudeschäden zu vermeiden. Die für den Planbereich relevanten Auszüge des Gutachtens sind Bestandteil der Begründung.
Im Planbereich bestand ein Entwässerungs-Grabensystem (Wasserlauf II. Ordnung) zur Ableitung von anfallendem Regenwasser des Gartenbaubetriebes in den Graben an der Clarenbachstraße. Dieses Grabensystem wurde inzwischen durch den Kreis Wesel aufgehoben.

6.2 Außerhalb des Planbereiches

In westlicher Richtung ist der Planbereich sowohl über die Fusternberger Straße als auch über die Minuitstraße mit der Kurt-Kräcker-Straße verbunden. Diese wiederum hat direkte Verbindung zur Schermbecker Landstraße - B 58 - und erfüllt wichtige Sammel- und Erschließungsfunktionen für den Stadtteil Fusternberg. Über den schmalen und nur zum Teil ausgebauten Straßenzug August-Oppenberg-Stege / Am Lilienveen / Walter-Heimig-Stege ist die Anbindung an die Wackenbrucker Straße und über diese weiterführend sowohl an die Kurt-Kräcker-Straße als auch an die inzwischen fertiggestellte Clarenbachstraße gegeben. Das vorhandene Straßennetz gewährleistet sowohl eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt als auch einen guten Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz. Die den Planbereich tangierenden Straßen sind mit Ent- und Versorgungseinrichtungen ausgestattet.
Eine Linie des öffentlichen Personennahverkehrs - ÖPNV - verläuft über die Wackenbrucher Straße/Kurt-Kräcker-Straße bis zum Bahnhof.
Westlich und südlich schließen an den Planbereich Gebiete an, die fast ausschließlich durch Wohnbebauung geprägt sind. Die erforderlichen infrastrukturellen Einrichtungen, wie Schule, Kirche, Kindergarten, Spielplatz, sind vorhanden, ergänzend kommen die Niederrhein- und Rundsporthalle mit entsprechendem Parkplatzangebot hinzu. Ein Zentrum zur Versorgung der Bewohner des Stadtteiles mit Waren des täglichen Bedarfs besteht an der Kurt-Kräcker-Straße; die Entfernung zum Planbereich beträgt ca. 350 m.
Größere, z. Z. noch unbebaute Flächen befinden sich nördlich des Plangebietes. Diese werden z. T. noch gärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Wo die vorgenannten Nutzungen aufgegeben worden sind, hat sich auf den Brachflächen niedriger Bewuchs entwickelt.
Ziel der Planung ist es, diese stadtkernnahen Flächen einer Bebauung zuzuführen. Teilweise ist diese Absicht durch entsprechende Bauleitplanung schon dokumentiert. Entlang der Straßen besteht Bebauung in ein- bis dreigeschossiger Bauweise. Ergänzend kommen kleinere Läden mit unterschiedlichen Warenangeboten an der Wackenbrucher Straße hinzu. Zwei größere Gewerbebetriebe (Teppichfabrik und ein Bauunternehmen mit zugehörigem Bauhof) haben sich östlich der Clarenbachstraße/An de Tent mit Anbindung an die Fusternberger Straße angesiedelt. An diese Gewerbeflächen schließen in östlicher Richtung landwirtschaftlich geprägte Bereiche an.

7. Planung

7.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Die wesentlichen Änderungsmerkmale des Bebauungsplanentwurfes Nr. 213 gegenüber den noch rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 55 und Nr. 56 sind:

- Herabzonung der ehemals geplanten hochgeschossigen Bebauung (teilweise bis acht Geschosse) auf maximal zwei Geschosse,
- Aufgabe der kompakten Garagen-/Stellplatzanlagen und
- Begrenzung der Wohneinheiten

Die jetzt im Bebauungsplanentwurf getroffenen Festsetzungen entsprechen den städtebaulichen Zielen der Rahmenplanung und fügen sich auch in die umgebende Bauleitplanung ein.
Als Art der baulichen Nutzung ist für den Planbereich sowohl reines Wohngebiet -WR- als auch allgemeines Wohngebiet -WA- festgesetzt.

7.1.1 Reine Wohngebiete - WR -

Die Ausweisung von Teilflächen als reines Wohngebiet orientiert sich zum einen an in bestehenden Bebauungsplänen festgesetztem Planungsrecht, zugleich ist es aber auch planerisches Ziel, diese Bereiche der Wohnnutzung vorzubehalten und andere Nutzungen weitestgehend auszuschließen.
Die Bestimmungen des Maßes der baulichen Nutzung für die bebauten Bereiche beiderseits der Straße Am Lilienveen leiten sich aus der vorhandenen Bebauung ab. Die festgesetzte zwingende Zweigeschossigkeit entspricht ebenso den örtlichen Gegebenheiten wie die geschlossene Bauweise.
Für die übrigen WR-Gebiete setzt der Bebauungsplanentwurf eine bis zu zweigeschossige Bauweise für Einzel- und Doppelhäuser und ein Höchstmaß von zwei Wohungen je Gebäude fest. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzte höchstzulässige Anzahl von Wohnungen ist getroffen worden, damit der angestrebte Charakter der städtebaulichen Struktur sichergestellt ist. Die Infrastruktureinrichtungen (gepl. verkehrliche Erschließungsanlagen, Anzahl der öffentilchen Parktplätze etc.) sind dementsprechend ausgelegt. Darüber hinaus wird dem städtebaulichen Erscheinungsbild der im Nahbereich gelegenen Wohnbausubstanz Rechnung getragen.
Stadtgestalterische Belange waren Anlaß für die Festsetzung der offenen Bauweise, aus dem gleichen Grunde wurden auch die Bauzonen relativ eng gefaßt. Mit diesen Maßnahmen soll einer zu starken Verdichtung entgegengewirkt werden.
Die Grundflächenzahl -GRZ- beträgt 0,4. Durch die geplante bis zu zweigeschossige Bebauung ist die Einhaltung der Geschoßflächenzahl -GFZ- von 1,2 gewährleistet.

7.1.2 Allgemeine Wohngebiete - WA -

Im Planentwurf ist der Bereich zwischen der in der Planbereichsmitte vorgesehenen Erschließungsstraße und der bestehenden Clarenbachstraße als allgemeines Wohngebiet - WA - gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Diese Festsetzung soll eine größere Nutzungsvielfalt ermöglichen.
Als Maß der baulichen Nutzung ist eine bis zu zweigeschossige Bauweise mit Einzel- oder Doppelhäusern und einer Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die zulässige Anzahl der Wohnungen je Gebäude wurde auf zwei begrenzt. Wie in den WR-Bereichen wurde auch hier die offene Bauweise festgesetzt.
Entlang der Clarenbachstraße sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen des WA-Gebietes in einer Tiefe von 4,0 m gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen.

Neben dem abschirmenden Aspekt wird mit dieser Maßnahme auch die Durchgrünung des Plangebeites verbessert.

7.1.3 Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz -

Im Bebauungsplangebiet ist die Anlage eines Spielplatzes - Spielbereich C - erforderlich. Die Lage des Spielplatzes, die Größe und auch die Kategorie resultiert aus dem für den gesamten Ortsteil Fusternberg aufgestellten Spielplatzbedarfsplan. Die Bruttogröße beträgt ca. 740 m². Im Anschluß an den Spielbereich ist eine Abgrünung vorgesehen, die sich funktional und optisch in die angrenzenden öffentlichen Grünflächen der Clarenbachstraße weiterentwickelt. Eine gute Erreichbarkeit des Spielplatzes ist gewährleistet.

7.1.4 Öffentliche Grünflächen - Parkanlagen -

Diese Festsetzung ist für zwei Flächen im westlichen Anschluß an die Verkehrsfläche Clarenbachstraße getroffen worden. Darüber hinaus sind diese Flächen mit Maßnahmen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB belegt. Auf Pflanzlisten wird verzichtet, da auf öffentlichen Flächen ohnehin standortgerechte Bepflanzungen vorgenommen werden. Im Zusammenhang mit der Grünfläche - Kinderspielplatz - und den auf privaten Grundstücksflächen festgesetzten Bepflanzungsmaßnahmen entsteht so - nur von Rad- und Fußwegen unterbrochen - eine geschlossene Grünabschirmung entlang der Clarenbachstraße.

7.1.5 Flächen für Versorgungsanlagen

Neben der vorhandenen Station an der Straße "Am Lilienveen" ist eine weitere Versorgungsstation "Elektrizität" vorgesehen.

8. Erschließung

8.1 Öffentliche Verkehrsflächen

Die neuen städtebaulichen Zielvorstellungen für den Planbereich (Herabzonung der ehemals geplanten hochgeschossigen Bebauung) führen zwangsläufig zu einem gegenüber den Bebauungsplänen Nr. 55 und Nr. 56 veränderten Erschließungskonzept.
Die Erschließung der Randbereiche kann von den bestehenden Straßen aus erfolgen. Im Gegensatz zur ausgebauten Fusternberger Straße weisen die Straßen "Am Lilienveen" und "August-Oppenberg-Stege" geringe Querschnittsbreiten auf; eine Verbreiterung der Verkehrsflächen auf 7,5 m bzw. 5,50 m ist erforderlich. Zwei Stichwege von ca. 35 m Länge zweigen von der August-Oppenberg-Stege in westlicher Richtung ab und eröffnen Baumöglichkeiten in den rückwärtigen Grundstücksbereichen.
Der Innenbereich des Plangebietes wird durch eine neue Straße, abzweigend von der Fusternberger Straße als Ringerschließung an das Verkehrsnetz angebunden. Verbunden sind die o. g. Erschließungsstraßen nur durch Rad- und Gehwege, Durchgangsverkehre sind somit ausgeschlossen. Der Ausbau der neuen Straßenflächen ist im Mischprinzip vorgesehen; die Ausbaubreiten variieren zwischen 7,5 m und 5,25 m. Versätze bzw. Verschwenkungen innerhalb der Straßenflächen schließen überhöhte Fahrgeschwindigkeiten aus. Die Befahrbarkeit mit Rettungswagen, Feuerwehr und Müllfahrzeugen ist gewährleistet. Parkmöglichkeiten für Besucher sind

innerhalb des Planbereiches an verschiedenen Stellen eingeplant - teilweise in Verbindung mit Baumstandorten -, privater Stellplatzbedarf ist auf den eigenen Grundstücksflächen abzudecken.

* Ergänzung s. Entsch. Begr.

8.2 Ent- und Versorgung

8.2.1 Entsorgung

* Neufassung siehe Entsch.-Begründung

~~Das Plangebiet wird künftig teilweise im Teilmisch- und im~~ Trennsystem entsorgt.

Der genehmigte Generalentwässerungsplan der Stadt Wesel sah für den Bereich des Bebauungsplanes eine Entwässerung im Mischsystem vor.

Anfallendes Schmutzwasser baulicher Anlagen sowie teilweise das Regenwasser öffentlicher Verkehrsflächen (Bereich südwestlich des Kinderspielplatzes bis zur Fusternberger Straße) wird in neu zu verlegenden bzw. vorhandenen Kanälen gesammelt und über das nachgeschaltete Kanalnetz der zentralen Kläranlage der Stadt Wesel zugeleitet und dort ordnungsgemäß gereinigt.

Im Bauleitplangebiet ist lt. Gutachten eine Regenwasserversickerung nur in Sonderfällen möglich. Im gesamten Plangebiet sind generell ungünstige Baugrundtragfähigkeiten und ungünstige Wasserverhältnisse (zeitweise oberflächennah anstehende Schichtenwasser) anzutreffen. Eine ortsnahe Versickerung des gesamten auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers ist daher aus technischen Gründen nicht geboten. Trotz der ungünstigen Bedingungen kann eine Teilfläche des inneren Erschließungssystems zum bestehenden Graben im Bereich der Clarenbachstraße (außerhalb des Plangebietes) entwässert werden. Durch die zu erwartenden Bodensetzungen ist eine ordnungsgemäße Funktion mit technischen Versickerungssystemen wie z. b. Straßenmittenrigolen auf Dauer nicht gewährleistet.

Auf den Baugrundstücken kann aus o. g. Gründen ebenfalls keine Regenwasserversickerung festgesetzt werden. Sollten aufgrund von lokalen günstigen geologischen Verhältnissen Versickerungsanlagen erstellt werden können, sind diese grundsätzlich nach den anerkannten Regeln der Technik auszuführen.

Die Ableitung des Regenwassers des an der Fusternberger Straße bestehenden Gartenbaubetriebes wird für die Dauer des Bestandes sichergestellt, entweder durch Ableitung in den vorhandenen Versickerungsgraben an der Clarenbachstraße oder durch Anlegen eines Sickerbrunnes. Im Falle der Bebauung des Gärtnereigeländes erfolgt die Entsorgung entsprechend den angrenzenden Grundstücksflächen.

8.2.2 Versorgung

Die Ver- und Entsorgung im Bereich Gas, Wasser und Abwasser erfolgt durch die Stadtwerke Wesel. Durch Anschluß an vorhandene Leitungen bzw. durch Leitungsneuverlegungen kann die Versorgung des Planbereiches sichergestellt werden.

Die Stromversorgung des Planbereiches erfolgt durch die RWE Energie AG Wesel.

Neben der bestehenden Versorgungsstation an der Straße "Am Lilienveen" ist im Planbereich eine weitere Station nachrichtlich aufgenommen worden.

Die für den Planbereich erforderliche Löschwassermenge ist sicherzustellen.

9. Altlasten

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes ist im Altlastenkataster des Kreises Wesel unter dem AZ: 12/23 (Bauschuttverfüllung Jugendsozialwerk Schillwiese) eine Altlastenverdachtsfläche registriert. Nach Erkenntnissen des Kreises ist besagte Fläche mit Bauschutt und ölhaltigem Formsand verfüllt. Für das Bebauungsplangebiet bestehen aufgrund der Entfernung (ca. 250 m) keine Beeinträchtigungen über Boden/Bodenluft. Darüber hinaus ist die Grundwassernutzung ebenfalls unbedenklich wegen der gegenläufigen Fließrichtung des Grundwassers. Eine diesbezügliche Endbewertung wurde in 3/1997 durchgeführt. Aufgrund der Zerstörung Wesels muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg gerechnet werden. Sollte sich der Verdacht auf evtl. Altlasten in Form von Blindgängern, Munition usw. bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die entsprechenden Maßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.
Über den Bestand von sonstigen Altlasten im Plangebiet liegen keinerlei Verdachtsmomente oder Hinweise vor.

10. Eingriffsbewertung - Landschaftspflegerischer Begleitplan -

Für den ursprünglichen Bebauungsplan-Entwurf wurde eine Eingriffsbewertung durchgeführt, ein entsprechender Landschaftspflegerischer Begleitplan ist als Anlage beigefügt ist. Die jetzige Planfassung weist Änderungen in geringem Umfang auf (u. a. Reduzierung der Spielplatzfläche). Eine Neubewertung ist jedoch nicht erforderlich. Im Vergleich zum bereits bestehenden Planungsrecht ist eine Kompensation, über die im Plan geregelten Maßnahmen hinaus, nicht notwendig. Zur Kompensation des Eingriffes werden im Bebauungsplan Maßnahmen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB (Minimierung der Versiegelung) und § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB (Gehölzanpflanzung) festgesetzt. Darüber hinaus werden Empfehlungen zur Fassaden- und Dachbegrünung sowie zur Anlage von Gartenteichen gegeben.
Die Versickerung des anfallenden Regenwassers kann aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse generell nicht festgesetzt werden, ist aber in Ausnahmefällen möglich.
Mit den vorgenannten Festsetzungen bzgl. Eingriffsminderung und Eingriffsausgleich ist ein Ausgleich im Planbereich gegeben.

11. Planungsstatistik

Die im ca. 3,8 ha großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

- Reine Wohngebiete - WR -	ca. 2.29 ha
- Allgemeine Wohngebiete - WA -	ca. 0,83 ha
- Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz	ca. 0,07 ha
- Öffentliche Grünflächen - Parkanlagen	ca. 0,04 ha
- Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,60 ha
insgesamt	ca. 3,82 ha

12. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die für die Durchführung der Planung erforderlichen Grundstücksflächen sollen, soweit sie nicht schon Eigentum der Stadt sind, auf dem Verhandlungsweg durch Kauf oder Tausch erworben werden. Eine Umlegung ist nicht erforderlich.
Die entstehenden Gesamtkosten zur Durchführung der Planung wurden überschläglich ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

- Grunderwerbs- und Vermessungskosten	ca. 380.000,00 DM
- Straßenbaukosten einschl. Beleuchtung und Baumanpflanzungen	ca. 1.018.640,00 DM
- Kanalbaukosten	ca. 542.000,00 DM
- Öffentliche Grünflächen - Kinderspielplatz/ Parkanlagen	ca. 140.000,00 DM
- Gesamtsumme	ca. 2.080.640,00 DM

Die Finanzierung der Kosten erfolgt nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt

Wesel, den 01. Oktober 1998 Klein-Hitpaß

Anlagen

- Auszug aus dem hydrogeologischen Gutachten vom 15.07.1996
- Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 29.02.1996

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes Nr. 213 "Am Lilienveen-Süd" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.01.1999 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. Mai 1999

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrage
(Claus)

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplanes Nr. 213 "Am Lilienveen-Süd" der Stadt Wesel

Gegen den Bebauungsplanes Nr. 213 "Am Lilienveen-Süd" der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung Anregungen vorgebracht worden, denen jedoch nur bedingt gefolgt wird (siehe Beratungsvorlage Ratssitzung 1.6.99). Der Plan wird also inhaltlich nach der Auslegung weder geändert noch ergänzt. Um verschiedenen Belangen gerecht zu werden, wird die Begründung zum Bebauungsplan wie folgt geändert bzw. ergänzt (keine inhaltliche Änderung):

1) Ergänzung zu Punkt 8.1 Öffentliche Verkehrsflächen

So war aufgrund der ursprünglich angestrebten städtebaulichen Dichte (bis zu zwölfgeschossige Bauweise im B-Plan Nr. 55 und bis zu achtgeschossige Bauweise im B-Plan Nr. 56) neben der großzügigen Anlage neuer Erschließungsstraßen ein umfangreicher Ausbau der vorhandenen Straßenzüge geplant. Die Walter-Heimig-Stege sollte auf bis zu 17,0 m, die August-Oppenberg-Stege auf bis zu 16,0 m verbreitert werden. Darüber hinaus sollte eine direkte Verbindungsachse zwischen der - ebenfalls auszubauenden - Fusternberger Straße und der Clarenbachstraße angelegt werden (die direkte Einmündung der Fusternberger Straße in die Clarenbachstraße bzw. An de Tent war planerisch bereits durch den B-Plan Nr. 57 a unterbunden, in der Örtlichkeit wurde dies auch entsprechend nachvollzogen).

Angesichts der erwarteten städtebaulichen Dichte war der geplante Ausbau des Straßennetzes unbedingt notwendig. Um die Verkehrsströme wohnumfeldverträglich bündeln zu können, wurde das Straßennetz zwischen den nördlich - zur Wackenbrucher Straße hin - und den südlich - zur Fusternberger Straße hin - orientierten Wohngebieten unterbrochen: nördlich Am Lilienveen ist ein Teilbereich der Walter-Heimig-Stege lediglich als Gehweg festgesetzt. Schleichverkehre werden dadurch unterbunden. Die verkehrlichen Ziele dieser Planungen sind - wie die städtebaulichen - nicht mehr haltbar. So ist eine künstliche Unterbrechung des Verkehrsnetzes durch einen Gehwegbereich schon deshalb nicht mehr geboten, weil einerseits die nunmehr realisierte bzw. angestrebte Wohndichte eine solche Netzzäsur nicht rechtfertigt, andererseits Durchgangs- bzw. Schleichverkehre nicht in einem Maße zu befürchten sind, daß deswegen ein historisch immer offener Straßenzug abgekoppelt werden müßte. Die Netzstruktur betrachtet, sind Durchgangsverkehre nicht zu erwarten, da erheblich schnellere und komfortablere Nord-Süd-Verbindungen über Kurt-Kräker-Straße und Clarenbachstraße bestehen. Im B-Plan Nr. 213 wird die im B-Plan Nr. 55 durch die Festsetzung eines Gehweges vorgesehene Netzunterbrechung zurückgenommen.

Eine Direktverbindung zwischen Clarenbachstraße und Fusternberger Straße könnte allerdings ein erhöhtes Aufkommen an Durchgangsverkehren nach sich ziehen. Im B-Plan Nr. 55 ist hier noch eine großzügig dimensionierte Trasse vorgesehen. Im B-Plan Nr. 213 wurde hierauf jedoch aus den genannten Gründen verzichtet, ein Anschluß an die Clarenbachstraße ist insofern nicht mehr vorgesehen.

2) Der Punkt 8.2.1 Entsorgung erhält folgende Fassung:

Im Bereich südwestlich des Kinderspielplatzes bis zur Fusternberger Straße wird im Mischsystem entwässert. Anfallendes Schmutzwasser baulicher Anlagen sowie das Regenwasser öffentlicher Verkehrsflächen wird in neu zu verlegenden bzw. vorhandenen Kanälen gesammelt und über das nachgeschaltete Kanalnetz der zentralen Kläranlage der Stadt Wesel zugeleitet und dort ordnungsgemäß gereinigt. Da eine ortsnahe Regenwasserversickerung lt. Gutachten nur in Sonderfällen möglich ist, muß auch das auf Privatgrund anfallende Regenwasser grundsätzlich in den Mischwasserkanal eingeleitet werden. Individuelle Ausnahmen sind möglich, müssen aber direkt mit dem Entsorgungsträger - Stadtwerke Wesel - abgestimmt werden.

Die innere Erschließung nordwestlich des Spielplatzes erfolgt im Trennsystem. Das anfallende Schmutzwasser aus baulichen Anlagen wird ebenfalls über neu zu verlegende bzw. vorhandene Kanäle gesammelt und der Kläranlage der Stadt Wesel zugeleitet, um dort ordnungsgemäß gereinigt zu werden. Das anfallende Regenwasser der Verkehrsflächen sowie der baulichen Anlagen entwässert bis zum bestehenden Graben im Bereich der Clarenbachstraße. Hierzu ist die Neuverlegung eines Regenkanals erforderlich.

Die Ableitung des Regenwassers des in der Fusternberger Straße zur Zeit noch bestehenden Gartenbaubetriebes in den bestehenden Graben ist aus wirtschaftlichen Gründen nicht vertretbar, hier muß die Entwässerung ebenfalls in den Mischwasserkanal erfolgen.

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

Aufgestellt:

Wesel, den 03. Mai 1999

STADT WESEL 23

Stadtplanungsamt Wesel

(Klein-Hitpaß)

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 01.06.1999