Gehört zur Verfügung
Az.: 35.2-12.27 (Wes 214)
Bezirksregierung
Düsseldorf, den 23.09.1997

1. Ausfertigung

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 214 "An der Gnadenkirche" der Stadt Wesel

1. Allgemeines

Teilbereiche der Bebauungspläne Nr. 52 "An der Engelkirche", Nr. 53 "Reicher-Leute-Stege" und Nr. 55 "Am Lilienveen" sind als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Schule - festgesetzt. Die Bebauungspläne haben seit 1972 bzw. 1973 Rechtskraft, eine Realisierung des geplanten Schulstandortes ist jedoch bis zum heutigen Tag nicht erfolgt.
Nach neuesten Erkenntnissen, insbesondere unter Berücksichtigung der Ausführungen im Schulentwicklungsplan, ist dieser Schulstandort entbehrlich. Gegen eine Aufgabe der Gemeinbedarfsfläche bestehen daher keine Bedenken.

2. Erfordernis zur Planaufstellung

Diese in zentraler Lage des Stadtteiles Fusternberg gelegene Fläche soll weitgehend der Wohnbebauung zugeführt werden. In Zusammenhang mit der geplanten Umnutzung des ehemaligen Schulgrundstückes ist auch eine Modifizierung der im B-Plan Nr. 55 festgesetzten Grünflächen angedacht. Die Durchsetzung des gliedernden Grünzuges in dieser großzügigen Form ist in heutiger Zeit in Anbetracht der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nicht mehr realisierbar. Teilflächen des Grünzuges sollen daher künftig ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden.
Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen hat der Rat der Stadt Wesel am 27.06.1995 die Aufstellung des B-Planes Nr. 214 "An der Gnadenkirche" sowie die Einleitung des Aufhebungsverfahrens für die davon überlagerten Teilbereiche der noch rechtskräftigen B-Pläne Nr. 52, Nr. 53, Nr. 54 und Nr. 55 beschlossen.

Um das Bauleitplanverfahren beschleunigt durchzuführen, werden die besonderen Vorschriften des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen-G) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.4.1993 (BGBl. I. S. 622) in Anwendung gebracht. Infolge des akuten Fehlbedarfs an Wohnungen im Stadtgebiet ist die besondere Dringlichkeit zur Planaufstellung gegeben.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 214 liegt im Stadtteil Fusternberg südwestlich der Gnadenkirche. Begrenzt wird er im Norden von der Wackenbrucher Straße und im Westen von der Kurt-Kräcker-Straße. Im Osten reicht er teilweise bis an die Walter-Heimig-Stege heran. Die Straße "Am Lilienveen" und in Verlängerung die südwestliche Grenze des Flurstückes 266, sowie die geplanten Rad-/Gehwegverbindung ~~mit Anschluß an die Borgstege~~ bilden die südliche Bereichsgrenze. Die genaue Planbereichsabgrenzung kann dem B-Plan-Entwurf entnommen werden. Die Flächengröße beträgt ca. 3,19 ha.

* Änderung 1 (siehe Fortschreibung)

4. Flächennutzungsplan, Gebietsentwicklungsplan, Landschaftsplan, etc.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ist der Bereich des B-Planes als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Kirche, soziale Einrichtung, Spielplatz -, Grünfläche - Parkanlage - und in geringem Umfang als

Wohnbaufläche dargestellt. Die Gemeinbedarfsfläche - Schule - ist im Flächennutzungsplan schon nicht mehr dargestellt.
Die Änderung des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes - Reduzierung der Grünfläche - Parkanlage - und Umwandlung in Wohnbaufläche, Festschreibung der Gemeindebedarfsfläche entsprechend dem Bestand, sowie Darstellung neuer Grünflächen - erfolgt gem. § 1 Abs. 2 Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Maßnahmen-G) zu einem späteren Zeitpunkt, um möglichst kurzfristig über die zur Deckung des Wohnbedarfs dringend benötigten Flächen verfügen zu können. Es ist gewährleistet, daß die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nicht beeinträchtigt wird.

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. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 gelten z. Zt. noch die planungsrechtlichen Bestimmungen der Bebauungspläne Nr. 52 "An der Engelkirche", Nr. 53 "Reicher-Leute-Stege", Nr. 54 "Hauptstege" und Nr. 55 "Am Lilienveen". Die überlagerten Bereiche werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 214 aufgehoben.

Im Osten und Süden schließen die rechtsverbindlich verbleibenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 55 (einschl. seiner Änderungen) an den Bebauungsplan Nr. 214 an. Dominierend sind hier die Wohnbauflächen, des weiteren setzt der Bebauungsplan noch öffentliche und private Grünflächen fest.

Der im Planverfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 213 tangiert den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 214 an der Südostgrenze. Er überlagert sowohl Teilflächen des Bebauungsplanes Nr. 55 zwischen August-Oppenberg-Stege und der Straße "Am Lilienveen" als auch Flächen des anschließenden Bebauungsplanes Nr. 56 "An der Teppichfabrik" bis zur Fusternberger Straße. Hauptziel des Bebauungsplanes Nr. 213 ist die Herabzonung der in v. g. Plänen festgesetzten hochgeschossigen Bebauung (teilweise bis zu 8 Geschosse) auf max. 2 - 3 Geschosse sowie die Aufgabe der dazugehörigen großflächigen Garagen- bzw. Stellplatzanlagen. Neben den Wohnbauflächen weist der Bebauungsplan-Entwurf Nr. 213 noch eine öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz - aus.
Die rechtsverbindlichen Bebauungspläne Nr. 52 und Nr. 53 schließen im Süden und Westen an. Der überwiegende Flächenanteil ist der Wohnnutzung vorbehalten (WR- und WA-Gebiete), an der Kurt-Kräcker-Straße ist ein größerer Bereich als Kerngebiet - MK - festgesetzt. Mischgebiets- und in geringem Umfang Gewerbegebietsflächen sind entlang der Friedenstraße ausgewiesen, zum Planbereich Nr. 214 weisen diese Nutzungen jedoch schon einen beträchtlichen Abstand auf. Infrastrukturelle Einrichtungen - Kirche mit Kindergarten, Kinderspielplätze - ergänzen die Festsetzungen.
An den künftigen Bebauungsplan Nr. 214 schließt im Norden der noch rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 54 an. Dieser weist den Bereich zwischen Wackenbrucher Straße und Hauptstege fast ausschließlich als Wohngebiet (WR- und WA-Flächen) aus. Im Gegensatz zu dem schon bebauten östlichen Teilbereich ist der westliche Teil nahezu unbebaut. Der Bebauungsplan sieht hier eine mehrgeschossige Bebauung (teilweise bis zu 8 Geschosse) für Geschoß-/Mietwohnungs-

bau mit größeren Garagen- oder Stellplatzanlagen vor. Da eine solche Planung nicht mehr den heutigen städtebaulichen Vorstellungen und Anforderungen entspricht, ist eine Herabzonung auf 3 bis 4 Geschosse angedacht. Mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 212 "Hauptstege/Alte Stege" soll dieses planerische Ziel realisiert werden. Nördlich der Hauptstege bis zur Schermbecker Landstraße - B 58 - sind im Bebauungsplan Nr. 54 Mischgebiets - MI - und Gewerbeflächen - GE - (teilweise mit eingeschränkter Nutzung) festgesetzt. Neben einer Grünfläche - Parkanlage-entlang der Kurt-Kräcker-Straße, ist als weitere Grünfläche noch ein Kinderspielplatz eingeplant.
Kleinere Flächenabschnitte des Bebauungsplanes Nr. 214 liegen im Einzugsbereich des Wasserwerkes II der Stadtwerke Wesel, nach letztem Kenntnisstand soll dieses 1996 aufgegeben werden.
Der Bebauungsplan Nr. 214 fügt sich mit seinen Festsetzungen in die örtliche Bauleitplanung ein. Festsetzungen der umliegenden Bebauungspläne lassen keine Auswirkungen erwarten.

6. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

6.1 Innerhalb des Planbereiches

Der Planbereich ist in den Randzonen teilweise bebaut. Das evangelische Zentrum an der Wackenbrucher Straße stellt mit Kirche, Gemeindehaus, Kindergarten und Pastorat die größte bauliche Einheit im Plangebiet dar. Mit seinem Einzugsbereich deckt es den Stadtteil Fusternberg ab. Im Eckbereich Walter-Heimig-Stege/Am Lilienveen ist eine Gärtnerei ansässig. Zu dem Gärtnereibetrieb gehören noch zwei Wohnhäuser. Ein Doppelhaus mit Erschließung von der Straße "Am Lilienveen" rundet die Bebauung innerhalb des Planbereiches ab. Die hier vorhandenen unbebauten Flächen werden gärtnerisch genutzt, entweder durch die Gärtnerei selbst oder als Kleingärten. An das Kirchengrundstück schließt im Süden ein öffentlicher Kinderspielplatz mit einer Größe von ca. 2.400 qm an. Der Spielplatz ist fast allseitig eingegrünt, durch Baum- und Strauchabpflanzungen innerhalb der Spielfläche ist er optisch in verschiedene Spielbereiche gegliedert. Die Flächen des ehemaligen Schulstandortes an der Kurt-Kräcker-Straße liegen brach, nachdem die landwirtschaftliche Nutzung hierfür aufgegeben wurde, ebenso die Flächen südlich der Kleingartenparzelle. Stellenweise hat sich auf diesen Flächen niedriger Bewuchs entwickelt, größerer Strauchbestand ist entlang der Westgrenze des Kirchengrundstückes anzutreffen. Das Gelände ist im wesentlichen eben, größere Höhenunterschiede bestehen nicht.

Gem. hydrogeologischen Bodengutachten bestehen im Planbereich ungünstige Baugrundverhältnisse. 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.

6.2 Außerhalb des Planbereiches

Der Planbereich ist fast allseitig von bestehenden Verkehrsflächen begrenzt. Im Westen tangiert die vollständig ausgebaute Kurt-Kräcker-Straße den Planbereich. Diese hat direkte Verbindung zur Schermbecker Landstraße - B 58 - und erfüllt wichtige Sammel- und Erschließungsfunktionen für den Stadtteil Fusternberg. Durch verkehrslenkende und bauliche Maßnahmen ist auf der

Schermbecker Landstraße - in Fahrtrichtung Innenstadt - das Einbiegen in die Kurt-Kräcker-Straße und desgleichen das Einbiegen von der Kurt-Kräcker-Straße - in Richtung Innenstadt - unzulässig. Etwa im Bereich der Bahnunterführung bindet die Kurt-Kräcker-Straße an die Dinslakener Landstraße an und gewährleistet sowohl eine gute Erreichbarkeit der Innenstadt als auch einen guten Anschluß an das überörtliche Verkehrsnetz.

Entlang der Nordgrenze verläuft die Trasse der Wackenbrucher Straße. Diese weist relativ geringe Querschnittsbreiten auf, teilweise ohne seitliche Gehwege. Als verkehrsberuhigende Maßnahme ist für diese Straße z. Zt. die 30 km/h-Tempobegrenzung festgesetzt, ein verkehrsberuhigter Ausbau ist zu einem späteren Zeitpunkt geplant. Der Anschluß an die übergeordnete Schermbecker Landstraße ist über das schon ausgebaute nördliche Teilstück der Clarenbachstraße gegeben. Die Weiterführung der Clarenbachstraße ab der Wackenbrucher Straße nach Süden ist beabsichtigt und im Bebauungsplan Nr. 211 dokumentiert, ca. 150 m dieses Teilstückes sind schon als Baustraße realisiert. Eine Verbindung zwischen Wackenbrucher und Fusternberger Straße besteht über den nur mit einer leichten Fahrbahndecke versehenen Straßenverlauf der Walter-Heimig-Stege/Am Lilienveen. Beide Straßen sind relativ eng bemessen und für Durchgangsverkehre nicht geeignet.

Eine Linie des ÖPNV verläuft über die Wackenbrucher-/Kurt-Kräcker-Straße bis zum Bahnhof.
Die an den Planbereich anschließenden Straßen sind mit Ver- und Entsorgungsleitungen ausgestattet, die Entwässerung ist teilweise im Trennsystem bzw. im Mischprinzip ausgeführt.
Fast vollständig baulich genutzt und mit einem gut ausgebauten Straßennetz ausgestattet ist der Bereich westlich und südwestlich des Bebauungsplanes Nr. 214. Die Wohnnutzung ist hier dominierend. Neben Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in bis zu 2-geschossiger Bauweise ist hier auch Miet- und Geschoßwohnungsbau mit teilweise bis zu 8 Geschossen realisiert worden. In dem durch Bebauungspläne festgesetzten MK-Gebiet an der Kurt-Kräcker-Straße sind neben der Wohnnutzung Läden zur Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs vorhanden. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt ca. 200 m. Darüber hinaus existieren kleinere Geschäfte, Gaststätten, Handwerksbetriebe etc. an der Friedenstraße. Gemeinbedarfseinrichtungen verschiedenster Art bestehen im näheren und weiteren Umkreis zum Bebauungsplan Nr. 214.

An den Planbereich schließen im Osten und Norden Flächen an, die unterschiedlich genutzt sind. Realisierter Wohnungsbau in 1- bis 3-geschossiger Bauweise besteht zwischen der Hauptstege/Hoge-Wall-Stege und Clarenbachstraße, ebenso südlich der Wackenbrucher Straße zwischen Walter-Heimig-Stege und dem als Baustraße erstellten Teilstück der Clarenbachstraße. Zwei größere Gewerbebetriebe haben ihren Sitz an der Fusternberger Straße.
Ab der Hauptstege in nördlicher Richtung bis zur Schermbecker Landstraße - B 58 - ist die gewerbliche Nutzung dominierend (u.a. Kfz-Handel mit Ausstellung, Reparaturwerkstätte, Tankstelle etc.). Die noch unbebauten Flächen beiderseits der Wackenbrucher Straße werden teilweise gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Wo die v. g. Nutzungen aufgegeben worden sind, stellen sich diese Flächen als Brachland mit teilweisem Baum- oder Strauchbestand dar.

7. Planung

7.1 Bauliche und sonstige Nutzung

Inhaltliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 214 ist die Schaffung neuer Baumöglichkeiten sowohl auf Teilflächen des aufgegebenen Schulstandortes als auch teilweise auf den im B-Plan Nr. 55 als private Grünfläche festgesetzten Grundstücken. Die Grünflächen waren Bestandteil des von der Schermbecker Landstraße bis zur Lippeniederung geplanten durchgehenden Grüngürtels Fusternberg. Dieses Planungsziel wird auch zukünftig nicht aufgegeben, jedoch aufgrund der neuen Planungskonzeption für den Stadtteil Fusternberg modifiziert.

7.1.1 Reine Wohngebiete - WR -

Für den Planbereich ist als bauliche Nutzung sowohl reines Wohngebiet - WR - als auch allgemeines Wohngebiet - WA - festgesetzt. Die Ausweisung von Teilflächen als reine Wohngebiete orientiert sich zum einen an in bestehenden Bebauungsplänen festgesetztem Planungsrecht, zugleich ist es aber auch planerisches Ziel, diesen Teilbereich der Wohnnutzung vorzubehalten und andere Nutzungen weitestgehend auszuschließen. Als zulässige Bebauung ist eine 1-geschossige Bauweise festgesetzt, die Grundflächenzahl - GRZ - beträgt 0,4.

7.1.2 Allgemeine Wohngebiete - WA -

Entlang der Kurt-Kräcker-Straße setzt der Bebauungsplan allgemeines Wohngebiet - WA - gem. § 4 BauNVO fest. Mit dieser Festsetzung soll eine größere Nutzungsvielfalt ermöglicht werden, wie z. B. durch der Versorgung des Gebietes dienende Läden etc. In diesem Zusammenhang sind auch die Sammel- und Erschließungsfunktionen der Kurt-Kräcker-Straße für den Stadtteil Fusternberg mit den sich daraus ergebenden Vorteilen für eine solche Nutzung hervorzuheben. Als Maß der baulichen Nutzung ist eine 2-geschossige Bauweise mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

7.1.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung - Kirche, Kindergarten - an der Wackenbrucher Straße ist fast unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 55 übernommen worden. Geringfügige Korrekturen bezüglich der Abgrenzung ergeben sich aufgrund der neuen Konzeption an der Nord- und Westseite des Grundstückbereiches. Die bauliche Nutzung wird ebenfalls beibehalten.

7.1.4 Öffentliche Grünfläche - Kinderspielplatz -

Der bestehende Kinderspielplatz mit den Spielbereichen B und C im südlichen Anschluß an die Gemeinbedarfsfläche erfährt im Zuge der geplanten Neuerung in diesem Bereich gegenüber der im Bebauungsplan Nr. 55 getroffenen Festsetzung einen leicht veränderten Zuschnitt. Die volle Funktionsfähigkeit bleibt erhalten. Eine gute Erreichbarkeit des Platzes ist ebenfalls gewährleistet. Der im Bebauungsplan Nr. 211 an der Clarenbachstraße geplante Kinderspielplatz mit dem Spielbereich A für alle Altersstufen hat zentrale Versorgungsfunktionen für den gesamten Stadtteil Fusternberg und deckt aufgrund seines Einzugsbereiches auch den entsprechenden Bedarf aus dem Bebauungsplan Nr. 214 ab.

7.1.5 Öffentliche Grünfläche - Parkanlage -

Die im Bebauungsplan Nr. 55 großzügig ausgewiesenen privaten Grünflächen sind Bestandteil einer durchgehenden Grünverbindung und sollten sowohl gliedernde als auch abschirmende Funktionen übernehmen. Mit der im Bebauungsplan-Entwurf Nr. 214 getroffenen Festsetzung einer durchgehenden öffentlichen Grünfläche - Parkanlage - von der Wackenbrucher Straße bis zur Walter-Heimig-Stege wird die Zielsetzung eines gliedernden Grünzuges - wenn auch in reduzierter Form - beibehalten und durch Grünwegeverbindungen für die Öffentlichkeit erlebbar gemacht.
Darüber hinaus wird durch Festsetzungen gem. Landschaftspflegerischem Begleitplan sichergestellt, daß vorhandene Vegetationsstrukturen erhalten, neue Anpflanzungen vorgenommen werden und somit den ökologischen Belangen Rechnung getragen wird.

8. Erschließung

* Änderung 2 = Neufassung (s. Fortschreibung)

8.1 Öffentliche Verkehrsflächen

~~Die Haupterschließung des Planbereiches erfolgt von der ausgebauten Kurt-~~ Kräcker-Straße. Ein ca. 45 m langer Stichweg, abzweigend von der Straße "Am Lilienveen" und eine kurze Zuwegung im Anschluß an den Wendeplatz an der Bergstege sichern die Erschließung der weiteren Bauflächen. Die Erschließungsstraße wird überwiegend mit einer Breite von 7,5 m festgesetzt. Damit sind sowohl die reibungslose Abwicklung des fließenden Verkehrs als auch ausreichende Parkraumkapazitäten sichergestellt. Um dem reinen Anliegercharakter des östlichen Straßenabschnitts Rechnung zu tragen, wurde davor eine für größere Fahrzeuge dimensionierte Wendefläche, die platzartig gestaltet werden soll, angeordnet. Ein schmales Verbindungsstück (4 m) betont die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen.
Für alle Straßen soll das Mischflächenprinzip Anwendung finden. Ergänzt werden die Erschließungsanlagen durch mehrere 3,0 m breite Rad-/Gehwege, die sowohl eine gute Erreichbarkeit der infrastrukturellen Einrichtungen als auch des vorhandenen Ladenzentrums an der Kurt-Kräcker-Straße gewährleisten. Teilweise orientiert sich die Wegeführung an den schon in der Örtlichkeit ~~vorhandenen "Trampelpfaden", die im Laufe der Zeit entstanden sind.~~

8.2 Ent- und Versorgung

8.2.1 Entsorgung

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

Für das Plangebiet und die anschließenden Nachbarbereiche wurde ein hydrogeologisches Gutachten zur Bestimmung der Boden-, Grundwasser- und Durchlässigkeitsverhältnisse erstellt.

Aufgrund der angetroffenen ungünstigen Voraussetzungen kann die gem. § 51 a Landeswassergesetz (LWG) geforderte Versickerung bzw. Verrieselung von auf Dachflächen baulicher Anlagen anfallendem Niederschlagswasser auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB generell nicht festgesetzt werden. Eine Regenwasserversickerung auf den privaten Grundstücken ist aber in

Ausnahmefällen möglich (z. B. wenn es sich um besonders große Grundstücksflächen handelt oder wenn groß dimensionierte Versickerungsanlagen eingebaut werden).

Erreichbare ortsnahe Gewässer sind für eine entsprechende Einleitung ebenfalls nicht vorhanden.

8.2.2 Versorgung

Die Gas- und Wasserversorgung 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. Eine Versorgungsstation ist als Hinweis im B-Plan aufgenommen.

Die von der Feuerwehr geforderte Löschwassermenge (Wohngebiete: 48 m^3/h, Gnadenkirche 96 m^3/h) für den Planbereich ist sicherzustellen.

9. Altlasten

Aufgrund der Zerstörung Wesels muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln aus dem 2. Weltkrieg gerechnet werden. Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 214 liegt gem. den vorliegenden Kartenunterlagen innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der allierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf evtl. Altlasten in Form von Blindgängern oder Munition etc. bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst 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.

10. Eingriffsbewertung

Dieser Begründung liegt ein Landschaftspflegerischer Begleitplan als Anlage bei. Dessen Festsetzungen sind in den Bebauungsplan übernommen worden. Danach ist eine vollständige Kompensation im Plangebiet möglich.

12. Planungsstatistik

Die im ca. 3,19 ha großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

- Reine Wohngebiete -WR-	ca. 0,89 ha
- Allgem. Wohngebiete -WA-	ca. 0,78 ha
- Öffentliche Grünflächen -Parkanlagen-	ca. 0,27 ha
- Öffentliche Grünflächen -Kinderspielplatz-	ca. 0,28 ha
- Öffentliche Verkehrsflächen	ca. 0,29 ha
- Fläche für den Gemeinbedarf	ca. 0,68 ha
	ca. 3,19 ha

13. Kosten zur Durchführung der Planung

- Straßenbau	ca.	580.000,-- DM
- Kanalbau	ca.	250.000,-- DM
- Begrünung	ca.	131.215,-- DM
- Kompensationsmaßnahmen	ca.	105.500,-- DM
- Grunderwerbskosten (Kaufpreis, Grunderwerbssteuer, Notarkosten, Vermessungskosten)	ca.	240.000,-- DM
- Unvorhergesehenes und Aufrundung	ca.	3.285,-- DM
GESAMTSUMME	ca.	1.310.000,-- DM

Die Finanzierung der Kosten erfolgt nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

Aufgestellt. Planungsamt

Wesel, den 02. September 1996 Klein-Hitpaß

Anlage
Landschaftspflegerischer Begleitplan vom 03.01.1996
Auszug aus dem hydrogeologischen Gutachten vom 15.07.1996

*

Bescheinigung: Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 214 "An der Gnadenkirche" der Stadt Wesel einschließlich Anlagen hat als Entwurfsbegründung gem. § 3 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnahmeG nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 26.09.1996 in der Zeit vom 07.10.1996 bis 21.10.1996 einschließlich öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 22. Oktober 1996

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
Im Auftrage:
(Claus)

Fortschreibung

der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 214 "An der Gnadenkirche" der Stadt Wesel

Änderung 1

Im Abschnitt 3 "Lage und Größe des Plangebietes" werden in Zeile 6 die Worte "mit Anschluß an die Bergstege" gestrichen.

Änderung 2

Der Abschnitt 8.1 "Öffentliche Verkehrsflächen" erhält folgende Fassung:

Die Haupterschließung des Planbereiches erfolgt von der ausgebauten Kurt-Kräcker-Straße. Ein ca. 45 m langer Stichweg, abzweigend von der Straße "Am Lilienveen" sichert die Erschließung der restlichen Baufläche. Die Erschließungsstraße wird überwiegend mit einer Breite von 7,5 m festgesetzt. Damit sind sowohl die reibungslose Abwicklung des fließenden Verkehrs, als auch ausreichende Parkraumkapazitäten sichergestellt. Um dem reinen Anliegercharakter des östlichen Straßenabschnitts Rechnung zu tragen, wurde davor eine für größere Fahrzeuge dimensionierte Wendefläche, die platzartig gestaltet werden soll, angeordnet. Ein schmales Verbindungsstück (4 m) betont die unterschiedlichen Nutzungsanforderungen.

Die Bergstege wird nicht zur Erschließung von Bauflächen genutzt, die im Bebauungsplanbereich Nr. 214 liegen. Um diese Absicht auch planungsrechtlich zu dokumentieren, ist im Bebauungsplan eine durchgehende 1,50 m breite öffentliche Grünfläche mit einer lückenlosen Gartenheckenbepflanzung (Arten gem. Liste B) als "Sperrfläche" zwischen der öffentlichen Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Rad-/Fußweg" und dem anschließenden allgemeinen Wohngebiet "WA II g" festgesetzt. Mit der getroffenen Festsetzung gilt der Bebauungsplanbereich sowohl in verkehrlicher als auch in beitragsrechtlicher Hinsicht als von der Bergstege abgebunden und somit nicht erschlossen.

Für alle Straßen soll das Mischflächenprinzip Anwendung finden. Ergänzt werden die Erschließungsanlagen durch mehrere 3,0 m breite Rad-/Gehwege, die sowohl eine gute Erreichbarkeit der infrastrukturellen Einrichtungen als auch des vorhandenen Ladenzentrums an der Kurt-Kräcker-Straße gewährleisten. Teilweise orientiert sich die Wegeführung an den schon in der Örtlichkeit vorhandenen "Trampelpfaden", die im Laufe der Zeit entstanden sind.

Aufgestellt: Stadtplanungsamt Wesel

STADT WESEL 23

Wesel, den 17. Februar 1997 Klein-Hitpaß

BÄ09/P610006

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich Fortschreibung und Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 214 "An der Gnadenkirche" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 3 BauGB-MaßnG nach ortsüblicher Bekanntmachung am 09./10.04.1997 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 21.04.1997 bis 05.05.1997 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 6. Mai 1997

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Stadtdirektor
Im Auftrage
(Claus)

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

zum Bebauungsplan Nr. 214 "An der Gnadenkirche" der Stadt Wesel

---

Gegen den Bebauungsplan Nr. 214 der Stadt Wesel sind während der ersten öffentlichen Auslegung des Planentwurfs Bedenken/Anregungen vorgebracht worden, denen nach sachgerechter Abwägung der Belange nicht entsprochen wird. Soweit Bedenken/Anregungen zur Entwurfsänderung führten, sind diese in der Fortchreibung der Begründung aufgelistet; die fortgeschriebene Begründung wurde erneut öffentlich ausgelegt.

Die Entwurfsbegründung in der Fassung der Fortschreibung gilt als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Wesel, den 12. Mai 1997

STADT WESEL 23

Stadtplanungsamt Wesel
(Klein-Hitpaß)

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 17.06.1997.