3. Ausfertigung

Begründung
des Bebauungsplanes Nr. 215 „Im Wackenbrucher Feld"
der Stadt Wesel

1. Veranlassung zur Planaufstellung und öffentliches Interesse

Die stetig steigende Einwohnerzahl der Stadt Wesel und der daraus resultierende Bedarf an neuem Wohnraum gibt zunächst grundsätzlich Anlaß, weiteres Wohnbauland auszuweisen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation des Planbereiches -unmittelbare Lage an der fertig ausgebauten Clarenbachstraße, größtenteils vorhandene technische Infrastruktur- ist eine bauliche Ausnutzung geboten und ökonomisch begründet. Die Ausschöpfung erschlossener Baugebiete wird der Neuausweisung von Bauflächen im unerschlossenen, freien Raum vorgezogen. Der Verpflichtung zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird damit Rechnung getragen.

2. Lage und Größe des Planbereiches

Das Bebauungsplangebiet liegt im Ortsteil Fusternberg auf der Ostseite der Clarenbachstraße und nördlich der Wackenbrucher Straße. Der Weg „Im Wackenbrucher Feld" teilt das Plangebiet in einen nördlichen und einen südlichen Abschnitt. Seine Geltungsbereichsgrenzen erfassen teilweise die Flurstücke 892, 1246, 1249 und 1251 aus der Flur 10, Gemarkung Obrighoven. Der genaue Verlauf der Planbereichsgrenzen kann dem Bebauungsplan entnommen werden. Die Größe des Bebauungsplanes beträgt ca. 7.200 qm.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Mit der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes ist W-Fläche (Wohnbaufläche) dargestellt. Diese Änderung wurde am 17.01.1997 wirksam. Der Forderung des § 8 Abs. 2 BauGB -Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln- ist damit Rechnung getragen.
Belange des Landschaftsplanes -Raum Wesel- des Kreises Wesel werden nicht berührt, da der Änderungsbereich außerhalb seines Geltungsbereiches liegt.

4. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 215 existiert keine verbindliche Bauleitplanung. Planungsrechte schließen u. a. auf der Südseite der Wackenbrucher Straße an. Es sind dies die Bebauungspläne Nr. 55 - 1. Änderung - und Nr. 211, die beide allgemeine Wohngebiete im Nahbereich des Bebauungsplanes Nr. 215 zum Inhalt haben und hier eine bis zu 2-geschossige, teils 2 bis 3-geschossige Bebaubarkeit aufweisen. Westlich der Clarenbachstraße schließt ein bis zur "Alten Stege" reichendes dreieckförmiges, baulich überwiegend verwertetes Grundstücksareal an ohne verbindliche Bauleitplanung. Dem Charakter nach handelt es sich hier um ein allgemeines Wohngebiet. Den weiteren westlichen Anschluß bildet zunächst vorwiegend der Bebauungsplan Nr. 54, der im Süden bis zur Wackenbrucher Straße und im Norden bis zur B 58 reicht sowie mit einem Teilbereich auf der Ostseite der Clarenbachstraße plaziert ist und dort, ebenso wie der Bebauungsplan Nr. 212, mit einem kurzen Abschnitt den Bebauungsplan Nr. 215 tangiert. Allgemeine Wohngebiete sowie Straßenverkehrsflächen befinden sich in den östlichen, dem Bebauungsplan Nr. 215 zugewandten Randbereichen. Die bauliche Nutzung ist hier bis zu zwei Vollgeschossen möglich..
Gegenseitige Einwirkungen zwischen den rechtsverbindlichen Bebauungsplänen und dem Bebauungsplan Nr. 215 sind nicht zu erwarten. Die nördlichen und östlichen Anschlußbereiche sind ohne verbindliche Bauleitplanung. Für bebaute Teilbereiche zeichnet teilweise die Außenbereichssatzung Nr. 3 "Kiek in den Busch" verbindlich. Ansonsten herrscht hier die landwirtschaftliche oder gärtnerische Nutzung vor. Weiter östlich, in einigem Abstand, wird die angestrebte Trasse der B 58 n (Südumgehung) verlaufen und an den vorhandenen Knotenpunkt B 58/ B 70 anschließen. Das zugehörige Linienbestimmungsverfahren ist abgeschlossen.

5. Bestand innerhalb und außerhalb des Planbereiches

5.1 Innerhalb

Die Wohn- und teilweise die Nebengebäude eines ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebes bilden den baulichen Bestand im Plangelände. Einfriedigungen in Hofnähe bestehen zum Teil aus Mauerwerk. Die unbebauten Flächen stellen sich teils als eingefriedete Wiese – bereichsweise mit Obstbaumbestand – und teils als ungenutztes Ackerland dar. Südlich des Gehöftes mündet der Weg „Im Wackenbrucher Feld" in die Clarenbachstraße und teilt das Plangebiet etwa in 2 gleich große Hälften. Das Plangebiet ist im wesentlichen eben. Abgeleitet von den Ergebnissen eines hydrogeologischen Gutachtens, erarbeitet für den unmittelbar benachbarten Bereich westlich der Clarenbachstraße (Baugebiet 10,Rammkernbohrung Nr. 18), kann davon ausgegangen werden, daß auch im Planbereich östlich der Clarenbachstraße

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. zumindest zeitweise mit ungünstigen Wasserverhältnissen durch anstehendes Schichtenwasser zu rechnen ist;

3. im Untergrund bis zu einer Tiefe von 4,80 m bindige Schichten vorhanden sind. Der Grundwasserspiegel liegt bei rund 4,85 m unter Gelände.

Die betreffenden Auszüge aus dem hydrogeologischen Gutachten sind Bestandteil der Begründung.
Das Plangelände liegt in der ehemaligen Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Obrighoven - Wasserwerk II der Stadtwerke Wesel -. Mit der Einstellung der Wasserförderung im Jahre 1997 ist die Schutzzone erloschen.

5.2 Außerhalb

Entlang der westlichen Planbereichsgrenze verläuft die Clarenbachstrasse. Sie ist fertig ausgebaut, besitzt beidseitig geführte Rad- und Gehwege und bildet am südwestlichen Planbereichsrand mit der Wackenbrucher Straße einen Verkehrsknotenpunkt. Die überwiegend unbebauten Grundstücksflächen, östlich des' Planbereiches, werden erwerbsgärtnerisch oder landwirtschaftlich genutzt. Einzelne Wohnhäuser sind hier auch vorhanden. In Hofnähe existiert der Bestand einer Obstwiese. Die nördliche Randbebauung der Wackenbrucher Straße beinhaltet neben der Wohnnutzung auch eine Schreinerei. Der rückwärtig verlaufende Weg „Im Wackenbrucher Feld" verbindet die Clarenbachstraße mit der Wackenbrucher Straße.
Alle übrigen angrenzenden Anschlußbereiche des Bebauungsplanes Nr. 215 sind vorwiegend von realisierter ein- und zweigeschossiger Wohnnutzung geprägt.

6. Planinhalte

6.1 Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Plangebiet ist ausschließlich als allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung festgesetzt und orientiert sich an angrenzenden Baugebiete. Die bauliche Ausnutzung bis zu zwei Vollgeschossen paßt sich der vorhandenen Bebauung in den Randbereichen an und resultiert aus dem Bestreben den vorhandenen relativ breiten Straßenraum der Clarenbachstraße städtebaulich besser fassen und Halt geben zu können. Gleichzeitig kann hiermit den vielfältigen Bauwünschen der Bauwilligen Rechnung getragen werden. Die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB festgesetzte höchstzulässige Zahl der Wohnungen (1 WE) je Gebäude und die bestimmte Einzel- und Doppelhausbebauung sichern den angestrebten Charakter der geplanten Bebauung und treffen damit annähernd Struktur und Eigenart der anschließenden Umgebung. Auch die aufgenommenen textlichen Festsetzungen gestalterischer Art(Dachneigungen, Firstrichtungen, Dachgauben und Dacheinschnitte) lassen erwarten, daß sich die künftigen Bauvorhaben in die Nachbarschaft einfügen.

Zur weiteren Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist u.a. die Grundflächenzahl (GRZ)- 0,4 - festgesetzt, womit die zulässige Obergrenze des § 17 BauNVO eingehalten wird. Die zulässige Obergrenze der Geschoßflächenzahl (GFZ)- 1,2 - wird, bedingt durch die mögliche 2-Geschossigkeit, nicht erreicht. Eine diesbezügliche Aufnahme im Bebauungsplan kann deshalb unterbleiben. Zur Vermeidung überhöhter Baukörper ist die höchstzulässige Traufhöhe (TH) und die Firsthöhe bestimmt.
Zwecks Sicherung eines weitgehend ungehinderten Verkehrsablaufs im eigentlichen Kreuzungsbereich Clarenbachstraße/Wackenbrucher Straße wird das im Bebauungsplan liegende Eckgrundstück bereichsweise mit einem Ein- und Ausfahrt-Verbot belegt. Unter Berücksichtigung des vorgeschlagenen Grundstückszuschnitts erfolgt hier die verkehrliche Erschließung ausschließlich von der untergeordneten Wackenbrucher Straße.
Der notwendige Stellplatzbedarf (§ 51 Bauordnung NRW) kann auf den privaten Grundstücksbereichen nach Maßgabe der entsprechenden textlichen Festsetzungen nachgewiesen werden. Dabei ist sichergestellt, daß von der Clarenbachstraße direkt erreichbare private Stellplätze limitiert und damit eine Vielzahl von privaten Ausfahrten vermieden wird. Die überbaubaren Grundstücksflächen (Bauzonen) werden ausschließlich durch Baugrenzen gefaßt und verlaufen parallel zu den Erschließungsstraßen. Der Wohnungsbestand wird dabei planungsrechtlich gesichert.

Der Spielflächenbedarf des Planbereiches wird überwiegend durch planungsrechtlich festgesetzte Kinderspielplätze in benachbarten Bebauungsplänen (Nr. 211, Nr. 212 und Nr. 214) gedeckt. Angesichts der angestrebten städtebaulichen Struktur können Spielflächen für Kleinkinder auf den privaten Grundstücksflächen eingerichtet werden.

6.2 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes ist vorwiegend durch die fertig ausgebaute Clarenbachstraße sichergestellt. Ein südlich gelegener Teilbereich wird zusätzlich von der Wackenbrucher Straße erreicht. Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind Teil einer Planstraße, die zukünftig außerhalb des Geltungsbereichs das östlich angrenzende potentielle Baugebiet erschließen soll. Vorsorglich ist eine Ausbaubreite von 8,50 m bestimmt. Die nur im Ansatz konzipierte Straße nimmt dabei die vorhandene Wegeführung „Im Wackenbrucher Feld" auf. Dabei ist die vorhandene Einmündung in die Clarenbachstraße so modifiziert, daß Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs gewährleistet werden kann.

6.3 Versorgung

Durch Anschluß an vorhandene und teilweise noch zu verlängernde Leitungen kann die Versorgung des Plangebietes sichergestellt werden. Eventuelle Brandschutzforderungen zur Löschwasserversorgung sind zu beachten. Z.Z können aus dem vorgeschalteten Wasserrohrnetz 48 cbm/h Löschwasser zur Verfügung gestellt werden.
Die Versorgung der Bevölkerung mit Dingen des täglichen Bedarfs ist durch naheliegende Stadtteilzentren mit Geschäften, Dienstleistungsbetrieben, Arztpraxen etc. und im übrigen durch das Versorgungszentrum Innenstadt gedeckt.
Im Nahbereich des Bebauungsplanes existieren Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV). Anschlüsse an das überörtliche Liniennetz und den Bahnhof Wesel sind damit gegeben.

6.4 Entsorgung

6.41 Allgemeines

Im genehmigten Generalentwässerungsplan Wesel-Ost ist der Bebauungsplan Nr. 215 erfaßt und die Entwässerung im Mischsystem nachgewiesen. Dementsprechend wurde auch die Kanalisation in den tangierenden Straßen ausgeführt.

6.42 Schmutzwasser

Das im Bebauungsplan anfallende Schmutzwasser wird über die vorhandene Mischwasserkanalisation sowie über das vorgeschaltete Kanalnetz der zentralen Kläranlage der Stadt Wesel zugeleitet. Eine ordnungsgemäße Reinigung des Schmutzwassers ist damit sichergestellt.

6.43 Regenwasser

Aufgrund der in Punkt 5.1 erläuterten ungünstigen Untergrundverhältnisse des Plangebietes kann die gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) geforderte Versickerung bzw. Verrieselung des anfallenden Niederschlagswassers auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB generell 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, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung und Verrieselungsmulden 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 des Regenwassers in den Untergrund ausgeschlossen sein, ist der Anschluß an den Kanal vorzunehmen, da erreichbare ortnahe Gewässer für eine entsprechende Einleitung nicht vorhanden sind.
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.
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen für befestigte Flächen auf den Baugrundstücken wie z. B. Wege, Stellplätze, Terrassen etc. nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden, so daß annähernd die natürliche, flächige Versickerung des Regenwassers gewährleistet bleibt. Eine Versiegelung ist nur dann zulässig, wenn durch geeignetes Gefälle sichergestellt ist, daß das abfließende Wasser verteilt in angrenzende Vegetationsflächen versickern kann.

7. Altlasten

Über den Bestand von Altlasten im Plangebiet liegen keinerlei Verdachtsmomente oder Hinweise vor. Auch im Umkreis von 500 m sind keine Altlastenverdachtsflächen bekannt.
Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muß im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von verschiedenen Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet innerhalb des Bombenabwurfsgebietes. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der Alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf eventuelle Altlasten in Form von Blindgängern oder Munition bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Notwendige Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

8. Eingriffsbewertung

Im Rahmen einer landschaftspflegerischen Begleituntersuchung ist eine Bewertung des durch den Bebauungsplan Nr. 215 entstehenden Eingriffs in Natur und Landschaft vorgenommen worden. Gleichzeitig sind die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für den Eingriff ermittelt und bestimmt. Rein rechnerisch ergibt sich eine Kompensationsfläche von insgesamt 2.070,52 qm, wobei die ökologische Wertsteigerung von 5 Punkten in Ansatz gebracht ist.
Die Kompensationsmaßnahmen werden außerhalb des Planbereichs – sh. § 7 der textlichen Festsetzungen - durchgeführt, da ausgehend von den tangierenden Straßen insgesamt nur eine Baugrundstückstiefe zur Verfügung steht und dabei die lückenlose Randbebauung zwecks

städtebaulicher Fassung des Straßenraums Ziel der Planung ist. Die Kompensation wird auf einer den Grundstücken des Bebauungsplanes Nr. 215 zugeordneten und von der Stadt Wesel bereitgestellten Teilfläche des Flurstückes 39, Flur 73, Gemarkung Wesel (Bereich der Aue), nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes durchgeführt. Auf dem Flurstück 39 soll insgesamt, aus Ausgleichs- und Ersatzflächen verschiedener Bebauungspläne, ein Bachauen-Eschen-Wald bzw. ein Eichen-Buchen-Wald angelegt und die jeweils typische Bodenvegetation entwickelt werden. Die anteiligen Ausgleichsflächen für den Bebauungsplan Nr. 215 liegen im Bereich des Buchen-Eichen-Waldes.
Da auf der Kompensationsfläche aufgrund der bestehenden ökologischen Wertigkeit nur eine Wertsteigerung von 2 Punkten möglich ist, werden zum vollständigen Ausgleich 5.176,30 qm Grundstücksfläche benötigt.
Zur Minderung der Eingriffsfolgen sind die §§ 4 und z.T. auch 5 in die textlichen Festsetzungen aufgenommen. Des weiteren werden zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas Empfehlungen zur Fassaden- und Dachbegrünung sowie zur Errichtung von Gartenteichen gegeben.
Aufgrund der festgesetzten Bodennutzung (WA, GRZ 0,4) wird der überwiegende Flächenanteil des Plangeländes auch weiterhin unversiegelte Bodenbereiche aufweisen. Diese werden durch vielfältige private Grünanpflanzungen geprägt sein. Die Eingriffsbewertung sowie der Landschaftspflegerische Begleitplan sind Bestandteil dieser Begründung.

9. Planungsstatistik

Die im ca. 7.201 qm großen Bebauungsplan ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Größen auf:

- allgemeines Wohngebiet	6.798 qm
- öffentliche Straßenverkehrsfläche	403 qm
gesamt	7.201 qm

10. Maßnahmen zur Durchführung der Planung

Die für die Durchführung der öffentlichen Baumaßnahmen erforderlichen Grundstücksflächen sollen auf dem Verhandlungsweg durch Kauf oder Tausch erworben werden. Eine Umlegung gemäß § 45 BauGB ist nicht vorgesehen. Die entstehenden Gesamtkosten zur Durchführung der Planung sind überschlägig ermittelt und setzen sich wie folgt zusammen:

1. Straßenausbau (Teilabschnitt der Planstraße)	90.000 DM
2. Kanalbau (Teilabschnitt)	100.000 DM
3. Grunderwerb und Vermessungskosten	28.000 DM
4. Kompensation	60.000 DM
Gesamt	278.000 DM

Die Finanzierung der Kosten erfolgt nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

Aufgestellt:

Wesel, 07. März 2000

STADT WESEL 23

Stadtplanungsamt Wesel

Klein-Hitpaß

Anlagen :

Eingriffsbewertung und landschaftspfl. Begleitplan vom 29.06.1999
Hydrogeologisches Gutachten vom 15.07.2000

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes Nr. 215 "Im Wackenbrucher Feld" der Stadt Wesel hat mit dem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 03.05.2000 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 15.05.2000 bis 19.06.2000 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 20. Juni 2000

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Claus

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs.8 BauGB des Bebauungsplanes Nr. 215 „Im Wackenbrucher Feld" der Stadt Wesel

Gegen den Bebauungsplan Nr. 215 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 26.09.2000 nicht entsprochen wird, bzw. sie sind nicht abwägungsrelevant. Der Plan wird also nach der Auslegung weder geändert, noch ergänzt, sondern lediglich im Nordbereich geringfügig reduziert, was keine erneute öff. Auslegung erfordert.

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

Wesel, den 01.September 2000

STADT WESEL 23

Stadtplanungsamt Wesel
Klein-Hitpaß

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 26.09.2000.