1. Ausfertigung

Hansestadt Wesel

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Bü "Am Dorf"

Begründung

1. Allgemeines und Verfahren
2. Planungsanlass und Planungsziel
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen
   - Flächennutzungsplan
5. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse und Strukturen
   - Bestand außerhalb des Planbereiches
   - Bestand innerhalb des Planbereiches
   - Planungsrecht
6. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes
7. Technische Infrastruktur
   - Versorgung
   - Entsorgung des Schmutzwassers
   - Behandlung des Regenwassers
8. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft
9. Schallschutz
10. Altlasten
11. Flächenbilanz/Planstatistik
12. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Anlagen

1. Allgemeines und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 1 Bü "Am Dorf" in Ginderich trat mit Bekanntmachung vom 13.11. 1978 in Kraft. Der Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung des Bebauungsplanes erfolgte in der Ratssitzung am 26.09.2000. Parallel zum Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan erfolgt die Änderung des Flächennutzungsplanes.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Bestandteil der Bebauungsplanänderung bildet im wesentlichen eine Gewerbegebietsfläche, auf der vorwiegend eine Landmaschinenwerkstatt ihre Existenz hatte. Diese Werkstatt hat ihre betriebliche Tätigkeit schon seit einiger Zeit eingestellt. Die auf dem Betriebsgelände befindlichen Hallen und Nebengebäude sind heute mindergenutzt und stehen weitestgehend leer. Eine gewerbliche Folgenutzung war zwar angestrebt, hat sich letztlich aber nicht realisieren lassen, da - bedingt durch umliegende Wohngebiete - nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich ist.
Die Aufgabe der gewerblichen Nutzung bietet die Chance, die in zentraler Lage von Ginderich gelegene, heute fast gänzlich von Wohnbebauung umgebene Fläche städtebaulich zu integrieren. Das Gebiet um den Schwarzen Weg sowie angrenzende Bereiche können dadurch eine Aufwertung erfahren, Wohnruhe und Wohnwert können wesentlich verbessert werden. Vor diesem Hintergrund ist vornehmliches Ziel der Planung - entsprechend der angrenzenden Art der baulichen Nutzung - Dorfgebiet und Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln. Veränderungen an der Baugrenze im Bereich des vorhandenen Nahversorgers im Norden der Bebauungsplanänderung sollen dem Ortsteil die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sichern.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 1 Bü liegt im Ortsteil Ginderich. Die 2. Änderung erfasst mit ihrem Geltungsbereich Teilflächen des östlichen Planbereiches beiderseits des Schwarzen Weges, gelegen zwischen Marienstraße, Büdericher Straße, der Straße Am Zollhof und des Papenweges.
Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Büderich, Flur 22, die Flurstücke 332, 368, 425 teilweise, 426 teilweise, 473, 474, 475, 477, 478, 479, 480, 718, 719, 720, 721 teilweise, 722, 723, 724 und 761. Das Plangebiet der 2. Änderung hat eine Größe von ca. 1,24 ha.

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

4 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Im Flächennutzungsplan der Stadt Wesel ist der Großteil des Bebauungsplanbereiches derzeit als gewerbliche Baufläche dargestellt. Da die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehenen Planungen und Nutzungen von den im Flächennutzungsplan enthaltenden Nutzungsdarstellungen abweichen, ist dieser entsprechend zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren durch die 18. Änderung. Damit ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Das Plangebiet liegt im Wasserreservegebiet Gindericher Feld.

5. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse und Strukturen

Bestand außerhalb des Planbereiches

Der umgebende Bereich des Plangebietes ist überwiegend durch Wohnnutzung geprägt. Entlang der Marienstraße ist eine gemischte Struktur, z. T. mit Läden, entwickelt. Westlich grenzt das Plangebiet an einen vorhandenen Kinderspielplatz der Kategorie B und C. In den Wohnbereiche finden sich vorwiegend eingeschossige Einzel- und Doppelhäuser, zu den größeren Straßen (Marienstraße, Büdericher Straße) auch zweigeschossige Bauten.

Bestand innerhalb des Planbereiches

Der Änderungsbereich ist überwiegend identisch mit dem ehemaligen Betriebsgelände der Landmaschinenschlosserei Große Holtforth. Das Plangebiet wird durch den Schwarzen Weg in Nord-Süd-Richtung geteilt. Westlich des Schwarzen Weges sind 3 Hallenkomplexe vorhanden. Vor dem südlichen Ende Werkstatt und der Lagerhalle befindet sich eine kleine Freifläche, die zum früheren Betriebesgelände gehörte und auf der eine unbefestigte Zuwegung zum westlichen Hallenkomplex führt. Östlich des Schwarzen Weges befindet sich ein zum Gelände gehörendes Wohn- und Bürohaus sowie die einstige Wagenpflege- und Abschmierhalle. Der Hallenkomplex westlich des schwarzen Weges wird zwischengenutzt. Im Norden des Komplexes schließt sich eine Freifläche an, die z. T. als Parkplatz benutzt wird. Angrenzend dazu befindet sich die Fläche eines Nahversorgers. Hier ist im rückwärtigem Bereich zur Marienstraße eine Betankungsanlage vorhanden.

Im Rahmen der Gefährdungsabschätzung ist im Planbereich großflächig an allen Untersuchungspunkten Auffüllmaterial festgestellt worden. Für den Bereich östlich des schwarzen Weges variiert die Basis der Auffüllung meist zwischen 1,2 und 1,8 m unter Geländeoberkante (=19,5 - 20,1 m ü.NN). Westlich des schwarzen Weges reicht die Auffüllung unterhalb der Versiegelungen bis in charakteristische Tiefen zwischen 1,1 und 1,8 m unter Geländeoberkante (=19,5 -20,3 m ü.NN). Der ungestörte Bodenaufbau, d.h. der gewachsene Boden, wird zunächst von Fein- und Mittelsanden mit schwach bis stark schluffigen Nebenanteilen beherrscht, in die wiederholt weiche bis steife, überwiegend feinsandige Schluffhorizonte unregelmäßig in Mächtigkeiten zwischen 0,1 - 0,7 m eingeschaltet sind. Die Basis dieser Lockergesteine, die den Hochflutablagerungen entsprechen dürften, ist gesicherten Bohrergebnissen zufolge zwischen 1,55 m und 3,25 m unter GOK zu veranschlagen. Hieraus resultieren absolute Höhen von 19,82 und 17,95 m ü.NN. Unterhalb der Deckschichten ist mit größer werdender Teufe eine zunehmende Kornvergröberung festzustellen, die sich in der Ablagerung von zunächst Fein- und Mittelsanden und anschließend teils feinsandigen Mittel- und Grobsanden mit wechselnden kiesigen Anteilen ausdrückt.
Die absoluten Werte für die Höhenlage der Grundwasseroberfläche variieren zwischen 15,4 und 15,5 m ü.NN. Oberhalb der schluffig/sandigen Deckschichten konnte kein Bodenwasser nachgewiesen werden. Allerdings ist nicht auszuschließen, dass sich Stauwasserhorizonte während und nach Phasen intensiver Niederschläge bilden, die sich insbesondere bei einer Entsiegelung des Geländes einstellen können. Ein Bemessungsgrundwasserstand für Infiltrationsvorhaben von 17,1 m ü.NN wurde bestimmt.

Planungsrecht

Der Änderungsbereich befindet sich an der östlichen Grenze des Bebauungsplanes Nr. 1 Büderich "Am Dorf". Der Bebauungsplan setzt hier Gewerbegebiet fest. Westlich angrenzend befindet sich ein Kinderspielplatz der Kategorie B und C. Daran schließt sich ein Allgemeines Wohngebiet in eingeschossiger Bauweise, zur Büdericher Straße hin in zweigeschossiger Bauweise an. Nördlich und südlich zum Änderungsbereich sowie südöstlich im Quartier zwischen Marienstraße, Büdericher Straße und Schwarzem Weg setzt der Bebauungsplan außerhalb des Änderungsbereiches dörfliches Mischgebiet in zweigeschossiger Bauweise fest. Der Gewerbebereich ist durch die Festsetzung einer forstartigen Bepflanzung vom Kinderspielplatz bzw. Wohnbereich im Westen und dem dörflichen Mischgebiet im Süden

getrennt. Nördlich des festgesetzten Kinderspielplatzes verläuft ein Fuß- und Radweg als Verbindung zwischen dem westlichen Wohnbereich und der Marienstraße.
Östlich schließt sich der Bebauungsplan Nr. 4 Büderich "Am Heiligenhaus" an, der entlang der Marienstraße größtenteils Mischgebiet in zweigeschossiger Bauweise, ansonsten im wesentlichem Wohngebiet festsetzt.

Mit Inkrafttreten der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Bü "Am Dorf" treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Bü (einschließlich Änderung/Ergänzung) für die überlagerten Bereiche außer Kraft.

6. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

Die Bebauungsplanänderung ergänzt die in der Umgebung vorhandenen Wohnstrukturen. Die Mischung aus Einzel- und Doppelhäusern im neuen Quartier entwickelt sich aus dem angrenzenden Bestand, wobei im südlichen Bereich die Einzelhausstruktur, im nördlichen Bereich entlang des Schwarzen Weges eine Bebauung mit Doppelhäusern aufgenommen wird. Der Entwurf überplant den bislang als Pufferzone zwischen Gewerbebereich und Wohnbereich festgesetzten Grünstreifen (forstartige Anpflanzung). Der östlich des Schwarzen Weges vorhandene Gebäudekomplex wird in die dort festgesetzte gemischte Struktur (Dörfliches Mischgebiet im Bebauungsplan) integriert. Hier bleibt damit die Möglichkeit der Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Betrieben erhalten. Das Interesse dafür ist vorhanden. Im Norden werden die Baugrenzen um das Gebäude des vorhandenen Nahversorgers erweitert, um damit dem Anliegen nach einer Vergrößerung der Nahversorgungsstruktur nachzukommen.

Die Erschließung des Änderungsbereiches erfolgt nahezu ausschließlich über die Straße "Schwarzer Weg". Das Querprofil dieser Straße wird auf 6,5 m erweitert, so dass die Anlage von Parkplätzen und eine Gestaltung mit Bäumen ermöglicht werden. Der Schwarze Weg wird in westlicher Richtung durch neue Straßenabschnitte erweitert, um auch rückwärtig gelegene, freie Grundstücksflächen zu erschließen. Diese werden z. T. als private Zufahrten über ein Geh- Fahr- und Leitungsrecht gesichert. In Verbindung mit dem südlichen Straßenast kann im Verknüpfungsbereich ein Verkehrsraum geschaffen werden, der als Wendefläche genutzt werden kann. Der südliche Straßenabschnitt bis zur Büdericher Straße wird als Fuß- und Radweg ausgestaltet. Die Erschließung einer vorhandenen Grundstückszufahrt wird dabei über ein Fahrrecht für die Anlieger gesichert.

Die Durchlässigkeit für Radfahrer und Fußgänger in Ost-West-Richtung wird durch eine modifizierte Trassenführung für den bislang im Bebauungsplan vorgesehenen Fuß- und Radweg aufgenommen. Dieser verläuft entlang der nördlichen Grenze der inzwischen fertiggestellten Fläche des Kinderspielplatzes und wird über einen der neuen Erschließungsstiche an die Marienstraße herangeführt. Da der Kinderspielplatz in geringerem Umfang ausgebaut wurde als der Bebauungsplan bislang festsetzt, hat sich die Trasse des Fuß- und Radweges entsprechend verschoben.

In der Nähe des Plangebietes kann der Bedarf an Gütern des täglichen Bedarfs gedeckt werden. Eine Buslinie verbindet Ginderich im Einstundentakt mit dem Citybereich Wesels. Die Haltestelle liegt südlich des Plangebietes in der Büdericher Straße.

Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden im WA-Gebiet Baufelder festgesetzt, welche Einzel- bzw. Doppelhäuser in offener Bauweise ermöglichen. Der Bereich wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, die zulässige Geschosszahl auf 1 beschränkt.
Um den beabsichtigten Charakter zu wahren sind die in einem Allgemeinen Wohngebiet nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ausgeschlossen. Das städtebauliche Bild wird darüber hinaus durch weitergehende Festlegungen z. B. zur Lage von Garagen gewahrt.

Der östlich des Schwarzen Weges liegende Planbereich sowie die Fläche nördlich des WA-Gebietes wird als Mischgebiet (MD) festgesetzt mit einer GRZ von 0,6 und einer Geschossigkeit von 2.

Die Festsetzung einer GFZ ist jeweils nicht erforderlich, da durch Festlegung der GRZ und der Geschossigkeit der Höchstwert für die zulässige GFZ nicht überschritten werden kann.

Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) im WA-Gebiet

Die Begrenzung der Anzahl möglicher Wohnungen ist städtebaulich notwendig, da eine höhere Anzahl von Wohnungen auch ein mehr an fließendem und ruhendem Verkehr bedeuten würde. Für das Quartier ist eine höhere Belastung nicht verträglich.
Die städtebauliche Konzeption und die Größe der Erschließung ist auf die zulässige Wohnungsanzahl von 1 Wohneinheit je Wohngebäude (Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte) ausgelegt. Je Einzelhaus bzw. Doppelhaushälfte ist ausnahmsweise zusätzlich eine Einliegerwohnung bis 50 qm zulässig, wenn dies städtebaulich verträglich ist.

Regenwasserversickerung

Hierzu siehe Punkt 7 dieser Begründung.

Grünmaßnahmen und Baumpflanzungen

Es sind straßenbegleitende Grünflächen vorgesehen, in die das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser geleitet und versickert werden kann. Die zur Straßenraumgestaltung erforderlichen Bäume werden festgesetzt.
Im Grenzbereich zum Allgemeinen Wohngebiet ist auf der privaten Grundstücksfläche des Dorfgebietes (Fläche des vorhandenen Nahversorgers) eine Abpflanzung vorgesehen.
Damit eine gewisse Flexibilität erhalten bleibt - z. B. da die genaue Lage der Grundstückszufahrten noch nicht feststeht - kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten abgewichen werden (siehe textliche Festsetzung).

Regelungen zur Herstellung befestigter Flächen (Versiegelung)

Um die Neuversiegelung zu verringern und die Regenwasserversickerung vor Ort zu optimieren sind Festsetzungen zur Gestaltung von befestigten Flächen (Einfahrten, Terrassen, u.ä.) getroffen.

Gebäudehöhen, Gestaltungsvorschriften

Die zur Verwirklichung städtebaulicher Absichten erforderliche Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen wird durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe und einer Höhenangabe zur Fußbodenoberkante gewährleistet. Es werden eine maximale Firsthöhe von 10,0 m und eine maximale Traufhöhe von 4,0 m über Straßenniveau im WA-Gebiet und eine maximale Gebäudehöhe von 9,0 m bzw. 13,0 m im MD-Gebiet angesetzt.

Um ein gestalterisch harmonisches Erscheinungsbild im WA-Gebiet zu unterstützen, sind für diesen Bereich zusätzlich Gestaltungsvorschriften aufgenommen.

- Die Festlegung der Dachform, Dachneigung und Firstrichtung dient dem Ziel, eine in den Grundzügen einheitlich gestaltete Dachlandschaft zu entwickeln. Dabei wird allgemein als Dachform das Satteldach vorgegeben. In einer Spanne wird ein freier Spielraum bei der Dachneigung ermöglicht (35° bis 45°). Die Möglichkeit zu einer individuellen Ausprägung der einzelnen Dachgestalt bleibt damit gegeben.
- Um Gebäuden mit untergeordneten baulichen Anlagen, z. B. mit Anbauten, die Wirkung eines zusammengehörend gestalteten Gebäudes zu erhalten, ist vorgegeben, die Dachneigung solcher untergeordneten baulichen Anlagen entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen.
- Aus gleichem Grund wurden Vorschriften bezüglich der Dachgestaltung von Doppelhäusern aufgenommen.
- Garagen, Carports, andere bauliche Nebenanlagen sowie eingeschossige Anbauten sind im Interesse der individuellen Gestaltungsfreiheit von diesen Vorschriften ausgenommen.
- Regelungen zu Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchhäusern erfolgen, um zu einem gut ausgewogenem Verhältnis zwischen Dachform und Dachaufbauten zu kommen. So sind die Abmessungen für Dachaufbauten sowie deren Platzierung auf der Dachfläche festgesetzt. Dachaufbauten sollen dabei keine übergeordnete Dominanz innerhalb der Dachfläche bilden.
- Vorschriften zu Material und Farbgebung sollen Doppelhäuser als ein zusammengehörendes Gebäude wirken lassen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt.

Fläche für Versorgungsanlagen, Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Der Standort der vorhandenen Trafostation der RWE am Schwarzen Weg sowie das dazugehörende Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden festgesetzt.

7. Technische Infrastruktur

Versorgung

Durch den Anschluss an vorhandene Leitungen bzw. durch Leitungsneuverlegungen kann die Versorgung des Planbereiches sichergestellt werden.

Entsorgung des Schmutzwassers

Der Bereich des Bebauungsplanes wird im Trennsystem entwässert. Die entsprechenden Kanäle (Regen- und Schmutzwasser) sind unterhalb des Straßenraumes „Schwarzer Weg" vorhanden. Das Schmutzwasser wird in der zentralen Kläranlage der Stadt Wesel gesammelt und dort ordnungsgemäß gereinigt.

Behandlung des Regenwassers

Das Landeswassergesetzes (LWG) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten. Erkenntnisse im Umfeld des Bereiches lassen darauf schließen, dass eine Regenwasserversickerung möglich ist. Eine genauere Prüfung erfolgte im Rahmen der Gefährdungsabschätzung. Danach liegen im Bebauungsplangebiet geeignete Bodenverhältnisse für eine schadlose Einleitung des Regenwassers in den Untergrund vor. Eine Beurteilung der lokalen Stadtortverhältnisse für Versickerungsvorhaben durch den Gutachter führte zu dem Ergebnis, dass sich diese primär am Bodenaufbau, hier insbesondere den wechselnd schluffigen Deckschichten, zu orientieren haben. Mit einem minimal zu erwartenden Flurabstand von 4,2 m sind nach Prüfung des Bodenaufbaus und ggf. erforderlichen Bodenaustauschmaßnahmen alle nach MURL (1998) genannten Versickerungsmethoden technisch einsetzbar.

Der Gutachter führt hierzu aus, dass "die Versickerung von Niederschlagswasserabflüssen i.w. durch den oberflächennahen, heterogenen Bodenaufbau und seine davon abhängigen Durchlässigkeiten beeinflusst [wird]. [Das im Planbereich vorhandene] Auffüllmaterial [sollte] vollständig im versickerungsrelevanten Bereich ausgekoffert werden. Der lehmige Deckschichtenverband verfügt in Abhängigkeit von den schluffigen Nebenanteilen über stark wechselnde Durchlässigkeiten. Für die darin eingeschalteten Schluffhorizonte in Mächtigkeiten zwischen 0,1 und 0,7 m ist festzustellen, dass Infiltrationswässer entsprechend dem Einfallen der Oberfläche schwerkraftorientiert abfließen. Da den Sondierergebnissen zufolge von keiner durchgängig lateralen Verbreitung auszugehen ist, dürfte ein Randabfluss im Bereich auskeilender Schluffhorizonte in die grundwasserführenden Terrassenschotter stattfinden. In diesem Zusammenhang wird jedoch vor dem Hintergrund geplanter Baumaßnahmen darauf hingewiesen, dass die hierbei entstehenden Stauwässer zu einer Beeinträchtigung unterkellerter Bauvorhaben ohne wasserdruckhaltende Abdichtung führen können. Zudem ist der Abstand der Anlagensohlen zur Hangendgrenze der Schluffschichten und der sich darüber einstellenden Stauwasserzone zu beachten, damit ein ausreichender Raum für die Aufnahme und Weiterleitung von Sickerwässern zur Verfügung steht. [...] Bei der Auswahl einer geeigneten Anlagenart [zur Versickerung ist] die Schutzwürdigkeit des Gebietes [(Bereich zum Schutz der Gewässer nach GEP 16. Änderung 1992/I-III A ...)] zu berücksichtigen, so dass die Wahl punktueller Versickerungsanlagen frühzeitig hinsichtlich ihrer Machbarkeit zu prüfen ist. Das größte Schutzpotential des Bodens wird über eine Muldenversickerung und nachfolgend über eine Mulden-Rigolen-Versickerung sowie eine Rigolen- und Rohrversickerung ausgenutzt. Durch die bauartbedingte Größe bzw. Länge dieser Anlagen werden detaillierte Erkenntnisse zum Bodenaufbau vorausgesetzt. Sofern beispielsweise Auffüllmaterial anseht, ist dieses vollständig durch einen Ersatzboden zu ersetzen, dessen Durchlässigkeit der des anstehenden Bodens (Hochflutablagerungen) in etwa entsprechen sollte, die aufgrund der schluffigen Beimengungen konservativ abgeschätzt mit 5 x 10^{-6} m/s" zu veranschlagen ist. Sollte diese Durchlässigkeit zu einer zu großen Dimensionierung des Versickerungssystems führen, ist die Möglichkeit eines tieferen Bodenaustauschs der schluffig-sandigen Deckschichten zu prüfen, der im übrigen auch in Erwägung gezogen werden sollte, wenn sich die Anlage über der wasserstauenden Schluffschicht oder sogar innerhalb dieser, wie es z.B. bei einer Rohr- und Rigolenversickerung der Fall sein kann, befinden sollte (...). Insofern ist die Realisierung der hier genannten Systeme an Einzelfallprüfungen zu knüpfen. Aufgrund der flächendifferenzierten Bodenverhältnisse erscheint daher eine Einleitung von Sickerwässern in die vergleichsweise gut durchlässigen Terrassenschotter am unproblematischsten, wobei ein Versickerungsschacht für den Standort die sicherste Anlagenart darstellt. Bei der Konzeption des Sickerschachtes muss jedoch sicher gestellt werden, dass im versickerungsrelevanten Bereich um den Sickerschacht herum durch einen gut durchlässigen Ersatzboden eine hydraulische Verbindung in die nichtbindigen Terrassenschotter gewährleistet wird. Den Bohrergebnissen zufolge ist die tiefste Basis schluffiger Fein- und Mittelsande bei 3,25 m unter GOK (=rd. 18,0 m ü.NN) zu veranschlagen, so dass dies die maximale Tiefe für einen Bodenaustausch entsprechen dürfte. Der Ersatzboden sollte mindestens eine den Terrassenschottern entsprechende Durchlässigkeit aufweisen. Unter diesen Voraussetzungen ist die hydraulische Leitfähigkeit der Terrassenschotter von K =2 x 10^{-5} m/s als Steuergröße für eine Infiltrationsanlage in Ansatz zu bringen, wobei dieser Wert einer konservativen Abschätzung entspricht und

nach Einzelfallprüfung ggf. erhöht werden kann. Ferner ist der [...] Sohlabstand eines Sickerschachtes zu dem empfohlenen maximalen Bemessungsgrundwasserstand von 17,1 m ü.NN [...] zu berücksichtigen, zu dem ein Mindestabstand von 1,5 m zwischen Anlagensohle inklusive Reinigungsschicht (=18,6 m ü.NN) eingehalten werden muss."

Quellen: Hydrogeologisches Gutachten zur Bestimmung der Durchlässigkeit in 17 Bebauungsplangebieten in Wesel sowie 1. Ergänzung
erstellt im Auftrag der Stadt Wesel vom Geotechnischen Büro Dr. E.-H. Müller Nachf.
Krefeld, im März/Mai 1999

Gefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Landmaschinenschlosserei Große-Holtforth in Wesel Ginderich
erstellt im Auftrag der Stadt Wesel von Geokom
Dinslaken, im März 2001

Auf Grundlage dieser Ergebnisse soll die Beseitigung des Regenwassers der geplanten Bebauung gem. § 51 a LWG auf den privaten Grundstücksflächen durch Versickerung erfolgen. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Falle den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Dabei sind die nachfolgenden 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.

Ebenfalls wird das Regenwasser der neuen öffentlichen Straßenverkehrsflächen im Plangebiet versickert werden. Dazu können im Bereich der Straßenverkehrsfläche geeignete Flächen hergestellt werden. Das im Bereich der Straße Schwarzer Weg anfallende Regenwasser wird heute bereits dem vorhandenen Regenwasserkanal zugeführt. Dieses fließt über die entsprechende Kanalisation dem Sandfang „Ginderich" an der Schwanenhofstraße und anschließend dem Vorfluter „Breite Wardtfley" zu.

8. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgt mit Hilfe des sog. Differenzwertverfahrens, da die bestehenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1 Bü bereits eine bauliche Nutzung für den Planbereich vorsehen. Im Vergleich der bestehenden und der geplanten Festsetzungen lassen sind folgende relevanten Änderungen festhalten:
In Plangebietsteilen wird die zulässige GRZ von 0,6 (Dorfgebiet) nicht geändert. Im westlich gelegenen Randbereich am Kinderspielplatz wird eine bislang vorgesehene Grünabschirmung überplant. Für das Gewerbegebiet wird im wesentlichem Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Die nach gegebener Festsetzung und für den Plan gültiger Baunutzungsverordnung mögliche Versiegelung von 100% wird auf eine GRZ von 0,4 bzw. 0,6 (unter Ausnutzung der nach Baunutzungsverordnung gegebenen Möglichkeiten) verringert. Nur in flächenmäßig geringen Teilen wird die GRZ lediglich auf 0,6 bzw. 0,8 gesenkt und bleibt eine vollständige Versiegelung von Flächen (Rad-/Fußweg sowie Straßenverkehrsfläche) möglich.
Insgesamt verringert die Bebauungsplanänderung mit ihren Festsetzungen damit die Eingriffsmöglichkeit in Natur und Landschaft, so dass eine Verbesserung des Naturhaushaltes zu verzeichnen ist. Im Bebauungsplanbereich sind keine erhaltenswerten Strukturen ermittelt worden. Die Notwendigkeit einer detaillierten landschaftspflegerischen Begleituntersuchung ist damit nicht gegeben.

9. Schallschutz

Für den Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes wurde eine schalltechnische Untersuchung der Peutz Consult GmbH durchgeführt, die Bestandteil der Begründung ist. Untersucht wurde die Verträglichkeit der geplanten Wohnbebauung mit der nördlich angrenzenden Nutzung auf dem Gelände des vorhandenen Nahversorgers. Die anderen in der Umgebung vorhandenen Nutzungen sowie die Belastung der Verkehrswege lassen auf keine die beabsichtigte Wohnnutzung störenden Geräuschimmissionen schließen. Ebenso ist von der geplanten Wohnnutzung keine Lärmemission zu erwarten, die die umgebenden Nutzungen relevant stören könnte.

Im Ergebnis seiner Untersuchung stellt der Gutachter bezogen auf die durch den Nahversorger verursachten Gesamtgeräuschsituation fest, dass "an den geplanten Gebäuden Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III, d. h. bei üblicher Bauweise damit verbundenen Schallschutzfenstern entsprechend Schallschutzklasse 2, bestehen. Erhöhte Anforderungen an den Schallschutz an Außenbauteile sind nicht zu stellen."
Diese vom Gutachter genannten Anforderungen werden bereits durch die Anforderungen aus der Wärmeschutzverordnung erfüllt, so dass explizite Festsetzungen im Bebauungsplan bzgl. des Schallschutzes nicht aufgenommen sind.

Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Am Dorf"
Peutz Consult GmbH
Düsseldorf, 08.12.2000
im Auftrag der Stadt Wesel

10. Altlasten

Für das Plangebiet ist eine Gefährdungsabschätzung durchgeführt worden. Nach dem Gutachten deuten die Ergebnisse von 3 Rammkernsondierungen sowie 2 Bodenluftmessstellen im Bereich östlich des Schwarzen Weges auf keine Belastung hin, die Handlungsbedarf erkennen lassen. Im Bereich westlich des Schwarzen Weges wurden 12 Rammkernsondierungen abgeteuft und 8 temporäre Bodenluftmessstellen errichtet. Den Sondierergebnissen zufolge wurde an den Untersuchungspunkten Auffüllmaterial primär rein geogener Zusammensetzung in typischen Mächtigkeiten zwischen 1,1 und 1,8 m unter Oberflächenniveau (=19,5 - 20,3 m ü.NN) erbohrt. Lediglich an zwei Ansatzpunkten wurde ein höherer anthropogener Fremdstoffanteil (Ziegel- und Betonbruch, Schlacke, Glasasche mit ca. 40 Vol.-%) nachgewiesen. Der Gutachter stellt fest, dass mit Ausnahme eines Sondierungsbereiches keine Hinweise für eine Einschränkung der Nachfolgenutzung des Bodens vorliegen. Bei dem vorgefundenen auffälligen Bereich ist auf einer etwa 15 x 15 m großen Fläche mit oberflächennahen Aufkonzentrierungen zu rechnen. Der Gutachter empfiehlt hier, diesen Bereich im Zuge der bevorstehenden Erdarbeiten unter gutachterlicher Begleitung auszuheben, organoleptisch auffälliges Material zu separieren und zu analysieren und fachgerecht zu verwerten bzw. zu beseitigen.

Inzwischen wurde der Gebäudebestand auf dem Grundstück abgebrochen. Bestandteil der Abbruchgenehmigung waren Auflagen, die die ordnungsgemäße Behandlung möglicher Verunreinigungen sicherstellten.

Quelle: Gefährdungsabschätzung für das Gelände der ehemaligen Landmaschinenschlosserei Große-Holtforth in Wesel Ginderich
erstellt im Auftrag der Stadt Wesel von Geokom
Dinslaken, im März 2001

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet nicht innerhalb aber in der Nähe des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. 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 Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

11. Flächenbilanz/Planstatistik

Die im ca. 1,24 ha großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

Allgemeines Wohngebiet	ca. 7.500 qm
Mischgebiet (Dorfgebiet)	ca. 3.700 qm
öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.200 qm

12. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Straße, Ausbau mit Beleuchtung und Bepflanzung	ca. 250.000 DM

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

Aufgestellt:

Wesel, den 08.01.2002

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Bürgermeister

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung
- Gefährdungsabschätzung
- Hydrogeologische Untersuchung in Auszügen
- Landschaftspflegerische Betrachtung

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich Anlagen zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1Bü „Am Dorf" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.02.2002 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 25.02.2002 bis 25.03.2002 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 26. 03. 2002

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Claus

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1Bü „Am Dorf" der Stadt Wesel

Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1 Bü der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs keine planungsrelevanten Anregungen vorgebracht worden. Der Plan wird nach der öffentlichen Auslegung weder geändert noch ergänzt

Die Entwurfsbegründung gilt als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Wesel, den 22. 08. 2005

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:

Prior
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 13.09.2005.