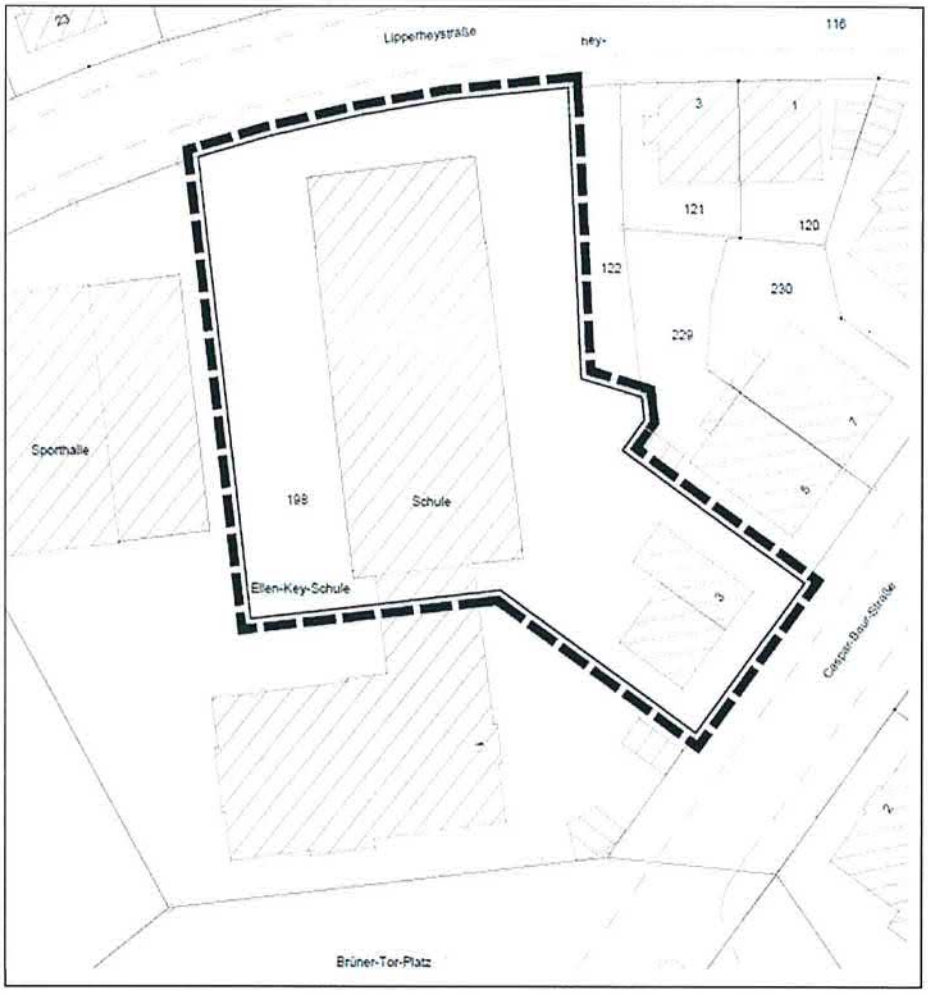
Hansestadt Wesel

# Bebauungsplan Nr. 21 "Brüner-Tor-Platz" 2. Änderung




# Begründung

5. AUSFERTIGUNG

# Inhalt

A 1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel ..... 4
A 2 Räumlicher Geltungsbereich ..... 5
A 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen ..... 5
Flächennutzungsplan ..... 5
Regionalplan ..... 6
Landschaftsplan ..... 7
A 4 Alternativenprüfung ..... 8
A 5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation ..... 8
Außerhalb des Plangebietes ..... 8
Innerhalb des Plangebietes ..... 8
A 6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung ..... 9
Städtebauliches Konzept ..... 9
Verkehrserschließung ..... 9
A 7 Regelungen des Bebauungsplanes ..... 9
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ..... 9
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ..... 11
Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) ..... 13
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ..... 13
Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen ..... 13
Behandlung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ..... 14
Baumbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) ..... 14
Ausgleichsmaßnahmen ..... 14
Bauordnungsrechtliche Vorschriften ..... 15
Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise ..... 15
A 8 Schalltechnische Untersuchung ..... 18
Straßenverkehrslärm ..... 18
Sportlärm ..... 21
A 9 Technische Infrastruktur ..... 21
Versorgung ..... 21
Entsorgung des Schmutzwassers ..... 22
Behandlung des Niederschlagswassers ..... 22
A 10 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes ..... 23
Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft ..... 23
Beurteilung des Eingriffs zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung ..... 23
A 11 Flächenbilanz / Planstatistik ..... 25
A 12 Altlasten ..... 25
A 13 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung ..... 25
Anlagen ..... 26

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 5
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 6
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan 7
Abbildung 4: Auszug aus der Festsetzungskarte 1 des Landschaftsplanes 7
Abbildung 5: Darstellung des Bodendenkmals 16
Abbildung 6: Lärmpegelbereiche 2.OG 19
Abbildung 7: Lärmpegelbereiche 3.OG 20

Tabelle 1: Abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile für Aufenthaltsräume nach der DIN 4109 mit max. 40% Fensterfläche 20

## Teil A -- Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (Städtebaulicher Teil)

### A 1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel

Beabsichtigt ist die zweite Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Brüner-Tor-Platz". Das Änderungsverfahren wird als beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt. Ziel der Planung ist eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung von Flächen für Wohnnutzungen im Bereich der Kernstadt. Eine planungsrechtliche Sicherung über die Änderung des Bebauungsplanes ist hierbei erforderlich.

Wird ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung aufgestellt, so wie im vorliegenden Fall, kann die Gemeinde das beschleunigte Verfahren (§ 13 a BauGB) anwenden. Die Anwendung des § 13 a BauGB ist des Weiteren möglich, da keine Vorhaben zugelassen werden, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Zudem gibt es keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (FFH-Gebiete, Vogelschutzgebiete).

Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nichts entgegen. Damit einhergehen:

- Die Möglichkeit auf die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB zu verzichten (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 BauGB). Von dieser wird allerdings nicht Gebrauch gemacht, da sich in der Planungspraxis gezeigt hat, dass mit dieser Beteiligung frühzeitig Erkenntnisse gesammelt werden können und die Öffentlichkeit umfassender an der Planung beteiligt werden kann.
- Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2 a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB sowie von einem Monitoring nach § 4 c BauGB wird abgesehen (§ 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Anlass der Planung ist die Nutzungsaufgabe der Ellen-Key-Schule. In der Ratssitzung am 25.02.2014 wurden der Verbleib des historischen Gebäudes der ehemaligen Grundschule am Brüner-Tor-Platz und der Abriss des dahinter liegenden Gebäudes der ehemaligen Ellen-Key-Schule beschlossen. Mit dem Ratsbeschluss am 25.09.2014 hat die Trägerschaft der neu zu errichtenden Tageseinrichtung für Kinder in der Innenstadt der AWO Kreisverband Wesel übertragen bekommen. Diese hat ab dem 01. Oktober 2015 ihren Betrieb im umgebauten Erd- und Obergeschoss des historischen Gebäudes aufgenommen. Die knapp 1.800 qm große Außenfläche wurde für diesen Zweck aufwendig umgestaltet.

Das im Geltungsbereich liegende Grundstück befindet sich im Besitz der Stadt Wesel und ist im Flächennutzungsplan als Sonderstandort (SO) „Schule" ausgewiesen. Da das

Grundstück für die Vermarktung vorbereitet werden soll und die derzeitigen Festsetzungen mit den Entwicklungszielen nicht übereinstimmen, muss die planungsrechtliche Sicherung über die Änderung des Bebauungsplanes erfolgen. Das Planungsziel ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) und somit eine sinnvolle und moderate Nachverdichtung eines bereits bestehenden Wohngebietes in einer innenstadtnahen Lage.

## A 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21, 2. Änderung befindet sich nördlich der Innenstadt. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Wesel lediglich den Teilbereich des Grundstücks (Gemarkung Wesel, Flur 49, Flurstück 198) mit einer Fläche von 2.553 qm. Der Geltungsbereich wird im Norden umgrenzt von der Wohnbebauung Lipperheystraße 17 bis 23, der Wohnbebauung Lipperheystraße 3 bzw. Caspar-Baur-Straße 5-7 im Osten, von der südlichen Grenze entsprechend der Nordkante des Bereiches des Grundstücks, welches von der Kindertagesstätte genutzt wird und der Turnhalle im Westen. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

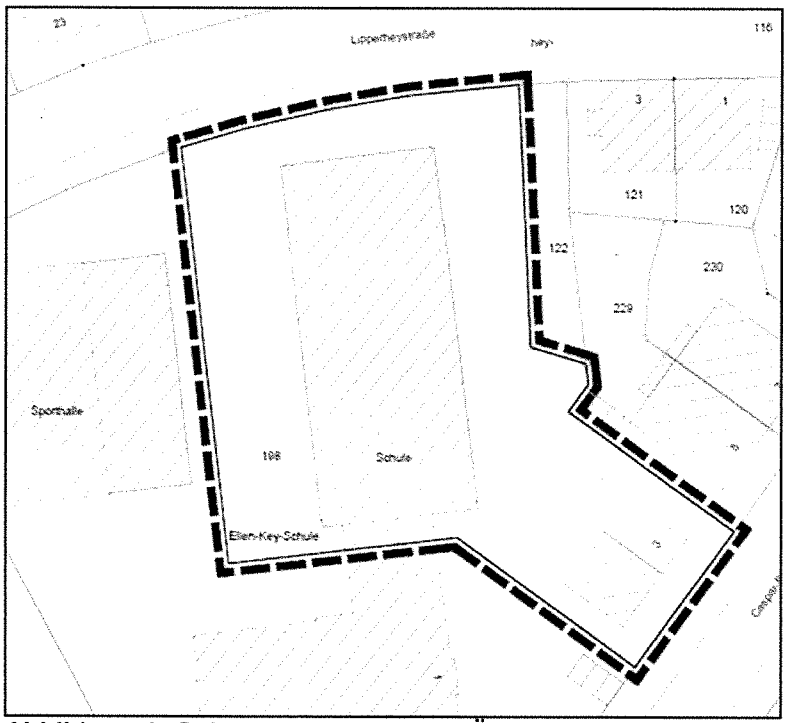



**Abbildung 1: Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21**

## A 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

### Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf mit dem Sonderstandort „Schule" dar.

Mehr als die Hälfte des Grundstücks soll auch weiterhin eine Fläche für den Gemeinbedarf bleiben; eine Teilfläche mit einer Größe von 2.553 qm soll hingegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in eine Wohnbaufläche umgewandelt werden. Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

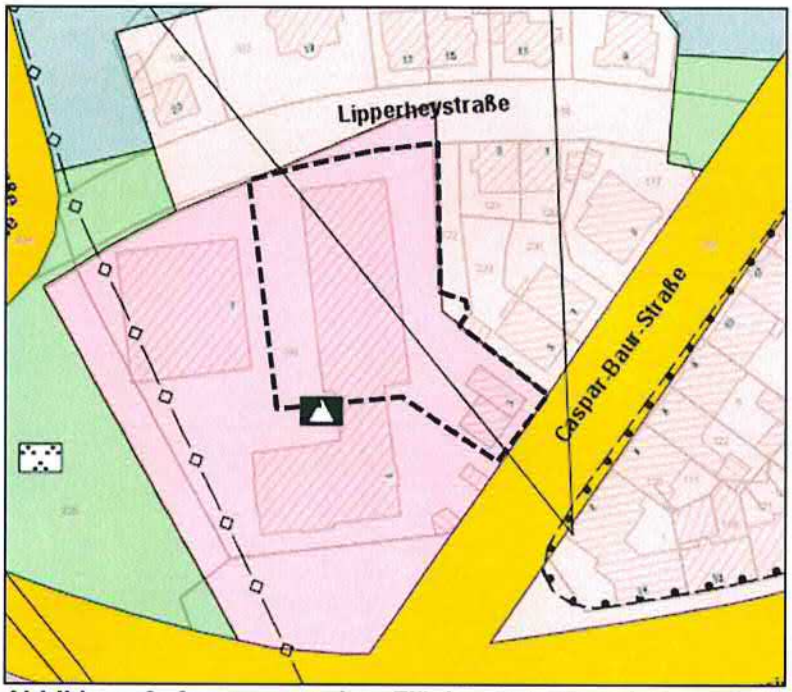



**Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

## Regionalplan

Gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich". Die Wohngebietsfestsetzung im Bebauungsplan bzw. die beabsichtigte Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan (FNP) stehen somit im Einklang mit den Zielaussagen des GEP.

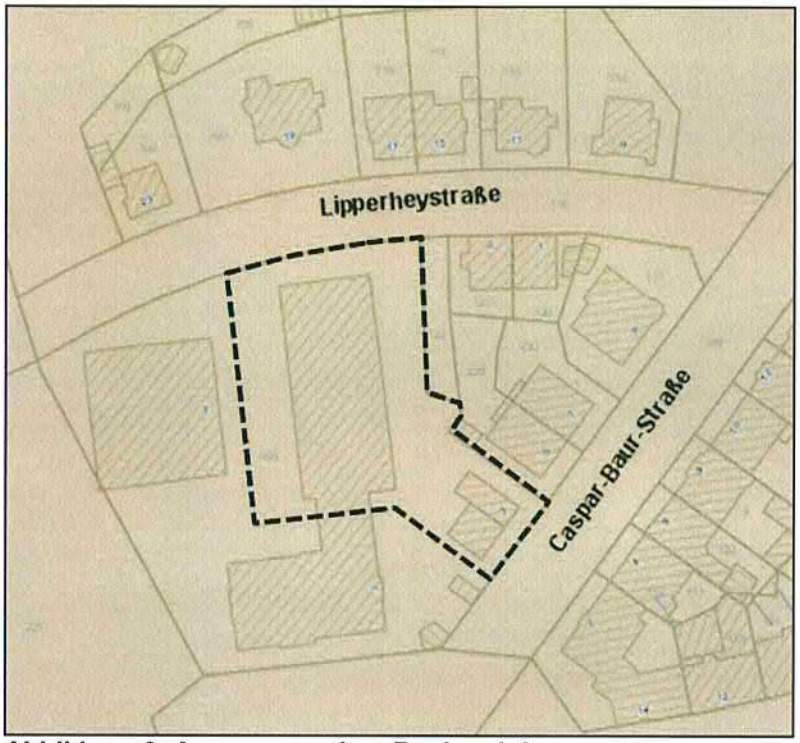



**Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan**

## Landschaftsplan

In dem Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Wesel ist das Plangebiet nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 21, 2. Änderung steht daher mit dem Landschaftsplan im Einklang.

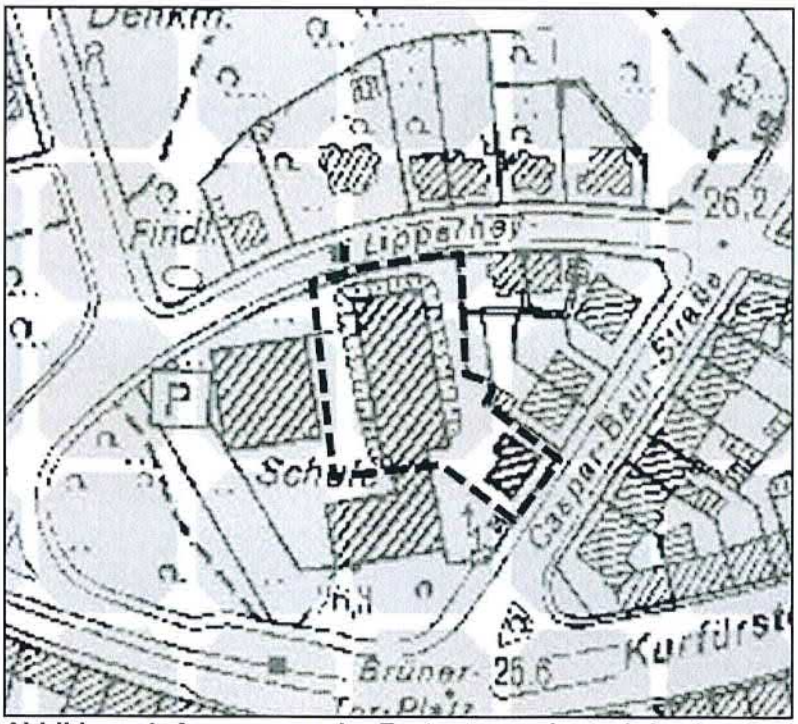



**Abbildung 4: Auszug aus der Festsetzungskarte 1 des Landschaftsplanes**

## A 4 Alternativenprüfung

Gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Weiter heißt es, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner Lage und der umliegenden Wohnnutzungen als eine Maßnahme der Innenentwicklung zu werten und soll als Potenzial zur Nachverdichtung genutzt werden, um gemäß § 1 a Abs. 2 BauGB zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beizutragen.

## A 5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

### Außerhalb des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in einem bereits baulich entwickelten Umfeld, das durch verschieden ausgeprägte Wohnbauten bestimmt wird. Neben vereinzelten zweigeschossigen freistehenden Einfamilienhäusern wird die Umgebung von Zweifamilien- und Reihenhäusern mit bis zu drei Geschossen dominiert. Die Grundstücksgrößen variieren bei dem Einzelhaustypus zwischen 210 qm und 1.055 qm. Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet erstreckt sich von der Straße Am Nordglacis bis Breiter Weg und wird durch den Bebauungsplan Nr. 63 „Amselstraße" geregelt. Im Süden regelt der Bebauungsplan Nr. 9 „Durchführungsplan Nr. 9" ein Reines Wohngebiet (WR) mit einer bis zu dreigeschossigen Bauweise.
Das gesamte Wohngebiet, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 21 "Brüner-Tor-Platz", 2. Änderung liegt, wird über die Lipperheystraße und Caspar-Baur-Straße erschlossen.
Die Kernstadt verfügt aufgrund der Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur. Das Plangebiet ist durch drei, in unmittelbarer Nähe verkehrenden Buslinien (Linien 83, 85 und 96) in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gut eingebunden.

### Innerhalb des Plangebietes

Der Bebauungsplan Nr. 21, der im August 1957 rechtskräftig wurde, weist größtenteils Reine Wohngebiete aus. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich weitere festgesetzte Reine Wohngebiete. Die Baustruktur der Umgebung orientiert sich an diesen Festsetzungen. Das Plangebiet selbst ist im derzeit noch gültigen Bebauungsplan Nr. 21 als Sondergebiet „Schule" ausgewiesen. Auf dem Grundstück befinden sich das Gebäude der ehemaligen Ellen-Key-Schule und ein Wohnhaus (Caspar-Baur-Straße 3), dessen Erdgeschoss als Großtagespflegestelle genutzt wird. Im Obergeschoss befindet sich eine Wohnung, die derzeit vermietet ist.
Im Westen und außerhalb des Geltungsbereiches ist eine Turnhalle angesiedelt, die an sieben Tagen der Woche von 8-22 Uhr für den Schul- und Vereinssport genutzt werden soll.

## A 6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

### Städtebauliches Konzept

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 soll eine nordöstlich gelegene Teilfläche des Sonderstandortes „Schule" einer Wohnbebauung zugeführt werden. Insgesamt sollen auf einer Fläche von 2.553 qm drei Baumöglichkeiten für Wohngebäude geschaffen werden. Die geplante Geschossigkeit und die Grundstücksgrößen orientieren sich an der bestehenden Bebauung. Somit fügt sich die geplante Wohnbebauung in das Wohnumfeld städtebaulich ein. Darüber hinaus wird der Baumstandort zwischen Turnhalle und der ehemaligen Ellen-Key-Schule – südwestliche Grenze des Geltungsbereichs - als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Damit soll der Baumstandort erhalten und abgesichert werden. Ebenso ist die Erhaltung der vier an der Lipperheystraße befindlichen Bäume vorgesehen.

### Verkehrserschließung

Die Erschließung der zwei geplanten Grundstücke erfolgt über die Lipperheystraße, wobei ein Grundstück unmittelbar, das andere über einen neu herzurichtenden öffentlichen Erschließungsweg, der von der Lipperheystraße abgeht, erschlossen wird. Das bestehende Grundstück (Caspar-Baur-Straße 3) wird über die Caspar-Baur-Straße erschlossen. Der Verlauf des Erschließungsweges ist bewusst entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches geplant worden, da somit einerseits der Eingangsbereich zur Turnhalle platzartig erweitert wird, die bereits versiegelte Fläche einbezogen werden kann und andererseits eine Zufahrt für den Feuerwehr- und Rettungsdienst gewährleitet wird.

## A 7 Regelungen des Bebauungsplanes

### Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden drei Baufenster festgesetzt, welche eine zwei- sowie dreigeschossige Wohnbebauung ermöglichen. Da die Baugebiete im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet überwiegend als Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt sind, sollen die in § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen in einem WA-Gebiet (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) ausgeschlossen werden, um den beabsichtigten Charakter zu wahren.

Folgende textliche Festsetzung zum Ausschluss bestimmter ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

> § 1
> In dem Allgemeinen Wohngebiet werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschoßflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet u.a. durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und der Geschoßflächenzahl (GFZ) eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung von Obergrenzen soll ein Übermaß an baulichen Nutzungen vermieden werden. Die Grundflächenzahl wird mit 0,4 festgesetzt.
Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 17 BauNVO und kann der Planzeichnung entnommen werden.

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

Zahl der Vollgeschosse

Um den Charakter des direkten Umfeldes des Plangebietes zu wahren sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen wird die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Bauzonen an der Lipperheystraße sowie an der Caspar-Baur-Straße auf eine zwingende Zweigeschossigkeit begrenzt. Im rückwärtigen Bereich der Lipperheystraße steigt die Geschossigkeit auf das festgesetzte Höchstmaß von drei Vollgeschossen. Mit dieser Festsetzung soll dem städtebaulichen Konzept dieser Planung das nötige Gewicht gegeben werden.

Die festgesetzte zwingende Zahl der Vollgeschosse sowie das Höchstmaß der Vollgeschosse können der Planzeichnung entnommen werden.

Höhe baulicher Anlagen

Um eine unerwünschte (Höhen-) Entwicklung der städtebaulichen Strukturen sowie eine damit einhergehende zu starke Dominanz der Bebauung bzw. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitgehend verhindern zu können, wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen beschränkt. Gleichzeitig wird durch Festsetzungen zur Traufhöhe (TH), zur Oberkante baulicher Anlagen und einer Höhenangabe zur Fußbodenoberkante die Verwirklichung städtebaulicher Absichten gewährleistet. Die Traufe ist die Schnittkante zwischen Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird definiert als das senkrecht auf der Straßenseite gemessene Maß von der Bezugshöhe bis zur Oberkante der gesamten Dachkonstruktion. Die zulässige Traufhöhe bei den zweigeschossigen baulichen Anlagen darf das Maß von 7,00 m und die zulässige Oberkante baulicher Anlagen das Maß von 10,50 m nicht überschreiten. Für die dreigeschossige Bebauung werden eine zulässige Traufhöhe von 10,00 m und eine zulässige Oberkante baulicher Anlagen von 13,50 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche.

Darüber hinaus wird die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglicht. Der Begriff Staffelgeschoss bezeichnet ein Geschoss, das gegenüber den darunter liegenden Geschossen zurückspringt und eine kleinere Grundfläche aufweist. Für dieses Staffelgeschoss müssen ebenfalls Höhenfestsetzungen vorgenommen werden, damit eine Einheitlichkeit der Baukörper gewahrt werden kann. Insofern gelten die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen auch für ein Staffelgeschoss.

Aus den oben angeführten Gründen werden daher folgende textliche Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 2
Bei den Gebäuden kann über die im Plan festgesetzte Traufhöhe (TH) hinausgehend ein weiteres Geschoss als Staffelgeschoss (kein Vollgeschoss gem. § 2 Abs. 5 BauO NRW) zugelassen werden, wenn die Oberkante des Staffelgeschosses bei den zwingend zweigeschossigen Gebäuden die Höhe von 10,50 m bzw. bei dem Gebäude mit dem Höchstmaß von drei Vollgeschossen die Höhe von 13,50 m nicht überschreitet. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

§ 3
Bezugspunkt aller Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der fertig ausgebauten Verkehrsfläche, von der der jeweilige Baukörper erschlossen wird. Maßgebend ist die dem Baukörper zugewandte Straßenbegrenzungslinie zwischen den Schnittpunkten der Verlängerung der äußeren Seitenwände des Baukörpers mit der Straßenbegrenzungslinie. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Fußbodenoberkante
Um Schäden in baulichen Anlagen aufgrund von Starkregenereignissen vorzubeugen, soll die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen höher liegen als die öffentlichen Verkehrsflächen. Wenn der Höhenunterschied aber nicht auf ein maximales Maß begrenzt wird, besteht die Gefahr, dass das Kellergeschoss als normale Wohnfläche genutzt wird. Dies würde den Sicherheitsgedanken der Festsetzung konterkarieren.

§ 4
Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

**Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**

Bauweise
Die Zielvorstellung der Stadt Wesel ist die Schaffung von aufgelockerten, durchgrünten Wohnbauflächen. Daher gelten für das gesamte Plangebiet die Bestimmungen der offenen Bauweise.

Überbaubare Grundstücksflächen
Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet über Einzelbaufenster geregelt. Dadurch kann nicht nur Einfluss auf die maximal zulässige Gebäudeabmessung genommen werden, auch die Gestaltung eines harmonisch wirkenden Stadtraumes kann auf diese Weise sichergestellt werden. Die Einzelbaufenster werden allesamt durch Baugrenzen anstatt durch Baulinien definiert, so dass ein gewisser Gestaltungsspielraum bei der Stellung der Gebäude zum Straßenraum verbleibt.

Im Plangebiet weisen diese Baufenster mindestens eine Entfernung von 3,00 m zur Straßenbegrenzungslinie auf. Die Baufenster verfügen mindestens über eine Tiefe von 12,00 m. In Anlehnung an die vorhandene Struktur der umliegenden Bebauung verfügt

das Baufenster an der Lipperheystraße über eine Länge von 20 m und eine Tiefe von 12 m. Das rückwärtige Einzelbaufenster ist mit einer Größe von 17 m x 12 m etwas größer dimensioniert. Das Baufenster an der Caspar-Baur-Straße orientiert sich an der Bestandsbebauung.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß einem Ratsbeschluss sind je Wohneinheit 1,5 Stellplätze auf einem Baugrundstück nachzuweisen. Diese Verpflichtung soll verhindern, dass der öffentliche Verkehrsraum mit Fahrzeugen der Anlieger zugeparkt wird. Die öffentlichen Verkehrsflächen wurden auf das für das zu erwartende Verkehrsaufkommen erforderliche Maß beschränkt und bieten daher wenig Raum für parkende Fahrzeuge. Die öffentlichen Stellplätze sollen aufgrund dessen für den Besuchsverkehr vorgehalten werden.

Da Anlagen zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs (Garagen und Stellplätze gemäß § 12 BauNVO) genauso wie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO das Straßenbild negativ beeinflussen können, sofern sie ungeordnet und losgelöst von dem gestalterischen Gebäudekonzept errichtet werden, wird die Zulässigkeit dieser Anlagen beschränkt. Daher sind Garagen und Carports (Stellplätze mit offenem Schutzdach) in einem Abstand von mindestens 6,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche zu errichten. Dadurch können im gesamten Plangebiet ein offener Charakter der Straße und eine ausreichende, nutzbare Aufstellfläche für Fahrzeuge im Bereich der Zufahrten gesichert werden. Diese Aufstellflächen können zum Stellplatznachweis herangezogen werden.

Im Bereich der Vorgärten werden Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO – mit Ausnahme der Müllbehälter und Einfriedungen – für unzulässig erklärt, um hier die beabsichtigte städtebauliche Struktur, auf die auch die Straßenraumgestaltung abgestimmt ist, zu wahren. Dieser Ausschluss trägt auch dazu bei, eine ansprechende und geordnete Siedlungsraumentwicklung sowie ein harmonisches Erscheinungsbild zu sichern und den Versiegelungsgrad der Vorgärten zu beschränken. Ein Vorgarten wird definiert als der Bereich zwischen Begrenzungslinie der erschließenden Verkehrsfläche und der Hausfront des Gebäudes, einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze.

Im Bereich der rückwärtigen Gartenflächen werden Nebenanlagen über 30 cbm umbauten Raum ausgeschlossen. Auf den überbaubaren Grundstücksflächen hingegen sind solche Nebenanlagen zulässig. Auf diese Weise soll einerseits dem Wunsch der Bewohner nach ausreichend Möglichkeiten zur Unterbringung von Gartengeräten, Rädern usw. Rechnung getragen werden, andererseits die mögliche Versiegelung von grünen Gartenbereichen beschränkt werden.

§ 5
Garagen und Carports (Stellplätze mit offenem Schutzdach) sind in einem Abstand von mindestens 6,00 m und senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche zu errichten. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

§ 6
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO sind – mit Ausnahme der Standplätze für Abfallbehälter und Einfriedungen – im Bereich zwischen Begrenzungslinie der

erschließenden Verkehrsfläche und der Hausfront des Gebäudes einschließlich der seitlichen Verlängerung bis zur seitlichen Grundstücksgrenze (sog. Vorgarten) im Wohngebiet unzulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

§ 7
Nebenanlagen i.S.d. § 14 BauNVO über 30 cbm umbauten Raum sind in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig. (§ 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

**Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**
Die Begrenzung der Anzahl möglicher Wohnungen ist städtebaulich erforderlich, da eine höhere Anzahl von Wohnungen ein Mehr an fließenden und ruhenden Verkehr und somit eine unerwünschte Störung des Wohngebietes bedeuten würde. Die städtebauliche Konzeption erfordert es, die zulässige Wohnungsanzahl auf bis zu fünf Wohneinheiten in den zwingend zweigeschossigen Wohngebäuden und auf bis zu sieben Wohneinheiten in dem bis zu dreigeschossigen Gebäude festzulegen. Ausnahmsweise ist zusätzlich zu dieser Wohneinheit eine untergeordnete Einliegerwohnung, die über einen gemeinsamen Hauseingang zu erschließen ist, mit max. 50 qm Wohnfläche zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist.

§ 8
In den zwingend zweigeschossigen Wohngebäuden ist die Errichtung von jeweils bis zu 5 Wohneinheiten zulässig. In dem Wohngebäude mit dem Höchstmaß von drei Vollgeschossen sind maximal 7 Wohneinheiten zulässig. Einliegerwohnungen sind ausnahmsweise zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

**Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt durch einen Anschluss einer Stichstraße an die Lipperheystraße.

Aufgrund des nur geringen Verkehrsaufkommens kann bei der Straßenverkehrsfläche auf den kostenintensiven Ausbau im Trennprinzip mit Bürgersteigen verzichtet werden. Diese Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung der Wohnbauflächen und wird mit einem Querschnitt von 3,50 m ausgebildet. Da die bereits vorhandene versiegelte Fläche vor der Turnhalle zur Erschließung einbezogen werden kann, entsteht so faktisch ein Erschließungsweg von 6,70 m. Im weiteren südlichen Verlauf wird die Verkehrsfläche auf einen Querschnitt von 12,25 m verbreitert, wodurch der Eingangsbereich der Turnhalle platzartig erweitert wird.

<u>Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen</u>
Es ist beabsichtigt, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ortsnah in die Kanalisation einzuleiten. Um eine einwandfrei funktionierende Entwässerung gewährleisten zu können ist die Einhaltung eines entsprechenden Gefälles im Straßenraum erforderlich. Diese Festsetzung ist auch deswegen erforderlich, da sich bestimmte Maße der anschließenden Bebauung auf die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen beziehen.

§9

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung festgelegt. Zwischenwerte für die Straßenabschnitte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Darüber hinaus wird eine Empfehlung, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel abzustimmen, als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel „Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise").

**Behandlung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz (LWG) ist in dem Plangebiet das Niederschlagswasser von Dachflächen baulicher Anlagen und von normal beanspruchten befahrbaren und sonstigen befestigten Flächen wie Hof- und Verkehrsflächen mit geringem Kfz-Verkehr sowie Flächen mit einem geringen LKW-Anteil (ohne abflusswirksame LKW-Parkplätze) über die belebte Bodenzone zu versickern.

Zur Einschätzung der geotechnischen Bedingungen vor Ort und der Möglichkeiten das Regenwasser vor Ort zu versickern, wurden versickerungstechnische Untersuchungen vorgenommen.

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und des im gesamten Plangebiet befindlichen Bodendenkmals WES 138 – Festung Wesel (siehe Kapitel „Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise") wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Wesel auf die Versickerung des Niederschlagwassers verzichtet. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird in die vorhandenen abwassertechnischen Anlagen in der Caspar-Baur-Straße eingeleitet. Weitergehende Ausführungen können dem Kapitel „A 9 Technische Infrastruktur" entnommen werden.

Der geplante Erschließungsweg kann an den Mischwasserkanal in der Lipperheystraße angeschlossen werden. So können die anfallenden Niederschlagswassermengen in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

**Baumbestand (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
Der Baumbestand im Südwesten des Geltungsbereiches soll planungsrechtlich gesichert und als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden. Die Baumreihe an der Nordgrenze des Geltungsbereiches sowie die zwei Baumstandorte entlang des geplanten Erschließungsweges sollen ebenfalls erhalten werden. Daher werden sie planungsrechtlich als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Die zu erhaltenden Baumstandorte können der Planzeichnung entnommen werden.

**Ausgleichsmaßnahmen**
Da es sich bei dem Bebauungsplan gem. §13 a BauGB um einen Bebauungsplan der Innenentwicklung handelt, gelten die Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als erfolgt oder zulässig (§13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Aus diesem Grund ist keine Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung aufzustellen, bzw. ist kein Ausgleich zu schaffen.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Zur Einschätzung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten im Plangebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Demnach liegen keine Erkenntnisse vor, die auf das Vorkommen von planungsrelevanten und geschützten Arten schließen lassen. Zudem sind, laut dem Gutachten, Planungsrelevante Vogelarten aufgrund der starken Nutzung und dem geringen Umfang an Grünstrukturen nicht zu erwarten, ebenso wird eine Gefährdung aufgrund der Erhaltung der vorhandenen Bäume als unwahrscheinlich bewertet. Es wurde darauf hingewiesen, dass das Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen im Plangebiet sowie in einem Umkreis von 300 m möglich sei.

Im Ergebnis ergab die artenschutzrechtliche Prüfung, dass es für keine planungsrelevante Art zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

**Bauordnungsrechtliche Vorschriften**

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne u.a. die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Baugestalterische Festsetzungen können aber nicht über den bundesrechtlich abschließenden Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB), sondern nur auf Grundlage von auf Landesrecht beruhenden gestaltungsrechtlichen Vorschriften getroffen werden. Mit Hilfe des § 9 Abs. 4 BauGB können solche auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Auf gestalterische Festsetzungen wird zugunsten einer freien Gestaltungsmöglichkeit durch die Bauwilligen verzichtet.

**Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise**

Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken

Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse) und sonstigen Regelwerke (z.B. DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Wesel im Rathaus-Anbau, Klever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel, Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 232 bis 234), während der Dienststunden eingesehen werden.

Bodendenkmäler

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen. Denkmalschützende Festsetzungen können aber nicht über den bundesrechtlich abschließenden Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB), sondern nur auf Grundlage von Landesrecht beruhenden denkmalschützenden Vorschriften (hier das Denkmalschutzgesetz NW) getroffen werden. Mit Hilfe des § 9 Abs. 6 BauGB können solche Regelungen nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden.

Das Plangebiet liegt im Schutzbereich des Bodendenkmals WES 138 – Festung Wesel. Konkret ist der Ravelin XII betroffen. Dieser Schutzbereich wird gemäß § 9 Abs. 6 nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

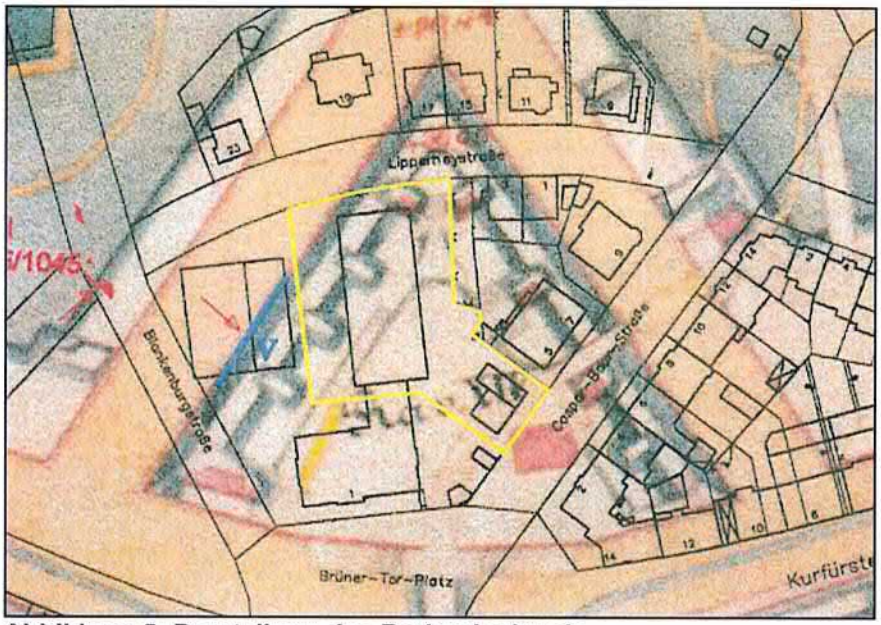



**Abbildung 5: Darstellung des Bodendenkmals**

Im gesamten Plangebiet ist von im Boden erhaltenen Relikten der Festung Wesel auszugehen. Dazu gehören Mauern, Pflasterungen, Kasematten, Kammern, Fundamentierungen, Brunnen, Verfüllungen usw. sowie die darin erhaltenen Funde. Davon ausgenommen sind lediglich die Baugruben für die bestehenden Gebäude (ehemalige Ellen-Key-Schule sowie Caspar-Baur-Str. 3). Im Bereich eines Kellers ist nicht mehr von erhaltenen Bodendenkmälern auszugehen. Jedoch ist damit zu rechnen, dass sich unmittelbar an die Baugrube (für die Errichtung eines Kellers) angrenzend umfangreiche und bedeutende Bodendenkmäler erhalten haben; dies betrifft auch den Bereich unter einer Baugrube. Es muss deshalb davon ausgegangen werden, dass mit der Realisierung der Planung eine Beeinträchtigung denkmalpflegerischer Belange verbunden sein könnte, da – bedingt durch die zukünftig zulässigen Eingriffe – Bodendenkmalsubstanz beeinträchtigt bzw. zerstört werden könnte.

Da Kommunen gemäß § 11 DSchG NW die Sicherung der Bodendenkmäler bei der Bauleitplanung zu gewährleisten haben, hat eine Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland (LVR) stattgefunden. Nach Rücksprache mit dem LVR ist eine Bebauung der Fläche im Rahmen eines denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens nur unter bestimmten Bedingungen möglich. Diese Bedingungen werden daher nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen:

§ 10
Bei Erdarbeiten für geplante Hochbaumaßnahmen im Plangebiet (z.B. für Fundamente und Unterkellerung) ist grundsätzlich eine archäologische Begleitung der Arbeiten auf Veranlassung und Kosten der Vorhabenträgers gemäß §§ 9 Abs. 3 i.V.m. 26 DSchG NW erforderlich.

§11
Sind Erdarbeiten unterhalb vorhandener sowie außerhalb bestehender Kellerebenen vorgesehen, sind zunächst Suchschnitte nach Maßgabe der Bodendenkmalbehörde zur

Ermittlung der Betroffenheit archäologischer Befunde erforderlich (§§ 9 Abs. 3 i.V.m. 29 DSchG NW).

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen/ Anschlusshöhen der Grundstücke
Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel, Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung, abzustimmen.

Höhe baulicher Anlagen
Die Planung oder Realisierung von baulichen Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30,00 m über Grund übersteigen, ist mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr abzustimmen.

Befestigte Flächen
Zum Schutz und der Erhaltung des Wurzelwerks sind die befestigten Flächen, die von den Baumkronen von den im Plangebiet zu erhaltenden Bäumen überdeckt werden, mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen. Geeignete Belagsarten sind Schotterrasen, Rasengitterstein oder Rasenpflaster.

Ableitung von Niederschlagswasser
Die Dachflächen sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung des Niederschlagwassers durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist.

Aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und des im gesamten Plangebiet befindlichen Bodendenkmals WES 138 – Festung Wesel wird in Abstimmung mit den Stadtwerken Wesel auf die Versickerung des Niederschlagwassers verzichtet. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird in die vorhandenen abwassertechnischen Anlagen in der Caspar-Baur-Straße eingeleitet.

Der geplante Erschließungsweg kann an den Mischwasserkanal in der Lipperheystraße angeschlossen werden. So können die anfallenden Niederschlagswassermengen in die vorhandene Kanalisation eingeleitet werden.

Baugrundbegutachtung
Es wird dringend empfohlen, den grundstücksspezifischen Bodenaufbau im Rahmen einer Baugrundbegutachtung erkunden zu lassen.

Bombenabwurfgebiet
Das Plangebiet liegt im ehemaligen Bomben- und Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Zusätzlich liegen zwei konkrete Verdachtspunkte auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger) in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet vor. Vor Maßnahmenbeginn ist eine Rücksprache mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Geländes vorgenommen werden. 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.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

Verbesserung des Lokalklimas
Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:

a) Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen
b) Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen

Baumschutzsatzung
Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Wesel in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten ist.

Richtfunkstrecke
Über das Plangebiet verläuft eine im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene Richtfunkstrecke.

Ferngas-Leitung
Westlich des Plangebietes verläuft eine im Flächennutzungsplan nachrichtlich übernommene Ferngas-Leitung.

## A 8 Schalltechnische Untersuchung

Von der angestrebten Wohnbauentwicklung sind keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Lärm etc. zu erwarten. Die von der im Westen befindlichen Turnhalle ausgehenden negativen Auswirkungen (Lärm etc.), die Lärmeinwirkungen der umliegenden Straßen sowie der Bahntrassen wurden in einem Lärmgutachten untersucht. Die Ergebnisse des Gutachtens sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

**Straßenverkehrslärm**
Für die städtebauliche Planung ist die Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durchzuführen. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte sind in der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 aufgeführt. Alle Eingangswerte der Berechnung sind dem Schallgutachten selbst zu entnehmen.

Im Ergebnis zeigen die Schallimmissionspläne im Gutachten auf, dass bei freier Schallausbreitung, d.h. ohne bestehende oder geplante Wohnbebauung, die Orientierungswerte für Allgemeine Wohngebiete sowohl tags als auch nachts im Plangebiet überschritten werden. Die höchsten Verkehrslärmimmissionen liegen an der Südost-Fassade des Baufensters, welches unmittelbar an die Caspar-Baur-Straße angrenzt. An den übrigen Fassaden werden die Orientierungswerte am Tag und in der Nacht ebenfalls überschritten, hier fallen die Überschreitungen jedoch geringer aus.

Die Bewertung aktiver Schallschutzmaßnahmen kommt zu dem Ergebnis, dass die erforderlichen Wandhöhen nicht umsetzbar sind. Aufgrund der Überschreitungen der

schalltechnischen Orientierungswerte wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Plangebietes in Form von Festsetzungen von Lärmpegelbereichen getroffen. Durch geeignete Dimensionierung der Schalldämmung der Außenbauteile kann gemäß den Empfehlungen der DIN 4109 ein gesundheitsverträgliches Wohnen ermöglicht werden. Darüber hinaus kann auch durch eine schalltechnisch günstige Gebäudeanordnung und/oder Wohnungsgrundrissgestaltung ein Verzicht auf sonst erforderliche Lüftungseinrichtungen erreicht werden. Hierbei sind schutzbedürftige Aufenthaltsräume und insbesondere Schlafräume so anzuordnen, das deren Fenster im Bereich der lärmabgewandten Fassaden liegen oder die Belüftung der Räume über ein Fenster an einer Fassade ohne bzw. nur mit geringer Überschreitung der Orientierungswerte möglich ist.

In Abhängigkeit der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel und der daraus resultierenden Lärmpegelbereiche ergeben sich Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile der Gebäude entsprechend den Lärmpegelbereichen II bis V. Der Lärmpegelbereich V liegt allerdings nur an der Südost-Fassade des bestehenden Gebäudes an der Caspar-Baur-Straße 3 vor. Die Lärmpegelbereiche sind in Beikarten auf dem Bebauungsplanentwurf dargestellt.

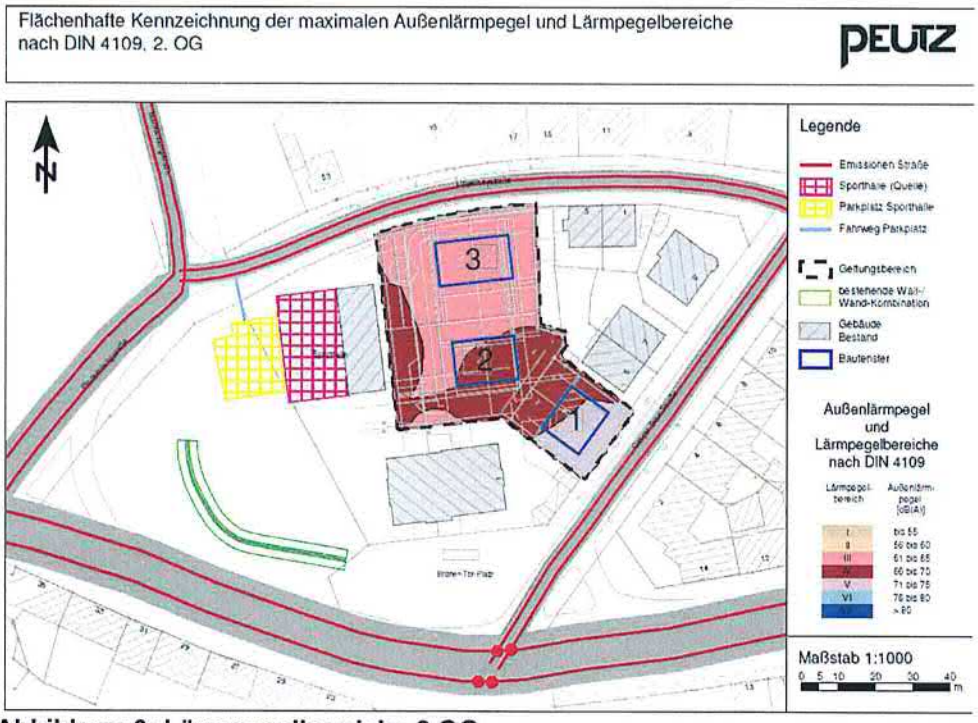



**Abbildung 6: Lärmpegelbereiche 2.OG**

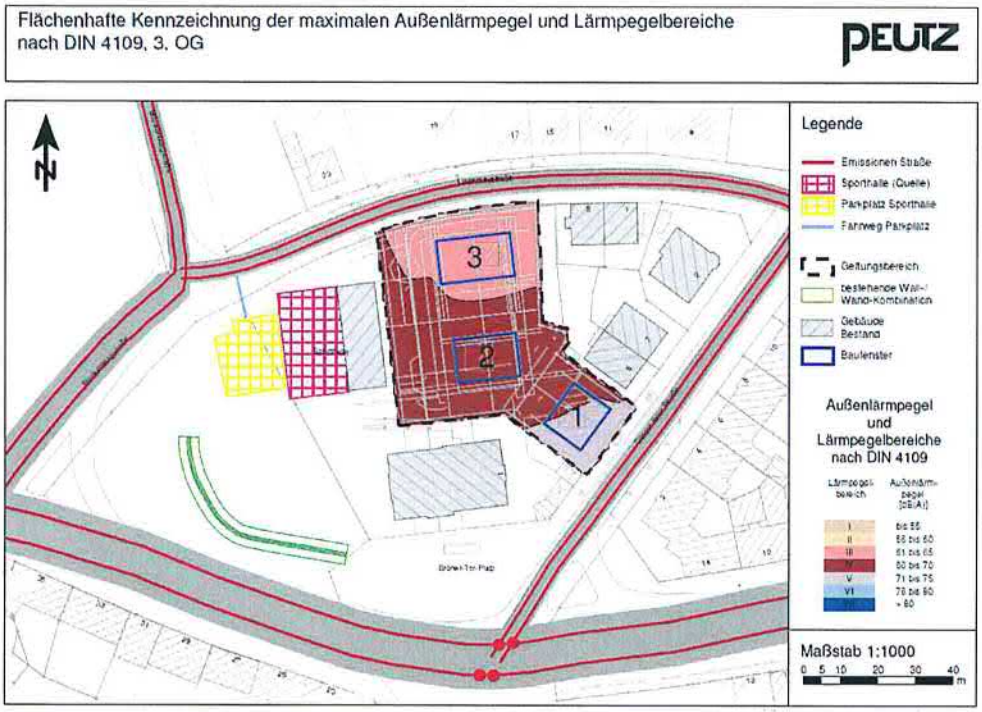



**Abbildung 7: Lärmpegelbereiche 3.OG**

Dabei ist zu beachten, dass die Anforderung bis einschließlich des Lärmpegelbereiches II keine „echten" Anforderungen an die Fassadendämmung darstellen, weil diese Anforderungen von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfasern bei ansonsten üblicher Massivbauweise normalerweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster erfüllt sind. Je nach Flächenverhältnissen und des Mauerwerkaufbaus gilt dies sogar auch für Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III.

Geht man von üblichen Flächenverhältnissen von maximal 40 % Fenster zu 60 % Wandfläche aus, können so die Schallschutzklassen der Fenster abgeschätzt werden. Demnach ergeben sich für Aufenthaltsräume die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Schalldämmwerte für die Wand und für das Fenster:

**Tabelle 1: Abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile für Aufenthaltsräume nach der DIN 4109 mit max. 40% Fensterfläche**

| Lärmpegelbereich | erf. $R'_{w,ges}$ | $R'_{w,Wand}$ | $R'_{w,Fenster}$ | Schallschutzklasse der Fenster |
|---|---|---|---|---|
| II | 30 dB | 35 dB | 25 dB | 2 |
| III | 35 dB | 40 dB | 30 dB | 2 |
| IV | 40 dB | 45 dB | 35 dB | 3 |
| V | 45 dB | 50 dB | 40 dB | 4 |

Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen sind möglich, falls im Rahmen der Bauplanung der Nachweis eines Sachverständigen für Schallschutz erbracht wird, dass geringere Anforderungen ausreichend sind.

Die Ergebnisse des Gutachtens sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

**Sportlärm**
Die Beurteilung von Sportlärm ist in der 18. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetztes (Sportanlagenlärmschutzverordnung – 18. BImSchV) geregelt. Zudem ist der zu der Sporthalle zugehörige Parkplatz gemäß Parkplatzlärmstudie zu berücksichtigen.

Im Ergebnis stellt sich heraus, dass an Werktagen die für allgemeine Wohngebiete außerhalb der Ruhezeiten (8:00 - 20:00 Uhr) und im Nachtzeitraum zulässigen Immissionsrichtwerte der 18.BImSchV von 55 dB(A) bzw. 40 dB(A) an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Innerhalb der Ruhezeiten (20:00 – 22:00 Uhr) werden an 4 Immissionsorten Überschreitungen des zulässigen Immissionsrichtwertes von 50 dB(A) um bis zu 5 dB(A) gemessen. Diese Überschreitungen sind durch die Schallabstrahlung der gekippt geöffneten Fenster der Sporthalle zu begründen.

An Sonntagen werden die zulässigen Immissionsrichtwerte außerhalb der Ruhezeiten ebenfalls überall im Plangebiet eingehalten. Innerhalb der Ruhezeiten (13:00 – 15:00 Uhr) werden die maßgebenden Immissionsrichtwerte in gleichem Maße wie an den Werktagen überschritten.

Aufgrund der Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte innerhalb der Ruhezeiten verursacht durch die gekippt geöffneten Fenster an der Sporthalle, sind Maßnahmen vorzunehmen, die an dieser Stelle greifen. Eine Lärmschutzwand in ausreichender Höhe ist sowohl aus städtebaulicher als auch aufgrund der Zuwegung zu den Grundstücken nicht möglich.

Zur Vermeidung der genannten Überschreitungen ist an Werktagen sowie an Sonn- und Feiertagen sicherzustellen, dass die Fenster der Sporthalle innerhalb der Ruhezeiten nicht geöffnet werden.

Quelle:
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Brüner-Tor-Platz", 2. Änderung in Wesel
Auftragnehmer: Peutz Consult
Auftraggeber: Stadt Wesel
Düsseldorf 11. Dezember 2015

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

## A 9 Technische Infrastruktur

**Versorgung**
Das Gebiet ist bereits erschlossen. Die technische Infrastruktur bleibt erhalten. Durch den Anschluss an vorhandene Leitungen ist die Versorgung des Planbereiches sichergestellt.

In Anlehnung an den mit der Feuerwehr Wesel aufgestellten Projektierungsplan über den erforderlichen Löschwasserbedarf sowie nach Auswertung der Durchflussmengen an den vorhandenen Unterflurhydranten können nach derzeitigem netztechnischen Versorgungsstand 96 m³/h an Löschwasser zur Verfügung gestellt werden.

**Entsorgung des Schmutzwassers**
Der Anschluss kann an die vorhandene Leitung in der Straße „Lipperheystraße" erfolgen. Eine Zuleitung zur zentralen Kläranlage der Stadt Wesel ist damit sicherstellt. Neue bzw. größere Schmutzwasseranschlusswerte werden nicht ausgelöst. Eine ordnungsgemäße Behandlung des Schmutzwassers ist somit gewährleistet.

**Behandlung des Niederschlagswassers**
Gemäß § 51 a Landeswassergesetz ist in dem Baugebiet das Niederschlagwasser von Dachflächen baulicher Anlagen und von normal beanspruchten befahrbaren und sonstigen befestigten Flächen wie Hof- und Verkehrsflächen mit geringem Kfz-Verkehr sowie Flächen mit einem geringen LKW-Anteil (ohne abflusswirksame LKW-Parkplätze) über die belebte Bodenzone zu versickern.

Zur Einschätzung der geotechnischen Bedingungen vor Ort wurden versickerungstechnische Untersuchungen vorgenommen. Hierbei werden die Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie die Wasserdurchlässigkeit der Böden ermittelt. Zur Erkundung des Bodenaufbaus wurden im Plangebiet eine rd. 3,00 m und eine rd. 6,00 m tiefe Kleinrammbohrung ausgeführt. Zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit der oberflächennahen Böden werden die meisten Bohrungen mit einer an der Sohle offenen Verrohrung gesichert und darin ein instationärer Bohrlochauffüllversuch (Open-End-Test) ausgeführt.

Das Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die bis rd. 2,3 m unter der Geländeoberfläche reichende Auffüllung aus Bauschutt wegen nicht auszuschließender Schadstoffgehalte für eine Niederschlagswasserversickerung voraussichtlich nicht geeignet ist. Der darunter folgende Auenlehm ist aufgrund der sehr geringen Wasserdurchlässigkeit von dem Gutachter ebenfalls als ungeeignet eingestuft worden. Aus diesen Gründen muss auf die Errichtung von flachen Versickerungsmulden im gesamten Plangebiet verzichtet werden.

Da sich die unterlagernde Niederterrasse gut für eine Niederschlagswasserbeseitigung eignet, empfiehlt der Gutachter eine Schachtversickerung aus Betonringen ohne seitliche Durchtrittsöffnungen. Dafür ist ein hydraulischer Anschluss an die Niederterrasse notwendig, der einen Aushub der Auffüllungen und des Auenlehms erfordert. Der Errichtung von Rigolenanlagen ist aus Sicht des Gutachters nicht wirtschaftlich.

Über die folgenden Ausführungen hinausgehende Informationen sind der Untersuchung selbst zu entnehmen, die Anlage zu dieser Begründung ist.

Quelle:
Hydrogeologische Untersuchung zur Regenwasserversickerung im Bebauungsplangebiet Nr. 21 „Brüner-Tor-Platz" 2. Änderung in Wesel

Auftragnehmer: geologie:büro Dr. Lutz Jendrzejewski, Hans-Peter Wefers
Auftraggeber: Stadt Wesel
Gelsenkirchen 09. März 2016

Im gesamten Plangebiet ist darüber hinaus von im Boden erhaltenen Relikten der Festung Wesel auszugehen. Der Bau und Betrieb einer Versickerungsanlage ist mit Eingriffen in Grund und Boden verbunden. Durch Erdarbeiten besteht zudem die Möglichkeit, dass Bodendenkmalschutzsubstanz beeinträchtigt bzw. zerstört wird.

Aufgrund der hydrogeologischen Bodenverhältnisse und den denkmalpflegerischen Gegebenheiten wird auf die Versickerung des Niederschlagwassers über die belebte Bodenzone bzw. über eine Schachtversickerung verzichtet. Nach Absprache mit den Stadtwerken Wesel kann ein Anschluss zur Caspar-Baur-Straße erfolgen. Das anfallende Regenwasser wird somit in die vorhandenen abwassertechnischen Anlagen in der Caspar-Baur-Straße eingeleitet.

## A 10 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes

### Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Da es sich bei der Planung um eine moderate Nachverdichtung handelt, kann zum einen die Flächeninanspruchnahme im bisherigen Außenbereich vermieden werden, zum anderen werden kompakte Siedlungsstrukturen geschaffen. Eine nachhaltige Entwicklung wird auch dadurch geschaffen, dass sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet Versorgungszentren, Kindergarten- und Schulstandorte sowie Naherholungsgebiete befinden, die allesamt fußläufig erreichbar sind. Durch kurze Wege und attraktive Fuß- und Radwegverbindungen kann ein unnötiger motorisierter Verkehr vermieden werden.
Der Forderung des § 1 a Abs. 5 BauGB, den Erfordernissen des Klimaschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, wird durch die Planung also erfüllt.

### Beurteilung des Eingriffs zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Gemäß § 1 a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Daher erfolgt zunächst eine Darstellung der klimarelevanten Veränderungen, die mit der Planung einhergehen, anschließend werden diese bewertet und abschließend werden die Maßnahmen zum Klimaschutz beschrieben.

Auf einem überwiegenden Teil der Fläche im Plangebiet befindet sich derzeit das leerstehende Gebäude der Ellen-Key-Schule, das künftig noch abgetragen werden soll. Der südöstliche Bereich des Plangebietes wird für Wohnzwecke genutzt. Das anfallende Regenwasser kann teilweise auf den Grünflächen innerhalb des Plangebietes versickern bzw. verdunsten. Während die Versickerung zur Grundwasserneubildung beiträgt, bewirkt die Verdunstung des Niederschlagswassers, dass der Umgebungsluft die Wärme entzogen wird und diese somit gekühlt wird.

Durch die Ausweisung von Allgemeinen Wohngebieten und Verkehrsflächen wird ein großer Teil des Plangebiets versiegelt und überbaut. Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser soll in die bestehende Kanalisation in

der Lipperheystraße eingeleitet werden. Das Niederschlagswasser, das auf den privaten Grundstücksflächen anfällt, kann aufgrund der vorliegenden Bodenverhältnisse und einem Bodendenkmal nicht vor Ort dem Untergrund zugeführt werden; das Niederschlagswasser wird in die abwassertechnischen Anlagen in der Caspar-Baur-Straße eingeleitet.

Da die Versiegelungsmaterialien hohe Wärmespeichervermögen aufweisen, wird die gespeicherte Wärme während der Nacht und insbesondere bei so genannten Strahlungswetterlagen mit geringen Windgeschwindigkeiten nur langsam freigesetzt. Dadurch kann es im Plangebiet zu erhöhten Oberflächen- und Lufttemperaturen kommen. Hierbei ist anzumerken, dass mit dem Gebäude der Ellen-Key-Schule bereits ein hoher Versiegelungsgrad besteht und dieser durch die beabsichtigte Planung nicht erhöht wird.

Durch Gebäude kann sich auch die Luftströmung ändern. Es entstehen sowohl Bereiche mit sehr geringer Durchlüftung als auch Zonen mit erhöhter Windgeschwindigkeit. Auch ist es möglich, dass es zur Unterbrechung von kleinräumigen Kaltluftströmen kommt.

Da das Plangebiet zusätzlichen Verkehr induzieren wird, wird sich auch die Schadstoff- und Feinstaub-Belastung erhöhen. Anthropogene Emissionen von Treibhausgasen verstärken den natürlichen Treibhauseffekt und tragen somit zum Klimawandel bei.

Die Stadt Wesel liegt regionalklimatisch gesehen in der niederrheinischen Tiefebene, in der maritimes Klima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern vorherrscht. Die mittlere Niederschlagsmenge beträgt 700 bis 750 mm/Jahr. Aufgrund der Windhäufigkeit und der geringen Reliefunterschiede kommt es zu einer guten Durchlüftung. Die Hauptwindrichtungen sind Südwest – West, bei Schwachwindlagen Ost bzw. Südwest.

Da im Plangebiet maritimes Klima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern herrscht, haben die zuvor beschriebenen Veränderungen (insb. Temperaturanstieg) nur geringfügig nachteilige Auswirkungen auf das Klima. Auch kommt es deswegen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, da das Plangebiet relativ klein ist und durch den angrenzenden Kurfürstenring und die Blankenburgstraße sowie die Caspar-Baur-Straße bereits eine gewisse Vorbelastung (insb. Schadstoff- und Feinstaub) vorhanden ist.

Aufgrund der Nähe des Plangebietes zum zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt Wesel, zu mehreren Schulen, zum Hauptbahnhof Wesel sowie aufgrund der attraktiven Wegeverbindungen für den Rad- und Fußverkehr, kann davon ausgegangen werden, dass viele Wege nicht mit dem PKW, sondern mit dem Fahrrad oder zu Fuß zurückgelegt werden. Dieser Umstand trägt auch zum Klimaschutz bei.

Weitere Verminderungsmaßnahmen sind im Einzelfall bei der Ausführung möglich und ausdrücklich erwünscht. Daher wurden Vorschläge für die Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Fassadenbegrünung, extensive Dachbegrünung) als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Da diese Maßnahmen nicht festgesetzt werden, können auch die entsprechenden eingriffsmindernden Auswirkungen, insbesondere auf die Schutzgüter Wasser und Klima, nicht angesetzt werden.

## A 11 Flächenbilanz / Planstatistik

Die im ca. 2.553 qm großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

| | |
|---|---|
| Geltungsbereich "Brüner-Tor-Platz" | 2.553 qm |
| Allgemeines Wohngebiet (WA) | 2.220 qm |
| öffentlicher Erschließungsweg | 255 qm |
| öffentliche Grünfläche | 78 qm |

## A 12 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel sind keine Altlasten für den Planbereich verzeichnet. Ebenso bestehen keine Anfangsverdachtsmomente. Aufgrund der Zerstörung Wesels im Zweiten Weltkrieg muss aber im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden.

Vor Baubeginn sollten aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Verdachts sowie die Überprüfung der zu überbauenden Flächen erfolgen.
Sollte sich dabei 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. Aufgrund der Inanspruchnahme einer bereits bebauten Fläche werden jedoch keine Behinderungen erwartet.

## A 13 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Erschließungsaufwendungen fallen für den Neubau des öffentlichen Erschließungsweges und der technischen Infrastruktur an. Weitere Aufwendungen fallen für grünordnerische Maßnahmen, wie der Anlage der Grünflächen und Gehölzpflanzungen an.
Sonstige Kosten und Maßnahmen für Fachgutachten und Vermessungsleistungen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Es werden die Instrumente des städtischen Bodenmanagements angewandt.

Aufgestellt:

Wesel, den 18.11.2015

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

STADT WESEL

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

## Anlagen

Anlage 1 Stadt Wesel 2015: Artenschutzgutachten Bebauungsplan Nr. 21 2. Änderung "Brüner-Tor-Platz". Stand: 23.10.2015

Anlage 2 Peutz Consult 2015: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 21 "Brüner-Tor-Platz", 2. Änderung in Wesel. Stand: 11.12.2015

Anlage 3 geologie:büro 2016: Hydrogeologische Untersuchung zur Regenwasserversickerung im Bebauungsplangebiet Nr. 21 "Brüner-Tor-Platz" 2. Änderung in Wesel. Stand: 09.03.2016

## Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Brüner-Tor-Platz" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.05.2016 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 27.05.2016 bis einschließlich 01.07.2016.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 06.07.2016

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

STADT WESEL 23

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

## Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 "Brüner-Tor-Platz" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurde seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahme abgegeben.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.
Gem. der Vorlage für die Sitzung des Rates am 20.09.2016 werden die Stellungnahmen, nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander so behandelt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes weder geändert noch ergänzt werden muss.

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

Wesel, den 06.07.2016

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

STADT WESEL

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

**So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 20.09.2016.**