Hansestadt Wesel
am Rhein



Bebauungsplan Nr. 94
„Ida-Noddack-Straße/Hoher Weg“
4. Änderung

Begründung Teil A - Originalausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

A 1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel	**4**
A 2 Räumlicher Geltungsbereich	**4**
A 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen	**5**
Flächennutzungsplan	5
Regionalplan	6
Landschaftsplan	6
A 4 Alternativenprüfung	**7**
A 5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation	**7**
Außerhalb des Plangebiets	7
Innerhalb des Plangebiets	8
A 6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung	**8**
Städtebauliches Konzept	8
Verkehrserschließung	8
A 7 Regelungen des Bebauungsplans	**8**
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	8
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	14
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Versickerung“	14
Behandlung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)	14
Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)	15
Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise	16
A 8 Schalltechnischen Bewertung	**16**
A 9 Technische Infrastruktur	**19**
Versorgung/ Entsorgung des Schmutzwassers	19
Behandlung des Niederschlagswassers	20
A 10 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes	**20**
Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft	20
Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung	21
A 11 Flächenbilanz / Planstatistik	**21**
A 12 Altlasten	**21**
A 13 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung	**21**
Anlagen	**22**

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung.

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 5
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 5
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan 6
Abbildung 4: Auszug aus der Festsetzungskarte 1 des Landschaftsplanes 7

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

A 1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel

Beabsichtigt ist die vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Ida-Noddack-Straße/Hoher Weg". Das Änderungsverfahren wird unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, anderer Behörden sowie der Öffentlichkeit durchgeführt. Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung des heutigen Verlaufs des Hohen Wegs in seinem nördlichen Abschnitt. Dies erfordert eine Änderung des Bebauungsplans.
Anlass der Planung ist eine städtebaulich verträgliche Weiterentwicklung von Flächen für Wohnnutzungen sowie die planungsrechtliche Sicherung eines Straßenverlaufs. Die bisherigen Planungen (1. und 3. Änderung) sahen eine Verkehrsführung im südlichen Bereich des Plangebiets vor, wobei der Hohe Weg für den motorisierten Verkehr abgebunden, bzw. aufgegeben werden sollte. Diese Planung wurde mittlerweile durch regionalplanerische Vorgaben verworfen. Zukünftig soll der Hohe Weg als Verkehrsanbindung für ca. 35 Wohneinheiten in dem zu entwickelnden Baugebiet des Bebauungsplans Nr. 237 „Am Schwan“ sowie im Plangebiet entlang des Hohen Wegs dienen. Zu diesem Zweck ist eine moderate Verbreiterung des Hohen Wegs vorgesehen, die zukünftig Begegnungsverkehr ermöglicht.
Einher mit der nun favorisierten Linienführung des Hohen Wegs geht eine Veränderung von bislang geplanten Wohnbauflächen, Baufeldern und Verkehrsflächen. Diese werden durch die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 bauleitplanerisch umgesetzt.

A 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94, 4. Änderung befindet sich nördlich der Innenstadt. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Lackhausen und der Flur 3 die Flurstücke 85 (teilweise), 374 (teilweise), 407 bis 410, 421, 475, 515 (teilweise), 516 und 519 (teilweise), sowie in der Flur 2 die Flurstücke 896, 1712 bis 1714 und 1857 (teilweise) mit einer Fläche von ca. 10.118 qm. Der Geltungsbereich wird im Norden umgrenzt von der Wohnbebauung Julius-Leber-Straße 67 bis 77, der Wohnbebauung Ida-Noddack-Straße 36 bis 46 sowie der Wohnbebauung Dietrich-Bonhoeffer-Straße 41. Im Süden und Osten bilden landwirtschaftliche Flächen die Grenzen des Geltungsbereichs. Die westliche Grenze bildet die Wohnbebauung Ida-Noddack-Straße 34. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500.

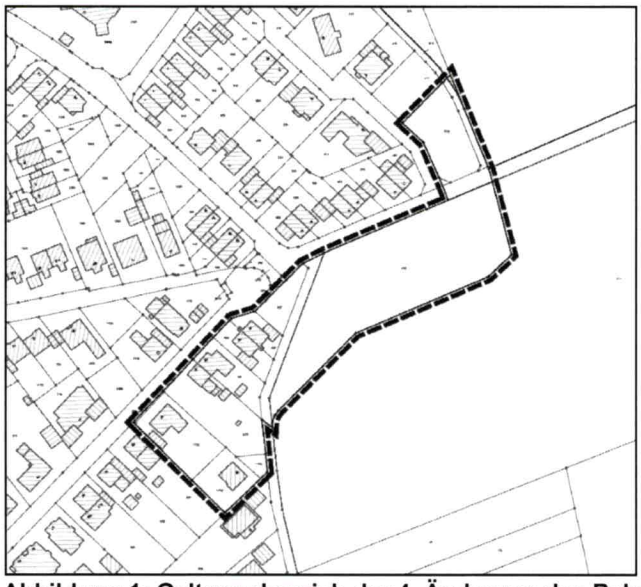


Abbildung 1: Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94

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 Wohnbaufläche dar. Neben einer öffentlichen Grünfläche soll nahezu die gesamte Fläche des Geltungsbereichs der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 als Wohnbaufläche entwickelt werden. Dies entspricht den Vorgaben des Flächennutzungsplans.

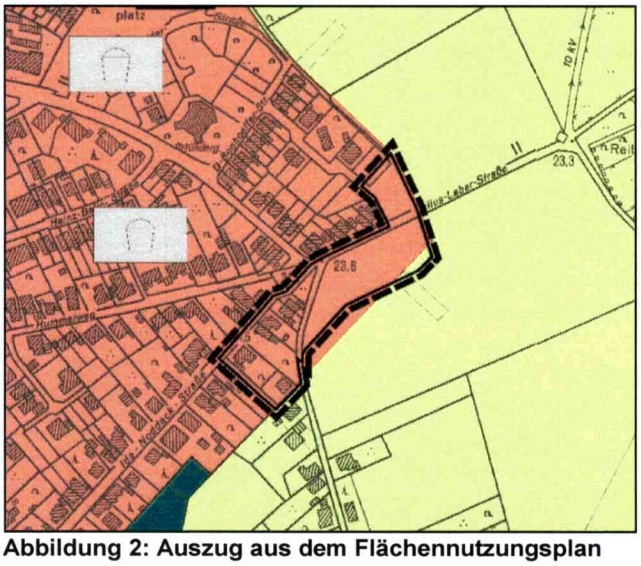


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Regionalplan

Gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) liegt das Plangebiet größtenteils in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich" (ASB). Ein Teilbereich des Plangebiets liegt in einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich". In der aktuell noch nicht gültigen Überarbeitung des GEP wird die ASB-Fläche südlich deutlich reduziert (schraffierte Fläche in Abbildung 3) und dem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich" zugeschlagen. Die beabsichtigte Wohngebietsfestsetzung im Bebauungsplan bzw. die Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan (FNP) stehen somit im Einklang mit den Zielaussagen des aktuell noch gültigen sowie mit dem in Aufstellung befindlichen GEP.

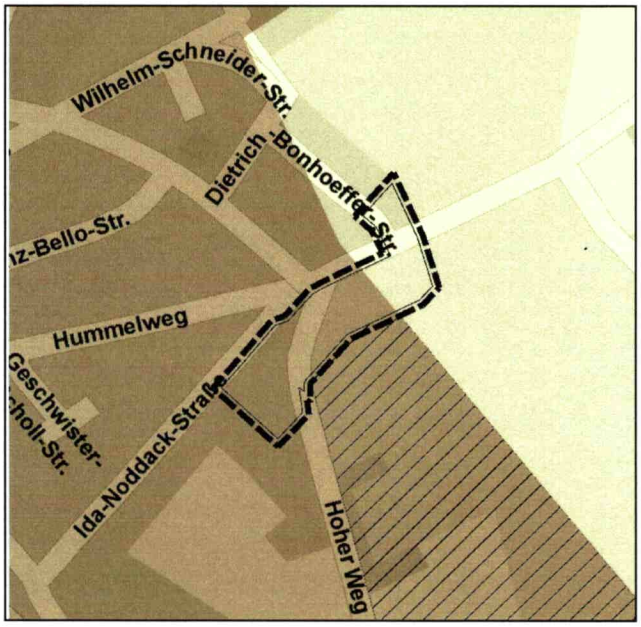


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan (Schraffur zeigt die Veränderung im zukünftigen Regionalplan)

Landschaftsplan

In dem Landschaftsplan des Kreis Wesel, Raum Wesel ist das Plangebiet nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 94, 4. Änderung steht mit dem Landschaftsplan im Einklang. Unmittelbar an das Plangebiet grenzt das Maßnahmengebiet M15 „Niederterrasse bei Blumenkamp und Lackhausen" des Landschaftsplans an.

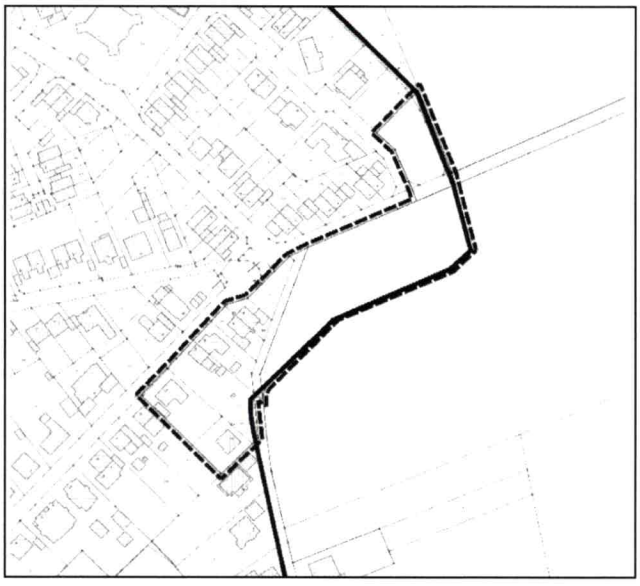


Abbildung 4: Auszug aus der Festsetzungskarte 1 des Landschaftsplanes

A 4 Alternativenprüfung

Gemäß § 1a 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 eine Maßnahme der Innenentwicklung und soll als Potenzial zur Nachverdichtung genutzt werden. Damit wird gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen beigetragen.

A 5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Außerhalb des Plangebiets

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 Doppelhäusern mit bis zu zwei Geschossen dominiert. Das nördlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet erstreckt sich von der Dietrich-Bonhoeffer-Straße sowie entlang großer Teile der Ida-Noddack-Straße und wird durch den größtenteils gültigen Bebauungsplan Nr. 94 „Ida-Noddack-Straße/Hoher Weg“ geregelt. Im Süden grenzt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche an.

Das gesamte Wohngebiet, das im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 94 "Ida-Noddack-Straße/Hoher Weg", 4. Änderung liegt, wird über die Ida-Noddack-Straße, die Julius-Leber-Straße sowie derzeit über den Hohen Weg erschlossen. Das Plangebiet ist durch zwei, in unmittelbarer Nähe verkehrenden Buslinien (Linien 83 und 89) gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

Innerhalb des Plangebiets

Der Bebauungsplan Nr. 94, der im August 1981 rechtskräftig wurde, weist größtenteils Allgemeine und vereinzelt Reine Wohngebiete aus. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich sowohl festgesetzte Reine als auch Allgemeine Wohngebiete. Die Baustruktur der Umgebung orientiert sich an diesen Festsetzungen. Das Plangebiet selbst ist in den derzeit noch gültigen Bebauungsplänen Nr. 94, 1. sowie 3. Änderung als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

A 6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

Städtebauliches Konzept

Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 soll eine südöstlich gelegene Teilfläche des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 94 einer Wohnbebauung zugeführt und bestehende Wohnbebauung sowie der Verlauf des Hohen Wegs bauleitplanerisch gesichert werden. Insgesamt werden auf einer Fläche von ca. 4.900 qm Baumöglichkeiten für Wohngebäude geschaffen. 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 durch die Planung der bisherige Verlauf des Hohen Wegs bauleitplanerisch gesichert und moderat erweitert.

Verkehrserschließung

Die Erschließung der geplanten Grundstücke erfolgt größtenteils über die Julius-Leber-Straße, wobei mindestens zwei Grundstücke unmittelbar über den Hohen Weg erschlossen werden. Die bestehenden Grundstücke entlang der Ida-Noddack-Straße und der Dietrich-Bonhoeffer-Straße werden weiterhin über diese Straßen erschlossen. Der Hohe Weg ist im Rahmen der Entwicklung der Grundstücke um ca. 2,50 m auf eine Breite von ca. 6,50 m zu erweitern, sodass Begegnungsverkehr stattfinden kann.

A 7 Regelungen des Bebauungsplans

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

<u>Art der baulichen Nutzung</u>

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden fünf Baufenster festgesetzt, welche eine Wohnbebauung mit einem Vollgeschoss bzw. teilweise mit

zwei Vollgeschossen ermöglichen. Da die Baugebiete im unmittelbaren Umfeld zum Plangebiet ebenfalls überwiegend als Allgemeine Wohngebiete (WA) als auch Reine Wohngebiete (WR) festgesetzt sind, sollen die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Betriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) in allen WA-Gebieten (WA 1 und WA 2) im Geltungsbereich ausgeschlossen werden, um den beabsichtigten Charakter zu wahren.
Folgende textliche Festsetzung zum Ausschluss bestimmter ausnahmsweise zulässiger Nutzungen wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

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

Grundflächenzahl
Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet u.a. durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) 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 Plangebiets zu wahren sowie das Orts- und Landschaftsbild nicht zu beeinträchtigen wird die Zahl der Vollgeschosse innerhalb der Bauzonen an der Ida-Noddack-Straße sowie an der Dietrich-Bonhoeffer-Straße auf die Errichtung von zwei Vollgeschossen begrenzt. Für die Bauzone entlang der Julius-Leber-Straße und dem Hohen Weg wird die Errichtung von Wohngebäuden mit einem Vollgeschoss festgelegt. Das festgesetzte Höchstmaß der Vollgeschosse kann 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 Landschaftsbilds 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 eingeschossigen baulichen Anlagen darf das Maß von 3,50 m und die zulässige Oberkante baulicher Anlagen das Maß von 7,00 m nicht überschreiten. Für die zweigeschossige Bebauung werden eine zulässige Traufhöhe von 6,50 m und eine zulässige Oberkante baulicher Anlagen von 10,00 m festgesetzt. Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete und endausgebaute öffentliche Verkehrsfläche.
Darüber hinaus wird die Errichtung eines Staffelgeschosses ermöglicht. Der Begriff Staffelgeschoss bezeichnet ein Geschoss, das gegenüber den darunterliegenden 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.
Des Weiteren wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Oberkante der baulichen Anlage um bis zu 0,50 m für ausnahmsweise zulässig erklärt, sofern sich diese Überschreitung aufgrund eines höheren konstruktiven Dachaufbaus durch Passiv-Energiehäuser oder Solarenergieanlagen ergibt.
Um Schäden in baulichen Anlagen aufgrund von Starkregenereignissen vorzubeugen, soll die Fußbodenoberkante des Rohfußboden 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.
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 eingeschossigen Gebäuden die Höhe von 7,00 m bzw. bei den Gebäuden mit dem Höchstmaß von zwei Vollgeschossen die Höhe von 10,00 m nicht überschreitet. (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

§ 3
In den Allgemeinen Wohngebieten (WA 1 und WA 2) muss die Fußbodenoberkante des Rohfußbodens der Erdgeschosse der baulichen Anlagen höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 0,40 m. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

§4
Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Oberkante der baulichen Anlage um bis zu 0,50 m sind ausnahmsweise zulässig bei einem höheren konstruktiven Dachaufbau durch Passiv-Energiehäuser oder Solarenergieanlagen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

§ 5
Bezugspunkt aller Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen ist die Endausbauhöhe der angrenzenden Straßenbegrenzungslinie der erschließenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen senkrecht von der Mitte der zugewandten Gebäudeseite. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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.
Folgende textliche Festsetzungen zur Bauweise wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 6
Es gelten die Vorschriften der offenen Bauweise gemäß § 22 BauNVO.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet mehrheitlich über größere Baufenster geregelt. Lediglich entlang des Hohen Wegs sind Einzelbaufenster, die zur Regelung des Bestands dienen, vorgesehen. Es wird somit nicht nur Einfluss auf die maximal zulässige Gebäudeabmessung genommen, sondern auch die Gestaltung eines harmonisch wirkenden Stadtraumes auf diese Weise sichergestellt. Darüber hinaus können bestehende Gebäude bauleitplanerisch gesichert werden. Die Baufenster werden allesamt durch Baugrenzen anstatt durch Baulinien definiert, sodass 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 15,00 m. Die Baufenster an der Ida-Noddack-Straße und dem Hohen Weg orientieren sich an der Bestandsbebauung.

Nicht überbaubare Grundstücksflächen

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 sollen 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.

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 5,00 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.

> § 7
> 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)

§ 8
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)

§ 9
Garagen und Carports (Stellplätze mit offenem Schutzdach) sind in einem Abstand von mindestens 5,00 m und senkrecht zur erschließenden Verkehrsfläche zu errichten. (§ 12 Abs. 6 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 eine Wohneinheit in den zwingend eingeschossigen Wohngebäuden festzulegen. In den zwingend zweigeschossigen Wohngebäuden sind davon abweichend zwei Wohneinheiten zulässig.

§ 10
Im WA 1 ist je Wohngebäude (Einzelhaus[1], Doppelhaushälfte[2]) die Errichtung von maximal 1 Wohneinheit zulässig. In Wohngebäuden mit zwei Vollgeschossen (WA 2) sind abweichend die Errichtung von 2 Wohneinheiten zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die innere Erschließung des Plangebiets erfolgt durch die Julius-Leber-Straße, die Ida-Noddack-Straße und den Hohen Weg. Die Ida-Noddack-Straße und die Julius-Leber-Straße sind bereits endausgebaut. Lediglich der Abschnitt des Hohen Wegs erfordert einen Ausbau.
Aufgrund des nur geringen Verkehrsaufkommens kann bei der Straßenverkehrsfläche des Hohen Wegs auf den kostenintensiven Ausbau im Trennprinzip mit Bürgersteigen verzichtet werden. Diese Straßenverkehrsfläche dient der Erschließung der

[1] Ein Einzelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO wird definiert als ein frei stehender Baukörper, der sich auf einem Baugrundstück befindet und zu allen Seiten die erforderlichen Abstandsflächen einhält (vgl. Rödel et al.: 6/4.2, Seite 4).
[2] Das Bundesverwaltungsgericht hat zum Grundstücksbezug eines Doppelhauses klargestellt, dass ein Doppelhaus im Sinne des § 22 Abs. 2 BauNVO eine bauliche Anlage ist, die dadurch entsteht, dass zwei Gebäude auf benachbarten Grundstücken durch Aneinanderbauen an der gemeinsamen Grundstücksgrenze zu einer Einheit zusammengefügt werden (vgl. BVerwG, Urteil vom 24.02.2000 - 4 C 12. 98). Dieser Definition folgend, ist eine Doppelhaushälfte als ein selbstständiges Wohngebäude zu definieren.

Wohnbauflächen und wird mit einem Querschnitt von 6,50 m ausgebildet. Eine Grünfläche wird als Versickerungsfläche dem Hohen Weg zugeordnet.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen

Es ist beabsichtigt, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ortsnah in die Kanalisation einzuleiten, bzw. teilweise auf der Grünfläche im Kreuzungsbereich Hoher Weg/ Julius-Leber-Straße zu versickern. 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.

Darüber hinaus wird der Hinweis, dass Zwischenwerte für die Straßenabschnitte durch lineare Interpolation zu ermitteln sind sowie die 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").

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Versickerung"

Wie bereits im Kapitel „Höhenlage öffentlicher Straßenverkehrsflächen" beschrieben, soll ein Teil des auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Die Versickerungsmulde, die in der öffentlichen Grünfläche im Kreuzungsbereich der Julius-Leber-Straße und dem Hohen Weg errichtet wird, wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt daher auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr.11 i.V.m § 9 Abs. 1 Nr. 15 bzw. Nr. 20 BauGB. Die Festsetzungen, die die Versickerung des Niederschlagswassers regeln, erfolgen auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.

Behandlung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist in dem Plangebiet 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. Diese Festsetzung gilt laut § 44 LWG nur für Grundstücke die nach dem 01. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden.

Zur Behandlung und Versickerung der Niederschlagswassermengen, die auf den öffentlichen Erschließungsflächen des Hohen Wegs anfallen, wird die Grünfläche zwischen der Ida-Noddack-Straße und der Julius-Leber-Straße als Versickerungsfläche genutzt. Das Niederschlagswasser, das auf privaten Flächen anfällt, soll gemäß dem § 44 LWG vor Ort versickert werden.

Die geplanten Wohnbaugrundstücke sind so groß bemessen, dass auf diesen Flächen eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenschicht erfolgen kann.
Zur Einschätzung der geotechnischen Bedingungen vor Ort und der Möglichkeiten das Regenwasser vor Ort zu versickern, werden die Ergebnisse des Konzepts zur Regenwasserversickerung[3] für das angrenzende Gebiet des Bebauungsplans Nr. 237 „Am Schwan - Nord" herangezogen (s. Kapitel A9).
Folgende textliche Festsetzungen zur Behandlung von Niederschlagswasser und zur Beschaffenheit der befestigten Flächen werden in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 11
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für alle befestigten Flächen, wie z. B. Stellplätze, Wege, Terrassen etc., nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechende Gefälle sichergestellt ist, dass ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

§ 12
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen des Hohen Wegs anfallende Niederschlagswasser ist auf der öffentlichen Grünfläche zu versickern.

§13
Gemäß § 44 LWG ist das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen und von normal beanspruchten befahrbaren und sonstigen befestigten Flächen über ein geeignetes Entwässerungssystem auf privaten Grundstücken dem Untergrund zuzuführen. Die Dachflächen sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG)

Pflanzgebot (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

An die Wohnbaufläche im Südosten des Geltungsbereichs des Bebauungsplans grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Um zwischen der zukünftigen Wohnbebauung und der Landwirtschaftsflächen einen ansprechenden Übergang zu gestalten und zu sichern, sind Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen in diesem Bereich vorgesehen. Auf diesen Flächen sollen zukünftig Heckenpflanzungen vorgenommen und dauerhaft erhalten werden.
Folgende textliche Festsetzung zum Pflanzgebot wird in den Bebauungsplan aufgenommen:

[3] Das Konzept ist als Anlage 1 zu dieser Begründung beigefügt

§ 14
In der Anpflanzfläche ist eine Heckenpflanzung vorzunehmen. Zulässige Arten sind der Pflanzliste zu entnehmen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Ausgleichsmaßnahmen
Für die Planung ist ein Fachbeitrag zur Eingriffsbilanzierung (Kapitel B 1.6) erarbeitet worden, der Bestandteil des Teil B der Begründung ist. Im Ergebnis werden keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (weitergehende Ausführungen können dem Teil B der Begründung entnommen werden).
Durch die im Plangebiet festgesetzten Grün- und Anpflanzflächen kann der erforderliche Ausgleich vollständig im Plangebiet nachgewiesen werden, es wird sogar ein Überschuss von 1.648 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) erzeugt. Dieser Überschuss wird der landwirtschaftlichen Fläche und der öffentlichen Grünfläche, die zur Versickerung dient, zugeordnet. Ein planexterner Ausgleich ist somit erforderlich.

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 (s. Kapitel B 2 dieser Begründung), planungsrelevante Vogelarten aufgrund der starken landwirtschaftlichen Nutzung und dem geringen Umfang an Grünstrukturen nicht zu erwarten. 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. Beim Abriss von Gebäuden können Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt werden. Dementsprechend sollte vor dem Abriss eine Untersuchung durch einen Fachgutachter stattfinden. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise
Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken
Die den textlichen Festsetzungen zugrundeliegenden 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 (Zimmer 232 bis 234), während der Dienststunden eingesehen werden.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen/ Anschlusshöhen der Grundstücke
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) Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel abzustimmen.

Niederschlagswasserbehandlung
Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine gebietsbezogene wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall an den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand zum mittleren höchsten Grundwasserspiegel von 1,00 m aufweisen.

Wasserbehördliche Erlaubnis
Eine wasserbehördliche Erlaubnis ist für die folgenden Vorhaben bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel einzuholen:

- Bau und Betrieb einer Wärmepumpe
- Einbau von RC-Material (z.B. als Wegeunterbau oder als Tragschicht)

Hochwasser
Aufgrund der Lage in einem Risikogebiet für Extremhochwässer, ist in einem Teilbereich gemäß § 78c WHG der Einbau und der Betrieb von Ölheizungen nur ausnahmsweise zulässig. Ein entsprechender Antrag ist bei der Unteren Wasserschutzbehörde einzureichen.

Fluglärm
In ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich der Platzrundenverlauf des Sonderlandeplatzes Wesel-Römerwardt. Aufgrund der Lage sind Belästigungen durch Fluglärm nicht auszuschließen.

Löschwasser
Die Löschwasserversorgung ist nach DGWV Arbeitsblatt W 405 für eine Löschzeit von mindestens 2h mit 800l/min unter der Voraussetzung, dass nur feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen vorliegen bzw. anderenfalls 1.600l/min nachzuweisen.

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

Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkriegs. 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.

Verbesserung des Lokalklimas

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

a) Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmern und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen
b) Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen
c) Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können (eine wasserrechtliche Genehmigung ist erforderlich)

Artenschutz

Beim Abriss von Gebäuden könnten Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG verwirklicht werden. Um dies zu vermeiden, muss in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ein Fachgutachter beauftragt werden, der die An- und die Abwesenheit der Fledermäuse vor Ort überprüft. Erst nach der Freigabe durch den Fachgutachter darf mit dem Abriss der Gebäude begonnen werden.
Bei der Errichtung von Gebäuden ist darüber hinaus die Möglichkeit der Verwendung von verschiedenen Nisthilfen (Fertigbausteinen oder Nistkästen), die im Gebäude integriert oder nachträglich angebracht werden, zu beachten.

Schutz des belebten Oberbodens

Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahme ist dieser in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.

Bodendenkmäler

Für das Plangebiet liegen derzeit keine konkreten Hinweise auf die Existenz von Bodendenkmälern vor. Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist jedoch nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Gemäß

§ 28 Abs. 2 Satz 2 DSchG NRW können die Denkmalbehörden und Denkmalpflegeämter insbesondere verlangen, rechtzeitig vor Beginn eines Eingriffs Gelegenheit zur fachwissenschaftlichen Untersuchung von Denkmälern oder zu deren Bergung zu erhalten.

Anhang

Pflanzliste (Heckenpflanzen)

Acer campestre	Feldahorn
Berberis*	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Chaenomeles*	Scheinquitte
Cornus mas	Kornelkirsche
Cotoneaster*	Felsenmispel
Crataegus*	Weißdorn
Deutzia*	Deutzie
Ilex*	Ilex, Stechpalme
Ligustrum*	Liguster
Mahonia aquifolium	Mahonie
Philadelphus*	Pfeifenstrauch
Potentills fruticosa	Fünffingerstrauch
Ribes*	Johannisbeere
Rosa*	Rosen
Spiraea*	Spierstrauch
Symphoricarpus*	Schnee- und Purpurbeere
Taxus*	Eibe

*in Arten und Sorten

A 8 Schalltechnischen Bewertung

Von der angestrebten Wohnbauentwicklung sind keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Lärm etc. zu erwarten. Ebenso wird davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Wohnnutzung nicht unzumutbar gestört wird.

A 9 Technische Infrastruktur

Versorgung/ Entsorgung des Schmutzwassers

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

Der Anschluss kann an den vorhandenen Kanal in der Julius-Leber-Straße 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 § 44 LWG 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 werden die Ergebnisse des Konzepts zur Regenwasserversickerung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 237 „Am Schwan – Nord" sowie einem Erläuterungsbericht zu diesem Konzept herangezogen.[4] Hierbei wurden die Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie die Wasserdurchlässigkeit der Böden ermittelt. Zur Erkundung des Bodenaufbaus wurden in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet fünf bis zu 2,00 m tiefe Kleinrammbohrungen ausgeführt. An drei der fünf Bohrungen wurden zusätzlich Sickerversuche durchgeführt. Durch die räumliche Nähe der beiden Geltungsbereiche kann angenommen werden, dass die Erkenntnisse aus dem Gutachten für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 237 ebenfalls Gültigkeit für das Plangebiet der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 haben. Die hydrogeologische Untersuchung im Rahmen der Konzepterstellung zur Regenwasserversickerung kommt zu dem Ergebnis, dass aufgrund des Schichtprofils des Bodens „[..]die Errichtung von flachen Versickerungsmulden [..] daher im gesamten Plangebiet [...]" nicht möglich ist (geologie:büro 2015: 11). Es wird die Nutzung von Rigolen- und Mulden-Rigolen-Anlagen empfohlen.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden in der Planung berücksichtigt und in die Festsetzungen des Bebauungsplans einbezogen.

A 10 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die derzeit gültigen Bebauungspläne lassen bereits zum jetzigen Zeitpunkt eine Entwicklung von Wohngebäuden zu. Daher kommt es durch die vorliegende Planung nicht zu einer Verschlechterung. 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, ein Kindergartenstandort sowie Naherholungsgebiete befinden, die allesamt fußläufig erreichbar sind. Durch kurze Wege und attraktive Fuß- und Radwegverbindungen

[4] Die Gutachten sind als Anlage 1 und 2 zu dieser Begründung beigefügt

kann ein unnötiger motorisierter Verkehr vermieden werden. Der Forderung des § 1a Abs. 5 BauGB, den Erfordernissen des Klimaschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, wird durch die Planung also erfüllt.

Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung

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

A 11 Flächenbilanz / Planstatistik

Die im ca. 10.118 qm großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

Geltungsbereich „Ida-Noddack-Straße/Hoher Weg“	10.118 qm
Allgemeines Wohngebiet (WA)	8.509 qm
öffentlicher Erschließungsweg	903 qm
öffentliche Grünfläche	365 qm
Landwirtschaftliche Fläche	341 qm

A 12 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreis 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.

A 13 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Erschließungsaufwendungen fallen für die Erweiterung des öffentlichen Erschließungswegs und der technischen Infrastruktur an. Weitere Aufwendungen fallen für grünordnerische Maßnahmen, wie der Anlage der Grünfläche und möglichen Gehölzpflanzungen an. Sonstige Kosten und Maßnahmen für Fachgutachten und Vermessungsleistungen werden im weiteren Verfahren ermittelt. Es werden die Instrumente des städtischen Bodenmanagements angewandt.

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung.

Anlagen

Anlage 1 geologie:büro 2015: Konzept zur Regenwasserversickerung. Stand: 02.03.2015

Anlage 2 Ingenieurbüro R.A. Patt GmbH 2017: Erläuterungsbericht zum Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Nr. 237 „Am Schwan - Nord“. Stand: 21.06.2017

Aufgestellt:

Wesel, den 06.08.2018

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleitplanung

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Ida-Noddack-Straße/Hoher Weg" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplans über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 17.10.2018 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 25.10.2018 bis einschließlich 30.11.2018.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 08.01.2019

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleitplanung

Fortschreibung der Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 94 "Ida-Noddack-straße/Hoher Weg" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v.g. Bebauungsplans wurden seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am Entwurf des v.g. Bebauungsplans wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ebenfalls Stellungnahmen abgegeben.
Gem. der Vorlage für die Sitzung des Rates am 12.03.2019 werden die Stellungnahmen, nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander behandelt.

- Aufgrund einer Stellungnahme aus der Öffentlichkeit vom 14.11.2018 wurde ein Wort in der Begründung Teil B zur Klarstellung ersatzlos gestrichen.

Die vorgenommene klarstellende ersatzlose Streichung in der Begründung Teil B - Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes) erfordert keine erneute Durchführung der Offenlage.

Die Begründung Teil B – Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes) wurde in dem folgenden Punkten klarstellend ergänzt:

Seite 15:
***Ersatzlos gestrichen**
~~überwiegend~~

Wesel, den 30.01.2019

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleitplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 12.03.2019