Hansestadt Wesel

Bebauungsplan Nr. 142 "Stoppenbergstraße - Süd" vereinfachte Änderung C



Begründung - Originalausfertigung

Inhalt

A 1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel 3
A 2 Räumlicher Geltungsbereich 4
A 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen 4
Flächennutzungsplan 4
Regionalplan 5
Landschaftsplan 6
A 4 Alternativenprüfung 6
A 5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation 6
A 6 Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes 7
Städtebaulicher Entwurf und Verkehrserschließung 7
Regelungen des Bebauungsplanes 8
A 7 Technische Infrastruktur 10
Versorgung 10
Entsorgung des Schmutzwassers 10
Behandlung des Regenwassers 11
Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise 11
A 8 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes 12
Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft 12
Beurteilung des Eingriffs zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung 12
Immissionsschutz (Schallschutz) 13
Altlasten 13
A 9 Flächenbilanz / Planstatistik 14
A 10 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung 14
Anlagen 15

A 1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 142 „Stoppenbergstraße - Süd" ist mit der Bekanntmachung vom 10.07.1981 in Kraft getreten. Die Aufstellung des Bebauungsplanes einschließlich seiner Änderungen ermöglichte die bauliche Entwicklung einer Freifläche. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Stoppenbergstraße – Süd" wurde 2013 die Möglichkeit eröffnet ein Wohngebiet mit Einzel- und Doppelhäusern zu realisieren.

Die Stadt Wesel beabsichtigt, durch die vereinfachte Änderung C des Bebauungsplans Nr. 142 „Stoppenbergstraße - Süd", insgesamt zwei Baufelder im vorhandenen Bebauungsplangebiet anzupassen, wobei ein Baufenster für die Erweiterung einer bestehenden Kindertageseinrichtung vorgesehen ist. Die derzeitige Positionierung von zwei Baufeldern und einem Stichweg im südwestlichen Bereich des Bebauungsplangebietes verhindert eine Erweiterung. Mit der Änderung soll der Kindertageseinrichtung die Möglichkeit gegeben werden, die Betriebsstätte zu vergrößern, in einem geeigneten Raumkonzept zu gestalten und sich somit dem steigenden Bedarf der zu betreuenden Kinder anzupassen.

Demnach entsprechen die Entwicklungsziele der derzeitigen Festsetzungen für den südwestlichen Bereich des Bebauungsplanes nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Ansprüchen, stimmen in den planerischen Grundzügen mit diesen aber überein. Die planungsrechtliche Sicherung über die Änderung des Bebauungsplanes ist jedoch erforderlich.

Werden durch eine Änderung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, so wie im vorliegenden Fall, kann die Gemeinde das vereinfachte Verfahren (§ 13 BauGB) anwenden. Die Anwendung des § 13 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. Die gegebenen Erkenntnisse beinhalten keine Hinweise darauf, dass in die Abwägung einzustellende Umweltbelange vorliegen. Damit steht einer Aufstellung des Bebauungsplanes im vereinfachten 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 Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Von dieser wird Gebrauch gemacht.
- Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a 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 § 4c BauGB wird abgesehen (§ 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB).

Anlass der Planung ist die aktuelle Bedarfsplanung der Jugendverwaltung, die eine Notwendigkeit der Unterbringung zusätzlicher Kinderbetreuungsplätze sieht. Da es sich um ein innerörtliches Grundstück handelt, der zu überplanende Bereich vom Eigentümer nicht mehr benötigt wird und sich in direkter Nähe zur vorhandenen Kindertageseinrichtung befindet, unterstützt die Stadt Wesel das Vorhaben. Das

Planungsziel ist die Schaffung einer sinnvollen Erweiterungsmöglichkeit für eine zusätzliche Gruppe in der Kindertageseinrichtung.

A 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142, vereinfachte Änderung C umfasst insgesamt zwei Grundstücke (Gemarkung Wesel, Flur 24, Flurstücke 639 tlw. und 683 tlw.). Die Gesamtgröße des Planbereichs beträgt ca. 1.250 m². Das Grundstück wird umgrenzt von der Gärtnerei im Norden, der Integrativen und Heilpädagogischen Kindertagesstätte im Osten, von dem Kartäuserweg im Süden und der Wohnbebauung Grünstraße 30 bis 34 im Westen. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

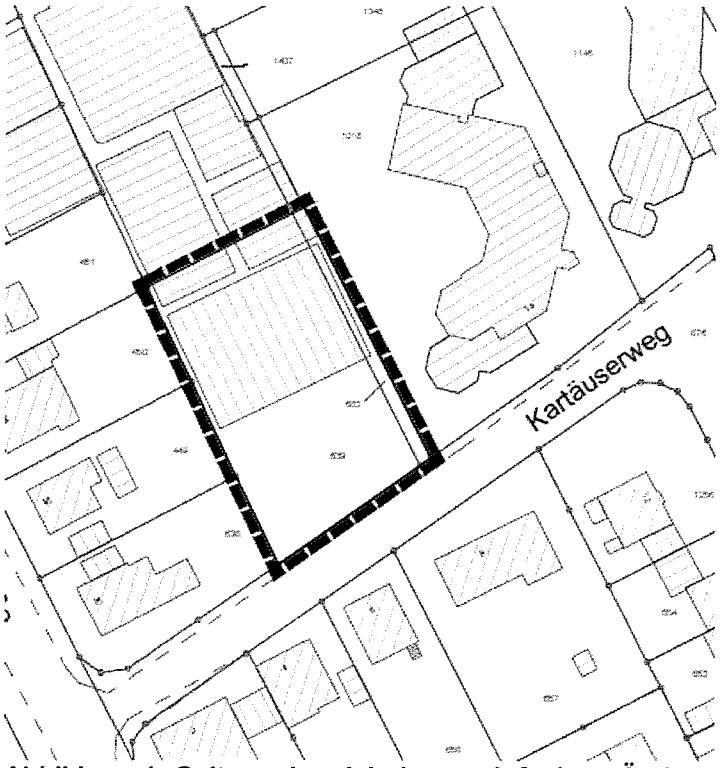


Abbildung 1: Geltungsbereich der vereinfachten Änderung C des Bebauungsplanes Nr. 142

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 für den Änderungsbereich Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan Nr. 142, vereinfachte Änderung C steht somit mit dem Flächennutzungsplan im Einklang.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Regionalplan

Gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB)“. Die beabsichtigte Wohngebietsfestsetzung steht somit in Einklang mit den Zielaussagen des GEP.

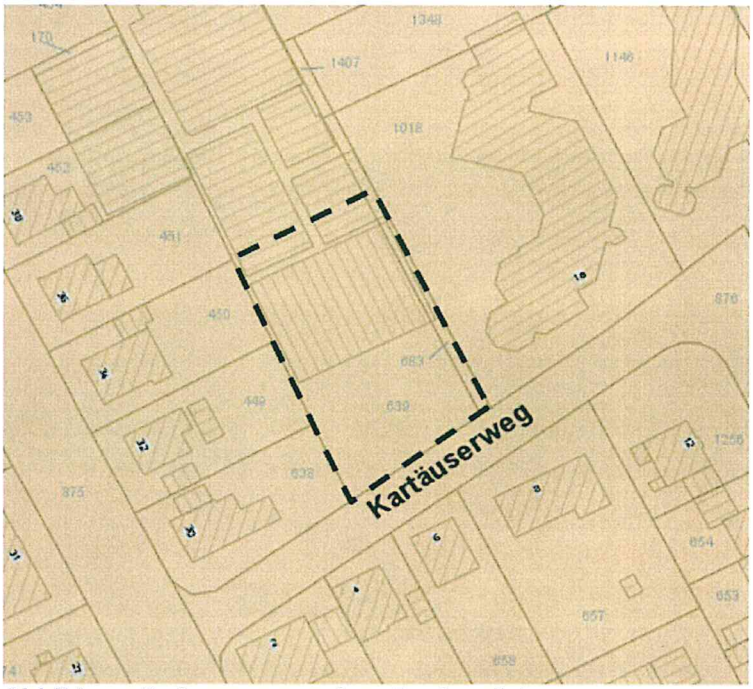


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan

Landschaftsplan

In dem Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Wesel ist das Plangebiet nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 142, vereinfachte Änderung C steht daher mit dem Landschaftsplan im Einklang.

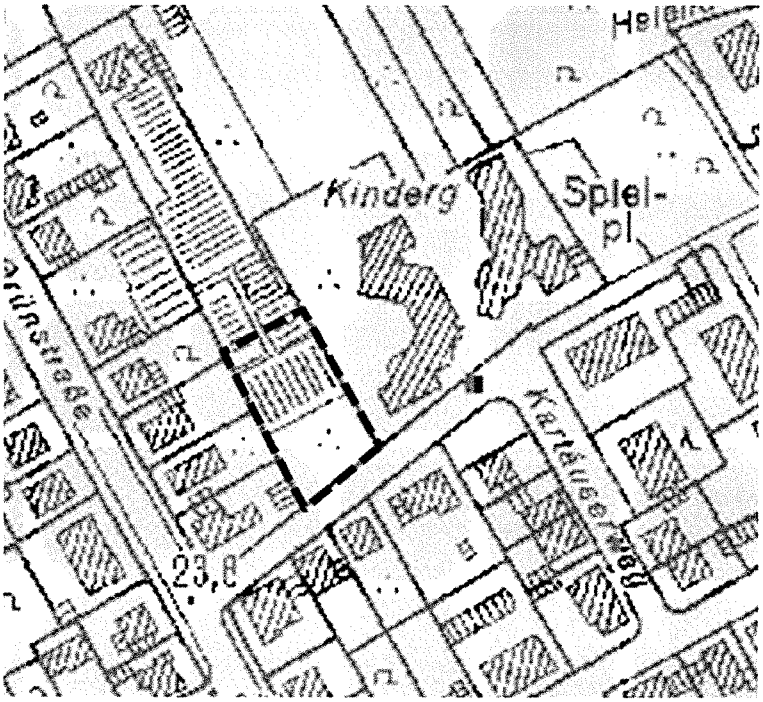


Abbildung 4: Auszug aus der Festsetzungskarte 1 des Landschaftsplanes

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

Das Plangebiet liegt in einem Neubaugebiet, das in weiten Teilen vollständig entwickelt ist. Der entsprechende Bebauungsplan Nr. 142 „Stoppenbergstraße – Süd“, 1. Änderung wurde im April 2013 zur Rechtskraft geführt. Weitestgehend ist das Plangebiet von Wohnbebauung umgeben, die durch verschieden ausgeprägte Wohnbauten bestimmt wird. Neben vereinzelten ein- bis zweigeschossigen Zweifamilien- und Reihenhäusern

wird die Umgebung von freistehenden Einfamilienhäusern dominiert. Die Grundstücksgrößen variieren bei dem Einzelhaustypus zwischen 300 qm und 1.250 qm. Der Süden sowie der südwestliche Bereich bestehen überwiegend aus Mehrfamilienhäusern. Das gesamte Wohngebiet, das im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 142 "Stoppenbergstraße - Süd", 1. Änderung liegt, wird über die Grün- und Stoppenbergstraße erschlossen.

Der Ortsteil Feldmark verfügt über eine sehr gut ausgebaute Infrastruktur mit einem Nahversorgungszentrum. Das Plangebiet ist durch zwei, in unmittelbarer Nähe verkehrenden Buslinien (Linien 85 und 96) in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gut eingebunden.

Der Bebauungsplan Nr. 142, 1. Änderung weist ein allgemeines Wohngebiet (WA) aus. In unmittelbarer Nähe zum Plangebiet befinden sich auch einige festgesetzte Allgemeine Wohngebiete (WA). Die Baustruktur der Umgebung orientiert sich an diesen Festsetzungen. Auf dem Grundstück befinden sich Gewächshausanlagen einer im Gebiet ansässigen Gärtnerei.

In ca. 600 m Entfernung zum Plangebiet befindet sich ein Betrieb, der unter die Störfallverordnung (12. BImSchV) fällt. Die Störfallverordnung fordert, dass langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, zwischen Betriebsbereichen einerseits und schutzbedürftigen Gebäuden und Gebieten andererseits einen angemessenen Abstand zu wahren. Eine weitere Verdichtung schutzbedürftiger Objekte im Umfeld von Betriebsbereichen soll somit verhindert werden, denn nur so können die Auswirkungen von möglichen Unfällen möglichst gering gehalten werden. Das LANUV hatte für diesen Betrieb einen überschlägigen Achtungsabstand (Abstand ohne Detailkenntnisse) von 1.500 m ermittelt; das Plangebiet lag somit innerhalb des Achtungsabstandes. Da ein solcher Abstand nicht abwägbar ist, war es erforderlich, durch Einzelfallbetrachtung den „angemessenen Abstand“ (Abstand mit Detailkenntnissen) ermitteln zu lassen. Eine solche gutachterliche Bewertung wurde für das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 142, 1. Änderung im Jahr 2012 durchgeführt. Dieses Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass der tatsächlich erforderliche Abstand 350 m beträgt. Somit liegt die vereinfachte Änderung des Bebauungsplans außerhalb des angemessenen Abstandes; planungsrelevante Restriktionen aufgrund der Nähe zu einem Betrieb, der unter die Störfallverordnung fällt, liegen demnach nicht vor.

A 6 Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

Städtebaulicher Entwurf und Verkehrserschließung

Mit der vereinfachten Änderung C des Bebauungsplanes Nr. 142 soll eine südwestlich gelegene Teilfläche der Erweiterung einer Kindertageseinrichtung zugeführt werden. Auf dem zu überplanenden Gelände befinden sich Gebäudeeinheiten, die von einer Gärtnerei als Gewächshäuser genutzt werden. Der in den derzeitigen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 142, 1. Änderung im Osten des Plangebietes vorgesehene Stichweg wird an den westlichen Rand des neuen Geltungsbereichs verschoben. Somit ist die Erschließung des nördlich gelegenen Baufensters weiterhin gesichert. Das im derzeitig

gültigen Bebauungsplan südlich gelegene Baufenster rückt in Richtung Osten an die bestehende Kindertageseinrichtung heran. Dadurch wird der Kindertageseinrichtung die Möglichkeit einer Erweiterung im Erdgeschoss eröffnet. Gleichzeitig sind Lage und Größe des Baufensters so gewählt, dass im Falle einer Nichtrealisierung der Kindertageseinrichtungserweiterung die Errichtung eines Einfamilien- oder Doppelhauses weiterhin umsetzbar ist.

Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit

Die Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebiets (WA) gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und in Anlehnung an die ursprüngliche Planung werden zwei Einzelbaufenster festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an der vorhandenen Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld und wird durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und der Begrenzung der maximal zulässigen Vollgeschosse auf ein Geschoss bestimmt.

Auf den Plangebietsflächen befindet sich derzeit ein Gartenbaubetrieb. Aufgrund dieses Bestandes soll diese in einem Allgemeinen Wohngebiet gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht für unzulässig erklärt werden. Da sich einige der übrigen in einem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (hier: Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Anlagen für die Verwaltungen) besser in die beabsichtigte städtebauliche Struktur einfügen können als andere, werden die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Der beabsichtigte Charakter des Plangebiets kann somit gewahrt werden.

Wie bereits im Kapitel „A 1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel" beschrieben, soll im Plangebiet eine Erweiterungsmöglichkeit einer Kindertageseinrichtung für eine zusätzliche Gruppe geschaffen werden. Für Allgemeine Wohngebiete hat das VGH Baden-Württemberg in einer Entscheidung vom 27.11.2013 – 8 S 1813/13 – ausgeführt, dass Kindertageseinrichtungen gemäß § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO als Anlagen für soziale oder ggf. auch kirchliche Zwecke allgemein zulässig sind. Dies gilt auch dann, wenn eine Kindertageseinrichtung nicht (nur) der Versorgung des Gebietes dient. Eine gesonderte Gebietsausweisung (bspw. Flächen für Gemeinbedarf) ist daher nicht erforderlich.

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 auf ein Vollgeschoss begrenzt. Darüber hinaus kann hinausgehend ein zusätzliches Vollgeschoss zugelassen werden, wenn dieses geneigte Dachflächen gem. § 2 Abs. 5 Satz 3 BauO NRW aufweist und die gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze der Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 nicht überschritten wird.

Höhe baulicher Anlagen

Die Erdgeschossfußbodenhöhe wird auf maximal 0,30 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone festgesetzt, bezogen auf die Kanaldeckelhöhe in der Verkehrsfläche an der südlichen Grenze des Geltungsbereiches. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Somit ergibt sich eine maximal zulässige Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe von 24,20 m über NHN.

Durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe wird die zur Verwirklichung städtebaulicher Absichten erforderliche Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen gewährleistet. Die Traufe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut. Der First ist die obere Dachbegrenzungskante. Die zulässige Traufhöhe darf das Maß von 3,00 bis maximal 6,50 m und die zulässige Firsthöhe das Maß von 6,00 bis maximal 9,00 m über dem höchsten Punkt der Straßenkrone nicht überschreiten. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Somit ergibt sich eine maximal zulässige Traufhöhe von 30,40 m über NHN und eine maximal zulässige Firsthöhe von 32,90 m über NHN.

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.

Grundstücksgrößen

Um unterschiedlichen Nachfragestrukturen gerecht zu werden, wird festgesetzt, dass Baugrundstücke, die mit Doppelhäusern bebaut werden, eine Mindestgröße von 250 m² aufweisen. Baugrundstücke, die mit Einzelhäusern bebaut werden, haben eine Mindestgröße von 350 m² einzuhalten.

Behandlung des Niederschlagswassers

Durch textliche Festsetzungen ist geregelt, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den privaten Flächen im Plangebiet zu versickern ist. Dabei ist zu beachten, dass die Verkehrs- und Dachflächen so zu erstellen sind, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern.
Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ist nach den anerkannten Regeln der Technik in den dezentral angeordneten Mulden zu versickern.

Artenschutzrechtliche Bewertung

Zur Einschätzung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten im Plangebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der durch die Lindschulte Ingenieurgesellschaft, Nordhorn, durchgeführte artenschutzrechtliche Prüfung, die im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 erfolgte, wurden in dieser berücksichtigt. So wurde nachgewiesen, dass durch die Planung artenschutzrechtlich planungsrelevante Arten betroffen sind. Allerdings kann festgestellt werden, dass für keine der möglichen Fledermausarten negative Auswirkungen zu

erwarten sind. Werden bei Baumfällungen, Rodungs- und Abbrucharbeiten Fledermäuse aufgefunden, sind diese fachgerecht zu bergen und in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde Experten zu übergeben. Ebenso können aufgrund der Struktur des Plangebietes negative Auswirkungen auf relevante Vogelarten ausgeschlossen werden. Maßnahmen zur Baufeldfreimachung (Beseitigung von Gehölzen, anderer Vegetation, Gebäuden usw.) sind ausschließlich in der Zeit vom 1.10 bis zum 28./ 29.02 (außerhalb der Brutzeit von Vögeln) eines jeden Jahres vorzunehmen. Somit wird dem „Tötungsverbot" des § 44 BNatSchG Rechnung getragen.

Im Ergebnis ergab die artenschutzrechtliche Prüfung, dass es für keine planungsrelevante Art zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt. Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

Altlastentechnische Bodenuntersuchung

Mit der vereinfachten Änderung C des Bebauungsplanes Nr. 142 „Stoppenbergstraße-Süd" werden zwei Baufenster angepasst, wobei ein Baufenster für die Erweiterung einer Kindertageseinrichtung vorgesehen ist. Da die zu überplanende Fläche durch eine Gärtnerei gewerblich genutzt wurde, ist zur Abschätzung schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten eine orientierende Bodenuntersuchung durchgeführt worden. Im Ergebnis liegen keine Hinweise auf gestörte Bodenverhältnisse oder Auffüllungen vor, ebenso konnten keine Auffälligkeiten auch im Hinblick auf mineralölkohlenwasserstoffbürtige Verunreinigungen aufgrund des nördlich des Plangebietes befindlichen Heizöltanks wahrgenommen werden. Auch konnten keine Schadstoffkonzentrationen nachgewiesen werden, die im Hinblick des Nutzungsszenario Kinderspielfläche zu einem Risiko führen. Lediglich konnte im Boden ein erhöhter Blei-Gehalt gemessen werden, aufgrund dessen der Boden keine Versorgungsqualität gemäß Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung aufweist, so dass er in der Regel nicht für die externe Herrichtung einer durchwurzelbaren Bodenzone verwendet werden kann.

Im Zusammenhang mit dem Rückbau eines Teiles des Gewächshauses und vor dem Hintergrund der Entsorgung der Bauteile bestand die Notwendigkeit einer Baustoffuntersuchung des Fensterkitts der Gewächshausfenster. Die Untersuchung des Materials kam zu dem Ergebnis, dass der Fensterkitt als pech-/teer- und asbesthaltig einzustufen ist, der separat zurückzubauen und als gefährlicher Abfall zu entsorgen ist.
Nähere Informationen sind dem Gutachten zu entnehmen, dass als Anlage zu dieser Begründung angefügt ist.

A 7 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.
*1

Entsorgung des Schmutzwassers

Das Schutzwasser wird dem vorhandenen Kanalsystem zugeführt. Unter Berücksichtigung des Kanalbestandes in den umliegenden Straßen ist der Anschluss zur Stoppenbergstraße geplant. Eine Zuleitung zur zentralen Kläranlage der Stadt Wesel ist

***1 Klarstellende Ergänzung:**
Aufgrund der Wohnbebauung wird leitungsgebunden 48 m³/h an Wasser zur Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellt und gleichzeitig die Trinkwasserversorgung sichergestellt.

damit sicherstellt. Neue bzw. größere Schmutzwasseranschlusswerte werden nicht ausgelöst. Eine ordnungsgemäße Behandlung des Schmutzwassers ist somit gewährleistet.

Behandlung des Regenwassers

Das Landeswassergesetz (LWG) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB wird daher festgesetzt, dass gemäß § 44 LWG das Regenwasser von Erschließungsflächen (private Verkehrserschließung) und Dachflächen baulicher Anlagen auf den privaten Baugrundstücken über ein geeignetes Entwässerungssystem an Ort und Stelle dem Untergrund zugeführt werden muss. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich dabei in jedem Falle den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen.

Zur Einschätzung der geotechnischen Bedingungen vor Ort und der Möglichkeiten das Regenwasser vor Ort zu versickern, wurde im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 142 „Stoppenbergstraße – Süd", 1. Änderung eine versickerungstechnische Untersuchung vorgenommen. Da sich das Plangebiet im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 befindet, kann auf die Ergebnisse der Untersuchung zurückgegriffen werden. Demnach ist aufgrund des vorgefundenen Bodenaufbaus eine Versickerung des Niederschlagwassers möglich, wenn an den Stellen der Versickerungsanlagen Bodenaustausch stattfindet. Die Versickerung ist nach den festgestellten Boden- und Grundwasserverhältnissen sowohl über Mulden als auch über Rigolen möglich. Nähere Informationen sind dem Gutachten zu entnehmen, dass als Anlage zu dieser Begründung angefügt ist.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Rinnen dezentral angeordneten Versickerungsmulden zugeführt, ein Regenwasserkanal ist nicht notwendig. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser wird in den Gartenbereichen über Mulden bzw. Rigolen versickert. Die Bemessung und Ausführung der Mulden obliegt den Bauherren und bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen ist.

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

Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, 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.

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

Versickerung von Niederschlagswasser
Die Dachflächen sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone (Mulden, Rigolen etc.) auf privatem Grundstück zu versickern.
Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem muss den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und hat sich den speziellen Bodenverhältnissen anzupassen. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind zu beachten.

Baugrundbegutachtung
Die Bodenuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 142 „Stoppenbergstraße – Süd", 1. Änderung kommt zu dem Ergebnis, dass bei einer unterkellerten Bebauung bei der Errichtung von Baugruben in den sandigen Böden in Anlehnung an die DIN 4124 eine maximale Böschungsneigung von 45° zu berücksichtigen ist. Die Sande/Kiese sind für einen Wiederaufbau (z.B. Hinterfüllung) geeignet. Um eine Durchnässung und Aufweichung der Haufwerke zu vermeiden, sollten die zum Wiedereinbau vorgesehenen Böden/Haufwerke mit Folie abgedeckt werden. Ausführliche Informationen sind der Bodenuntersuchung zu entnehmen. Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

Baumschutzsatzung
Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Wesel in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten ist.
#2
#3

A 8 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Der Planbereich ist bereits planungsrechtlich durch eine bauliche Nutzung belegt. Es erfolgt lediglich eine Neuordnung von Bauflächen. Die Art und das Maß der Nutzung bleiben erhalten. Der Stichweg wird an den westlichen Rand des Plangebietes verschoben, so dass sich der Versiegelungsgrad nicht verändern wird.
Die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplanes sind mit der Bebauungsplanänderung beabsichtigten Festsetzungen gegenübergestellt worden. Im Ergebnis hat die Planung keine Auswirkung auf Natur und Landschaft und löst damit auch keine Kompensationserfordernisse aus.

Beurteilung des Eingriffs zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

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

***2 Klarstellende Ergänzung:**
Bergwerksfelder
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wesel 19“ sowie über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Bruckhausen 43“.

***3 Klarstellende Ergänzung:**
Erlaubnisfeld
Die Planfläche befindet sich außerdem über dem Erlaubnisfeld „WeselGas“. Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen.

befinden, die allesamt fußläufig erreichbar sind. Durch kurze Wege und attraktive Fuß- und Radwegverbindungen kann ein unnötiger motorisierter Verkehr vermieden werden.

Auch durch die Beschränkung der Bodenversiegelung und der Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser auf den Grundstücken kann ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet werden. Der Forderung des § 1a Abs. 5 BauGB, den Erfordernissen des Klimaschutzes ausreichend Rechnung zu tragen, wird durch die Planung also erfüllt.

Immissionsschutz (Schallschutz)

Auch bezüglich des Aspektes des Immissionsschutzes kann auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Stoppenbergstraße – Süd", 1. Änderung zurückgegriffen werden. Demnach liegen die höchsten Verkehrslärmimmissionen an den zur Nordstraße orientierten Fassaden vor. Aus der Untersuchung lässt sich weiter entnehmen, dass die Einhaltung der Werte in den Gebäuden über passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen kann. Dies umfasst Fenster der Schallschutzklasse 2, was den üblichen doppelverglasten Fenstern entspricht und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an den zu dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen. Entsprechende Festsetzungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen.

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,ges}$	$R'_{w,Wand}$	$R'_{w,Fenster}$	Schallschutzklasse der Fenster
I	30 dB	35 dB	25 dB	2
II	30 dB	35 dB	25 dB	2
III	35 dB	40 dB	30 dB	2

Abbildung 5: Abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile für Wohnräume nach DIN 4109 mit max. 40 Fensterfläche

Somit sind von der angestrebten Entwicklung keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Lärm etc. zu erwarten. Ebenso wird davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Wohnnutzung nicht unzumutbar gestört wird. Die schalltechnische Untersuchung ist ebenfalls Anlage zu dieser Begründung.

Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel sind keine Altlasten für den Planbereich verzeichnet. Durch die Nutzung der im Planbereich angesiedelten Gärtnerei ergibt sich allerdings das Erfordernis einer Gefährdungsabschätzung, da Bodenverunreinigungen durch unsachgemäß gelagerte Düngemittel nicht ausgeschlossen werden konnten.

Zudem muss aufgrund der Zerstörung Wesels im Zweiten Weltkrieg aber im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden.

Zur Einschätzung der Gefährdung von möglichen Bodenverunreinigungen im Plangebiet wurde eine Untersuchung auf Altlasten oder sonstige schädliche Bodenverunreinigungen durchgeführt. Im Ergebnis konnten keine Schadstoffkonzentrationen oder Auffälligkeiten nachgewiesen werden, die zu einem Risiko führen könnten. Lediglich eine Untersuchung

des Fensterkitts der Gewächshausfenster kam zu dem Ergebnis, dass der Fensterkitt als pech-/teer- und asbesthaltig einzustufen ist, der separat zurückzubauen und als gefährlicher Abfall zu entsorgen ist.

Bombenabwurfgebiet

Während der Beteiligungsphase des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 142 „Stoppenbergstraße – Süd", 1. Änderung erfolgte eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes. Demnach liegt für das Plangebiet ein diffuser Kampfmittelverdacht vor. Zudem existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Bombenblindgänger und Laufgraben). 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.

A 9 Flächenbilanz / Planstatistik

Die im ca. 1.252 qm großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

Geltungsbereich „Stoppenbergstraße – Süd", vereinfachte Änderung C	1.252 qm
- davon Allgemeines Wohngebiet (WA)	1.062 qm
- davon Öffentliche Verkehrsfläche	190 qm

A 10 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Erschließungsaufwendungen fallen für den Neubau des öffentlichen Erschließungsweges und der technischen Infrastruktur an.

Es werden die Instrumente des städtischen Bodenmanagements angewandt.

Aufgestellt:

Wesel, den 23.03.2017

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen

Anlage 1 Stadt Wesel: Artenschutzrechtliche Prüfung für die Aufstellung der vereinfachten Änderung C des Bebauungsplanes Nr. 142 „Stoppenbergstraße-Süd“ der Stadt Wesel. Stand: 11.01.2017

Anlage 2 TAUW Umwelt GmbH: Baugrunduntersuchung. Stand: 08.08.2011

Anlage 3 Peutz Consult: Verkehrslärmuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Stoppenbergstraße-Süd“ der Stadt Wesel. Stand: 28.03.2012

Anlage 4 Geokom: B-Plan Nr. 142 „Stoppenbergstraße-Süd“, Wesel – Ergebnisse einer orientierenden Bodenuntersuchung. Stand: 13.02.2017

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 142 “Stoppenbergstraße - Süd“, Vereinfachte Änderung C der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 05.04.2017 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 13.04.2017 bis einschließlich 15.05.2017.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 22.05.2017

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Blaess)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Fortschreibung der Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur Vereinfachten Änderung C des Bebauungsplanes Nr. 142 "Stoppenberstraße - Süd" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurde seitens der Öffentlichkeit keine 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.
Gemäß der Vorlage für die Sitzung des Rates am 04.07.2017 werden die Stellungnahmen nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander behandelt.

Aufgrund der Stellungnahmen der Bezirksregierung Arnsberg vom 04.05.2017 sowie der Stadtwerke Wesel GmbH vom 09.05.2017 (mit Bezug auf die Stellungnahme vom 11.07.2012 zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 142) wurde die Begründung klarstellend ergänzt.
Die vorgenommenen klarstellenden Ergänzungen der Begründung erfordern keine erneute Durchführung der Offenlage.

Die Begründung wurde in folgenden Punkten klarstellend ergänzt:

Seite 10.1
***1 Klarstellende Ergänzung:**
Aufgrund der Wohnbebauung wird leitungsgebunden 48 m³/h an Wasser zur Löschwasserversorgung zur Verfügung gestellt und gleichzeitig die Trinkwasserversorgung sichergestellt.

Seite 12.1
***2 Klarstellende Ergänzung:**
Bergwerksfelder
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wesel 19" sowie über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Bruckhausen 43".

***3 Klarstellende Ergänzung:**
Erlaubnisfeld
Die Planfläche befindet sich außerdem über dem Erlaubnisfeld „WeselGas". Die Erlaubnis gewährt das befristete Recht zur Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen.

Wesel, den 31.05.2017

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag
(Blaess)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 04.07.2017.