1. Ausf.

Hansestadt WESEL

Bebauungsplan Nr. 152 "Färberskamp"

Begründung

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

Anlagen

1. Allgemeines und Verfahren

Im März 1995 hat der Rat der Stadt Wesel die Weiterentwicklung der Wohnbauflächen im Ortsteil Feldmark, im Anschluss an die Bebauungspläne Nr. 150 "Drüner Weg" und Nr. 151 "Alexander-Hegius-Straße", beschlossen. Den Beschluss zur Durchführung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung im Rahmen des Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 152 fasste der Rat im Oktober 2000. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde Ende November/Anfang Dezember 2000 durchgeführt.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Anlass für die Planaufstellung ist die beabsichtigte Weiterentwicklung der Wohnbauflächen im Ortsteil Feldmark. Die Orientierung für eine bauliche Weiterentwicklung bietet dabei der Rahmenplan Feldmark aus dem Jahr 1996. Nachdem nunmehr der südlich angrenzende Bebauungsplan Nr. 151 weitestgehend umgesetzt ist, besteht der Bedarf weitere Flächen für Wohnnutzungen planungsrechtlich abzusichern.
Im Vergleich zu ersten Überlegungen zur Entwicklung des Gebietes in den Planungsansätzen der Rahmenplanung soll nunmehr eine "lockere" Wohnbebauung ermöglicht werden. Dieses geänderte Entwicklungsziel resultiert zum einen aus Erfahrungen in der Umsetzung anderer Baugebiete, zum anderen aus den Ergebnissen der Gutachten zur Niederschlagswasserbehandlung und zur Berücksichtigung aktueller verkehrlicher Entwicklungen im gesamten Stadtteil Feldmark. Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss ist der Planbereich reduziert worden. Zum einen kann für den Bestand entlang der Emmericher Straße kein aktueller Handlungsbedarf festgestellt werden, zum anderen soll die beabsichtigte Einrichtung eines Haltepunktes auf der Bahnstrecke Wesel-Bocholt zweckmäßigerweise in einem eigenständigen Verfahren erfolgen.
Damit kann ein schlüssiges städtebauliches Konzept verfolgt werden.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt im Ortsteil Feldmark. Im Norden wird der Geltungsbereich durch den Holzweg, im Osten durch die bestehende Bebauung an der Emmericher Straße, im Süden durch die Straße Färberskamp und im Westen durch die Bahnlinie Wesel-Bocholt begrenzt.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,35 ha.

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

Bedingt durch die Anpassung der Straße Färberskamp an das neue Erschließungskonzept wird eine Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 150 durch die Neuplanung überdeckt. Die entsprechend überlagerten Bereiche treten mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 152 "Färberskamp" außer Kraft.

4 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan, der das Plangebiet als Wohnbauland darstellt, ermöglicht die vorgesehene städtebauliche Entwicklung.

5. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse und Strukturen

Bestand außerhalb des Planbereiches

Das östliche, südliche und westliche Umfeld des Bebauungsplanes ist im wesentlichen bereits durch Bebauungspläne bzw. durch deren Änderungen planungsrechtlich bestimmt. Die Bereiche sind baulich fast vollständig umgesetzt. Im Norden grenzen noch stark landwirtschaftlich geprägte Strukturen an. Dieser Bereich zwischen Plangebiet und Emmericher Straße ist - dokumentiert in der Rahmenplanung Feldmark und im Flächennutzungsplan - für eine weitere bauliche Entwicklung, schwerpunktmäßig als Wohnstandort, vorgesehen.

Im Osten befindet sich der Ortsteil Feldmark. Durch die Emmericher Straße vom Plangebiet getrennt liegen in nächster Nähe die Bebauungspläne Nr. 90, 93 und 183, die im wesentlichen Reines bzw. Allgemeines Wohngebiet in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise festsetzen. Der auf Höhe des Plangebietes liegende Bereich im Straßendreieck Emmericher Straße, Julius-Leber-Straße und Konrad-Duden-Straße soll - heute zum größten Teil als Sportplatz genutzt - mit Hilfe des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3 zum Versorgungsschwerpunkt des Ortsteils Lackhausen entwickelt werden.

Südlich des Plangebietes existieren die Bebauungspläne Nr. 150 und 151, die angrenzend zum Plangebiet Wohngebiete in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise festsetzen. Im südlichem Bereich seines Geltungsbereiches sieht der Bebauungsplan Nr. 151 Sonderbaufläche vor.

Im Nord-Westen - durch die Bocholter Bahn getrennt - setzt der Bebauungsplan Nr. 153 Mischgebietsfläche fest. Auf Höhe des Plangebietes ist der Bereich zwischen der Bocholter Bahn und der Bahnstrecke Oberhausen-Emmerich ebenfalls durch eine gemischte Struktur geprägt.

Im weiteren Abstand zum Plangebiet - westlich der Bahnstrecke Oberhausen-Emmerich - sind im wesentlichen Wohnbereiche durch die Bebauungspläne Nr. 22a und 27 entwickelt worden.

Im Osten und Westen des Plangebietes liegen größere Verkehrsachsen. Im Osten befindet sich die Emmericher Straße. Im Westen grenzt unmittelbar die Bahnstrecke Wesel-Bocholt an. Westlich dieser Bahnstrecke liegt die Bahnstrecke Obehausen-Emmerich. Um mögliche Auswirkungen auf die geplante Bebauung abzuschätzen, ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden (siehe Kapitel 9).

Bestand innerhalb des Planbereiches

In Teilen ist das Plangebiet heute bereits mit Wohnbebauung entlang der bestehenden Straßen entwickelt. Der überwiegende Flächenanteil ist durch Gartenbau- und Landwirtschaft geprägt. Neben großen zusammenhängenden Einzelparzellen, die ausschließlich landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt werden, existieren relativ häufig große Einzelgrundstücke mit älterer Wohnbebauung und entsprechend großen Gärten. Bebauungen und Gartengrundstücke neueren Datums sind kleinteiliger zugeschnitten. Im östlichen Bereich des Plangebietes zwischen Drüner Weg, Holzweg, Emmericher Straße und Färberskamp liegen Gewächshausanlagen eines Gartenbaubetriebes mit befestigten Platzflächen.

Entsprechend der Nutzungsform ist die derzeitige Grünentwicklung im Plangebiet gekennzeichnet. Eher reichhaltig strukturierte Gärten der Wohnbaugrundstücke wechseln mit Monokulturen auf den großen Einzelparzellen. Entlang der Bahngleise hat sich eine Brache mit typischem Krautsaum entwickelt.

6. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan entwirft durch eine abwechslungsreiche Gestaltung einen städtebaulich ansprechenden Siedlungsbereich. Die Bebauung ist dabei im innenliegenden Bereich zwischen den Hauptverkehrszügen (Emmericher Straße, Färberskamp und Holzweg) durch Einzel- und Doppelhäuser geprägt. Entlang der Hauptverkehrszüge wird zum Teil die vorhandene, höhere Bebauung ergänzt.

Eine erlebbare Durchgrünung soll auf den privaten Flächen z. T. über die Festlegung der maximal zulässigen Wohneinheiten bzw. Mindestgrößen von Grundstücken erreicht werden. Im öffentlichen Bereich ergänzt die Konzeption zur Regenwasserversickerung eine Grüngestaltung mit unterschiedlichen Elementen (siehe hierzu auch Punkt Regenwasserversickerung), die in den Straßenräumen wirksam wird. Straßenbegleitgrün und Regenwassergräben bzw. -mulden gliedern und verbinden dabei die einzelnen Quartiere im Bebauungsplan.
In Verbindung mit dem vorhandenen Spielplatz im südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 151 an der Straße Färberskamp wird eine grüngestaltete Nord-Süd-Achse im Bebauungsplangebiet geschaffen, die später weiter nach Norden entwickelt werden soll. Diese fußläufig erreichbaren Flächen sollen der unmittelbaren Naherholung dienen. Dabei nimmt die am Holzweg gelegene Grünfläche die zentrale Niederschlagswasserbehandlung in Form eines Weihers auf. Es ist eine naturnahe Gestaltung der Versickerungsmulde vorgesehen. Die sich südlich anschließende Fläche am Färberskamp soll - neben der Verbindungsfunktion - auch wohnverträgliche Spiel- und Freizeitaktivitäten, denkbar sind im verträglichen Umfang auch Ballspiele, ermöglichen.

Durch die intensive Durchgrünung des Plangebietes kann ein Anteil erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen bereits im Plangebiet selbst nachgewiesen werden (siehe Kapitel 8).

Das Erschließungssystem ist so gestaltet, dass Durchgangsverkehre im Plangebiet weitgehend verhindert werden. Für Fußgänger und Radfahrer hingegen ist eine hohe Durchlässigkeit erzielt worden. Dabei wird der östlich des Drüner Weges gelegene Teil der neuen Wohnbebauung über eine Anbindung zum Färberskamp ringartig erschlossen. Das westlich orientierte Wohnquartier zwischen Drüner Weg und Bahnlinie wird vom Holzweg aus erschlossen.

Die Haupterschließung wird - entgegen ersten Überlegungen in der Rahmenplanung - nun über den Färberskamp bis zur Bocholter Bahn durchgeführt und mit dem Holzweg verbunden. Die Verbindung zwischen Färberskamp und Holzweg entlang der Bahnlinie ermöglicht eine bessere Vernetzung im Öffentlichen Personennahverkehr zwischen Bus und Bahn. Hier wird ein kombinierter Haltepunkt für den schienengebundenen Personennahverkehr ("Bocholter") und den innerstädtischen Busverkehr angestrebt. Zudem werden durch diese Verkehrsführung Schleichwegfahrten von Baugebieten, die nördlich des Plangebietes entwickelt werden sollen, über den Holzweg/Färberkamp/Lübecker Straße zur Nordstraße unattraktiv. Der parallel der Bahnlinie geführte Teil der Straße erschließt Flächen für eine Mischnutzung. Hier ist die Möglichkeit gegeben, u. a. die Nahversorgung der Wohnquartiere im Umfeld zu gewährleisten.

Die Konzeption des Bebauungsplanes verändert die vorhandenen Verkehrsströme. Die Straße Färberskamp wird dabei von der Emmericher Straße abgebunden. Als Anschluss des Plangebietes an die Emmericher Straße wird - neben der südlichen Anbindung über die Nordstraße - ausschließlich der Knotenpunkt Holzweg/Emmericher Straße dienen. Dabei ist dieser Knotenpunkt in seiner derzeitigen Ausbauform grundsätzlich ausreichend, die infolge des Bebauungsplans Nr. 152 geänderten Verkehrsströme aufzunehmen. Auf den Straßen im Bebauungsplan entsteht keine städtebaulich unverträgliche Verkehrsbelastung.
Der Bebauungsplan lässt die Möglichkeit zur Erschließung der nördlich des Plangebietes liegenden Flächen offen. Im Plan ist eine mögliche Variante hinweislich dargestellt. Die Notwendigkeit und Ausführung dieser Verkehrsanbindung ist allerdings erst in den Verfahren zur Entwicklung dieser Flächen zu betrachten.

Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden Baufelder festgesetzt, welche Einzel- bzw. Doppelhäuser in offener Bauweise ermöglichen. Die Gebiete werden als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, die zulässige Geschosszahl auf 2 entlang der Hauptverkehrszüge und auf 1 im innenliegenden Bereich beschränkt. Zum Teil wird der gewünschte Charakter durch die Festlegung

einer Einzelhausbebauung bzw. Einzel- und Doppelhaubebauung vorgegeben. In den langen Baufeldern der Gebiete, in denen eine zweigeschossige Bebauung möglich ist, wird durch die Festlegung einer offenen Bauweise die Größe von Gebäuden geregelt.

Um den beabsichtigten Charakter zu wahren sind die in dem innenliegenden Quartieren nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (u. a. Tankstellen, Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen. Das städtebauliche Bild wird darüber hinaus durch weitergehende Festlegungen, z. B. zur Lage von Garagen, gewahrt.

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

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

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

Mindestgrößen für Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

In Teilen des Bebauungsplanes sind Mindestgrößen für Grundstücke festgelegt. Diese Regelung soll die städtebaulich beabsichtigte Dichte, eine aufgelockerte Bebauung absichern. Es ist dabei gewährleistet, dass Grundstücksgrößen entstehen können, die die Förderkriterien des Landes erfüllen.

Regenwasserversickerung

Dem städtebaulichen Entwurf und der Erschließung liegt ein umfassendes Konzept zur Regenwasserversickerung zugrunde. Bestandteil dieses Konzeptes sind u.a. Versickerungsflächen im Straßenraum und eine zentrale Grünfläche, die das Regenwasser zur Versickerung aufnehmen soll. Hierzu siehe Punkt 7 dieser Begründung.

Grünmaßnahmen und Baumpflanzungen

Es sind straßenbegleitende Grünflächen vorgesehen, in die das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser geleitet und versickert werden kann. Die Flächen sind Bestandteil eines oberflächigen Regenwasserversickerungssystems.
Die zur Straßenraumgestaltung erforderlichen Bäume werden festgesetzt. Damit eine gewisse Flexibilität erhalten bleibt - z. B. da die genaue Lage der Grundstückszufahrten noch nicht feststeht - kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten abgewichen werden (siehe textliche Festsetzung).
In den Wohnsammelstraßen erfolgt lediglich eine nachrichtliche Darstellung möglicher Baumstandorte.
Darüber hinaus sind Grünflächen entsprechend des städtebaulichen Konzeptes festgelegt.

Regelungen zur Herstellung befestigter Flächen (Versiegelung)

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

Gebäudehöhen, Gestaltungsvorschriften

Die zur Verwirklichung städtebaulicher Absichten erforderliche Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen wird durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe und einer Höhenangabe zur Fußbodenoberkante gewährleistet. Es werden eine maximale Firsthöhe von 10,0 m für die Gebiete, in denen ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt ist, und von 13,0 m für die Gebiete, in denen zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt sind, festgelegt. Des weiteren werden eine maximale Traufhöhe von 4,5 m für die Gebiete, in denen ein Vollgeschoss als Höchstgrenze festgesetzt ist, und von 7,5 m für die Gebiete, in denen zwei Vollgeschosse als Höchstgrenze festgesetzt sind, über Straßenniveau festgelegt.

Um ein gestalterisch harmonisches Erscheinungsbild zu unterstützen, sind zusätzliche Gestaltungsvorschriften aufgenommen.

- Die Festlegung der Dachform, Dachneigung und Firstrichtung dient dem Ziel, eine in den Grundzügen einheitlich gestaltete Dachlandschaft zu entwickeln. Dabei wird allgemein als Dachform das Satteldach vorgegeben. In einer Spanne wird ein freier Spielraum bei der Dachneigung ermöglicht (35° bis 50°). Die Möglichkeit zu einer individuellen Ausprägung der einzelnen Dachgestalt bleibt damit gegeben.
- Um Gebäuden mit untergeordneten baulichen Anlagen, z. B. mit Anbauten, die Wirkung eines zusammengehörend gestalteten Gebäudes zu erhalten, ist vorgegeben, die Dachneigung solcher untergeordneten baulichen Anlagen entsprechend der Dachneigung des Hauptgebäudes auszuführen.
- Aus gleichem Grund wurden Vorschriften bezüglich der Dachgestaltung von Doppelhäusern aufgenommen.
- Garagen, Carports, andere bauliche Nebenanlagen sowie eingeschossige Anbauten sind im Interesse der individuellen Gestaltungsfreiheit von diesen Vorschriften ausgenommen.
- Regelungen zu Dachgauben, Dacheinschnitten und Zwerchhäusern erfolgen, um zu einem gut ausgewogenem Verhältnis zwischen Dachform und Dachaufbauten zu kommen. So sind die Abmessungen für Dachaufbauten sowie deren Platzierung auf der Dachfläche festgesetzt. Dachaufbauten sollen dabei keine übergeordnete Dominanz innerhalb der Dachfläche bilden.
- Vorschriften zu Material und Farbgebung sollen Doppelhäuser als ein zusammengehörendes Gebäude wirken lassen.

Öffentliche Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt.

Anschlusshöhen

Das im Bebauungsplangebiet vorgesehene Konzept zur Regenwasserbehandlung erfordert die Einhaltung bestimmter Gefälle im Straßenraum. Die Umsetzung dieser Gefälle wird durch die Festlegung der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen gesichert. Dabei sind in der Planzeichnung Höhenpunkte festgelegt. Zwischenwerte für die Straßenabschnitte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln. Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel, ASG, abzustimmen.

7. Technische Infrastruktur

Versorgung

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

Entsorgung des Schmutzwassers

Der Anschluss an die vorhandenen Kanäle in den umliegenden Straßen ermöglicht die Zuleitung zur zentralen Kläranlage der Stadt Wesel. Eine ordnungsgemäße Behandlung des Schmutzwassers ist somit gewährleistet.

Behandlung des Regenwassers

Das Landeswassergesetzes (LWG) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 152 wurden vom Geotechnischen Büro Dr. E.-H. Müller Nachf. zwei Bohrungen (Bohrung 7 und 9) zur Bodenuntersuchung niedergebracht (Gutachten-Nr.: MK 246/96).

Demnach stehen bei der Bohrung 7 unter einer Auffüllungsschicht von ca. 0,8 m eine schwach tonige Lehmschicht mit einer Mächtigkeit von 0,2 m an. Darunter befinden sich bis zu einer Tiefe von 6 m unter Geländeoberkante Mittelsande mit unterschiedlicher Korngrößenverteilung. Der Grundwasserspiegel wurde bei 5,8 m bis 5,9 m unter Geländeoberkante angetroffen.
Bei der Bohrung 9 stehen unter einer Auffüllungsschicht von ca. 0,8 m bis zu einer Tiefe von 5 m unter Geländeoberkante Mittelsande mit unterschiedlicher Korngrößenverteilungen an. Der Grundwasserspiegel wurde nicht angetroffen.
Unter Berücksichtigung einer vorhandenen Grundwassermessstelle wird für das Plangebiet ein Grundwasserhöchststand von 21 m üNN angegeben.
Die Leitfähigkeit der angetroffenen Mittelsande schwankt entsprechend der durchgeführten Laboruntersuchungen zwischen $k_f = 5{,}0 * 10^{-5}$ m/s und $k_f = 5 * 10^{-4}$ m/s.
Entsprechend dieser Untersuchungsergebnisse liegt die hydraulische Leitfähigkeit der anstehenden Böden in einer Größenordnung, bei der alle Formen der Versickerung von Niederschlagswasser möglich sind. Selbst bis zu einer Tiefe von ca. 6 m konnten keine undurchlässigen Schichten angetroffen werden.

Auf Grundlage des Gutachtens soll daher die Beseitigung des Regenwassers der geplanten Bebauung gem. § 51 a LWG auf den privaten Grundstücksflächen durch Versickerung erfolgen. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Falle den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Dabei sind die nachfolgenden Hinweise zu beachten: Versickerungsanlagen, mit Ausnahme der großflächigen Versickerung, und Verrieselungsmulden müssen einen Mindestsohlabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,0 m aufweisen. Bei der Schachtversickerung muss der Sohlabstand mindestens 1,5 m betragen.

Ebenfalls ist gem. § 51 a LWG die Versickerung des auf öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagwassers geboten. In der Entwässerungsstudie des Ingenieurbüros R.A. Patt GmbH sind dazu Varianten einer Niederschlagwasserbehandlung betrachtet worden. Im Ergebnis soll ein Konzept umgesetzt werden, das einerseits unter Berücksichtigung der anfallenden Kosten, der Inanspruchnahme von Flächen und der gestalterischen und verkehrsberuhigenden Ziele sowie andererseits unter Betrachtung der technischen Anforderungen an ein Niederschlagwasserbehandlungssystem die im Vergleich beste Lösung darstellt (Variante 4 des Gutachtens).
Das Versickerungskonzept sieht vor, über ein System von offenen Rinnen, Mulden und Gräben das Regenwasser einem zentralen Versickerungsteich zuzuführen. Lediglich Bereiche, die ein ungünstiges Geländeprofil aufweisen, werden durch Verrohrung entwässert. Darüber hinaus bilden auch die Grünflächen im Straßenraum Versickerungsmöglichkeiten.
Dem Gutachten liegt eine frühere Erschießungsvariante zugrunde. Die Ergebnisse sind in Abstimmung mit dem Gutachter an das nun beabsichtigte Erschließungssystem angepasst worden.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung der beabsichtigten Regenwasserbehandlung. In den Festsetzungen sind die Anschlusshöhen für die privaten Grundstücke an den öffentlichen Straßenraum vorgegeben, damit ein ausreichendes Gefälle für den Abfluss des Regenwassers gewährleistet werden kann.

Quellen: Hydrogeologisches Gutachten zur Bestimmung der Durchlässigkeit in 13 Bauleitplanungsgebieten in Wesel
Geotechnisches Büro Dr. E.-H. Müller Nachf.
im Auftrag der Stadt Wesel
Krefeld, Juli 1996

Entwässerungsstudie Bebauungsplan Nr. 152, Wesel Feldmark
Ingenieurbüro R.A.Patt GmbH
im Auftrag der Stadt Wesel
Voerde

8. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind eine Eingriffsbewertung vorgenommen und ein landschaftspflegerischer Begleitplan aufgestellt worden. Der landschaftspflegerische Begleitplan stellt fest, dass das Plangebiet durch die intensive Nutzung der Garten- und Ackerflächen eine Struktur ohne größere naturnahe Elemente aufweist. Die Acker- und Gartenbauflächen sind vollständig ausgeräumt. Ebenso werden die Auswirkungen auf die anderen Naturfaktoren, u. a. auf die klimatische Bedeutung und die Landschaft, aufgrund der Vorprägung des Plangebietes als eher gering eingeschätzt.

In der Bewertung tragen die beabsichtigten neuen Grünstrukturen, insbesondere die starke Durchgrünung des öffentlichen Raumes - hier vor allem die Versickerungsfläche - dazu bei, dass ein Großteil des durch die beabsichtigten bebauten Strukturen verursachten Eingriffs im Plangebiet minimiert wird. Zusätzlich sieht der landschaftspflegerische Begleitplan Minderungsmaßnahmen, u. a. zum Schutz des belebten Oberbodens bei Baumaßnahmen, vor.

Eine vollständige Kompensation ist im Eingriffsgebiet allerdings nicht möglich. Für einen vollständigen Ausgleich sind an anderer Stelle 17.104 qm Fläche um 2 Ökopunkte je qm aufzuwerten. Für diesen Ausgleich steht die Ökokontofläche AF9 "NSG Aue 1 / Aue bei Wesel" zur Verfügung.
Die dort vorgesehenen Maßnahmen zur Entwicklung artenreicher Biotoptypen (Gebüsche, Grünland verschiedener Feuchtgrade) erhöhen die ökologische Leistungsfähigkeit und können somit einen Ausgleich zu dem Eingriff im Bebauungsplangebiet herstellen. Die Kosten dieser Maßnahme betragen ca. 100.000 Euro.

Insgesamt sind die angesprochenen Maßnahmen im städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanes berücksichtigt bzw. in den Hinweisen und Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgenommen. Zusätzlich werden außerhalb des Bebauungsplangebietes Maßnahmen erforderlich, deren Umsetzung entsprechend abgesichert ist. Der Eingriff kann damit als ausgeglichen betrachtet werden.

Die Eingriffsbewertung und der landschaftspflegerische Beleitplan sind der Begründung als Anlage beigefügt.

Quelle: Eingriffsbewertung und landschaftspflegerischer Begleitplan
Stadt Wesel, Ingenieurbereich 60

9. Schallschutz

Schallschutz

Für den Bebauungsplan ist eine schalltechnische Untersuchung durch die Peutz Consult GmbH durchgeführt worden. Neben den vorhandenen maßgeblichen Verkehrslärmemittenten (Eisenbahnstrecken Wesel-Emmerich und Wesel-Bocholt, umgebende Straßen) sind dabei die prognostizierten Verkehrsströme auf den neu geplanten Straßen durch die Feldmark berücksichtigt. Den Berechnungen des Gutachtens

wurden für zwei Varianten durchgeführt, wobei Variante 1 vom heutigen Betriebsprogramm auf der Eisenbahnstrecke Wesel-Emmerich ausgeht und Variante 2 den Ausbau der Eisenbahnstrecke Wesel-Emmerich im Rahmen des Baus der Betuwe-Linie mit Errichtung einer Schallschutzwand auf der Ostseite dieser Eisenbahnstrecke berücksichtigt.

Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass im Bereich des östlich liegenden allgemeinen Wohngebietes für beide betrachteten Varianten Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte tags und nachts um bis zu 13 dB(A) für das 1. Obergeschoss bzw. das 2. Obergeschoss vorliegen. Die schalltechnischen Orientierungswerte im allgemeinen Wohngebiet im westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes werden bei beiden Varianten tags annähernd eingehalten und nachts um bis zu 9 dB(A) überschritten. Insbesondere im östlichen Bereich, nahe der Emmericher Straße und der neu geplanten Straße durch die Feldmark sind die Schallimmissionen aus Straßenverkehr pegelbestimmend. In den weiter westlich gelegenen Bereichen des Bebauungsplangebietes werden die Schallimmissionen aus Schienenverkehr zunehmend bedeutender.

Außer der im Gutachten mit der Variante 2 bereits berücksichtigten Schallschutzwand sind weitere aktive Schallschutzmaßnahmen im Bereich der Lärmquellen nicht sinnvoll. Im Bereich der Emmericher Straße ist aufgrund der vorhandenen Bebauung zwischen dem Bebauungsplangebiet und der Westseite der Emmericher Straße eine nachträgliche Errichtung eines Schallschutzwalls bzw. einer Schallschutzwand nicht möglich. Der städtebaulich gebotene Schallschutz wird daher über die Festlegung passiver Schallschutzmaßnahmen an der geplanten Bebauung gewährleistet.

Entsprechend der Ergebnisse des Gutachtens setzt der Bebauungsplan daher für die vorgesehene Bebauung Anforderungen an die Ausführung von Außenbauteilen über Lärmpegelbereiche fest. Der Empfehlung des Gutachters folgend sind für das gesamte Bebauungsplangebiet Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III festgelegt. In den stärker beeinträchtigten Bereichen liegen Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich IV vor.

Quelle: Schalltechnische Untersuchung
Peutz Consult GmbH
Düsseldorf, Dezember 2001
im Auftrag der Stadt Wesel

10. Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel sind keine Altlasten für den Planbereich verzeichnet. Ebenso bestehen keine Anfangsverdachtsmomente. In der Umgebung des Bebauungsplanes sind ebenfalls keine Altlasten bekannt, die auf das Plangebiet einwirken.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss allerdings im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet teilweise sogar innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

11. Flächenbilanz/Planstatistik

Die im ca. 8,35 ha großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

Allgemeines Wohngebiet	ca.	56.600 qm
öffentliche Verkehrsfläche, Wohnsammelstraßen	ca.	12.000 qm
davon Versickerungsflächen	ca.	900 qm
öffentliche Verkehrsfläche, Wohnstraßen	ca.	7.100 qm
davon Versickerungsflächen	ca.	1.000 qm
Rad- und Fußwege	ca.	600 qm
zentrale Versickerungsfläche	ca.	4.100 qm
Grünfläche, einschl. Spielplatz	ca.	3.100 qm

12. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Straße, Ausbau mit Beleuchtung und Bepflanzung, einschl. der Flächen für die Regenwasserversickerung	ca.	1.800.000 EUR
Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes	ca.	100.000 EUR

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

Aufgestellt:

Wesel, den 21.01.2002

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Bürgermeister

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen:

- Schalltechnische Untersuchung
- Hydrogeologische Untersuchung
- Entwässerungsstudie
- Landschaftspflegerischer Begleitplan

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes Nr. 152 „Färberskamp" der Stadt Wesel hat mit dem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 13.02.2002 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 25.02.2002 bis 25.03.2002 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 26. 03. 2002

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrage
Claus

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB

des Bebauungsplanes Nr. 152 „Färberskamp"

der Stadt Wesel

Gegen den Bebauungsplan Nr. 152 der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs Anregungen vorgebracht worden, denen nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gem. Beratungsvorlage für die Sitzung des Rates der Stadt Wesel am 28.05.2002 nicht entsprochen wird. Der Plan wird also nach der Auslegung weder geändert noch ergänzt.

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

Aufgestellt:

Wesel, den 23.04. 2002

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrage:
Prior
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 28.05.2002