Hansestadt Wesel

# Bebauungsplan Nr. 165 a "Rosenstraße - Ost"

## Begründung

1. Allgemeines und Verfahren
2. Planungsanlass und Planungsziel
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen
   - Flächennutzungsplan
5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation
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. Immissionsschutz
   - Schallschutz
10. Altlasten
11. Flächenbilanz/Planstatistik
12. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Anlagen

## 1. Allgemeines und Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 165 a hat der Rat der Stadt Wesel am 19.11.2002 gefasst. Gleichzeitig beschloss der Rat die Veränderungssperre Nr. 27 für den Planbereich des Bebauungsplanes anzuordnen. Die Bekanntmachung erfolgte am 27.11.2002. Am 14.09.2004 beschloss der Rat die 1. Verlängerung der Veränderungssperre.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch wurde mit Bekanntmachung am 23.02.2005 eingeleitet, während der die Bürger bis zum 10.03.2005 Gelegenheit zur Erörterung der Ziele und Zwecke des Bebauungsplanes hatten. Die Ergebnisse der Gespräche und Erörterung haben den Bebauungsplan maßgeblich mitgestaltet.

In der frühzeitigen Bürgerbeteiligung wurden mit Anwohnern Varianten der neuen Bebauung diskutiert. Anwohner der Tulpenstraße sprachen sich dafür aus, dass die neue Bebauung nicht über die Tulpenstraße erschlossen wird. Diese sei in Breite und Ausführung nicht für ein zusätzliches Verkehrsaufkommen geeignet. Der vorliegende städtebauliche Entwurf und der daraus entwickelte Bebauungsplan folgen diesem Wunsch.

Die Abstimmung der Bauleitplanung mit den Nachbarstädten und -gemeinden sowie die Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 2 Abs. 2 und § 4 Baugesetzbuch erfolgte mit Schreiben vom 14.03.2005. Es wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 18.04.2005 gegeben.

In der Beteiligung der Behörden formte insbesondere die Stellungnahme des Landesbetriebes Straßenbau NRW den städtebaulichen Entwurf mit. Der Landesbetrieb schloss jegliche Baumaßnahme in der 20 m Freihaltezone zur Bundesstraße 58 (Schermbecker Landstraße) aus. Auch der zur gebotenen Lärmvorsorge notwendige Lärmschutzwall ist erst außerhalb dieser Zone zu errichten. Damit sind die eigentlichen Bauflächen eingeschränkt worden (siehe Punkt 6 dieser Begründung).

Der zunächst angedachte Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde nach der frühzeitigen Bürgerbeteiligung reduziert. Für die bereits bebauten Grundstücke erübrigt sich eine bauleitplanerische Ordnung. Diese, zur Straße Am langen Reck hinterliegenden Grundstücke, sind bereits über Wegerechte erschlossen.

## 2. Planungsanlass und Planungsziel

Ziel des Bebauungsplanes ist die Umsetzung der Flächennutzungsplandarstellung. Eingefügt in die bestehenden Strukturen soll in Form einer aufgelockerten Einfamilienhaussiedlung eine hohe Wohnqualität entstehen. Um dafür Voraussetzungen zu schaffen, sieht der Aufstellungsbeschluss vor, Regelungen im Bebauungsplan zu treffen, die ausschließlich für Einfamilienhäuser übliche Gebäudegrößen ermöglichen. Dabei wird die besondere Lage im Randbereich der Schermbecker Landstraße zur Wahrung der angestrebten Wohnqualität im Rahmen der Lärmvorsorge entsprechend zu würdigen sein. Das Plangebiet bietet die Chance, mit der Entwicklung einer vom bebauten Siedlungsbereich umgebenden Fläche das vorhandene Wohnquartier zu vervollständigen und dem Wohnbedarf der Bevölkerung Rechnung zu tragen. Zur Realisierung der Wohnbebauung ist die planungsrechtliche Sicherung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt im Ortsteil Obrighoven angrenzend zur Schermbecker Landstraße. Sein Geltungsbereich wird im Westen von der Rosenstraße und im Süden von der Schermbecker Landstraße begrenzt. Die östliche Grenze verläuft westlich der an der Straße am langen Reck gelegenen Bebauung. Die nördliche Grenze verläuft südlich des bebauten Bereiches an der Tulpenstraße bzw. einer gedachten Verlängerung dieser Linie.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 11.700 qm.
Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

## 4 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

### Flächennutzungsplan

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

## 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt in einem bereits baulich entwickeltem Umfeld. Die Strukturen unterscheiden sich dabei zum Teil erheblich. An der Schermbecker Landstraße sind Großbauten wie der Bürokomplex der Telekom und auf der südlichen Straßenseite das evangelische Krankenhaus in Sichtweite zu finden. Auf der südlichen Straßenseite, direkt gegenüberliegend der geplanten Bebauung, befindet sich ein Nahversorger. Südlich daran grenzt ein ehemals für den Siedlungsbereich Wittenberg als Zentrum mit Marktplatz konzipiertes Gebäudeensemble an. Hier befinden sich weitere Nahversorgungseinrichtungen. Auf der westlichen Seite der Rosenstraße - dem Plangebiet gegenüber - liegt ein kleines Zentrum einer Glaubensgemeinschaft. An der sich hier westlich anschließenden Kirchturmstraße befindet sich ein Kindergarten. Diese Straße ist ansonsten durch Wohnbebauung geprägt.

Ein großer Teil des beschriebenen Umfeldes ist planungsrechtlich durch Festsetzungen in Bebauungsplänen bestimmt. Westlich der Kirchturmstraße regelt der Bebauungsplan Nr. 163 "Am Regnit" die Bebauung an der Kirchturmstraße (Mischgebiet und weiter nördlich Allgemeines Wohngebiet in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise). Der westlich davon liegende Gebäudekomplex der Telekom ist als Gemeinbedarfsfläche mit einer maximal fünfgeschossigen Bebauung festgesetzt.

Südlich der Schermbecker Landstraße regeln die Bebauungspläne Nr. 132, 1. Änderung, "Kiek in den Busch" und Nr. 133 "Am evangelischen Krankenhaus" angrenzend zur Schermbecker Landstraße die Bebauung des evangelischen Krankenhauses. Im vom Plangebiet städtebaulich wahrnehmbaren Bereich ist Gemeinbedarfsfläche Krankenhaus mit einer maximal siebengeschossigen Bebauung festgesetzt. Der südlich der Schermbecker Landstraße liegende Bebauungsplan Nr. 134 "Zwischen Aaper Weg und St.-Antonius-Weg" setzt gegenüberliegend des Plangebietes im wesentlichen Allgemeines Wohngebiet fest - angrenzend zur Schermbecker Landstraße in ein- bzw. zweigeschossiger Bauweise. Die Bebauungspläne Nr. 132, 1. Änderung, Nr. 133 und Nr. 134 sehen entlang der Südseite der Schermbecker Landstraße eine Sichtschutzpflanzung vor - ebenso wie der Bebauungsplan Nr. 163 auf der Nordseite.

Östlich des Plangebietes existiert der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 161, dessen Nutzungen gewerblich orientiert sein werden. Zwischen den bestehenden Wohngebäuden an der Straße Am langen Reck und diesem Gewerbegebiet stellt der Flächennutzungsplan eine waldartige Parkanlage mit Abstandsfunktion dar.

Den städtebaulichen Charakter des Plangebietes prägt vor allem das bestehende Wohnquartier um den Bereich der Tulpenstraße. Die als Wohnstraße konzipierte Tulpenstraße endet heute nördlich des Plangebietes in einem Wendehammer. In Verlängerung besteht eine fußläufige Verbindung bis zur Schermbecker Landstraße bzw. zum Knotenpunkt Schermbecker Landstraße/Rosenstraße. Dieser Verbindung wurde Ende der 90er Jahre in einem Endwidmungsverfahren die Eigenschaft einer öffentlichen Straßenfläche entzogen; sie befindet sich auf privatem Grund und Boden. Im Bereich der Tulpenstraße sind vornehmlich Gebäude in eingeschossiger Bauweise vorhanden. Neben einzelstehenden Einfamilienhäusern sind vereinzelt Doppelhäuser anzutreffen. Ebenso verhält es sich auf der westlichen Seite der Straße Am langen Reck. Auf der östlichen Seite der Straße Am langen Reck befinden sich Mehrfamilienhäuser in zweigeschossiger Bauweise. Im Wohnquartier überragen einzig bauliche Reste einer mittelalterlichen Windmühle den Gebäudebestand.

Das Plangebiet ist durch mehrere, in unmittelbarer Nachbarschaft verkehrender Buslinien in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gut eingebunden. Die meist frequentierte Haltestelle im Umfeld, Evangelisches Krankenhaus, befindet sich im Knotenpunktbereich Schermbecker Landstraße/Rosenstraße.

Über die Schermbecker Landstraße werden ebenfalls kurze Wege mit Verkehrsmitteln des Individualverkehrs ermöglicht - sowohl für den PKW-Fahrer als auch für den Fahrradbenutzer. Die Schermbecker Landstraße - als vielbefahrene Bundesstraße - und ihr Knotenpunktbereich mit der Rosenstraße wirken allerdings auch in Form von Lärm auf das Plangebiet ein. Die an der Schermbecker Landstraße liegenden Nutzungen werden dabei z. T. durch Anpflanzungen vom Straßenverkehr abgeschirmt. Die Anbauverbotszone zur Bundesstraße (20 m) liegt in dieser Anpflanzungsfläche. Im Knotenpunktbereich und in Höhe einer gedachten, südlichen Verlängerung der Straße Am langen Reck sichern Querungsmöglichkeiten die Anbindung an das südliche Umfeld des Plangebietes und die dort vorhandenen Versorgungseinrichtungen.
Nördlich des Wohnquartiers um die Tulpenstraße stellen die an der Regnit- und Blumenstraße gelegenen waldartigen Strukturen über das Gelände des Neuen Stadtfriedhofs eine Anbindung an den freien Landschaftsraum her. Die im Flächennutzungsplan östlich der bestehenden Bebauung an der Straße Am langen Reck dargestellte Parkanlage wird mit ihrer Umsetzung einen kurzen Weg zur nächstgelegenen Grünfläche eröffnen. Südlich der Schermbecker Landstraße erreicht man bereits nach ca. 500 m - das entspricht ca. 6 Gehminuten - Elemente des freien Landschaftsraumes und nach ca. 800 m den attraktiven Bereich der Lippeaue.

## 6. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

Das städtebauliche Konzept komplettiert den vorhandenen Siedlungsbestand in südlicher Verlängerung der Tulpenstraße. In einer aufgelockerten Gruppierung entstehen ca. 15 bis 20 eingeschossige Einfamilienhäuser als Einzel- bzw. Doppelhäuser. Da die Tulpenstraße mit in Abschnitten ca. 5 m Breite bereits heute jedoch den vorhandenen Verkehr nur unzureichend bewältigen kann, erfolgt für die neue Bebauung eine direkte Erschließung von der Rosenstraße.

Um eine in Ost-West-Richtung orientierte Erschießungsstraße ordnen sich die neuen Gebäude an. Im Verlauf der Straße bietet eine platzartige Aufweitung eine Wendemöglichkeit. Die Erschließungsstraße ist als sog. Spielstraße ausgelegt. Die Gebäude können - z. B. für Solar- und Photovoltaikanlagen - mit ihren Dachflächen fast genau nach Süden ausgerichtet werden. Das städtebauliche Konzept sieht vor, dass alle neu geplanten Gebäude von der neuen Straße aus zu erschließen sind.

Zur Schermbecker Landstraße und zum Knotenpunktbereich Schermbecker Landstraße/Rosenstraße hin wird die Bebauung durch eine zur Lärmvorsorge erforderliche Lärmschutzanlage (Wall bzw. Wall-/Wandkombination) abgeschirmt. Alle Baumaßnahmen, auch die Lärmschutzanlage, müssen außerhalb der 20 m Anbauverbotszone zur Bundesstraße 58 (Schermbecker Landstraße) stattfinden. Um die Wirksamkeit der Lärmschutzanlage zu gewährleisten, ist diese entlang der Schermbecker Landstraße durchgehend auszuführen. Die bisherige, in südlicher Verlängerung der Tulpenstraße anknüpfende fußläufige Anbindung zum Knotenpunkt Schermbecker Landstraße/Rosenstraße wird daher demnächst über die neue Erschließungsstraße und die Rosenstraße sichergestellt.

## 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 Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer (Grundflächenzahl) GRZ von 0,4 festgesetzt, die zulässige Geschosszahl auf 1 beschränkt.

Im Sinne einer hohen Flexibilität bei der Umsetzung eröffnet der Bebauungsplan durchgehende Felder, auf denen die Bebauung entstehen kann. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern kann dabei eine angemessene Größenordnung der einzelnen Gebäude sichern.

Um den beabsichtigten Charakter zu wahren sind die nach der Baunutzungsverordnung 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 (Geschossflächenzahl) GFZ ist 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.

*Regenwasserversickerung, Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung*

Hierzu siehe Punkt 7 dieser Begründung.

*Grünmaßnahmen und Baumpflanzungen*

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 Flächen des Straßenbegleitgrüns bzw. der dafür vorgesehenen Fläche entlang der Rosenstraße kann das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser versickert werden.

*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*

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zur Verwirklichung städtebaulicher Absichten erforderliche Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe und einer Höhenangabe zur Fußbodenoberkante gewährleistet. Es werden eine maximale Firsthöhe von 11,0 m und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m über Straßenniveau festgelegt. Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

*Gestaltungsvorschriften*

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

*Öffentliche Verkehrsflächen*

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt.

*Verbot der Ein- und Ausfahrt*

Entlang des heute bereits vorhandenen Wendehammers am südlichen Ende der Tulpenstraße wird ein Ein- und Ausfahrverbot festgesetzt. Die Erschließung des neuen Wohnquartiers soll ausschließlich über die neue Erschließungsstraße erfolgen.

*Leitungsrechte*

Den Leitungsträgern wird für die bereits im Plangebiet liegenden Leitungen - soweit sie außerhalb der neu zu errichtenden öffentlichen Erschließungsflächen verbleiben - die planungsrechtliche Grundlage zum Zugang durch Festsetzung entsprechender Rechte eingeräumt.

*Lärmschutzmaßnahmen*
*/ Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen*
*/ Lärmschutzanlage*

Es werden Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Siehe hierzu Punkt 9 dieser Begründung.

*öffentliche Grünfläche*

Die Fläche für die Lärmschutzanlage (Wall bzw. Wall-/Wandkombination) wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Lärmschutzanlage festgesetzt. Die Fläche, auf der das Anbauverbot zur Bundesstraße (Anbauverbotszone) liegt, wird dadurch von der vorgesehenen Wohnbaufläche abgetrennt.. Hier erfolgt daher auch eine Festsetzung als öffentliche Grünfläche.

*Anbauverbotszone/Sichtdreieck (Hinweis)*

In der Anbauverbotszone gelten die Regelungen des § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG). U.a. dürfen Hochbauten jeder Art nicht errichtet werden. Im Sichtdreieck des Knotenpunktes Schermbecker Landstraße/Rosenstraße ist die Sichtfreiheit entsprechend der zugrundezulegenden Vorschriften zu gewährleisten.

## 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. Zur Klärung der Voraussetzungen für eine Regenwasserversickerung sind in unterschiedlichen Bereichen des Stadtgebietes Rammkernbohrungen im Auftrage der Stadt erfolgt. Die Ergebnisse lassen darauf schließen, dass - mit wenigen Ausnahmen -in weiten Teilen des Stadtgebietes ähnliche Bodenverhältnisse zugrundgelegt werden können. In Nahlage zum Bebauungsplangebiet wurde im Bereich der Kirchturmstraße vom Geotechnischen Büro Dr. E.-H. Müller Nachf. eine Bohrung (Bohrung 15) zur Bodenuntersuchung niedergebracht (Gutachten-Nr.: MK 246/96). Auf Grundlage der gutachterlichen Aussagen wird davon ausgegangen, dass sich die Ergebnisse dieser Bohrung allenfalls im Deckschichtbereich wesentlich von den Verhältnissen im Planbereich unterscheiden.

Im Bereich der Bohrung Nr. 15 fehlen - nach Aussage der gutachterlichen Untersuchung - bindige Deckschichten und Schluffeinschaltungen nahezu vollständig. Unter einer 80 cm starken, aufgefüllten Schicht aus überwiegend sandigen und humosen Teilen schließen sich bis in eine Tiefe von 5,0 m fein- und mittelsandige Schichten an. Die Leitfähigkeit der angetroffenen Sandschichten schwankt zwischen $k_f = 5,0 * 10^{-4}$ m/s und $k_f = 5,0 * 10^{-5}$ m/s. Der Grundwasserspiegel wurde hier bis 5,0 m unter Gelände nicht erreicht (19,3 mNN). Unter Berücksichtigung vorhandener Grundwassermessstellen lässt sich ein Grundwasserhöchststand der letzten 30-40 Jahre von ca. 20,8/21,0 mNN ableiten. Das Gelände im Plangebiet hat dabei eine Höhe zwischen ca. 26,0 und ca. 28,0 mNN.

Gestützt auf den Ergebnissen des Gutachtens soll die Beseitigung des Regenwassers durch Versickerung vor Ort erfolgen. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB wird daher festgesetzt, dass gemäß § 51 a LWG das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen auf den privaten Baugrundstücken über ein geeignetes Entwässerungssystem an Ort und Stelle dem Untergrund zuzuführen ist. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich dabei in jedem Falle den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen.

Zwecks Erhaltung und Anreicherung der Grundwasserkapazität sind des weiteren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB befestigte Flächen, wie z. B. Stellplätze, Wege, Terrassen, mit grundwasserverträglichen Materialien auszustatten und wasserdurchlässig zu befestigen oder durch seitliche Gefälle in Vegetationsflächen zu entwässern.

Ebenfalls ist gem. § 51 a LWG die Versickerung des auf öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagwassers geboten. Diese kann in den unversiegelten Bereichen des Straßenraumes (u. a. Straßenbegleitgrün) und in der dafür vorgesehenen Fläche entlang der Rosenstraße erfolgen.

Quelle: 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

## 8. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind eine Eingriffsbewertung vorgenommen und ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden. Zur Bewertung legt der landschaftspflegerische Begleitplan als aktuelle ökologische Situation eine von Gräsern und Hochstauden dominierte Fläche zugrunde, die nur am Ostrand nennenswerte Gehölzformationen aufweist. Neben der Empfehlung von Maßnahmen zur Minderung des Eingriffs legt er für die Versickerungsfläche (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) und die öffentliche Grünfläche eine Bepflanzung fest. Diese Festlegung ist als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen.

Im Ergebnis ermittelt der landschaftspflegerische Begleitplan, dass eine vollständige Kompensation im Eingriffsgebiet nicht möglich ist. Es ergibt sich ein Bedarf in Höhe von 28.589 Ökopunkten die an anderer Stelle auszugleichen sind. Hierfür steht die Ökokontofläche BF 1 "Bislich: Auf dem Mars 1" zur Verfügung. Die dort vorgesehenen Maßnahmen zur Entwicklung artenreicher Biotoptypen erhöhen die ökologische Leistungsfähigkeit und können somit einen Ausgleich zu dem Eingriff im Bebauungsplangebiet herstellen. Es ist dort eine Fläche von 11.981 qm aufzuwerten. Ohne die Flächenbereitstellung werden die Kosten für diese Maßnahme auf ca. 48.000 € geschätzt.

Die Eingriffsbewertung und der landschaftspflegerische Begleitplan sind Anlage zu dieser Begründung.

Quelle: Eingriffsbewertung und landschaftspflegerischer Begleitplan
B-Plan 165 a "Rosenstraße-Ost"
Wesel Obrighoven
Stadt Wesel, Mai 2005

## 9. Immissionsschutz

### Schallschutz

Im Auftrag der Stadt Wesel ist Immissionssituation in einem schalltechnischen Gutachten untersucht worden. Der Gutachter hat in seiner Betrachtung die Auswirkungen des Verkehrslärms in einer Variante ohne aktiven und in einer Variante mit aktivem Lärmschutz (Lärmschutzwall) betrachtet. Beide Varianten lassen erkennen, dass der Planbereich durch den Verkehrslärm deutlich beeinträchtigt wird. Im Bebauungsplan wird die Variante mit aktivem Lärmschutz umgesetzt, da hierdurch ein gewisser Schutz der Freiflächen zu erreichen ist. Ebenso ermöglicht diese Variante die Einhaltung des gebotenen Lärmschutzes im Erdgeschoss der Häuser ohne einen baulichen Mehraufwand an den Gebäuden. Er stellt zudem einen Kompromiss dar zwischen dem gebotenen Lärmschutz und der städtebaulichen Verträglichkeit einer Lärmschutzeinrichtung.

Die dem Bebauungsplan zugrundeliegende aktive Lärmschutzmaßnahme ist ein Wall bzw. eine Wall-/Wandkombination entlang der Schermbecker Landstraße. Sie ist auf Grund von Vorgaben und der Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßenbau außerhalb der Anbauverbotszone (20 m) der Bundesstraße anzulegen. Die Lärmschutzanlage ist in einer Höhe von insgesamt 3 m vorgesehen. Mit dem Lärmschutzwall kann eine Reduzierung der Immissionen auf den Freiflächen erreicht werden. Gleichwohl wird die Einhaltung der üblicherweise anzusetzenden Orientierungswerte nicht erreicht. Insbesondere im Randbereich des Walls werden die Orientierungswerte deutlich überschritten. Eine Erhöhung des Walls müsste auf ca. 6 m erfolgen, um die Orientierungswerte auf den Freiflächen einzuhalten. Diese Höhe ist städtebaulich an diesem Standort jedoch nicht zu vertreten. Zudem würde im kritischen Randbereich des Walls keine wesentliche Verbesserung eintreten. Die Überschreitung der Orientierungswerte auf den Freiflächen wird für städtebaulich vertretbar erachtet.

Mit der Anlage des Wall bzw. der Wall-/Wandkombination in 3 m Höhe kann im Erdgeschoss der Gebäude - es ist eingeschossige Bebauung festgesetzt - der Lärmschutz in gebotener Höhe gewährleistet werden. Hier ist die Einhaltung der Anforderungen aus dem Lärmpegelbereich III ausreichend. Die daraus resultierenden baulichen Anforderungen sind bereits nach der Wärmeschutzverordnung zu erfüllen, so dass an den Gebäuden zum Schutz des Erdgeschosses keine baulichen Mehraufwendungen für den Lärmschutz erforderlich werden. Der im Gutachten ermittelten, etwas höheren Überschreitung der Lärmwerte an der Bebauung im westlichen Randbereich (Knotenpunkt Rosenstraße/Schermbecker Landstraße) wurde im städtebaulichen Entwurf durch die Verlängerung des Lärmschutzwalles Rechnung getragen.

Das Gutachten hat ebenso die Geräuschbelastungen für das 1. Obergeschoss betrachtet. Hier sind deutlich höhere Lärmwerte ermittelt worden. In den Fällen, in denen die im Gutachten errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte liegen, werden daher sogenannte "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen" in Form einer Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 an den Fassaden getroffen. Die Festlegung der entsprechenden Lärmpegelbereiche gilt im Rahmen der im Bebauungsplan vorgesehenen eingeschossigen Bebauung entsprechend für die Nutzung des Dachgeschosses. Im Ergebnis sind dort Maßnahmen erforderlich, die im Lärmpegelbereich IV bzw. V zu erfüllen sind.

Darüber hinaus sind zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dieses sind z. B.

- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Schlafräume an lärmarmer Seite etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche, Terrassen und/oder Balkone
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen
- Einbau schalldämmender Lüftungssysteme, um auch bei geschlossenen Fenstern einen Luftaustausch zu ermöglichen

Die Lärmschutzanlage (Lärmschutzwall bzw. Wall-/Wandkombination) sowie die passiven Lärmschutzmaßnahmen sind im Bebauungsplan entsprechend den Ergebnissen des Lärmsgutachtens festgesetzt. Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

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

## 10. Altlasten

Im Plangebiet und der näheren Umgebung sind keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt, von denen Einwirkungen auf das Plangebiet zu erwarten wären. Ebenso bestehen keine Anfangsverdachtsmomente auf eine Altlastenfläche.

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 innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes bzw. grenzt unmittelbar an. 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

Im ca. 11.700 qm großen Planbereich wird der Bau von ca. 15 bis 20 Einfamilienhäusern in Form von Einzel-, bzw. Doppelhäuser ermöglicht. Die Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

| | | |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. | 6.300 qm |
| öffentliche Grünfläche | ca. | 2.050 qm |
| öffentliche Grünfläche (Lärmschutzanlage, Wall-/Wandkombination) | ca. | 1.650 qm |
| öffentliche Verkehrsfläche, Wohnstraßen (incl. Straßenbegleitgrün) | ca. | 1.350 qm |
| Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Versickerungsfläche | ca. | 350 qm |

## 12. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Die hier zu nennenden Kosten setzen sich im wesentlichen aus der Realisierung der öffentlichen Erschließung und der öffentlichen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Versickerung), der Lärmschutzanlage sowie den Kosten für die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zusammen. Die Kosten für die öffentliche Erschließungsfläche (Straße) einschließlich Beleuchtung betragen ca. 170.000 €, für Baumpflanzungen (6 Stück) ca. 12.000 €, für die Lärmschutzanlage ca. 85.000 € (ca. 170 lfd m) und für die Ausgleichsmaßnahmen ca. 48.000 € (ohne Flächenerwerb).

Soweit keine Kostenregelung im Rahmen eines Erschließungs- oder städtebaulichen Vertrages erfolgt, werden die anfallenden Kosten nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen finanziert.

Aufgestellt:

Wesel, den 02. Mai 2005

STADT WESEL

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage
(Frior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

**Anlagen:**

- Schalltechnische Untersuchung
- Hydrogeologische Untersuchung (in Auszügen)
- Landschaftspflegerische Bewertung und Eingriffsbilanzierung (Landschaftspflegerischer Begleitplan)

**Bescheinigung**

Diese Entwurfsbegründung einschließlich Anlagen zum Bebauungsplan Nr. 165a „Rosenstraße – Ost" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes gem. § 3 Abs. 2 BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 29.06.2005 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 08.07.2005 bis 10.08.2005 einschließlich. Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 11. 08. 2005

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage
Claus

---

**Entscheidungsbegründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 165a „Rosenstraße - Ost" der Stadt Wesel

Gegen den Bebauungsplan Nr. 165a der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs Anregungen vorgebracht worden, denen nach sachgerechter Abwägung der Belange nicht entsprochen wird.
Die Entwurfsbegründung gilt als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Wesel, den 22. 08. 2005

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage:
Prior
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

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