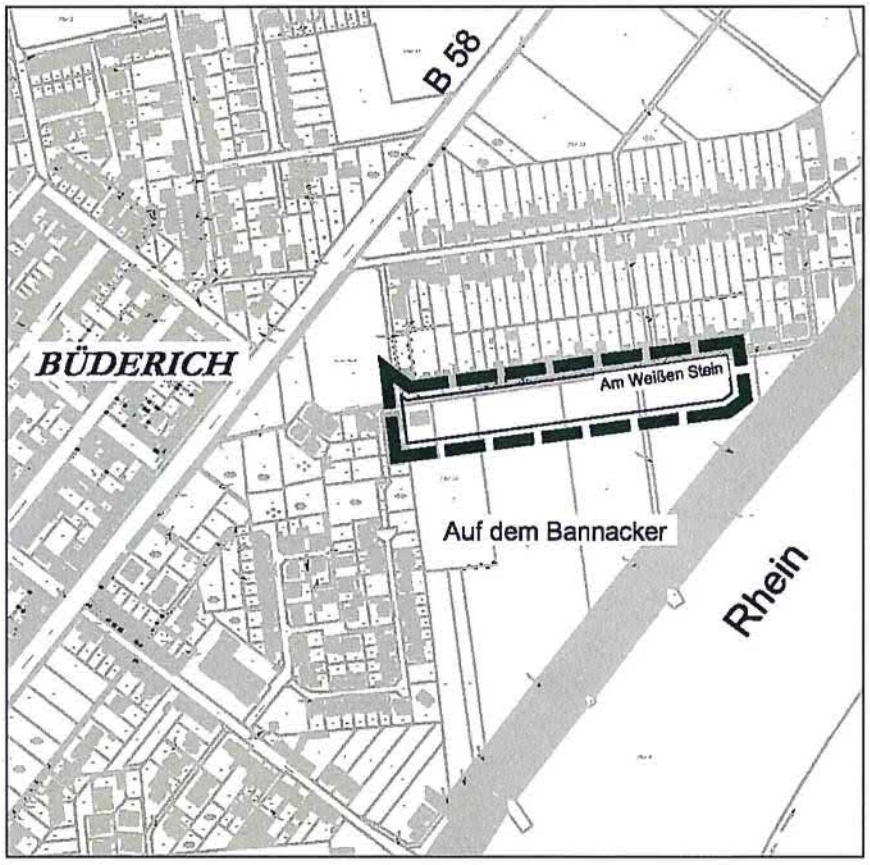
Hansestadt Wesel

# Bebauungsplan Nr. 218 "Auf dem Bannacker-Nord"




## Begründung

**5. AUSFERTIGUNG**

## Inhalt

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

A 1 Allgemeines und Verfahren

A 2 Planungsanlass und Planungsziel

A 3 Räumlicher Geltungsbereich

A 4 Entwicklung aus übergeordneten Plänen
- Flächennutzungsplan

A 5 Städtebauliche Prägung sowie Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse und Strukturen

A 6 Städtebauliches Konzept, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

A 7 Technische Infrastruktur
- Versorgung
- Entsorgung des Schmutzwassers
- Behandlung des Regenwassers

A 8 Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

A 9 Immissionsschutz
- Schallschutz

A 10 Altlasten

A 11 Flächenbilanz/Planstatistik

A 12 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Anlagen

**Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)**

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

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

### A 1. Allgemeines und Verfahren

Der Rat der Stadt Wesel beschloss am 19.06.2007 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 218 „Auf dem Bannacker-Nord“. Ziel der Planung ist eine verträgliche städtebauliche Weiterentwicklung von Flächen für Wohnnutzung im Ortsteil Büderich.

Dem Planentwurf liegt ein Umweltbericht zugrunde, der gesonderter Bestandteil der Begründung ist. Entsprechend der Regelung des § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben worden. Aufgrund der Nähe zu ausgewiesenen Europäischen Vogelschutzgebieten, sind deren Lage sowie eine Bestandsaufnahme und Bewertung gemäß Vogelschutzrichtlinie bzw. FFH-Richtlinie zur Umweltprüfung herangezogen worden.

### A 2. Planungsanlass und Planungsziel

Im Jahr 2007 trat ein Grundstückseigentümer im Bereich “Auf dem Bannacker“ an die Stadt mit dem Wunsch heran, den im Flächennutzungsplan der Stadt Wesel als Wohnbaufläche dargestellten Bereich südlich der Straße “Am weißen Stein“ baulich zu entwickeln. Eine Entwicklung der gesamten Fläche “Auf dem Bannacker“ ist derzeit nicht geboten. Aus diesem Grund ist einzig die Fläche einer Bautiefe entlang der Straße “Am weißen Stein“ Gegenstand dieses Bebauungsplanes.
Das städtebauliche Ziel ist die sinnvolle Nachverdichtung eines bereits entwickelten Wohngebietes im Ortsteil Büderich. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll eine ansprechende Baumöglichkeit für 12-15 Gebäude des Einzel- bzw. Doppelhaustyps in einer Bautiefe entlang südlich der Straßenseite “Am weißen Stein“ geschaffen werden.
Das voll erschlossene Plangebiet, das über die Straße “Am weißen Stein“ und den Hagelkreuzweg an die zur Zeit noch durch den Ortsteil Büderich verlaufende Bundesstraße 58 angeschlossen ist, bietet sich für eine entsprechende südliche Ergänzung an.

### A 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes befindet sich am nordöstlichen Rand der Ortslage Wesel-Büderich, auf dem nördlichen Teil der zur Zeit landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche “Auf dem Bannacker“. Die nördliche Grenze bildet die Straße “Am weißen Stein“, welche gleichzeitig die verkehrliche Anbindung darstellt. Östlich grenzt das Plangebiet an den Rheindeich und der erst kürzlich beendeten Deichbaumaßnahme incl. Bau eines neuen Deichverteidigungsweges.
Westlich grenzt das Plangebiet an die Wohnbebauung Am Tichelouwen 40 und 44. Die südliche Grenze bildet die Landwirtschaftliche Fläche “Auf dem Bannacker“.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Büderich, Flur 33 und umfasst jeweils teilweise die Flurstücke 431-434, 477,478, 486.
Die Gesamtgröße des Planbereiches beträgt rd. 10.700 m².
Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

## A 4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

### Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt für den Planbereich Wohnbaufläche dar. Die Entwicklungsabsicht im Bebauungsplan stimmt somit mit den Zielen des Flächennutzungsplanes überein.
Nachrichtlich ist im Flächennutzungsplan die Deichschutzzone III vermerkt (Maßbezug für Schutzzonen: Deichfuß). Im Bebauungsplan ist die Deichschutzzone angepasst an den neuen Deichfuß dargestellt. Ebenfalls ist im Flächennutzungsplan die Umgrenzung von Flächen, unter denen der Bergbau umgeht, vermerkt (Bergsenkungsgebiet).

### Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Wesel

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des gültigen Landschaftsplanes des Kreises Wesel, Raum Wesel im Entwicklungsraum A7 „Agrarlandschaft bei Ginderich und Büderich“. Für die im Geltungsbereich des Landschaftsplanes liegenden Teilflächen werden die dem Bebauungsplan widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes Raum Wesel mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes 218 außer Kraft treten.

## A 5. Städtebauliche Prägung sowie Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse und Strukturen

Das Plangebiet befindet sich im Verbandsgebiet des Deichverbandes Poll (Rheinberg-Xanten). Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die vor kurzem komplett sanierte Hochwasserschutzanlage des Rheindeiches und reicht bis an die Deichschutzzone I. Einige Teile des Geltungsbereiches befinden sich in der Deichschutzzone II und III.

Der Geltungsbereich der Planung sowie der südlich angrenzende Bereich stellt sich zur Zeit als bewirtschaftete Ackerfläche dar, die inselartig zwischen dem Rheindeich, der Bebauung an der Rheinallee und der Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 171 liegt. Im westlichen Teil des Plangebietes ist ein Einzelgrundstück mit einer älteren Wohnbebauung in Form einer Einzelhausbebauung Bestandteil des Bebauungsplanes.

Das Plangebiet grenzt nördlich an ein in den 60er Jahren entstandenes, baulich voll entwickeltes Wohnbaugebiet, das durch eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist. Die Erschließung der Bebauung ist über die Straße “Am weißen Stein“ gesichert. Das westlich an das Plangebiet angrenzende Wohngebiet, erstreckt sich vom Hagelkreuzweg bis zur Rheinallee und wird durch den Bebauungsplan Nr. 171 „Nordöstlich der Rheinallee“ geregelt. Das städtebauliche Entwicklungskonzept

des Planes ist bereits weitgehend umgesetzt. Auch hier prägt eine eingeschossige Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern das Wohnquartier.

Der Ortsteil verfügt über eine gut ausgebaute Infrastruktur. In der Rheinallee befindet sich eine Nahversorgungseinrichtung und im nahe gelegenen Ortskern befinden sich Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe sowie Gemeinschaftseinrichtungen. Mehrere Linien des ÖPNV verlaufen über die Weseler Straße-B58 und sichern die Verbindung an das städtische, sowie überörtliche Liniennetz.

Die für den Ortsteil Büderich geplante Ortsumgehung Büderich B58n befindet sich seit dem Ende des Planfeststellungsverfahrens im Jahr 2008 im Bau. Nach Fertigstellung der Umgehungsstraße wird auf der Weseler Straße B58 mit einem bedeutend geringeren Verkehrsaufkommen als derzeit üblich zu rechnen sein. Damit verbessert sich die Wohnqualität für angrenzende Wohngebiete und letzten Endes auch für das Plangebiet erheblich. Zudem bleibt die sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz bestehen.

## A 6. Städtebauliches Konzept, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden entlang der südlichen Straßenseite “Am weißen Stein“ innerhalb einer Bautiefe Baufelder festgesetzt, welche eine Einfamilienhaus- und Doppelhausbebauung ermöglichen. Im städtebaulichen Zusammenhang mit der an der Straße “Am weißen Stein“ vorhandenen Bebauung erhält der Siedlungsbereich durch das geplante Vorhaben eine sinnvolle Vervollständigung. Es wird die in der unmittelbaren Umgebung vorhandene Bebauungsdichte aufgenommen und mittels einer aufgelockerten Bebauung ein baulicher Abschluss des Wohngebietes “Am weißen Stein“ ausgebildet. Der im Geltungsbereich vorhandene Bestand wird durch die Festsetzung eines Baufeldes gesichert. Zudem wird durch die Größe des Baufeldes eine geringe bauliche Erweiterung ermöglicht.

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt unmittelbar von der Straße “Am weißen Stein“. Um eine ausreichende Verkehrsfläche, auch für den Begegnungsverkehr, zu gewährleisten, erfolgt eine Verbreiterung der vorhandenen Straßenverkehrsfläche in Richtung der landwirtschaftlichen Fläche nach Süden. Es ist vorgesehen, die Straße Am weißen Stein verkehrsberuhigt auszubauen. Im Zusammenhang mit der Ausweisung von Stellplätzen und einer Gehwegfläche, erhält die Erschließungsstraße auf diese Weise eine für das Wohnquartier erforderliche Zonierung.

Im mittleren Bereich der ausgewiesenen Wohnbaufläche ist durch den Zusammenhang mit der derzeitigen Nutzung eine landwirtschaftliche Fläche festgesetzt. Diese Fläche gewährleistet zum einen eine Erschließung zur Unterhaltung der rückwärtigen, derzeit landwirtschaftlich genutzten Fläche. Zum anderen sind aus städtebaulicher Sicht, durch die Berücksichtigung einer Erschließungsfläche für den hinteren Bereich langfristig planerische Optionen für eine bauliche Entwicklung der gesamten Fläche auf dem Bannacker gewährleistet.

## Regelungen des Bebauungsplanes

• *Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit*
Entsprechend der städtebaulichen Konzeption und in Anlehnung an die umgebende Bebauung werden Baufelder festgesetzt, welche eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung ermöglichen. Um eine flexiblere Grundrissgestaltung der Wohnbebauung zu ermöglichen, wird die in den WA-Gebieten vorgesehene Tiefe der Baufelder von 12 m auf das Maß von 14 m erweitert. Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.

Um den beabsichtigten Charakter zu bewahren, sind die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (u.a. Tankstellen, Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen.

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

• *Bauweise*
In den langen Baufeldern wird durch eine abweichende Bauweise die Größe von Gebäuden geregelt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Länge der Hausformen darf höchstens 20m betragen. Dabei ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

• *Mindestgröße von Grundstücken*
Um die gebotene städtebauliche Qualität zu sichern, wird die städtebauliche Dichte ebenfalls über die Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße geregelt. Diese beträgt für eine Einzelhausbebauung 390qm, für eine Doppelhaubebauung je Doppelhaushälfte 300qm.

• *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. Damit die städtebauliche Integration in den Bestand gesichert wird, insbesondere die der Infrastruktur und der Erschließung zugrunde zu legenden Größenordnungen eingehalten werden, wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten beschränkt auf 1 WE je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte (plus Einliegerwohnung).

• *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 wird eine maximale Firsthöhe von 10,50m und eine maximale Traufenhöhe von 4,50m über vorh. öffentliches Straßenniveau festgelegt. Zusätzlich wird die Höhe der

Fußbodenoberkante des Erdgeschosses geregelt. Diese muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öff. Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50cm.

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

• *Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände*

Im Bebauungsplan kann in besonderen Fällen festgesetzt werden, dass bestimmte der in ihm festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen bis zum Eintritt bestimmter Umstände unzulässig sind.
Das Plangebiet wird über den Anbindungsbereich Bundesstraße B58 / Hagelkreuzweg erschlossen. Seit der Beendigung des Planfeststellungsverfahrens zur Nordumgehung Büderich B58n befindet sich die Umgehungsstraße im Bau.
Das hohe Verkehrsaufkommen auf der alten B58 Weseler Straße lässt im Anbindungsbereich Hagelkreuzweg – in dem die Bundesstraße zudem als freie Strecke festgesetzt ist - eine zusätzliche Belastung mit Verkehr aus dem neuen Baugebiet derzeit nicht zu.

Aufgrund der absehbaren Entwicklung wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass aufgrund der verkehrlichen Situation eine Umsetzung der Planung erst unter der Voraussetzung der Fertigstellung der B58n Ortsumgehung Büderich bzw. der Herabstufung der Weseler Straße zur Gemeindestraße erfolgen kann. Ausgenommen von dieser Festsetzung ist der im Bebauungsplan gesondert festgesetzte Bereich der bestehenden Bebauung.

• *Regenwasserversickerung*
Hierzu siehe Punkt 7 dieser Begründung

• *Lärmschutz*
Innerhalb des Plangebietes sind keine Lärmschutzmaßnahmen vorzusehen.

• *Regelungen zur Herstellung befestigter Flächen (Versiegelung)*
Um die Neuversiegelung zur verringern und die Regenwasserversickerung vor Ort zu optimieren werden Festsetzungen zur Gestaltung von befestigten Flächen (Einfahrten, Terrassen u.ä.) getroffen.

• *Öffentliche Verkehrsflächen*
Entsprechend der städtebaulichen Konzeption ist für das Plangebiet eine Verbreiterung der vorhandenen öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich.

• *Anlagen und Leitungen in den öffentlichen Verkehrsflächen*
Zur Regulierung der Grundwasserflurabstände in Büderich betreibt die LINEG innerhalb des Plangebietes in der Straße Am weißen Stein die Grundwasserpumpanlage PAG Büderich 8, eine Druckleitung DN300 und einen Steuerbrunnen mit Steuerkabel. Die Grundwasserpumpanlagen PAG Büderich 9 befindet sich ebenfalls in der Straße Am

weißen Stein jedoch außerhalb des Geltungsbereichs. Die Grundwasserpumpanlagen sowie die Druckleitung werden nachrichtlich im Bebauungsplan dargestellt.

• *Schutz von Anlagen und Leitungen der LINEG*
Es ist zu berücksichtigen, dass bei Baumbepflanzungen ein ausreichender Abstand zu den Leitungen und Pumpanlagen der LINEG sichergestellt sein muss bzw. Vorkehrungen zum Schutz vorzusehen sind (z.B. durch Einbringen von Wurzelschutzelementen /Metallwellrohren).

• *Fläche zum Anpflanzen / Ausschluss von Nebenanlagen*
Die Gartengrenze der zukünftigen Wohnbebauung grenzt unmittelbar an die landwirtschaftliche Fläche Auf dem Bannacker. Um eine Eingrünung des neuen Siedlungsrands i.S. der Entwicklungsziele des Landschaftsplanes Kreis Wesel, Raum Wesel zu erreichen, sind für einen Teil der hinteren Grundstücksflächen (am Südrand der Gärten) Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen nach §9 Abs.1 Nr. 25 BauGB vorgesehen. Die Maßnahmen sind entsprechend den Ausführungen im landschaftspflegerischen Begleitplan festgesetzt. Darüber hinaus sind auf diesen Flächen Nebenanlagen und sonstige Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO (Gartenhäuser/Garagen etc.) ausgeschlossen. Die Gartenflächen innerhalb der Deichschutzzone 2 werden nicht als Fläche zum Anpflanzen festgesetzt.

• *Bauen in der Deichschutzzone*
Das Plangebiet befindet sich im Poldergebiet des Rheins, d.h. in einem Gebiet, das der Rhein überschwemmen kann. Es wird durch den Banndeich vor Hochwässern geschützt. Aus diesem Grund sind im Bebauungsplan die Deichschutzzonen I, II und III nachrichtlich dargestellt.
Für die Flächen die sich innerhalb der Deichschutzzonen befinden, ist die Deichschutzverordnung (DSchVO) zu berücksichtigen. Aus dieser leiten sich Verbote und Einschränkungen bei der Durchführung verschiedener Maßnahmen ab. Insbesondere ist für jede einzelne Baumaßnahme in diesem Bereich eine Deichaufsichtliche Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf erforderlich.

In den Flächen der Deichschutzzone II ist eine gärtnerische Nutzung vorgesehen. Die Flächen sind von einer Bebauung bzw. Nebenanlagen wie Garagen oder Gartenhäuser freizuhalten. Auf die Anpflanzung von Bäumen ist hier ebenfalls zu verzichten.

Die LINEG hält als zuständiger Wasserwirtschaftsverband die Grundwasserstände aktuell vor und stellt sie auch bereit. Vor Baubeginn ist bei der LINEG der höchste zu erwartende Grundwasserstand zu erfragen.

• *Höhe baulicher Anlagen*
Zum Schutz der militärischen Radareinrichtung Uedem und aus Gründen der militärischen Flugsicherung ist die Wehrbereichsverwaltung West bei Bauanträgen von Vorhaben über 10,50 m Höhe über Grund zu beteiligen.

## Hinweise, Empfehlungen, Kennzeichnungen und Nachrichtliche Übernahme

### 1. Bauen in den Deichschutzzonen

Das Plangebiet befindet sich im Verbandsgebiet des Deichverbandes Poll (Rheinberg-Xanten), d.h. im überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheins. Das Plangebiet liegt teilweise in den Deichschutzzonen II und III.

a.) Aufgrund der Lage in den Deichschutzzonen sind die Vorschriften der Deichschutzverordnung (DSchVO) zu beachten.
b.) Für jede einzelne Baumaßnahme in den Deichschutzzonen ist eine Deichaufsichtliche Genehmigung der Bezirksregierung Düsseldorf einzuholen.
c.) Vor Baubeginn ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

### 2. Regenentwässerung

Aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse ist die Versickerung des Regenwassers auf privaten Flächen nicht festgesetzt. Es kann an den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße “Am weißen Stein“ angeschlossen werden.
Ist dennoch eine Versickerung auf dem eigenen Grundstück vorgesehen, ist das Niederschlagswasser über ein geeignetes Entwässerungssystem dem Untergrund zuzuführen. Die Dachflächen sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Es wird empfohlen ein Baugrundgutachten einzuholen.
Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Regenereignissen und der Regenwasserrückhaltung wird eine extensive Dachbegrünung auf den Garagen und den Flachdächern bis 20° Dachneigung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht empfohlen.

### 3. Schutz des belebten Oberbodens

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

### 4. Schutz von Anlagen und Leitungen in der öffentlichen Verkehrsfläche

Bei der Straßenraumgestaltung ist zu berücksichtigen, dass bei Baumbepflanzungen ein ausreichender Abstand zu den Leitungen und Pumpanlagen der LINEG sichergestellt sein muss bzw. Vorkehrungen zum Schutz vorzusehen sind (z.B. durch Einbringen von Wurzelschutzelementen /Metallwellrohren).

### 5. Verbesserung des Lokalklimas

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

a.) Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen

b.) Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen
c.) Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können

**6. Kampfmittel**
Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt die Fläche in einem Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Dem Kampfmittelbeseitigungsdienst (KBD) liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Mit Ausnahme des bereits bebauten Grundstücks (Flurstück Nr. 477) erfolgte im Mai 2010 eine Sondierung des Plangebietes. Insgesamt wurde 1 Kampfmittel geborgen. Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann nun mit den Bauarbeiten begonnen werden. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall sind die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

**7. Höhe baulicher Anlagen**
Bauanträge von Gebäuden, Gebäudeteilen, sonstige bauliche Anlagen, untergeordneten Gebäudeteilen oder Aufbauten, wie z.B. Antennenanlagen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 10,50 m über Grund übersteigen, sind mit der Wehrbereichsverwaltung West abzustimmen.

**8. 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.

**9. Bergwerksfeld**
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle und Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Wallach 3“ sowie im Einwirkungsbereich des aktiven Steinsalzbergwerkes „Borth“. Bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet, d.h. Senkungen durch den getätigten Salzabbau sind daher nicht auszuschließen. Bei jeder Baumaßnahme ist gemäß § 110, 111 BBerG mit dem Unternehmer, der Cavity GmbH, Xantener Str. 237 in 47495 Rheinberg abzustimmen, ob eventuelle Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen erforderlich sind.

## Anhang Pflanzenlisten

Liste A — Für naturnahe Flächen

| | |
|---|---|
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Crataegus oxyacantha | Rotdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Lonicera periclymenum | Waldgeißblatt |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Taxus baccata | Eibe |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

Liste B — Ergänzungsliste für Gartenbepflanzung

| | |
|---|---|
| Acer | Ahorn |
| Betula | Birken |
| Castanea | Esskastanie |
| Euonymus | Spindelstrauch (sommergrüne Arten) |
| Fagus | Buchen |
| Fraxinus | Eschen |
| Prunus | Kirschen (sommergrüne Arten) |
| Quercus | Eichen |
| Ribes | Johannis- und Stachelbeeren |
| Salix | Weiden |
| Sorbus | Ebereschen |
| Tilia | Linden |
| Ulmus | Ulmen |
| Viburnum | Schneeball (sommergrüne Arten) |

Liste C — Bäume (auch Straßenbäume)

| | |
|---|---|
| Acer campestre | Feldahorn |
| Acer platanoides | Spitzahorn |
| Acer pseudoplatanus | Bergahorn |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Fraxinus excelsior | Gemeine Esche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

## A 7. Technische Infrastruktur

### Versorgung

In der angrenzenden Verkehrsfläche "Am weißen Stein" sind die notwendigen Versorgungsleitungen vorhanden, an die angeschlossen werden soll.

### Entsorgung des Schmutzwassers

Das Schmutzwasser der baulichen Nutzung wird in die bestehende Kanalisation der Straße "Am weißen Stein" geleitet und der zentralen Kläranlage der Stadt Wesel zugeführt. Eine ordnungsgemäße Reinigung des Schmutzwassers ist damit 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.
Hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser wurde für den Planbereich ein Bodengutachten erstellt. Das entsprechende Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung. Aufgrund der ungünstigen hydrologischen Verhältnisse empfiehlt der Gutachter für den Planbereich auf die Versickerung von Niederschlagswasser zu verzichten. Durch die Nähe zum Rhein befindet sich das Plangebiet innerhalb der Infiltrationszone, zudem liegt die Fläche im Bergsenkungsgebiet. Eine Regenwasserversickerung ist nur in Sonderfällen bzw. nur mit unverhältnismäßig hohem wirtschaftlichem Aufwand möglich.
Aus diesem Grund und der Tatsache, dass sich in der angrenzenden Verkehrsfläche bereits ein Mischwasserkanal befindet, ist das auf öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in den vorhandenen Mischwasserkanal in der Straße "Am weißen Stein" einzuleiten. Dies gilt auch für den geplanten Teil der Verkehrsflächenerweiterung.

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse und auf Grundlage des § 9 Abs.4 BauGB wird ebenso festgesetzt, dass gemäß § 51a (3) LWG von der Verpflichtung der Entwässerung auf dem eigenen Grundstück nach Absatz 1 abgesehen wird. Das anfallende Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen auf den privaten Baugrundstücken kann ebenfalls in den Mischwasserkanal der Straße "Am weißen Stein" eingeleitet werden.

Zwecks Erhaltung und Anreicherung der Grundwasserkapazität sind dem ungeachtet 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 seitliches Gefälle in Vegetationsflächen zu entwässern.

Zur Reduzierung der Abflussspitzen bei Regenereignissen und der Regenwasserrückhaltung wird eine extensive Dachbegrünung auf den Garagen und den Flachdächern bis 20° Dachneigung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht empfohlen.

Quelle: Versickerungstechnische Bodenuntersuchungen
für diverse Flächen in Wesel
Projekt-Nr.: h289/07
Ingenieurbüro Geokom
Dinslaken, 27.11.2007
Im Auftrag der Stadt Wesel

## A 8. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Eingriffsbewertung vorgenommen worden. Die Betrachtung aller Umweltmedien ist im Umweltbericht, der als gesonderter Bestandteil dieser Begründung beigefügt ist, erfolgt. Demnach ist insgesamt festzustellen, dass durch die Planung unter Berücksichtigung der Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.
Bezüglich der Schutzgüter Natur und Landschaft wird es eine dauerhafte Veränderung von Acker zu Bebauung mit Gärten geben, dabei geht dauerhaft Ackerfläche und Versickerungsfläche verloren. Diese Eingriffswirkung muss kompensiert werden. Da die planerisch ermöglichten Eingriffe nicht im Plangebiet ausgeglichen werden können, wird auf der städtischen Ökokontofläche AF 05 “Alter Sportplatz Aue“ eine Fläche von 5.547 m² zur Verfügung gestellt. Da die Maßnahmen im gleichen Naturraum (Rheinaue) vorgenommen werden und durch die Wiederherstellung einer naturnahen Kulturlandschaft die Verhältnisse für Pflanzen und Tiere erheblich aufgewertet und auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens verbessert wird, kann der Eingriff hier ausgeglichen werden.

Der Umweltbericht mit Eingriffsbewertung und Eingriffsbilanzierung (Landschaftspflegerischer Begleitplan) ist eigenständiger Bestandteil (Teil B) dieser Begründung.

## A 9. Immissionsschutz

Von der angestrebten Entwicklung sind keine negativen Auswirkungen in Bezug auf Lärm etc. zu erwarten. Ebenso wird davon ausgegangen, dass die beabsichtigte Wohnnutzung nicht unzumutbar gestört wird.
Für den Bebauungsplan ist keine schalltechnische Begutachtung erforderlich.

## A 10. Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel sind keine Altlasten für den Planbereich verzeichnet. Ebenso bestehen keine Anfangsverdachtsmomente.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss allerdings im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt die Fläche in einem Kampfgebiet mit starkem Granatbeschuss. Dem Kampfmittelbeseitigungs- dienst (KBD) liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Mit Ausnahme des bereits bebauten Grundstücks (Flurstück Nr. 477) erfolgte im Mai 2010 eine Sondierung des Plangebietes. Insgesamt wurde ein Kampfmittel geborgen. Aus Sicht des Kampfmittelbeseitigungsdienstes kann nun mit den Bauarbeiten begonnen werden. Es ist dennoch nicht auszuschließen, dass noch Kampfmittel im Boden vorhanden sind. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden. Generell sind Bauarbeiten sofort einzustellen, sofern Kampfmittel gefunden werden. In diesem Fall ist die zuständige Ordnungsbehörde, der KBD oder die nächstgelegene Polizeidienststelle unverzüglich zu verständigen.

## A 11. Flächenbilanz / Planstatistik

Die im ca. 10.700m² großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

| | |
|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet | ca. 8.300m² |
| Vorhandene Verkehrsfläche | ca. 1.140m² |
| Neue Verkehrsfläche | ca. 1.000m² |
| Landwirtschaftliche Fläche | ca. 210m². |

## A 12. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Die hier zu nennenden Kosten setzen sich im Wesentlichen aus der Erweiterung /Straßenausbau der Straße „Am weißen Stein“ und den Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes zusammen. Die Ausgleichsmaßnahmen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind zugeordnet. Sofern die anfallenden Kosten nicht gänzlich entsprechend der Kriterien des Bodenmanagements aufgefangen werden, erfolgt die Finanzierung nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

## Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

Der Teil B der Begründung (Umweltbericht vom 29.08.2009) folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung.

Aufgestellt:
Wesel, den 28.07.2010

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

## Anlagen

- Versickerungstechnische Bodenuntersuchung, Ingenieurbüro Geokom (Projekt-Nr.: h 289/07) vom 27.11.2007

## Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v.g. Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 218 "Auf dem Bannacker - Nord" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 218 gem. § 3 Abs. 2 BauGB über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.08.2011 erneut öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 18.08.2011 bis einschließlich 22.09.2011.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 27.09.2011

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

## Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 218 „Auf dem Bannacker - Nord" der Stadt Wesel.
Während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurde seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.
Während der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Behörden abwägungsrelevante Stellungnahmen abgegeben.
Gem. der Vorlage für die Sitzung des Rates am 13.12.2011 werden die Stellungnahmen, nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander, so behandelt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes weder geändert noch ergänzt werden muss.

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

Wesel, den 27.09.2011

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

**So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 13.12.2011.**