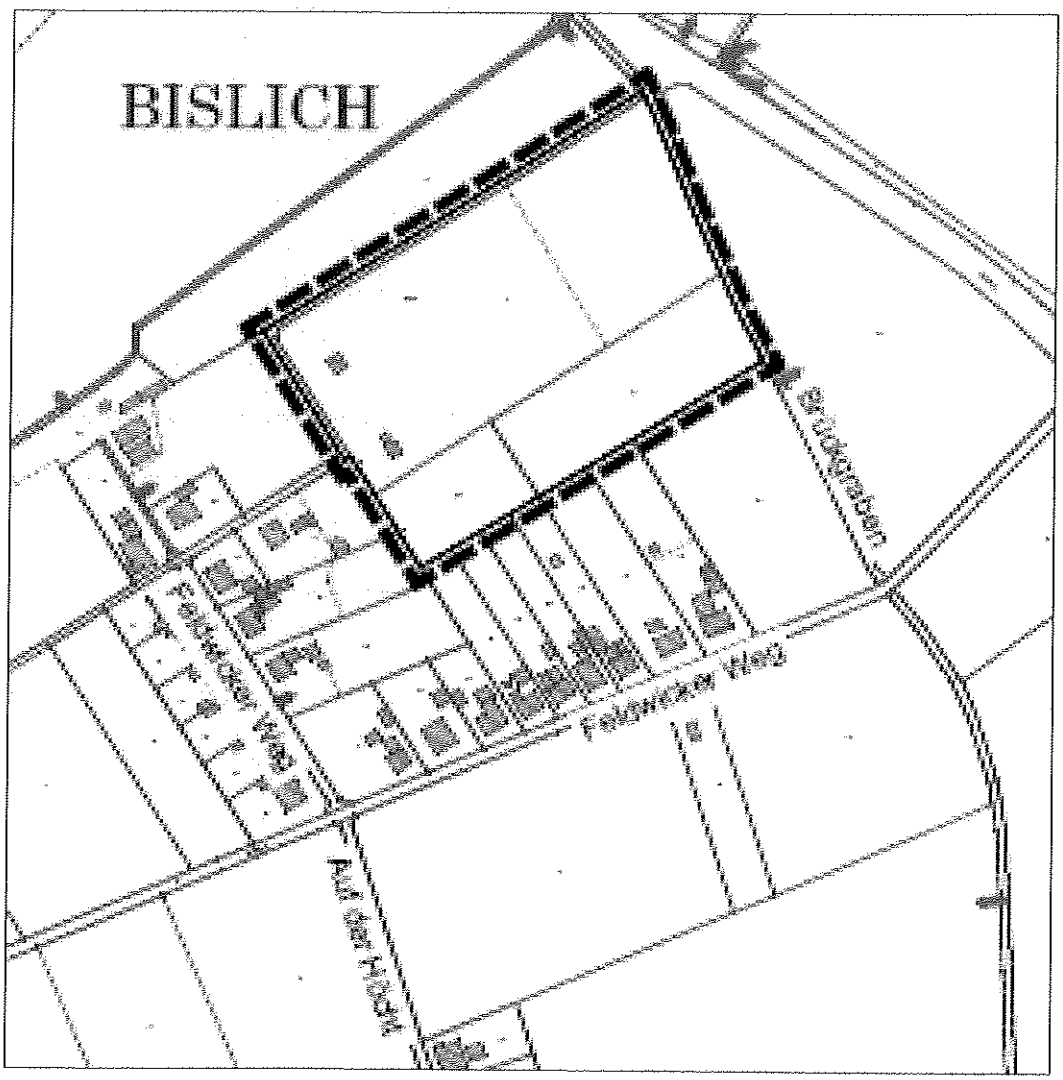
Hansestadt Wesel

Bebauungsplan Nr. 231
„Am Brückgraben“



Begründung

5. AUSFERTIGUNG

Begründung
des Bebauungsplanes Nr. 231 „Am Brückgraben" der Stadt Wesel

Teil A - Städtebaulicher Teil

1. Allgemeines und Verfahren

2. Planungsanlass und Planungsziel

3. Räumlicher Geltungsbereich

4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen
   - Flächennutzungsplan

5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

6. Städtebauliches Entwicklungskonzept

7. Technische Infrastruktur

8. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

9. Immissionsschutz

10. Altlasten

11. Flächenbilanz/Planstatistik

12. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung
    Anlagen

Teil B - Bewertung der Umweltbelange (Belange des Umweltschutzes)

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

1. Allgemeines und Verfahren

Der Rat der Stadt Wesel hat die Aufstellung zur 45. Änderung des Flächennutzungsplanes „Am Brückgraben" und des Bebauungsplanes Nr. 231 „Am Brückgraben" für den räumlichen Geltungsbereich am 13.03.2012 beschlossen.
In der Zeit vom 22.08.12 bis 27.09.12 fand die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit, berührter Behörden und Träger öffentlicher Belange statt.

Die Ziele der Planung sind:

- Erweiterung einer bestehenden Sportplatzanlage
- Die Streichung einer SO-Darstellung (Naturerlebniszentrum) und einer Sportplatzdarstellung aus der im Verfahren befindlichen 40. Änderung des Flächennutzungsplanes

Die Konkretisierung der Sportplatzplanung erfolgt im diesem Bebauungsplanverfahren Nr. 231 „Am Brückgraben", der im Parallelverfahren entwickelt wird.

Sachdarstellung / Begründung:
Der Rat der Stadt hat in seinem Beschluss zur 40. Änderung des Flächennutzungsplanes den nördlichen Teil des Stadtgebietes von Wesel zum Inhalt. Die überaus vielfältigen Entwicklungsvorstellungen, die im Wesentlichen freizeitorientierte Potenziale des Raumes zur Diskussion stellt, betreffen auch die in dieser 45. Änderung beabsichtigen Entwicklungsmöglichkeit.
Die Bereiche der 45. Änderung sind aus dem 40. Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan ausgekoppelt worden, da nach Abschluss der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung zum 40. Änderungsverfahren umfangreiche und zum Teil wesentliche Anregungen vorgetragen wurden, die vermuten lassen, dass sowohl eine inhaltliche als eine zeitnahe Planumsetzung kaum realisierbar erscheint.
Bei den in der 45. Änderung zur Diskussion stehenden veränderten Planungsvorstellungen sind insbesondere aktuelle Entwicklungen berücksichtigt, die sich wesentlich aus dem örtlichen ehrenamtlichen Sportvereinsbetrieb begründen lassen.

2. Planungsanlass und Planungsziel

Ein Aspekt der Bebauungsplanentwicklung ist, den innerhalb der Ortslage liegenden und von Wohnbebauung umschlossenen Sportplatz an eine Stelle zu verlagern, die sowohl die Qualität des Sportbetriebes am Ort zu verbessern hilft als auch das vorhandene Konfliktpotenzial zwischen Wohnen und Sportbetrieb städtebaulich sinnvoll und rechtlich abgesichert löst. Aufgrund der zu geringen Abmessung der Grünanlage besteht keine städtebaulich verträgliche Möglichkeit aktiven Lärmschutz am jetzigen Ort zu realisieren.
Ein weiterer Aspekt zur Verlagerungsabsicht ist der notwendig gewordene Gebäudesanierungsbedarf der Umkleide- und Sanitäranlage, der erhebliche Finanzmittel binden würde.

Aufgrund der ermittelten Sanierungskosten und der schwierigen planungsrechtlichen Situation wird als Folge eine Verlagerung des Standortes für notwendig erachtet.

Ein Ausweichstandort wurde am Orteingang im Bereich der Mühlenfeldstraße im laufenden Verfahren zur 40. FNP-Änderung zur Diskussion gestellt. Es stand von vornherein fest, dass die Standortentwicklung der zusammengelegten Sportanlagen an der Mühlenfeldstraße sehr hohe öffentliche und private Investitionen erforderlich machen würde. Für diese „große Lösung" wurden daher verschiedene Finanzierungsmodelle erarbeitet, die aufgrund der langfristigen Verpflichtungen und Bindungen mittlerweile verworfen werden mussten. Unter anderem sollte eine Wohnbauentwicklung auf der innerörtlichen Sportanlage wesentlich zur Finanzierung des Projektes beitragen. Aufgrund der vorhandenen Wohnbebauungspotenziale am Ort wird diese Wohnbauflächenentwicklung kritisch eingestuft, so dass hier zumindest mittelfristig nicht mit einer Umsetzung der Planungsabsicht zu rechnen ist.
Der Standort Mühlenfeldstraße, mit einer eher großzügig bemessenen Zusammenlegung des Sport- und Trainingsbetriebes, wird mittlerweile als nicht Realisierungsfähig eingestuft.

Als weitere Alternative stand auch der Trainingsplatz (sogenannter Tennenplatz) am nordöstlichen Ortsrand zur Disposition. Im Zuge der Überlegungen zur Entwicklung des nördlichen Stadtgebietes mit Schwerpunkt Freizeitnutzung wurde für diesen Standort alternativ ein Naturerlebniszentrum angedacht, der auch in der 40. FNP-Änderung als Sondergebiet dargestellt wurde. Nach derzeitigem Kenntnisstand besteht für diese Entwicklungsvorstellung am vorgeschlagenen Standort ebenfalls keine Realisierungschance.

Aktuell finden weiterhin der eigentliche Sportbetrieb auf der innerörtlichen Sportstätte statt, der Trainingsbetrieb auf dem sogenannten Tennenplatz. Dieser Platz, der sich innerhalb einer größeren landwirtschaftlich geprägten Grünfläche befindet – verfügt über ein geschottertes Spielfeld mit technischer, ausbaufähiger Infrastruktur.

Um eine zeitnahe Sicherstellung des Sportbetriebes im Ortsteil zu gewährleisten, wurden für diesen Standort verschiedene Entwicklungsmodelle mit dem zuständigen Sportverein und dem Kreis Wesel besprochen. Demnach ist planungs- und bauordnungsrechtlich eine moderate Erweiterung des vorhandenen Spielfeldes bereits zum jetzigen Zeitpunkt grundsätzlich möglich. Der Erweiterung des Sportbetriebes um einen Trainingsplatz steht jedoch der Flächennutzungsplan entgegen.
Eine schalltechnische Bewertung weist nach, dass die Nutzung keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen erfordern. Im Gegensatz zur innerörtlichen Situation eigenen sich die Flächen im Plangebiet grundsätzlich auch für eine Realisierung mit aktiven Lärmschutzmaßnahmen. Wesentlich ist ebenfalls die Flächenverfügbarkeit, da sich die überplanten Parzellen im städtischen Besitz befinden.

Aufgrund der oben geschilderten Rahmenbedingungen und der Tatsache, dass die zur Verfügung stehenden städtischen Finanzmittel und Eigenmittel des Vereins nur in einem begrenzten Umfang zur Verfügung gestellt werden können, wird nunmehr eine Verlagerung und ein damit erforderlicher Ausbau des Spiel- und Trainingsbetriebes auf den vorhandenen Tennenplatz angestrebt.

3. Räumlicher Geltungsbereich

Die Änderung des Flächennutzungsplanes liegt im nördlichen Bereich der Stadt Wesel im Ortsteil Bislich, Flur 17, Gemarkung Bislich Flurstücke16, 658. 318 und 126 (teilw.).
Die Süd- und die Westgrenze des Plangebietes verläuft entlang von Garten- und Grünlandflächen der Wohnbebauungen entlang der Straße Feldwicker Weg Nr. 27 bis Nr. 41 und Feldwicker Weg Nr. 54 bis 65. Östlich bildet der Brückgraben eine natürliche Grenze. Den nördlichen Grenzverlauf bildet eine Grünlandfläche entlang des vorhandenen Erschließungsweges (ebenfalls Feldwicker Weg) zum Tennenplatz.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 2,6 ha.

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes bzw. der Flächennutzungsplanänderung.

4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Gebietsentwicklungsplan
Der Regionalplanung für den Regierungsbezirk Düsseldorf weist für das Plangebiet Allgemeinen Freiraum mit einer Überlagerung für Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Nutzung aus. Eine landesplanerische Zustimmung zur Planänderung ist daher einzuholen. In einem Vorgespräch mit Vertretern des RVR ist die Änderungsabsicht positiv aufgenommen worden.

Landschaftsplan
In der Festsetzungskarte 1 zum Landschaftsplan verläuft die nördliche Grenze des Plangebietes entlang des Landschaftsschutzgebiet L1 (Seenlandschaft bei Bislich). Sie wird durch diese Planung somit nicht unmittelbar betroffen. Der östlich gelegene Brückgraben bildet die Grenze zum daran anschließenden Vogelschutzgebiet. Für die Planfläche selbst sind keine Festsetzungsziele des Landschaftsplanes geregelt.
Die Festsetzungskarte 2 des Landschaftsplanes erfasst das Plangebiet als Teilfläche im strukturarmen Offenlandbereich mit Bedeutung als Rastplatz für arktische Wildgänse im Maßnahmenraum 8 (M 8). Das Entwicklungsziel sieht eine Anreicherung der ackerbaulichen geprägten Offenlandschaft unter anderem durch Anlage von neuen Biotopstrukturen wie Streuobstwiesen, Feldrainen und Krautsäume vor.

Flächennutzungsplan
Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt für eine Teilfläche des Plangebietes bereits Grünfläche mit Zweckbindung Sportfläche (Sportfreianlage) dar, weitere als Flächen für die Landwirtschaft. Eine Anpassung und Konkretisierung an die städtebaulichen Planungsziele ist daher erforderlich.

5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Der geplante Standort befindet sich am äußeren, nordöstlichen Rand des Ortsteiles Bislich. Die Kreisstraße 7 (Bislicher Straße) stellt hier weitestgehend die Grenze der Ortslage dar. Ein Siedlungssplitter mit dorftypischer Einfamilienhausbebauung auf großzügig zugeschnittenen Parzellen hat sich winkelförmig entlang des Feldwicker Weges südlich und westlich in einem Abstand von ca. 70 Meter um das Plangebiet etabliert. Eine Ausnahme bildet das Wohnhaus Feldwicker Weg Nr. 56, dass hier einen Abstand von ca. 40 Meter zur Planbereichgrenze aufweist.
Entlang der nördlichen Grenze befindet sich eine Grünweide, mit daran anschließender Abgrabungsfläche. Die Flächen östlich der Kreisstraße werden zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Hier bestehen Optionen, diese Flächen der Kiesgewinnung zuzuführen.

Das weitestgehend ebene Plangebiet weist eine Geländehöhe von ca. 19,6 müNHN auf.

Das Plangebiet selbst wird auf Teilflächen bereits seit längerem als Trainingsplatz für den Fußballsport genutzt. Aufgrund seiner Größe von ca. 90 X 70 Meter ist das mit einer Flutlichtanlage ausgestattete geschotterte Spielfeld jedoch nicht mehr für den regulären Spielbetrieb einsetzbar.

Planungsrechtlich ist die bereits seit langem in Betrieb befindliche Sportanlage im Flächennutzungsplan dargestellt. Weitergehende Regelungen sind nicht getroffen worden.

Der Sportplatz liegt auf einer mit „Hausmüll" aufgefüllten Fläche. Im Beiblatt zum Flächennutzungsplan ist diese Fläche als Altlastenverdachtsfläche Nr. 3 „Hausmüll" aufgeführt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand, die von aktuellen Untersuchungsergebnissen untermauert werden, ist davon auszugehen, dass von dieser „Verdachtsfläche" weder eine Gefährdung des Grundwasserkörpers noch der Sportnutzung ausgeht. Das Planziel sieht keine tiefgründigen Eingriffe im Boden vor. Besondere Sanierungsmaßnahmen werden daher nicht angestrebt. Gleichwohl ist bei Bodeneingriffe darauf zu achten, dass bei antreffen auffälliger Bodenmaterialien umgehend die Bodenschutz/Altlastenbehörde des Kreises Wesel zu benachrichtigen ist. Ein entsprechender Hinweis ist im Bebauungsplan aufgenommen worden.

Die bodenmechanische Untersuchung vom 11.10.2011 (Prüfbericht Nr. 11.311) ist Bestandteil der Begründung.

Das Spielfeld ist mit einer Hecken- und Baumkulisse umgrenzt. Lediglich entlang der nach Westen ausgerichteten Schmalseite fehlen diese Strukturen. Hier ist die Zufahrt mit Parkplatz und verschiedene ältere Kleingebäude, unter anderem für Sanitärnutzung, gruppiert, die vom Sportverein genutzt werden.

6. Städtebauliches Entwicklungskonzept

Städtebaulich von Bedeutung ist die qualitative Sicherung der vorhandenen Sportmöglichkeiten für die Bewohner im Ortsteil Bislich. Zur Absicherung und Unterstützung einer verträglichen, lebenswerten Dorfentwicklung - wesentlich durch das ehrenamtliche Vereinsleben geprägt - ist eine den heutigen gesetzlichen und sporttechnischen Anforderungen genügende Sportanlage unabdingbar. Neben den „klassischen" anlagenbezogenen Themen wie, Spiel- und Trainingsbetrieb, Vereinsheim mit Sanitäranlagen etc. ist insbesondere eine verträgliche Nutzung zwischen Wohnen und Spielbetrieb sicherzustellen.

Nachdem unterschiedliche Standorte im Ortsteil bereits diskutiert und zum Teil sehr kritisch bewertet wurden, bietet der nunmehr vorgeschlagene Standort voraussichtlich die Möglichkeit, diesen vielfältigen Anforderungen zu genügen.
Unter Punkt 2 der Begründung sind bereits die wesentlichen Beweggründe aufgeführt worden, die nunmehr die Konzentration des Spielbetriebs am vorhandenen „Tennenplatz" begründen.

Das Entwicklungskonzept sieht vor, das geschotterte Spielfeld so zu erweitern, dass eine regelkonforme Spielfläche (105 X 75) zur Verfügung gestellt werden kann. Dieser Platz soll mit einem Kunstrasen ausgestattet werden, um eine weitestgehend wetterunabhängige Bespielung zu gewährleisten. Darüber hinaus ist eine neue Flutlichtanlage vorgesehen. Die derzeitig installiert Flutlichtanlage kann aufgrund der ungünstigen Größe und veralteten Technik nicht wiederverwendet werden.
Zur Absicherung eines gefahrenfreien Spielbetriebes auch bei ungünstigeren Wetterlagen ist eine Berechnung der Blitzschlagwahrscheinlichkeit durchgeführt worden. Es ist zurzeit noch offen, ob gestufte Maßnahmen zur Absicherung von Blitzschlag getroffen werden. Die gesamte Spielfläche ist aufgrund der Kunstrasenausstattung mit einem Zaun gegen direktes betreten zu sichern.
Daran schließt an der östlich ausgerichteten Schmalseite ein Trainingsplatz (70 X 36) als Rasenplatz an. Dieser soll keine besonderen technischen Ausstattungen erhalten. Beide Plätze erhalten einen ca. 4 m breiten Umlauf.

Im Bereich der westlich gelegenen Schmalseite sind Flächen für ein Vereinsheim und Nebengebäude platziert. Die Lage ist so gewählt, dass die vorhandene technische Infrastruktur, insbesondere der Schmutzwasseranschluss über eine Druckrohrleitung, genutzt werden kann.

Der asphaltierte Erschließungsweg, der den nördlichen Grenzverlauf der Sportanlage darstellt, soll beibehalten und als Erschließung der PKW-Stellplatzanlage genutzt werden. Eine verkehrliche Anbindung soll weitestgehend über die Bislicher Straße erfolgen.

Der östliche und südliche Grenzverlauf soll durch Heckenstrukturen angereichert und als Schutzkulisse gegenüber der benachbarten Wohnlage genutzt werden. Der Freiraum zwischen Sportanlage und Grünkulisse soll als Rasenfläche angelegt werden.

Der Sportplatz liegt ca. 1,34 km vom Dorfmittelpunkt entfernt. Die Anbindung für PKW und Fahrrad wird voraussichtlich über den Feldwicker Weg stattfinden. Dieser Weg gabelt sich

(bei gleichlautender Straßenbezeichnung) in Höhe der Burgstraße. Über den nördlichen Ast ist eine durchgehende Anbindung bis zum Sportplatz vorhanden. In Höhe der Wohnlage Feldwicker Weg 56 kann diese Anbindung bei Bedarf für PKW-Fahrten abgebunden werden. Der südliche Ast führt durch bis zur Bislicher Straße (K7). Planungsziel ist es, die PKW-Anbindung weitestgehend über die Bislicher Straße zu führen, so dass ein erhöhtes Verkehrsaufkommen in den Ruhebereichen (Gartenzonen) der Wohnlage Feldwicker Weg unterbunden wird.
Eine Anbindung über den Öffentlichenpersonennahverkehr (ÖPNV) ist über die Buslinie Nr. 86 mit einem stündlichen Takt grundsätzlich gegeben. In Höhe der Straßen Mühlenfeldstraße / Auf der Höcht existiert ein Haltepunkt. Dieser liegt ca. 450 Meter von der Sportanlage entfernt und wird als noch akzeptabel bewertet. Dass örtliche Mobilitätsverhaltens im Hinblick auf den Trainings- und Sportbetrieb ist überwiegend durch Individualverkehr geprägt.

Begrünungsmaßnahmen
Die Gestaltung der Grünflächen sieht im Wesentlichen die Neuanlage einer Heckenstruktur vor, die sich vom Brückgraben ausgehend bis zum Feldwicker Weg entwickelt. Diese Struktur bildet zusätzlich eine Schutzkulisse zu den angrenzenden Gärten.
Die derzeitige Grünkulisse um den Ascheplatz muss in Gänze entfernt werden. Ein Erhalt dieser Struktur ist nicht geboten, da die Anforderungen an den neuen Kunstrasenplatz zum einen diese Flächen beansprucht, zum anderen muss sichergestellt sein, dass der Kunstrasenplatz keinen Laubfall erfährt, dieser könnte ansonsten zu erheblichen Schäden im Bodenaufbau führen. Es ist daher darauf zu achten, dass Baum oder Heckenbepflanzungen nicht im Nahbereich der Kunstrasenfläche angelegt werden.

Der Trainingsplatz ist als Rasenplatz konzipiert. Dieser wird hinsichtlich des Laubfalls weniger kritisch bewertet.

Für Sicherung der Unterhaltungsmaßnahmen des Brückgrabens ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten des Deichverbandes festgesetzt worden.

7. Technische Infrastruktur

Versorgung
Die bestehende technische Infrastruktur kann für die Versorgung des Planbereiches übernommen und bei Bedarf erweitert werden.

Entsorgung des Schmutzwassers
Es besteht bereits ein Anschluss über ein Druckrohrsystem, das die Zuleitung zur Kläranlage Bislich der Stadt Wesel sicherstellt. Eine Erhöhung des Schmutzwasseraufkommens ist mit der Planentwicklung nicht anzunehmen, da lediglich eine Verlagerung und Zusammenlegung bisher ausgeübter Nutzungen beabsichtigt ist. Eine ordnungsgemäße Behandlung des Schmutzwassers ist somit gewährleistet.

Behandlung des Regenwassers

Das anfallende Niederschlagswasser von Gebäude der Erschließungs- und Stellplatzflächen wird über die belebte Bodenschicht versickert.

Die Sportanlage verfügt über großflächige Grünbereiche, die eine Versickerung der Niederschlagswässer über die belebte Bodenzone ermöglicht. Eine gesonderte Begutachtung ist daher nicht vorgesehen. Die Anwendung des § 51 Landeswasserwassergesetzes wird durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan verbindlich geregelt.

8. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Teil B der Begründung ist der Umweltbericht zum Bebauungsplan.

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist ein Umweltbericht mit integriertem Artenschutzgutachten, Vorprüfung gemäß FFH- und Vogelschutzrichtlinie und ein Bodengutachten erarbeitet worden.
Demnach sind die Auswirkungen auf Natur- und Landschaft eher gering. Negative Auswirkungen können durch festgesetzte Maßnahmen im Bebauungsplan ausgeglichen werden. Ein Teil des Ausgleichs wird durch Pflanzgebote im Plangebiet nachgewiesen. Die darüber hinaus notwendig werden Ausgleichmaßnahmen, die als Biotopdifferenzwert ermittelt wurden, werden durch Maßnahmen des Ökokontos der Stadt Wesel, im Bereich Bislich, Auf der Mars, Flächennummer BF 01 ausgeglichen.

9. Immissionsschutz

Entsprechend der einschlägigen rechtlichen Vorgaben – wesentlich ist hier die Achtzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Sportanlagenlärmschutzverordnung-18. BImSchV) - ist die in der Nachbarschaft zur geplanten Sportanlage gelegene Wohnnutzung vor nicht hinnehmbaren schädlichen Umweltauswirkungen durch den Spielbetrieb zu schützen.
Hierbei sind Geräuschimmissionen für An- und Abfahrverkehr, Nutzung des Vereinsheims und sonstige negative Einflüsse ebenfalls zu betrachten wie den eigentlichen Spiel- und Trainingsbetrieb.
Die Bewertung der örtlichen Gegebenheiten ist durch ein Schalltechnisches Prognosegutachten vorgenommen worden.
Zur richtigen Einschätzung der vorliegenden Prognoseergebnisse sind die getroffenen Rahmenbedingungen wesentlich.
Die zu schützende Wohnbebauung wurde als Dorfgebiet (MI) eingestuft. Daraus leiten sich die einzuhaltenden Immissionsrichtwerte in dB(A) ab. Hierbei sind Tag- und Nachtzeiträume sowie Ruhezeiten zu berücksichtigen.
Als Ausgangslage zur Berechnung des Prognosefalls dient das der Bauleitplanung zugrundeliegende Plankonzept. Somit ist die Lage der Orte definiert von dem die Geräuschimmissionen ausgehen können, unter anderem die der Spielflächen, des Vereinsheims und der Stellplatzanlage mit An- und Abfahrverkehr.
Für den Trainingsbetrieb werktags werden Zeiträume von 15.30 Uhr bis 21.00 Uhr berücksichtigt, für den Spielbetrieb samstags von 10.00 Uhr bis 18.00 Uhr und für den Spielbetrieb sonntags wird ein Zeitraum von 11.00 Uhr bis 17.00 Uhr angenommen. Für

Samstags- und Sonntagsspiele wird die Teilnahme von 50 bis 150 Zuschauern angenommen.

Unter Berücksichtigung der verschiedenen Nutzungszeiten und Belegungen, insbesondere im Hinblick auf die Beurteilung der kritischen Zeiträume innerhalb und außerhalb der Ruhezeiten ergeben die Prognosewerte, dass von einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte in den jeweiligen Beurteilungszeiträumen auszugehen ist.
Aus schalltechnischer Sicht ist somit die geplante Nutzung realisierbar.

1: Klarstellende Ergänzung
Obwohl aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind, wird auf der Grünfläche mit Pflanzgebot ein Lärmschutzwall eingerichtet, der dem Grunde nach der angrenzenden Wohnbebauung den Schutz eines Kleinsiedlungsgebietes/ Allgemeines Wohngebiet bietet.

Gleichwohl werden im Bebauungsplan Regelungen getroffen, die dem Schutz der Anwohner dienen. Hierzu zählt insbesondere die Festsetzung der PKW-Zufahrt über die vorhandene Erschließung der Bislicher Straße. Die verkehrliche Erschließung über den Feldwicker Weg wird für PKW- ausgeschlossen, ausgenommen hiervon sind Fußgänger und Radfahrer. Entsprechend der geplanten PKW-Erschließung wird die Lage der Stellplätze festgesetzt, die sich im nördlichen Planbereich anordnen.

Damit Störungen, die durch die Nutzung des Vereinsheims ausgelöst werden können, minimiert werden, ist die Lage der Zugänge ins Gebäude und die Ausrichtung des Versammlungsraumes durch eine textliche Festsetzung geregelt. Darüber hinaus sind die Baufenster geringfügig verlagert worden, damit sichergestellt ist, dass die Ausrichtung der dem Gebäude zugeordneten Freifläche nördlich zum Vereinsheim liegt.

10. Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel ist eine Altlastverdachtsfläche (Nr. 3 im Beiblatt zum FNP) für den Planbereich verzeichnet. Hierbei handelt es sich um eine ehemalige Hausmülldeponie. Der Bebauungsplan enthält einen entsprechenden Hinweis. Sollten tiefere Bodeneingriffe erforderlich werden und dabei auffällige Materialen angetroffen werden, ist die Bodenschutz/Altlastenbörde darüber unmittelbar zu informieren.

2: Klarstellende Ergänzung
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Anregungen vorgetragen, dass die Deponie eine Gefährdung für das Grundwasser und Wohn- und Gartennutzung darstellt. Aufgrund dieser Anregungen sind vertiefende Untersuchungen in Form von Gutachten und Bodenschurf durchgeführt worden. Die Untersuchungen treffen Aussagen zur Deponie und der Sportanlage in Bezug auf mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Umwelt und Mensch. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, das keine Gefährdungen vorliegen und keine weiteren Maßnahmen zu treffen sind. Mit diesen Untersuchungen werden die Stellungnahmen der Fachaufsicht des Kreises Wesel, die keine Bedenken zur Planabsicht geäußert haben, bestätigt.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss 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

Der Bebauungsplan Nr. 231 umfasst eine Fläche von ca. 2,5 ha.

Die Flächennutzungen teilen sich wie folgt auf:

Vereinsgebäude, einschl. Nebengebäude	ca.	500 m²
Kunstrasenplatz (Hauptspielfeld)	ca.	7.800 m²
Rasenplatz (Trainingsfeld)	ca.	2.500 m²
Erschließungs- und Stellplatzanlagen	ca.	4.300 m²
Grünflächen, einschl. Abpflanzung	ca.	9.900 m²

Aufgestellt:

Wesel, den 07.11. 2012

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

STADT WESEL 23

Anlagen

Schalltechnisches Prognosegutachten (Projekt-Nr. A1415, vom 16.11.2011)
Bodenmechanische Untersuchungen (Prüfbericht Nr.: 11.311, vom 11.10.2011)
Berechnung einer Blitzschlagswahrscheinlichkeit (ohne Datum)

3: Klarstellende Ergänzung

Die folgenden Anlagen wurden als klarstellende Ergänzung nach der Offenlage hinzugefügt.

Graner + Partner Ingenieure
Schalltechnisches Prognosegutachten
Stand: 04. Mai 2012

ASG-Wesel
Plan Lärmschutzwall Kunstrasenplatz
Stand: 12.09.2013

Dr. Döring Loboratorien
PRÜFBERICHT - 220911XCe
Stand: 28. September 2011

Ing.-Büro Dietrich-Leonhardt
Auftrag 3207 Baugrunduntersuchung
Stand: 02.04.1984

Tauw Umwelt GmbH
Erstbewertung
Stand: 16. Oktober 1995

Geokom
Projekt Nr.: a 407/06
Auszug aus dem Gutachten
Stand: April 2007

AGROLAB Group
Prüfbericht: Auftrag 917429 - Wasser
Stand 13. März 2013

HYGIENE-INSTITUT DES RUHRGEBIETES
Grundwasseruntersuchung
Stand: 19.04.2013 bis 29.04.2013

AGROLAB Group
Prüfbericht: Auftrag 2404490 – Bodenuntersuchung
Stand: 02. Juli 2013

Dr. Schleicher & Partner
Projekt-Nr.: 213 148 – Schadstoffuntersuchung
Stand: 25. Juni 2013

Dr. Schleicher & Partner
Projekt-Nr.: 213 148 – Angaben zu Entsorgung , Massen und Kosten
Stand: 04. Juli 2013

HYGIENE-INSTITUT DES RUHRGEBIETES
Vorabstellungnahme Chromgehalt
Stand: 14. August 2013

HYGIENE-INSTITUT DES RUHRGEBIETES
Beurteilung der Chromgehalte im Unterbaumaterial aus toxikologischer und Hygienischer Sicht
Stand: 05. September 2013

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 231 "Am Brückgraben" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 231 "Am Brückgraben" gem. § 3 Abs. 2 BauGB über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 19.12.2012 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 27.12.2012 bis einschließlich 31.01.2013.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 05.02.2013

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Fortschreibung der Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 231 "Am Brückgraben" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ebenfalls Stellungnahmen abgegeben, die gem. Vorlage für die Sitzung des Rates am 17.12.2013 nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander behandelt werden.

Aufgrund der Äußerungen wurden die Auswirkungen der Planung insbesondere hinsichtlich der Deponie nochmals genauer betrachtet.

Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet. Es erfolgten lediglich klarstellende Ergänzungen. Die vorgenommenen klarstellenden Ergänzungen der Begründung erfordern keine erneute Durchführung der Offenlage.

Die Begründung wurde in folgenden Punkten klarstellend ergänzt:

Seite 10
****1: Klarstellende Ergänzung***
Obwohl aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht erforderlich sind, wird auf der Grünfläche mit Pflanzgebot ein Lärmschutzwall eingerichtet, der dem Grunde nach der angrenzenden Wohnbebauung den Schutz eines Kleinsiedlungsgebietes/ Allgemeines Wohngebiet bietet.

Seite 10
****2: Klarstellende Ergänzung***
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden Anregungen vorgetragen, dass die Deponie eine Gefährdung für das Grundwasser und Wohn- und Gartennutzung darstellt. Aufgrund dieser Anregungen sind vertiefende Untersuchungen in Form von Gutachten und Bodenschurf durchgeführt worden. Die Untersuchungen treffen Aussagen zur Deponie und der Sportanlage in Bezug auf mögliche Auswirkungen auf die Schutzgüter Umwelt und Mensch. Die Untersuchungen kommen zu dem Ergebnis, das keine Gefährdungen vorliegen und keine weiteren Maßnahmen zu treffen sind. Mit diesen Untersuchungen werden die Stellungnahmen der Fachaufsicht des Kreises Wesel, die keine Bedenken zur Planabsicht geäußert haben, bestätigt.

Seite 11, 12 und 13:
****3: Klarstellende Ergänzung***

Die folgenden Anlagen wurden als klarstellende Ergänzung nach der Offenlage hinzugefügt.

Graner + Partner Ingenieure
Schalltechnisches Prognosegutachten
Stand: 04. Mai 2012

ASG-Wesel
Plan Lärmschutzwall Kunstrasenplatz
Stand: 12.09.2013

Dr. Döring Loboratorien
PRÜFBERICHT - 220911XCe
Stand: 28. September 2011

Ing.-Büro Dietrich-Leonhardt
Auftrag 3207 Baugrunduntersuchung
Stand: 02.04.1984

Tauw Umwelt GmbH
Erstbewertung
Stand: 16. Oktober 1995

Geokom
Projekt Nr.: a 407/06
Auszug aus dem Gutachten
Stand: April 2007

AGROLAB Group
Prüfbericht: Auftrag 917429 - Wasser
Stand 13. März 2013

HYGIENE-INSTITUT DES RUHRGEBIETES
Grundwasseruntersuchung
Stand: 19.04.2013 bis 29.04.2013

AGROLAB Group
Prüfbericht: Auftrag 2404490 – Bodenuntersuchung
Stand: 02. Juli 2013

Dr. Schleicher & Partner
Projekt-Nr.: 213 148 – Schadstoffuntersuchung
Stand: 25. Juni 2013

Dr. Schleicher & Partner
Projekt-Nr.: 213 148 – Angaben zu Entsorgung , Massen und Kosten
Stand: 04. Juli 2013

HYGIENE-INSTITUT DES RUHRGEBIETES
Vorabstellungnahme Chromgehalt
Stand: 14. August 2013

HYGIENE-INSTITUT DES RUHRGEBIETES
Beurteilung der Chromgehalte im Unterbaumaterial aus toxikologischer und Hygienischer Sicht
Stand: 05. September 2013

Wesel, den 18.11.2013

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 17.12.2013.