347

Hansestadt WESEL

1. Ausfertigung

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 8 "Kolpingstraße - West"

Begründung

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 und planungsrechtliche Situation

A 6. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

A 7. Technische Infrastruktur
Versorgung / Entsorgung des Schmutzwassers
Behandlung des Regenwassers

A 8. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes / Ergebnisse des Umweltberichtes
Immissionsschutz (Schallschutz, Erschütterungen)
Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft
Kulturgüter
Altlasten

A 9. Flächenbilanz/Planstatistik

A 10. 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.

erarbeitet von der Arbeitsgemeinschaft:

Eling-Architekten
Keramagstraße 16a
46483 Wesel
T.: 0281-962539-0
F.: 0281-65723

Dipl.-Ing. U. Schmidt
Kurfürstenring 3
46483 Wesel
T.: 0281-3398890
F.: 0281-3398897

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

A 1. Allgemeines und Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Kolpingstraße - West" hat der Rat der Stadt Wesel in seiner Sitzung am 21.06.2005 auf Antrag des Vorhabenträgers gefasst. Gleichzeitig beschloss er die Durchführung der erforderlichen Verfahrensschritte bis zum Billigungs- und Auslegungsbeschluss. Im Rahmen der Behörden - und Trägerbeteiligung wird das Scoping zum zugehörigen Umweltbericht durchgeführt.

Mit Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 werden die Festsetzungen des derzeit geltenden Planungsrechtes, der entsprechende Teil des Durchführungsplanes Nr. 19 "Vor dem Nordglacis", aufgehoben werden.

A 2. Planungsanlass und Planungsziel

Der Allgemeine Spar- und Bauverein Wesel, dem die zum Plangebiet angrenzenden Häuser an der Kolpingstraße und zum Teil auch an der Heresbachstraße gehören, möchte auf diesem Gelände für seine älteren und z. T. behinderten Mieter barrierefreie Wohneinheiten errichten.

Ziel des Bebauungsplanes ist dabei die Umsetzung der Flächennutzungsplandarstellung. Eingefügt in die bestehenden Strukturen soll in Form einer zweigeschossigen Wohnbebauung eine hohe Wohnqualität entstehen. Das Plangebiet bietet die Chance, mit der Entwicklung einer vom bebauten Siedlungsbereich umgebenden Fläche das vorhandene Wohnquartier zu vervollständigen und dem Wohnbedarf der Bevölkerung an einem integrierten Standort Rechnung zu tragen. Zur Realisierung der Wohnbebauung ist die Änderung des vorhandenen Planungsrechtes erforderlich. Auf Antragstellung des Allgemeinen Spar- und Bauvereins wird dazu die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes durchgeführt, um das Verfahren zu beschleunigen.

A 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich, der nördlich an die Weseler Innenstadt anschließt. Sein Geltungsbereich wird im Norden von der Hafenbahn begrenzt, im Osten und Süden von der an der Kolpingstraße bzw. der Heresbachstraße gelegenen Bebauung. Im Westen grenzt der Planbereich an ein Gelände, das als Lagerfläche für eine Brunnenbaufirma an der Reeser Landstraße genutzt wird.
Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5.000 qm.
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, der das Plangebiet als Wohnbauland darstellt, ermöglicht die vorgesehene städtebauliche Entwicklung.

A 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt in einem bereits baulich entwickeltem Umfeld. Nördlich angrenzend verläuft die sog. Hafenbahn, eine Anbindung des Weseler Hafens an das Schienennetz der Deutschen Bahn, auf der sporadisch Zugbewegungen stattfinden. Nördlich der Hafenbahn befindet sich ein allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise. Im Westen grenzt das Plangebiet an ein Gelände, das als Lagerfläche für eine Brunnenbaufirma an der Reeser Landstraße genutzt wird. Im Osten entlang der Kolpingstraße und im Süden entlang der Heresbachstraße ist Wohnbebauung vorhanden, die direkt angrenzend zum Plangebiet eine zwei- bis dreigeschossige Bauweise aufweist.

Das beschriebene Umfeld ist planungsrechtlich durch Festsetzungen in Bebauungsplänen bzw. in einem Durchführungsplan bestimmt. Die Hafenbahn und das nördlich davon angrenzende Allgemeine Wohngebiet sind im Bebauungsplan Nr. 140 "Jülicher Straße" festgesetzt. Östlich der Kolpingstraße legen der Bebauungsplan Nr. 67 "Am Breiten Weg" und die zweite Änderung zum Bebauungsplan Nr. 19 "Vor dem Nordglacis" Reines Wohngebiet in zwei- bzw.- dreigeschossiger Bauweise entlang der Kolpingstraße fest. Der Durchführungsplan Nr. 17 "Vor dem Nordglacis" bzw. seine erste Änderung legen südlich und östlich angrenzend zum Plangebiet B-Gebiet in zwei- und dreigeschossiger Bauweise fest. Der westlich zum Plangebiet angrenzende Betrieb liegt in einem C-Gebiet.

Das Plangebiet selber ist im Durchführungsplan Nr. 17 als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauergrünfläche festgesetzt. Sie wird heute in diesem Sinne kleingärtnerisch bzw. grabelandartig genutzt. Der städtebaulichen Charakter des Plangebietes ist durch das vorhandene Wohnquartier geprägt.

Das Plangebiet befindet sich an einem integrierten Standort. Die Fußgängerzone der Weseler Innenstadt liegt ca. 10 Gehminuten entfernt. Einige Geschäfte des täglichen Bedarfs sind in ca. 5 Gehminuten zu erreichen; ebenso Buslinien, die auf der westlich liegenden Reeser Landstraße und der östlich verlaufenden Grünstraße verkehren und eine direkte Anbindung an die Weseler Innenstadt, den Bahnhof und nördliche Ortsteile herstellen. Über die Reeser Landstraße und die Kolpingstraße werden ebenfalls kurze Wege mit Verkehrsmitteln des Individualverkehrs ermöglicht - sowohl für den PKW-Fahrer als auch für den Fahrradbenutzer. Über die Reeser Landstraße hinweg kommt man nach ca. 6 Gehminuten in den attraktiven, freien Landschaftsraum der Weseler Aue. Den Auesee erreicht man in ca. 15 Gehminuten.

A 6. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

Das städtebauliche Konzept komplettiert den vorhandenen Siedlungsbestand mit einem Gebäudekörper, der sich an die Höhenentwicklung der vorhandenen Bebauung an der Kolping- und Heresbachstraße anlehnt. Es ist eine zweigeschossige Wohnbebauung mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss vorgesehen. Der Baukörper orientiert sich ungefähr in Nord-Süd-Richtung. Er ist stark gegliedert, übereck auf dem Grundstück geplant. So wirkt das Gebäude leichter und die Wohnungen erhalten eine optimale Belichtung nach Osten und Westen. Der Mittelteil zwischen den beiden Wohngebäuden wird sehr transparent, durchscheinend gehalten. In ihm ist der Eingangsbereich, Eingangshalle mit angrenzender Cafeteria und Versammlungs- und Feierraum vorgesehen. Zentral gelegene Treppen und 1 Personenaufzug erschließen die Wohnungen. Die Wohnungen sind in den 2 zweigeschossigen Bauteilen mit Flachdach bzw. mit einem zurückgesetzten Dachgeschoss, ebenfalls mit Flachdach bzw. mit leicht geneigtem Dach, untergebracht. In einem Untergeschoss sind eine natürlich belüftete Tiefgarage (Absenkung des Erdreichs) und kleine Abstellräume für die Mieter untergebracht. Durch eine parkähnliche Außenbepflanzung der Freiflächen soll das Gebäude voll eingebunden werden und für die Mieter in direkter Nähe zu einem Erholungsraum ausgebaut werden. Gestalterisch soll das Gebäude mit transparenten Glasflächen und Verblendmauerwerkflächen gegliedert werden.

Das Grundstück soll über eine Erschließungsstraße parallel zur Werkbahn (Hafenbahn) in Fortsetzung des "Breiten Weges" erschlossen werden. Der ruhende Verkehr wird in einer Tiefgarage untergebracht. Eine zusätzliche fußläufige Erschließung, die für Fahrzeuge der Infrastruktur (Feuerwehr, Müllabfuhr,...) ebenso genutzt werden kann, ist zur Heresbachstraße hin vorgesehen. Das Gelände wird so ideal an die vorhandenen Verkehrswege angeschlossen; für Fußgänger und Radfahrer entstehen direkte Anbindungen an die umliegenden Straßen. Entlang der Hafenbahn sieht der Bebauungsplan eine durchgehende Pflanzfläche vor.

Möglicherweise machen vorgesehene, neue Grundstückszuschnitte Regelungen zu Abstandsflächen bestehender Gebäude erforderlich. Da Abstandsflächen teilweise auf fremden Grund und Boden zu liegen kommen können, ist in diesen Fällen die Eintragung von Baulasten erforderlich. Die Regelungen erfolgen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.

Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird ein Baufeld festgesetzt, welches die Umrisse des geplanten Gebäudekörpers aufnimmt. Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,3 festgesetzt, die zulässige Geschosszahl auf 2 beschränkt.

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

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.

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.

Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse darf zwischen 25,0 m üNN (Meter über Normal Null) und 25,5 m üNN betragen. Dies entspricht in etwa dem vorhandenen Geländeniveau. Die maximale Traufhöhe wird auf 34,0 m üNN und die maximale Firsthöhe auf 36,0m üNN festgelegt. Dies entspricht ca. 8,5 m bzw. 10,5 m über dem vorhandenem Geländeniveau.

Gestaltungsvorschriften

Auf gestalterische Festsetzungen wird zugunsten einer freien Gestaltungsmöglichkeit durch den Vorhabenträger verzichtet.

Flächen für Nebenanlagen / Tiefgarage

Die Fläche der Tiefgarage, die nicht innerhalb der Baugrenzen liegt, wird entsprechend festgelegt.

Regenwasserversickerung

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück. Hierzu siehe Punkt A 7 dieser Begründung.

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.

Grünmaßnahmen und Baumpflanzungen

Die vorgesehene Pflanzfläche entlang der Hafenbahn ist im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Verkehrsflächen

Da das geplante Vorhaben im Eigentum eines Eigentümers verbleibt, werden die entsprechend der städtebaulichen Konzeption vorgesehenen Verkehrsflächen als Hinweis aufgenommen.

Leitungsrechte

Für einen vorhandenen Kanal und ein vorhandenes Datenfernkabel werden entsprechende Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Ver- bzw. Entsorgungsträger festgelegt.

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

Es werden Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Siehe hierzu Punkt A 8 dieser Begründung.

A 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 Rahmen einer altlastentechnischen Untersuchung wurden die Bodenverhältnisse untersucht.

Gestützt auf den Ergebnissen des Gutachtens sieht der Vorhabenträger vor, die Beseitigung des Regenwassers durch Versickerung vor Ort durchzuführen. 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. Im Planbereich befinden sich jedoch keine öffentlichen Flächen, so dass eine Festsetzung hierzu nicht erforderlich wird.

Eine ausführliche Betrachtung kann dem Teil B der Begründung (Umweltbericht) entnommen werden.

Quelle:

Altlastentechnische Untersuchung von Bahnflächen in Wesel - Gärten Heresbachstraße
erarbeitet von: GEOKOM, 2004

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

A 8. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes / Ergebnisse des Umweltberichtes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein sog. Umweltbericht erarbeitet worden, der Teil 2 dieser Begründung ist. Wesentliche, auch städtebaulich relevante Ergebnisse stellen sich wie folgt dar.

Immissionsschutz (Schallschutz, Erschütterungen)

Für den Bebauungsplan ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden. Darin wurden der westlich liegende Gewerbebetrieb und die nördlich angrenzende Bahnlinie als Schallquellen betrachtet.

Im Ergebnis des Gutachtens ist hinsichtlich des Bahnverkehrs festzustellen, dass an den geplanten Gebäuden Beurteilungspegel von bis zu 46 db(A) zur Tageszeit zu erwarten sind. Zur Nachtzeit sind keine Geräuschimmissionen durch den Schienenverkehr zu erwarten. Somit werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes) von tags 59 db(A) und nachts 49 db(A) sowie die Orientierungswerte der DIN 18005 von tags 55 db(A) und nachts 45 db(A) für allgemeine Wohngebiete (WA) nicht überschritten.

Zum westlich liegenden Gewerbebetrieb sind hingegen Schallschutzmaßnahmen geboten, die zum einen in die Gebäudekonstruktion einfließen (Orientierung der Räume, Fensteröffnungen, Ausführung der Brüstungen im Bereich der Freiflächen des Staffelgeschosses) und zum anderen eine Lärmschutzmaßnahme an der Grundstücksgrenze zum Gewerbebetrieb erforderlich machen. Die Lärmschutzwand ist in einer Höhe von 3 m, in Teilen in einer Höhe von 4,5 m, vorgesehen. Im Rahmen des Gutachtens wurde dabei die Messung der Gewerbeanlagengeräusche in Abstimmung mit dem Betrieb durchgeführt. Zusätzlich wurde eine Langzeitmessung über 10 Tage betrieben. Eine weitergehende Entwicklung des Betriebes, die durch die vorhandene städtebauliche Situation (bereits vorhandene Wohnbebauung in der Umgebung) eingeschränkt ist, wurde nicht zugrundegelegt.

Im Nahbereich der nördlich anliegenden Eisenbahnstrecke sind Erschütterungen zu erwarten. Aus diesem Grunde ist ein Erschütterungsgutachten angefertigt worden. Die Ergebnisse sind im Gutachten und in einem Nachtrag diskutiert worden. Im Ergebnis können die Werte der DIN 4150 "Erschütterungen im Bauwesen" eingehalten werden. In Abhängigkeit von der Entfernung zur Gleisachse werden bestimmte bauliche Anforderungen an die Eigenfrequenzen der Decken und des Estrichsystems bzw. bei einer Annäherung der geplanten Bebauung bis unter 8 m Abstand zur Gleisachse konstruktive Maßnahmen erforderlich.

Im Bebauungsplan ist die Lärmschutzwand-/wallanlage festgesetzt. Die Umsetzung der darüber hinaus gebotenen Maßnahmen wird durch Regelungen im zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag gesichert.

Eine ausführliche Betrachtung kann dem Teil B der Begründung (Umweltbericht) entnommen werden.

Quellen:

Geräuschemissionen und -immissionen durch Gewerbe und Schienenverkehr an der geplanten Bebauung an der Kolpingstraße in Wesel
erarbeitet von: RWTÜV Systems GmbH, 2005

Gutachten
Zu erwartende Erschütterungsimmissionen durch Eisenbahnverkehr im geplanten Wohngebiet Kolpingstraße West in Wesel
erarbeitet von: RWTÜV Systems GmbH, 2005

Nachtrag zum Gutachten
Zu erwartende Erschütterungsimmissionen durch Eisenbahnverkehr im geplanten Wohngebiet Kolpingstraße West in Wesel
erarbeitet von: Deutsche Montan Technologie GmbH, Fachstelle für Erschütterungsmessungen, 2005

Die Gutachten sind Anlage zu dieser Begründung.

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sind eine Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft (Landschaftspflegerischer Begleitplan) erarbeitet worden. Im Ergebnis ist ein Defizit von 1677 Werteeinheiten durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Dieser Ausgleich erfolgt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 400 der Flur 23 in der Gemarkung Wesel.

Dort wird die vorhandene lückige Baum- und Strauchbepflanzung an der Reeser Landstraße durch eine ca. 6 m breite Pflanzung ergänzt. Gepflanzt werden auf dieser 715 qm großen Fläche einheimische und standorttypische Baum- und Straucharten. Damit ist der Kompensationsanspruch erfüllt. Zusätzlich werden Lücken in der bestehenden Baumreihe geschlossen bzw. durch strauchartige Anpflanzungen ergänzt. Dadurch werden nochmals 200 qm Fläche bereitgestellt.

Die Fläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Umsetzung wird durch Regelung im zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag gesichert.

Eine ausführliche Betrachtung kann dem Teil B der Begründung (Umweltbericht) bzw. dem Landschaftspflegerischem Begleitplan entnommen werden.

Quelle:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kolpingstraße-West
Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
Februar 2006
Auftraggeber: Allgemeiner Spar- und Bauverein e.G., Gantesweilerstr. 17, 46483 Wesel
Auftragnehmer: OEKOPLAN, Ingenieure GmbH & Co. KG, Isselburger Straße 7, 46459 Rees-Haldern

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

Kulturgüter

Vorliegende Planunterlagen zeigen, dass ein Teil der früheren Festungsanlagen der Stadt im Bereich des Bebauungsplangebietes lagen. Nach Auskunft der Unteren Denkmalschutzbehörde handelt es sich nicht um ein eingetragenes Denkmal, gleichwohl ist im Zuge der Baumaßnahme damit zu rechnen, dass Bodenfunde gemacht werden. Die Untere Denkmalschutzbehörde empfiehlt daher vorsorglich, in den Ablauf der Baudurchführung möglicherweise erforderliche Zeiten für entsprechende Untersuchungen einzuplanen.

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.

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. 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.

Quelle:

Altlastentechnische Untersuchung von Bahnflächen in Wesel - Gärten Heresbachstraße
erarbeitet von: GEOKOM, 2004

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

A 9. Flächenbilanz/Planstatistik

Im ca. 5000 qm großen Planbereich wird der Bau einer Wohnanlage ermöglicht, die ca. 45 Wohneinheiten aufweisen soll. Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

A 10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Im Rahmen des zugehörigen Durchführungsvertrages wird sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten verpflichten. Der Durchführungsvertrag enthält ebenso Regelungen zur Umsetzung der Maßnahme einschließlich der außerhalb des Geltungsbereiches vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen.

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung unter dem Titel:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kolpingstraße-West
Umweltbericht
Februar 2006
Auftraggeber: Allgemeiner Spar- und Bauverein e.G., Gantesweilerstr. 17, 46483 Wesel
Auftragnehmer: OEKOPLAN, Ingenieure GmbH & Co. KG, Isselburger Straße 7, 46459 Rees-Haldern

Aufgestellt:

Wesel, den 06. Februar 2006

Eling ■ Architekten
Eling Greer Hölsken Tichelover
Keramagstraße 16a
46483 Wesel
Telefon 0281 - 962539-0
Telefax 0281 - 65723
Eling-Architekten@t-online.de

Anlagen:

Landschaftspflegerischer Begleitplan unter dem Titel:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Kolpingstraße-West
Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
Februar 2006
Auftraggeber: Allgemeiner Spar- und Bauverein e.G., Gantesweilerstr. 17, 46483 Wesel
Auftragnehmer: OEKOPLAN, Ingenieure GmbH & Co. KG, Isselburger Straße 7, 46459 Rees-Haldern

Altlastentechnische Untersuchung von Bahnflächen in Wesel - Gärten Heresbachstraße
erarbeitet von: GEOKOM, 2004

Geräuschemissionen und -immissionen durch Gewerbe und Schienenverkehr an der geplanten Bebauung an der Kolpingstraße in Wesel
erarbeitet von: RWTÜV Systems GmbH, 2005

Zu erwartende Erschütterungsimmissionen durch Eisenbahnverkehr im geplanten Wohngebiet Kolpingstraße West in Wesel
erarbeitet von: RWTÜV Systems GmbH, 2005

Nachtrag zum Gutachten
Zu erwartende Erschütterungsimmissionen durch Eisenbahnverkehr im geplanten Wohngebiet Kolpingstraße West in Wesel
erarbeitet von: Deutsche Montan Technologie GmbH, Fachstelle für Erschütterungsmessungen, 2005

Fortschreibung der Begründung und Bescheinigung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 8 "Kolpingstraße- West" der Stadt Wesel

Diese Begründung einschl. Umweltbericht und Anlagen hat nach vorheriger ortsüblicher Bekanntmachung am 15.03.2006 in der Zeit vom 23.03.2006 bis einschließlich 27.04.2006 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen.

Gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 8 der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes Anregungen vorgebracht worden, die nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gem. Beratungsvorlage für die Sitzung des Rates der Stadt Wesel am 21.06.2006 behandelt wurden.

Die Begründung wurde nach der öffentlichen Auslegung weder geändert noch ergänzt. Die Entwurfsbegründung gilt als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Der Rat der Stadt Wesel hat in seiner Sitzung am 21.06.2006 dieser Begründung mit Umweltbericht und allen Anlagen endgültig zugestimmt und beschlossen.

Wesel, den 22.06.2006

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrag

Osinski