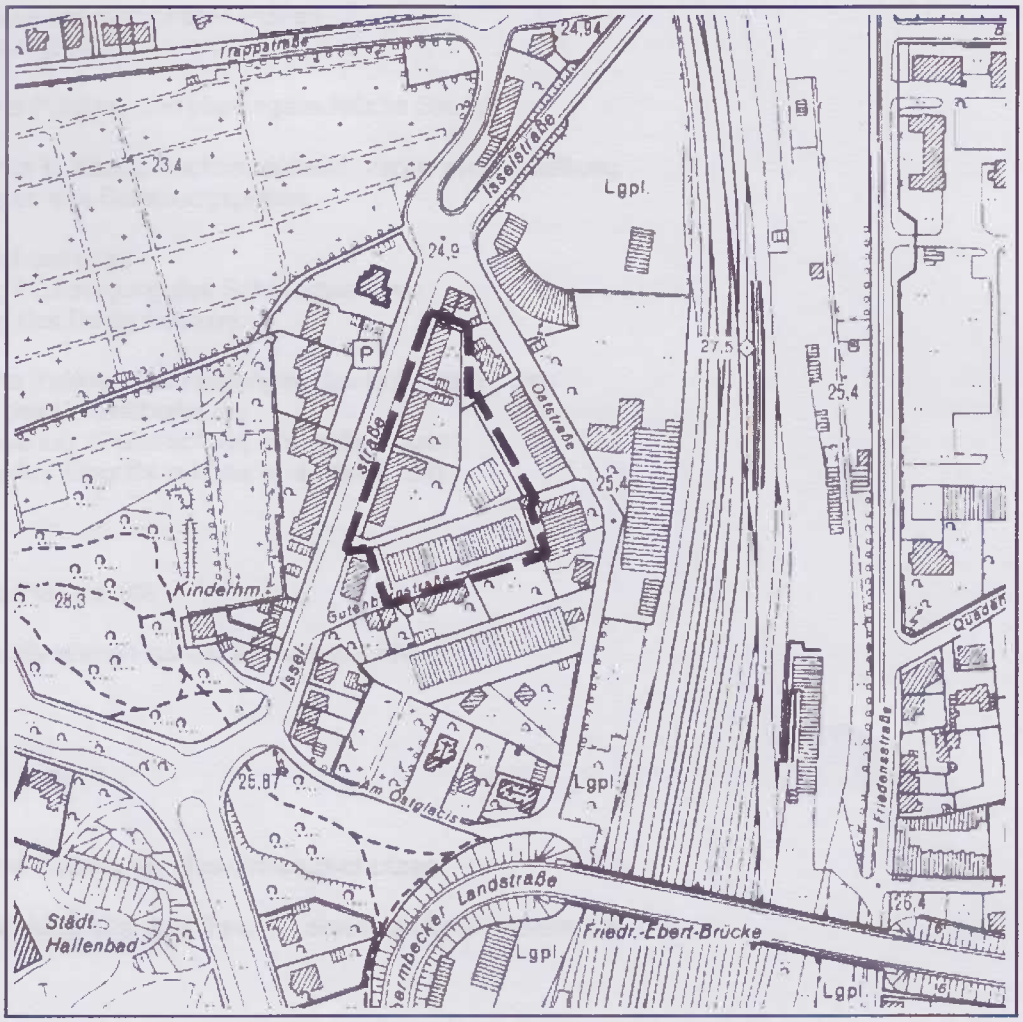
567

STADT WESEL 23

4. Ausfertigung

Hansestadt WESEL

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 9 "Isselstraße - Ost"



Begründung

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 und planungsrechtliche Situation

A 6. Städtebauliches Konzept, Hochbauentwurf, 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.

Die Begründung wurde erarbeitet von:

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Fred-Jürgen Störmer
Architekt BDA
Am Spaltmannsfeld 20
46485 Wesel

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

A 1. Allgemeines und Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Isselstraße - Ost" hat der Rat der Stadt Wesel in seiner Sitzung am 07.03.2006 auf Antrag des Vorhabenträgers, des Allgemeinen Spar- und Bauvereins e.G. Wesel, 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. 9 werden die Festsetzungen des derzeit geltenden Planungsrechtes, die entsprechenden Teile des Bebauungsplanes Nr. 64 "Isselstraße - Kastanienstraße", des Bebauungsplanes Nr. 64, 1. Änderung, und des Bebauungsplanes Nr. 65 "Überführung Brüner Landstraße", aufgehoben werden.

Die frühzeitige Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) - einschließlich Scoping zum Umweltbericht (Abstimmung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung) - wurde mit Anschreiben vom 22.08.2006 durchgeführt. Für die Stellungnahme wurde eine Frist bis zum 25.09.2006 eingeräumt. Der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde am 30.08.2006 ortsüblich bekannt gemacht. Gleichzeitig wurde mit der Bekanntmachung die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Die Unterrichtung und Erörterung im Sinne der genannten Vorschrift fand bis zum 22.09.2006 in Einzelgesprächen mit Interessenten und Betroffenen statt.

A 2. Planungsanlass und Planungsziel

Die im Plangebiet aufstehenden Miet-Wohngebäude aus den 30-er Jahren bilden in ihrer schlichten Bauweise ein stadtbildprägendes Ensemble, sind von daher architektonisch nicht ohne Wert. Leider ist die Bausubstanz (auch durch Bombeneineinwirkung im 2. Weltkrieg) nicht mehr sonderlich stabil, sowie die Grundrissgestaltung schon lange nicht mehr zeitgemäß und deshalb wenig geeignet, heutigen Wohnbedürfnissen zu entsprechen. Die Schäden an den Häusern Nr. 16 - 22 waren durch Fundamentsetzungen (Gutachten des Büros bovenkerk&partner, Hamminkeln v. 06.12.05) so gravierend, dass Einsturzgefahr bestand und abgerissen werden musste. Da die Lebensdauer der restlichen Miet-Wohngebäude absehbar ist, entschloss sich der Vorhabenträger das Areal neu zu überplanen. Wichtig ist ihm dabei, die städtebauliche Qualität aufzunehmen und weiter zu entwickeln. Dabei soll auch dem großen Bedarf seiner Genossenschaftsmitglieder nach barrierefreien, seniorengerechten Wohnungen Rechnung getragen werden.
Des Weiteren besteht Bedarf an einer kleinen adäquaten Dienstleistungseinrichtung, die durch die Planung abgedeckt wird. Diese soll bei Beendigung der Mietverhältnisse der Wohnungen in den Häusern Nr. 24 - 38 mit den dort ersatzweise entstehenden Neubauten in einem zweiten Bauabschnitt realisiert werden.

A 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt im Siedlungsbereich, der nord-östlich an die Weseler Innenstadt anschließt. Sein Geltungsbereich wird im Westen durch die Isselstraße und im Süden durch die Gutenbergstraße begrenzt. Im Osten schließt das Plangebiet an die westliche Bebauung der Oststraße an, im Norden endet es an der Eckbebauung Isselstraße/Oststraße. Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8.000 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 - in Übergang zu einem Mischgebiet - darstellt, ermöglicht die vorgesehene städtebauliche Entwicklung.

A 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet liegt in einem bereits baulich entwickelten Umfeld. Auf der gegenüberliegenden Seite (Westseite) der Isselstraße befindet sich ein allgemeines Wohngebiet mit Geschoßwohnungsbau. Südlich des Plangebietes gibt es ebenfalls Geschoßwohnungsbau und privates Grün. Östlich und nordöstlich des Gebietes schließen sich gewerblich genutzte Flächen und Wohnbebauung an. Östlich dieser Flächen schließt sich das Bundesbahngelände mit den nördlichen Gleisabschnitten des Weseler Bahnhofs an. An der Nordspitze des Planbereiches befindet sich die kleine Gaststätte "Zur Brücke" mit anschließender Wohnbebauung.

Das beschriebene Umfeld ist in wesentlichen Teilen planungsrechtlich durch Festsetzungen in Bebauungsplänen bestimmt. Der Bebauungsplan Nr. 64, 1. Änderung, setzt Teile der westlich der Isselstraße vorhandenen Wohnbebauung als reines Wohngebiet in einer zwingend drei- bis fünf- geschossigen Bauweise fest. Im nördlichen Bereich bestimmt der Bebauungsplan Nr. 65, 1. Änderung, dort eine reine Wohnbebauung in zwingend vier- bis acht- geschossiger Ausführung. Der östlich bzw. nordöstlich liegende, gewerblich genutzte Bereich ist im Bebauungsplan Nr. 64 (einschließlich seiner Änderungen) als Gewerbefläche bzw. Mischgebiet festgesetzt.

Das Plangebiet selber ist entlang der Isselstraße im Bebauungsplan Nr. 64 bzw. im Bebauungsplan Nr. 65, 1. Änderung, als allgemeines Wohngebiet mit zwingend zweigeschossiger Bebauung festgesetzt. Die dahinter liegenden Bereiche setzt der Bebauungsplan Nr. 64 (einschließlich seiner Änderungen) als Mischgebiet und Gewerbegebiet fest.

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. Auf der Isselstraße verkehren mehrere Buslinien, die den Anschluss zum Weseler Bahnhof und zur Innenstadt sicherstellen. Über das vorhandene Straßennetz werden ebenfalls kurze Wege mit Verkehrsmitteln des Individualverkehrs ermöglicht - sowohl für den PKW-Fahrer als auch für den Fahrradbenutzer. Eine attraktive fußläufige Anbindung besteht über den Glacis-Grünzug zum attraktiven, freien Landschaftsraum der Weseler Aue. Den Freizeitbereich Auesee erreicht man in ca. 25 Gehminuten.

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

In Anlehnung an die stadtbildprägende alte Bebauung sind drei Gebäude in einer Flucht parallel zur Isselstraße geplant. Die Flucht wird an einer Stelle durch einen 4-geschossigen transparenten Baukörper durchbrochen, der den Übergang zwischen den zwei 3-geschossigen Gebäudefronten zur sich nördlich anschließenden 2-geschossigen Bebauung mit der bestehenden kleinen Gaststätte „Zur Brücke" markiert. In analoger Ausrichtung ist ein weiteres 3-geschossiges Gebäude im Südosten des Planbereiches vorgesehen. Insgesamt sollen ca. 70 Wohneinheiten für barrierefreies Wohnen entstehen. Die Stellplätze orientieren sich zur Ostseite des Grundstücks und sind dort als Puffer zu den umliegenden Gewerbegebäuden angeordnet.

Die 3-geschossigen Gebäude bestehen aus zwei sich gegenüberliegenden Wohnungstrakten, die in einer transparent überdachten Halle durch eine gemeinsame Treppe und einen Personenaufzug über Laubengänge erschlossen werden. Jede Wohnung hat - wie ein Reihenhaus - seine eigene Haustür. Die offene Erschließung soll der Kommunikation unter den Mietern dienen. Die Wohnungen im 2-geschossigen Gebäude mit 4-geschossigem transparenten Dienstleistungstrakt (bewohnerspezifische Angebote) werden ebenfalls durch Laubengänge erschlossen. Alle Obergeschoßwohnungen haben einen (temporär mit Glaselementen zu verschließenden) großzügigen Balkon zur Sonnenseite. Die Erdgeschoßwohnungen haben einen Freisitz, der in einen mit Naturhecken umschlossenen Mietergarten übergeht. Die Außenfassaden werden mit gebrannten Vormauersteinen verklinkert. Die Fassaden innerhalb der Hallen werden in horizontaler Holzverkleidung ausgeführt. Alle massiven Baukörper sollen eine extensive Dachbegrünung erhalten.

Die städtebauliche Dichte der Bebauung orientiert sich an der angrenzenden Lage zum Innenstadtring und der Nähe zu den Innenstadtwohngebieten. Die genaue Anzahl der Wohneinheiten wird sich dabei in der Phase der Umsetzung des Bauvorhabens an dem Bedarf und den Wünschen der Genossenschaftsmitglieder des Spar- und Bauvereins e.G., u. a. nach Größe und Ausstattung der Wohnungen, orientieren. Die erforderlichen Stellplätze werden anhand dieser Wohneinheiten vom Vorhabenträger nachgewiesen. Grundsätzlich eröffnet der Bebauungsplan die Möglichkeit, alle Stellplätze im Plangebiet anzulegen. Darüber hinaus befinden sich in direkter Nachbarschaft Flächen, die im Eigentum des Vorhabenträgers stehen. Hier könnten möglicherweise zusätzlich erforderliche Stellplätze nachgewiesen werden.

Die verkehrliche Erschließung der 3 Hallenhäuser erfolgt über eine private Stichstraße von der Isselstraße. Hier wird der vorhandene Gehweg gekreuzt. Entsprechende Umbaumaßnahmen sind erforderlich. Es wird nur mit einem geringem, der potentiellen Bewohnerschaft entsprechendem, PKW-Aufkommen gerechnet. Die Fahrbahn wird bautechnisch auch für 3-achsige Müllfahrzeuge ausgelegt, müheloses Wenden eingeschlossen.

Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden Baufelder festgesetzt, welche die Umrisse der geplanten Gebäudekörper aufnehmen. Die Fläche wird als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ (Grundflächenzahl) von 0,4 und einer GFZ (Geschossflächenzahl) von 1,2 festgesetzt. Die zulässige Geschosszahl wird für die einzelnen Gebäudekörper entsprechend des Entwurfs geregelt.

Um den beabsichtigten Charakter zu wahren, sind die beiden nach der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet, Tankstellen und Gartenbaubetriebe, ausgeschlossen.

Gebäudehöhen

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zur Verwirklichung städtebaulicher Absichten erforderliche Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen durch Festsetzungen zur Traufhöhe und einer Höhenangabe zur Fußbodenoberkante i. V. m. Festlegungen zur Ausführung der Dächer (Flachdach/Dachneigung) gewährleistet.

Gestaltungsvorschriften

Die gestalterischen Absichten werden durch die Festlegung auf das Hochbaukonzept gewahrt. In den textlichen Festsetzungen des Planes erfolgt eine Regelung zur Ausführung der Außenfassaden mit einer Verklinkerung aus gebrannten Vormauersteinen.

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.

Verkehrsflächen/Nebenanlagen

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

Pflanzmaßnahmen

Zur Gestaltung des Wohnquartiers sieht der Bebauungsplan Pflanzmaßnahmen vor.

Lärmschutzmaßnahmen

Es werden Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Diese setzt der Bebauungsplan entsprechend fest. Siehe hierzu Punkt A 8 dieser Begründung.

Unterschreitung der nach § 6 BauONW (Bauordnung NRW) vorgesehenen Gebäudeabstände (Abstandsflächen)

Die angestrebte städtebauliche Dichte bedingt, dass sich die nach geltendem Recht anzulegenden Abstandsflächen der Hochbauten zwischen den parallel vorgesehenen Gebäuden Haus A und Haus B, insbesondere aufgrund der den eigentlichen Gebäudekörpern vorgelagerten Balkone/Wintergärten, geringfügig überschneiden (ca. 2 m Überschneidung ohne Balkone).

Der Außenraum zwischen diesen Gebäuden ist dabei in seiner Struktur wie die „innenliegenden Außenräume", - die offenen Hallen -, aufgebaut. Die sich gegenüberliegenden Laubengänge vermitteln dort den Kontakt zwischen den Bewohnern der beiden Wohntrakte. Von hier entwickelt sich zwanglose Kommunikation auf ganz natürlichem Wege. Daraus entsteht in der Bewohnerschaft das Gefühl der Zusammengehörigkeit und Gemeinschaft, welches wiederum jedem Einzelnen subjektive Sicherheit vermittelt. Außerhalb der Gebäude übernehmen die sich gegenüberliegenden Balkone die Funktion der Laubengänge.

Die Abstände sind dabei so gewählt, dass hier die Kommunikation nicht zwangsläufig entsteht, sondern nur auf Wunsch des Bewohners, der dieses durch Positionieren der Glas-Schiebeelemente eines Balkons so einrichten kann, wie er es mag. Wie im Inneren der Gebäude die Laubengänge die Wohnriegel miteinander verknüpfen, so verknüpfen außerhalb der Gebäude die Balkone die Wohnriegel miteinander. Das ist bei dieser Wohnanlage das architektonische Prinzip, welches aus der Hochbauskizze in der Abbildung 1 ersichtlich wird.

Die Möglichkeit zur Unterschreitung der Abstandsflächen wird in diesem Fall zugelassen, da
- die Unterschreitung zwischen Gebäuden des Vorhabenträgers erfolgt und keine Nachbarbebauung betroffen ist,
- die benannten Zielsetzungen der hochbaulichen Planung Bestandteil des beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes sind
- und die Ansprüche, die mit der Einhaltung von Abstandflächen erfüllt werden sollen, - wie ausreichende Belichtung und Frischluftzufuhr - unter Berücksichtigung der städtebaulichen Absichten als ausreichend berücksichtigt angesehen werden können.

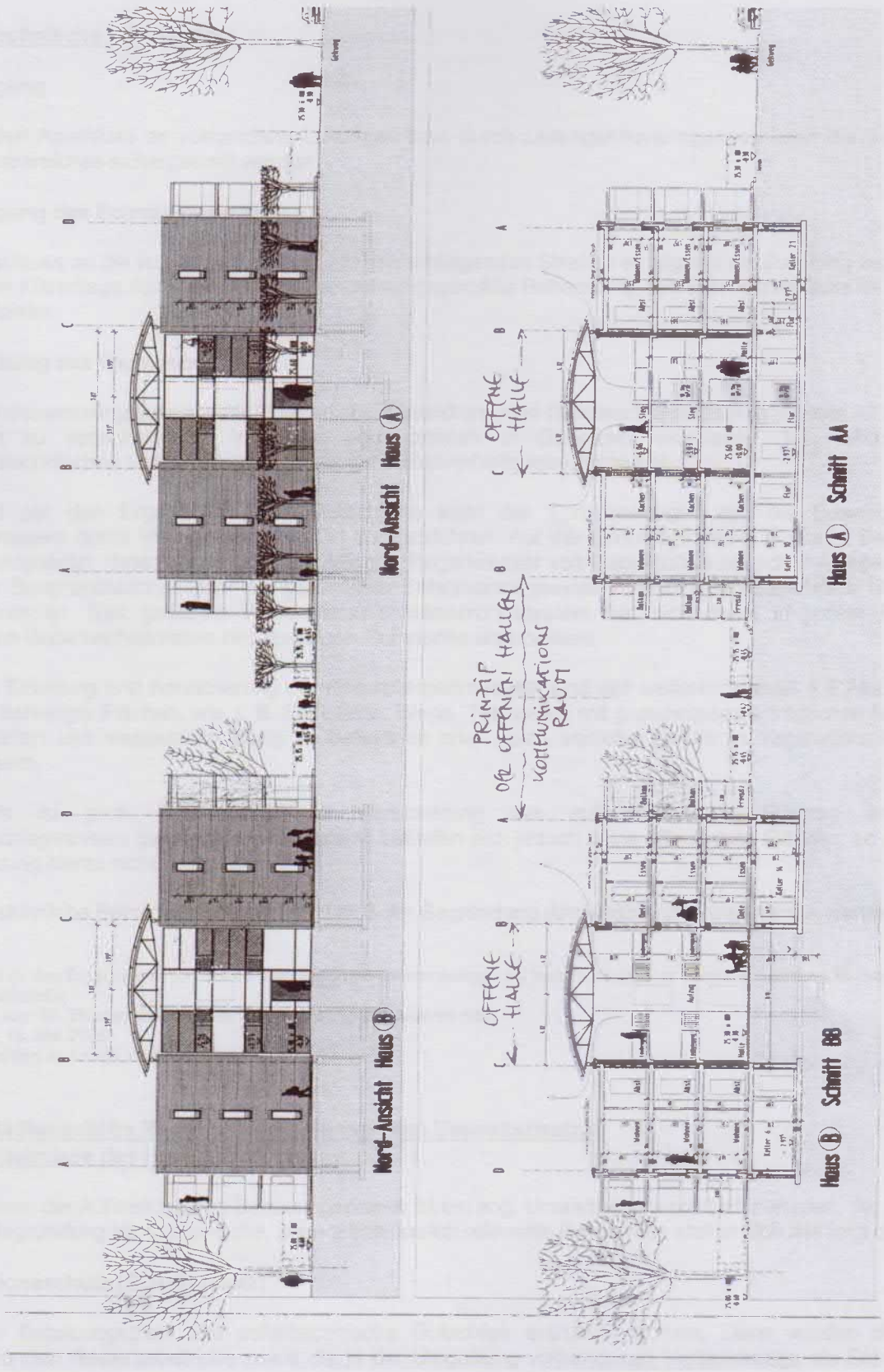


Abbildung 1:
Architektonisches und städtebauliches Hochbaukonzept

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:
Gutachten zu den Ergebnissen von Boden- und Baugrunduntersuchungen mit hydrogeologischer Standortbewertung im Projekt BV Wesel-Isselstraße
erarbeitet von: Dr. Thomas Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse mbH
Schwerte, 18. Mai 2006
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)

Für den Bebauungsplan sind schalltechnische Gutachten erarbeitet worden. Darin wurden die östlich angrenzenden Gewerbebetriebe sowie die in der Umgebung vorhandenen Verkehrswege als Schallquellen betrachtet.

Für den von den Verkehrswegen verursachten Lärm stellt der Gutachter fest, dass an den geplanten Gebäudefassaden die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht um bis zu 12,6 dB(A) am Tag und bis zu 16,2 dB(A) in der Nacht überschritten werden. Da aktive Lärmschutzmaßnamen nicht geboten sind, ergeben sich für den passiven Lärmschutz Anforderungen bis zum Lärmpegelbereich V an den der Isselstraße zugewandten Fassaden. Aufgrund der hohen Beurteilungspegel durch den Schienenverkehrslärm - insbesondere auch zur Nachtzeit - empfiehlt der Gutachter, Schlafräume und Kinderzimmer mit schallgedämmten Lüftern auszustatten.

Im Bebauungsplan sind entsprechende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt. Der gebotene Schutz vor Verkehrslärm kann somit gewährleistet werden.

Die möglichen Auswirkungen der östlich des Plangebietes liegenden gewerblichen Nutzungen sind in zwei Gutachten beurteilt worden. In einer Grundlagenbetrachtung stellt der Gutachter fest, dass - mit Ausnahme von zwei Betrieben - für die gewerblichen Nutzungen keine Auswirkungen durch die geplante Wohnbebauung über das heutige Maß hinaus zu erwarten sind. Innerhalb der schalltechnischen Untersuchungen wurden bereits die Nutzungen berücksichtigt, die aus Sicht der vorhandenen Gegebenheiten mit schützenswerter Wohnnachbarschaft möglich sind. Die Betrachtung bezog sich auf Nutzungen zum Tageszeitraum, da Nachtnutzungen in der vorliegenden Situation nicht genehmigt sind.

Zu den zwei Betrieben, die in der Grundlagenbetrachtung als kritisch eingestuft worden sind, erfolgte eine vertiefende Untersuchung. Diese stellt im Ergebnis fest, dass die gebietsabhängigen Immissionsrichtwerte tags der TA Lärm sowohl im Bereich der bestehenden als auch im Bereich der geplanten Wohngebäude durch anteilige Geräuschimmissionen der beiden Firmen deutlich eingehalten werden. Auch bei summarischer Betrachtung mit den anteiligen Geräuschimmissionen der im Rahmen der Grundlagenbetrachtung betrachteten übrigen gewerblichen Nutzungen ist von einer summarischen Einhaltung der Immissionsrichtwerte auszugehen. Die gebietsabhängigen kurzzeitigen Geräuschspitzen gemäß TA Lärm werden durch die Geräuschimmissionen dieser beiden Firmen ebenfalls eingehalten.

Insgesamt ist damit davon auszugehen, dass der gebotene Schutz der geplanten Wohnbebauung vor Gewerbelärm gewährleistet ist. Die TA-Lärm sieht einen Richtwert von 55 dB(A) am Tag für Allgemeine Wohngebiet vor. Gleichfalls sind damit keine Anhaltspunkte dafür vorhanden, dass sich Ansprüche der neuen Wohnnutzung gegen die von den Betrieben rechtmäßig ausgeübten Nutzungen ergeben könnten.

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

Quellen:

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Isselstraße Ost" in Wesel
Verkehrslärmimmissionen
erarbeitet von: Peutz Consult, Beratende Ingenieure
Düsseldorf, 27.03.2006

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Isselstraße Ost" in Wesel
Grundlagenbetrachtung Gewerbelärm
erarbeitet von: Peutz Consult, Beratende Ingenieure
Düsseldorf, 12.04.2006

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Isselstraße Ost" in Wesel
Detailuntersuchung zum Gewerbelärm
erarbeitet von: Peutz Consult, Beratende Ingenieure
Düsseldorf, 25.07.2006

Die Gutachten sind Anlage zu dieser Begründung.

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Basierend auf dem Bebauungskonzept ist zur Beurteilung des Eingriffs und des notwendigen Ausgleichs in Verbindung mit der Festlegung konkreter Ausgleichsmaßnahmen eine entsprechende Bilanzierung vorgenommen worden. Grundlage dieser Bilanzierung ist Adam-Nohl-Valentien. Daraus ergibt sich, dass der Eingriff an Ort und Stelle keinen Ausgleich erfordert. Es entstehen unter anderem durch die Zurücknahme der gewerblichen Flächen und eine geplante Dachbegrünung insgesamt 1.568 Pluspunkte in der Öko-Bilanz.

Quelle:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Isselstraße Ost
Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
August 2006
Auftraggeber: Allgemeiner Spar- und Bauverein e.G., Gantesweilerstr. 17, 46483 Wesel
Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

Kulturgüter

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Denkmalwerter Gebäudebestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Hinweise auf archäologische Bodenfunde sind nicht bekannt.

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

Erkenntnisse zu Altablagerungen oder Altstandorten liegen für das Plangebiet nicht vor. Aus dem Altlastenkataster des Kreises Wesel ergeben sich ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten.

Für den Bereich der ehemals gewerblich genutzten Fläche im Plangebiet ist eine Untersuchung auf Altlasten durchgeführt worden. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass die Prüfwerte der BBodSchV (Bundes-Bodenschutz- und Altlasten-Verordnung) für den Wirkungspfad Boden-Mensch (Direktkontakt) für Wohngebiete sowie für Kinderspielflächen deutlich unterschritten werden.

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:

Gutachten zu den Ergebnissen von Bodenuntersuchungen gem. Bundes-Bodenschutzgesetz und LAGA-Richtlinie im BV Wesel-Isselstraße
erarbeitet von: Dr. Thomas Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse mbH
Schwerte, 12. Mai 2006

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

A 9. Flächenbilanz/Planstatistik

Im ca. 8000 qm großen Planbereich wird der Bau einer Wohnanlage ermöglicht, die ca. 70 Wohneinheiten aufweisen soll. Der Planbereich wird als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

A 10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich im (z.T. optionalen) Eigentum eines einzigen Eigentümers. Der Zugriff auf die öffentliche Fläche (Zufahrtsbereich über Gehweg) wird über vertragliche Regelungen gesichert. Maßnahmen zur Bodenordnung sind daher entbehrlich.

Im Rahmen des zugehörigen Durchführungsvertrages wird sich der Vorhabenträger, der Allgemeine Spar- und Bauverein e.G. Wesel, zur Übernahme der Kosten verpflichten. Der Durchführungsvertrag enthält ebenso Regelungen zur Umsetzung der Maßnahme

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Isselstraße Ost
Umweltbericht
August 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 27.09.2006

FRED-JÜRGEN STÖRMER
DIPL.-ING.
FREIER ARCHITEKT BDA
AM SPALTMANNSFELD 26
46485 WESEL
TEL.0281-9868-0, Fax 986810

Anlagen:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Isselstraße Ost
Erfassung und Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft
August 2006
Auftraggeber: Allgemeiner Spar- und Bauverein e.G., Gantesweilerstr. 17, 46483 Wesel

Gutachten zu den Ergebnissen von Bodenuntersuchungen gem. Bundes-Bodenschutzgesetz und LAGA-Richtlinie im BV Wesel-Isselstraße
erarbeitet von: Dr. Thomas Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse mbH
Schwerte, 12. Mai 2006

Gutachten zu den Ergebnissen von Boden- und Baugrunduntersuchungen mit hydrogeologischer Standortbewertung im Projekt BV Wesel-Isselstraße
erarbeitet von: Dr. Thomas Gesellschaft für Umwelt-System-Analyse mbH
Schwerte, 18. Mai 2006

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Isselstraße Ost" in Wesel
Verkehrslärmimmissionen
erarbeitet von: Peutz Consult, Beratende Ingenieure
Düsseldorf, 27.03.2006

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Isselstraße Ost" in Wesel
Grundlagenbetrachtung Gewerbelärm
erarbeitet von: Peutz Consult, Beratende Ingenieure
Düsseldorf, 12.04.2006

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan "Isselstraße Ost" in Wesel
Detailuntersuchung zum Gewerbelärm
erarbeitet von: Peutz Consult, Beratende Ingenieure
Düsseldorf, 25.07.2006

Fortschreibung der Begründung
gem. § 9 Abs. 8 BauGB
des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 "Isselstraße - Ost" der Stadt Wesel

Gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 9 der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs 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 06.03.2007 behandelt wurden.

Im Ergebnis sind aufgrund der Anregungen keine Änderungen vorgenommen worden. Die Entwurfsbegründung gilt als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Der Rat der Stadt Wesel hat in seiner Sitzung am 06.03.2007 dieser Begründung mit Umweltbericht und allen Anlagen endgültig zugestimmt und beschlossen.

Aufgestellt:
Wesel, den 07.03.2007

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung