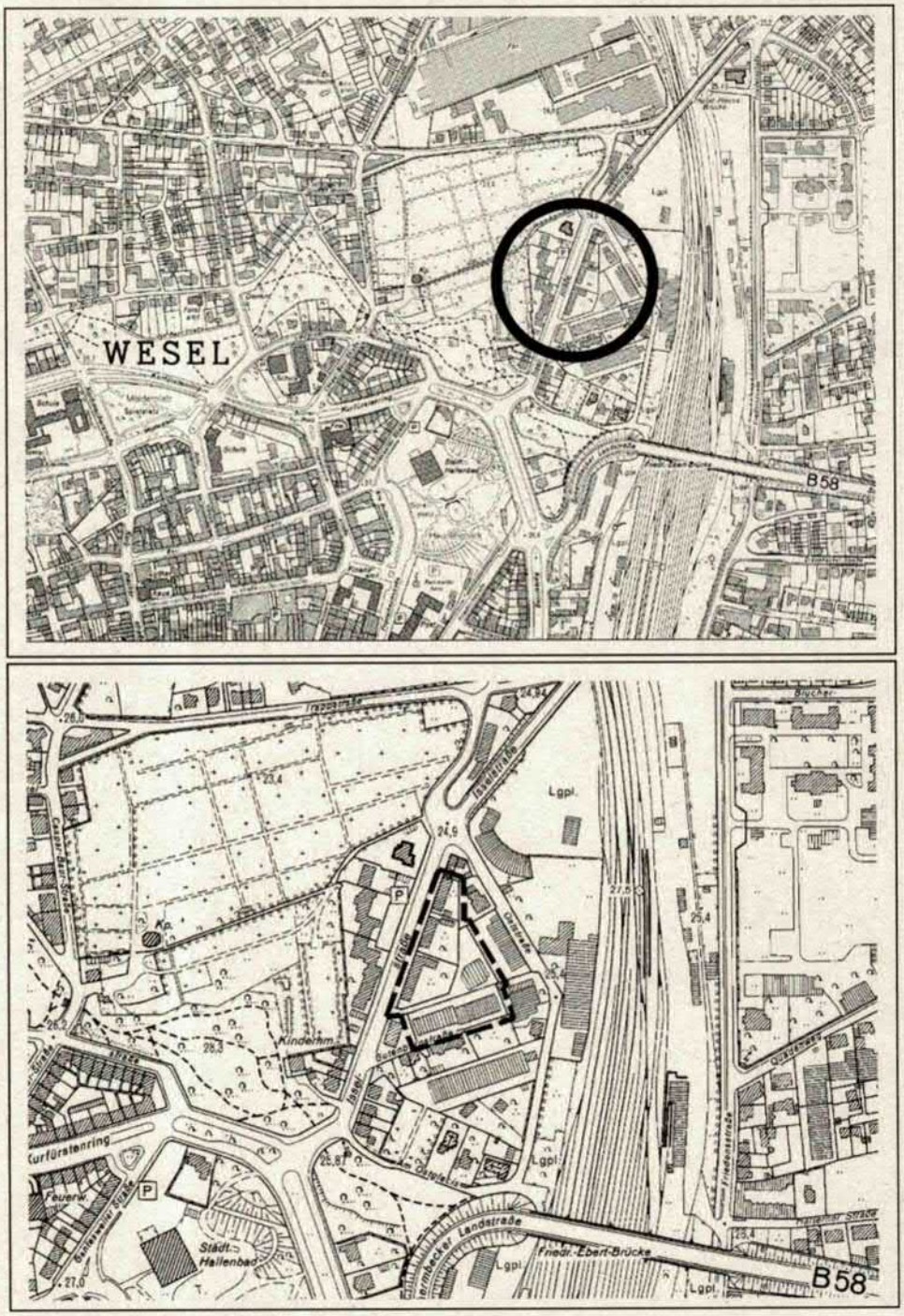
Zusammenfassende Erklärung



Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

1. Verfahrensablauf

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.

Die Öffentliche Auslegung des Planentwurfes beschloss der Rat der Stadt Wesel in seiner Sitzung am 24.10.2006 Die Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.11.2006 in der Zeit vom 20.11.2006 bis einschließlich 22.12.2006 statt. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 02.11.2006 erneut an der Planung beteiligt und über die Öffentliche Auslegung des Planentwurfes benachrichtigt.

Der Plan wurde vom Rat der Stadt Wesel in seiner Sitzung am 06.03.2007 als Satzung beschlossen. Mit dem Vorhabenträger wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, der die Umsetzung des Vorhabens regelt.

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

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.

Die Durchführung des Bauvorhabens entsprach nicht dem geltenden Planungsrecht. Daher war eine Änderung des Planungsrechtes erforderlich.

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.

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.

In den nachfolgenden Abbildungen sind die beabsichtigten städtebaulichen und architektonischen Konturen veranschaulicht.

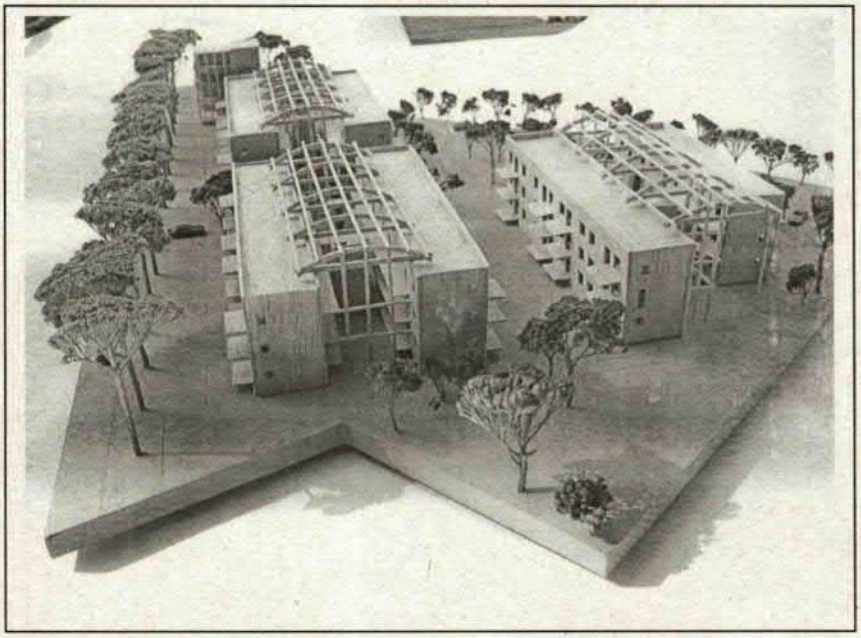


Abbildung: Ansicht aus südlicher Richtung



Abbildung: Städtebauliches Konzept

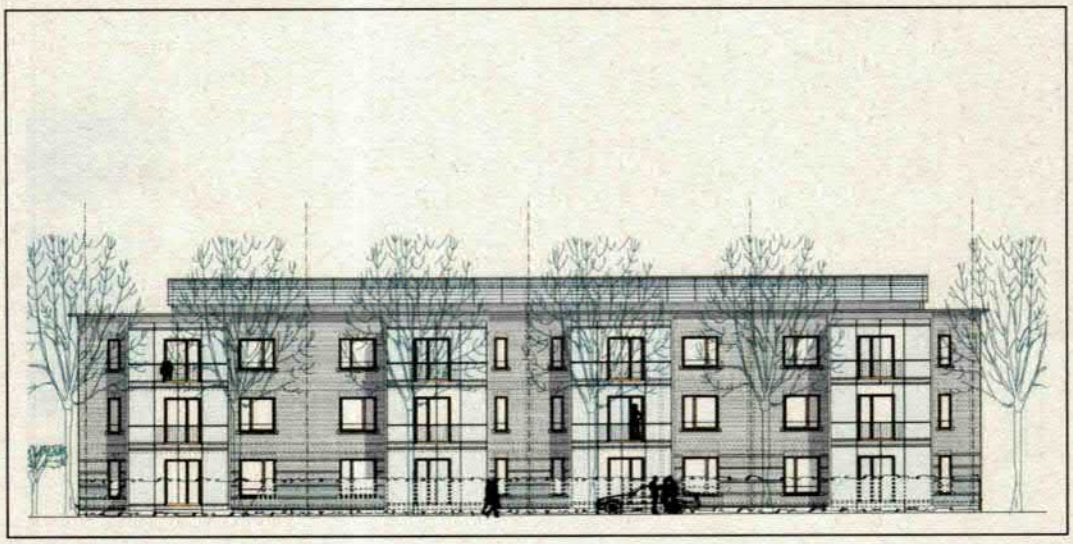


Abbildung: Straßenansicht

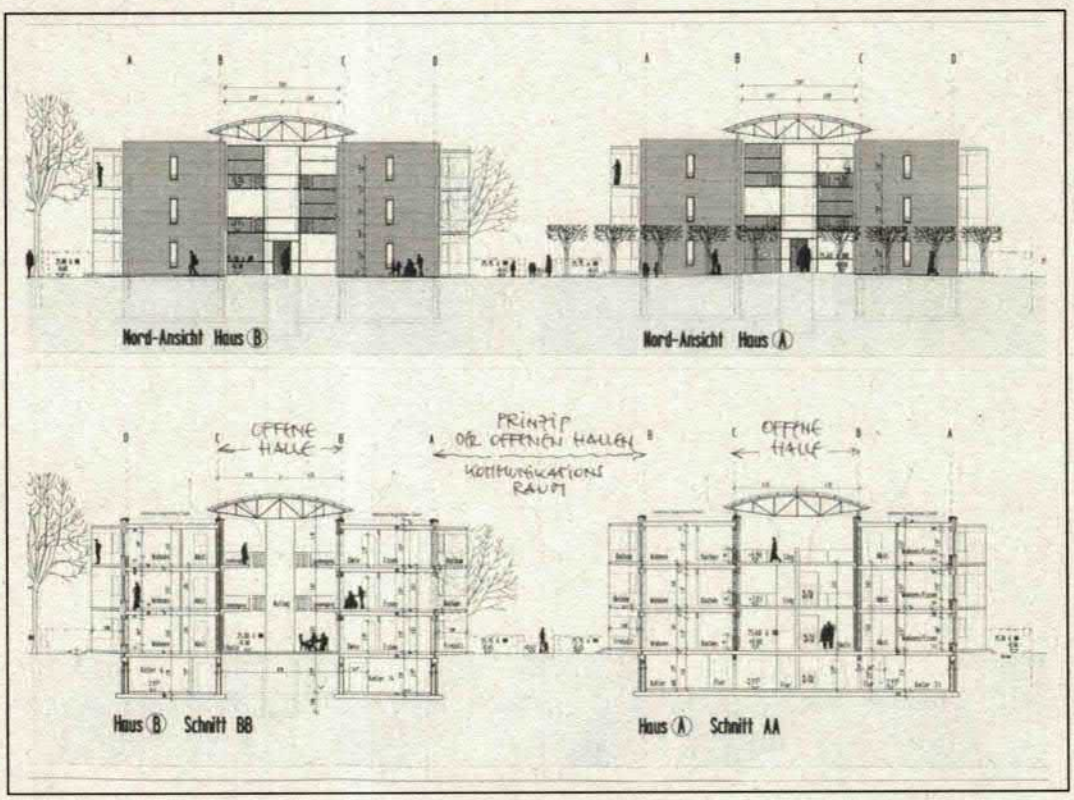


Abbildung: Architektonisches Prinzip der "Offenen Hallen"

Der Außenraum zwischen den Gebäuden ist 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.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Das Plangebiet befindet sich in einem bereits bebauten Umfeld. Die ursprünglich vorhandene Wohnbebauung und die bislang gewerblich genutzte Fläche werden durch das Vorhaben überplant.

Für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde ein landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet, der Maßnahmen zur Eingriffsminimierung und zum Ausgleich aufzeigt. Diese Maßnahmen werden im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 9 umgesetzt.

Für den von den Verkehrswegen verursachten Lärm stellt das erarbeitete Gutachten 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. Insgesamt ist im Ergebnis 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.

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.

Insgesamt sind die erforderlichen Regelungen auch im zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörenden Durchführungsvertrag festgeschrieben.

Die Auswirkungen auf die Umwelt in ihren wesentlichen Punkten fasst der Umweltbericht wie folgt zusammen. Eine ausführliche Darstellung kann dem Umweltbericht selbst entnommen werden.

> "Das geplante Vorhaben fügt sich in die Wohnbebauung der Umgebung ein. Somit ist bei Betrachtung der Umweltaspekte in Bezug auf das **"Schutzgut Mensch"** von einem konfliktfreien Nebeneinander verschiedener Bauflächen für Wohnzwecke auszugehen.
>
> Für das Schutzgut **"Tiere und Pflanzen"** besteht ebenfalls kein ökologisches Risiko, da der gehölz- und Grünflächenanteil im geplanten Zustand mindestens dem z. Z. bestehenden Zustand entspricht. Nur während der Bauphase ist von einem geringen Risiko auszugehen.
>
> Da das Plangebiet bereits heute mit Wohnhäusern und Gewerbebetrieben bestanden ist und der Bodenaufbau dadurch bereits erheblich gestört wurde, sind zusätzliche Risiken nicht vorhanden.
>
> Das von den Dachflächen abfließende Niederschlagswasser wird zukünftig über Versickerungsflächen dem Grundwasser zugeführt. gegenüber dem heutigen Zustand ist dies eine Verbesserung.
> Auswirkungen auf das **Lokalklima** sind nicht zu erwarten.
>
> Aufgrund der innerstädtischen Lage des Bauvorhabens sind Auswirkungen auf die umgebende **Landschaft** von Wesel ausgeschlossen."

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der **frühzeitigen** Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung hat das Staatliche Umweltamt Duisburg die Lage der geplanten Wohnbebauung zu den angrenzenden Gewerbebetrieben thematisiert.

Die Schallschutzproblematik wurde ausführlich in einer Grundlagenermittlung bewertet. Die Nähe zu Gewerbebetrieben, die in dieser Bewertung als möglicherweise konfliktträchtig abgeschätzt wurde, wurde in einer vertiefenden Untersuchung genauer betrachtet. Dabei wurden - dem Vorschlag des Umweltamtes folgend - die zugrunde gelegten gewerblichen Aktivitäten mit den Gewerbetreibenden abgestimmt.

Insgesamt ist im Ergebnis der Gutachten 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.