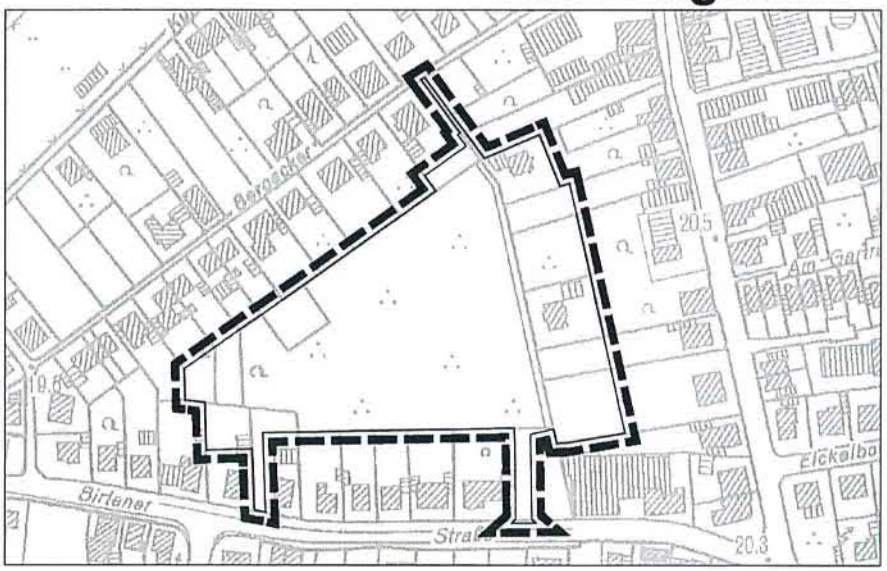
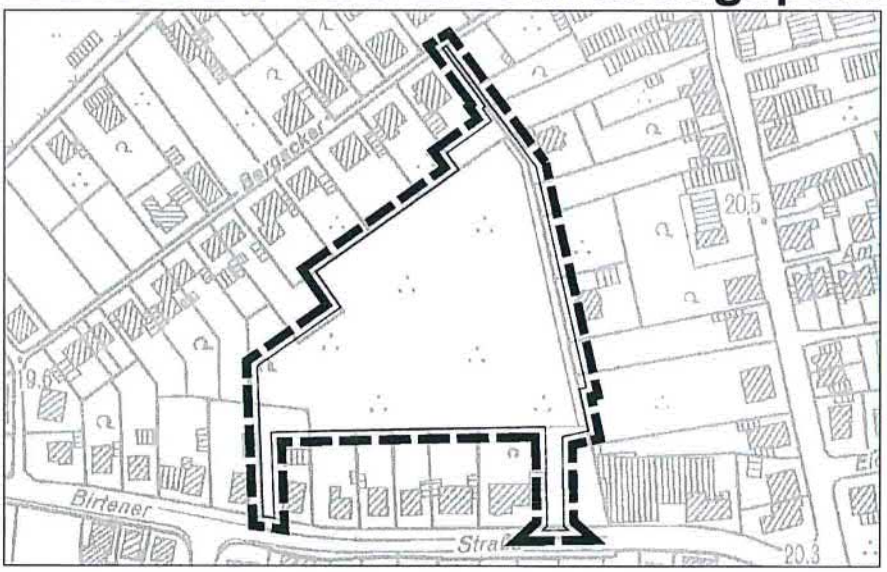
Hansestadt Wesel

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "Am Bergacker"




# mit Vorhaben- und Erschließungsplan




**Begründung**

**5. AUSFERTIGUNG**

# Inhalt

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

A 1. Allgemeines und Verfahren

A 2. Planungsziel

A 3. Räumlicher Geltungsbereich

A 4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen
Flächennutzungsplan

A 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation
Bestand außerhalb des Planbereiches
Bestand innerhalb des Planbereiches

A 6. Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

A 7. Regelungen des Bebauungsplanes

A 8. Ergebnisse von Fachgutachten
Verkehrsgutachten
Schalltechnische Untersuchung

A 9. Technische Infrastruktur
Versorgung
Entsorgung des Schmutzwassers
Behandlung des Regenwassers

A 10. Variantenprüfung/ Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung

A 11. Klimaschutz und Klimaanpassung

A 12. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes / Ergebnisse des Umweltberichtes

A 13. Flächenbilanz/Planstatistik

A 14. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

A 15. Anlagen

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

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

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

## A 1. Allgemeines und Verfahren

Das Areal zwischen Birtener Straße, Bergacker und Schwanenhofstraße stellt - neben dem Bereich um den Schwarzen Weg (ehemals Große-Holtforth) - die derzeit letzte große Erweiterungsfläche für eine bauliche Entwicklung im Ortsteil Ginderich dar. Die Überlegungen für eine bauliche Nutzung des Areals reichen bis in die Zeit vor der kommunalen Neugliederung zurück. Da der überwiegende Teil der Flächen einem Eigentümer gehört, der bislang nicht an einer Umsetzung interessiert war, wurde die städtebaulich motivierte Absicht einer Entwicklung lange Zeit nicht weiter konkretisiert.

Die Bauwünsche von Eigentümern an der Schwanenhofstraße gaben Anlass, dass der Rat der Stadt Wesel im Jahr 2004 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 170 "Am Bergacker" fasste. Die Grundstücke an der Schwanenhofstraße waren ausreichend tief und grundsätzlich für eine bauliche Entwicklung im rückwärtigen Bereich geeignet. Eine Bebauung war allerdings in eine Konzeption für den gesamten Bereich einzubinden. Ebenso war die Erschließung aus einer Gesamtkonzeption zu entwickeln.

Für die Anbindung der innenliegenden Freifläche an das umgebende Straßennetz konnte eine Lösung gefunden werden, da der Eigentümer mit dem größten Flächenanteil ein mittelfristiges Interesse an der baulichen Entwicklung zeigte und eine in seinem Eigentum befindliche Grundstücksparzelle an der Birtener Straße für den Bau einer zukünftigen Straßenanbindung zur Verfügung stellen will. Der Eigentümer gewährte in Hinblick auf die spätere Realisierung einer Gesamtplanung Überfahrrechte über sein Eigentum und schaffte so die Grundlage dafür, dass im Vorgriff auf die Umsetzung eines Bebauungsplanes die gewünschte bauliche Entwicklung in der Nachbarschaft realisiert werden konnte.

In vertraglichen Vereinbarungen mit der Stadt wurden unter anderem Regelungen zur späteren Aufteilung der Erschließungskosten getroffen. Grundlage dafür war ein erster städtebaulicher Entwurf, der eine mögliche Entwicklung in den Grundzügen skizzierte.

Diese städtebauliche Skizze sah die Entwicklung einer baurechtlich eingeschossigen Einfamilienhaussiedlung in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. Das planerische Konzept ermöglichte die Einbeziehung einzelner rückwärtig liegender Flächenteile der an den umliegenden Straßen liegenden Grundstücke in die städtebauliche Entwicklung als Gartenfläche der neuen Bebauung. Das Erschließungskonzept entwickelt eine Wohnstraßenschleife, die an die Birtener Straße angeschlossen wird. Die Straßen sind mit einer Breite von 7,5 m skizziert und durch Baumpflanzungen gegliedert. Im Plangebiet sollen für Fußgänger und Radfahrer Wegeverbindungen geschaffen werden, die eine hohe Durchlässigkeit gewährleisten. Auf Betreiben der Bauwilligen wurde zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine fußläufige Anbindung an die Schwanenhofstraße aus dem Konzept gestrichen.

Nunmehr trat der Eigentümer der großen Freifläche in diesem Areal an die Stadt mit dem Wunsch heran, eine Bebauung umzusetzen. Er legte ein Konzept vor, das unter dem Motto 'Mehrgenerationenwohnen' die damalige Entwurfsskizze weiterentwickelt. Das Konzept stieß insbesondere aufgrund der vorgesehenen Anzahl von Häusern und Wohneinheiten sowie der Lage der Anbindung an die Gindericher Straße auf Kritik in der Nachbarschaft.

Da ein Investor auftritt, der ganz spezielle Inhalte umsetzen möchte, ist in Änderung zum damaligen Aufstellungsbeschluss die Entwicklung des Planungsrechtes mit Hilfe eines Vorhaben- und Erschließungsplanes geboten.

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 beinhaltet nunmehr ausschließlich die Flächen, die einer Regelung bedürfen. Umfasste der angedachte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 170 die gesamte Fläche im Straßendreieck Am Bergacker/Schwanenhofstraße/Birtener Straße, so konzentriert sich der Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 auf die Flächen des Investors sowie angrenzende Grundstücksflächen, die für die Entwicklung eines städtebaulichen Gesamtkonzeptes erforderlich sind. Die direkt an den benannten Straßen anliegenden Grundstücke sind nicht mehr Gegenstand der Planung, da dort eine ausreichende Regelung mit den Bestimmungen des Paragraphen 34 des Baugesetzbuches (Innenbereich) gegeben ist.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst mithin die Fläche des Vorhabenträgers (Vorhaben- und Erschließungsplan) sowie angrenzende Grundstücksflächen.

Zum Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ein Durchführungsvertrag erarbeitet, der die Umsetzung der Planung und die Übernahme der entstehenden Kosten durch den Vorhabenträger regelt.

Den Aufstellungsbeschluss zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Am Bergacker" fasste der Rat in seiner Sitzung am 12.04.2011. Gleichzeitig hob er den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 170 "Am Bergacker" auf.

Ebenso wurde die Verwaltung beauftragt, mit Hilfe des vorliegenden Konzeptes des Vorhabenträgers und unter Berücksichtigung der noch zu erarbeitenden Gutachten und Untersuchungen die ersten Verfahrensschritte der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung (Scoping) durchzuführen.

Die frühzeitige Beteiligung berührter Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie das Scoping zum Umweltbericht wurden mit Anschreiben vom 14.11.2011 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Bekanntmachung am 16.11.2011 im Zeitraum vom 16.11.2011 bis 02.12.2011.

Im Ergebnis der Beteiligung wurde der Entwurf des Investors weiterentwickelt und der Geltungsbereich für eine zweite, vom motorisierten Verkehr zu nutzende Zufahrt vergrößert.

Mit dem so überarbeiteten Konzept befasste sich der Rat der Stadt Wesel in seiner Sitzung am 05.03.2013 und beschloss die Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes. Nach Bekanntmachung am 10.04.2013 erfolgte die Öffentliche Auslegung im Zeitraum vom 18.04.2013 bis 24.05.2013 einschließlich. Die Stellungnahmen der berührten Behörden und der Träger öffentlicher Belange wurden im Zeitraum vom 15.04.2013 bis 24.05.2013 gemäß §4 Abs. 2 Baugesetzbuch eingeholt.

Der Vorhabenträger betreibt ein Unternehmen, dessen bisherige Betriebsgebäude einem Brand zum Opfer gefallen sind. Es ist nicht vorgesehen, diesen direkt an das Plangebiet angrenzenden Standort wieder betrieblich zu nutzen. Der Vorhabenträger hat die sich daraus bietende Option genutzt, die Anbindung des Plangebiets an die Birtener Straße abzuändern. Statt zwei von Kraftfahrzeugen zu befahrenden Anbindungen wird nunmehr eine dieser Anbindungen ausschließlich für den Rad- und Fußverkehr ausgelegt und die andere durch eine Verbreiterung auf 7,5 m komfortabler ausgestaltet.

## A 2. Planungsziel

Ziel der Planung ist die Entwicklung einer eingeschossigen Wohnbebauung mit der dazugehörenden Erschließung.

Zur Realisierung der Wohnbebauung ist die planungsrechtliche Sicherung über die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

## A 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan liegt in der Ortslage Ginderich im Bereich des Straßendreiecks Am Bergacker / Schwanenhofstraße / Birtener Straße. Er wird im Wesentlichen begrenzt von der Hinterkante der an diesen Straßen liegenden Grundstücke.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 18.335 m².

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst das Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes (Größe ca. 12.352 m²) sowie außerhalb dieses Bereiches liegende Grundstücksflächen.

## A 4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

**Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
Der Ortsteil Ginderich ist aufgrund seiner geringen Einwohnerzahl im Gebietsentwicklungsplan nicht dargestellt. Für die Entwicklung des Plangebietes ist die Darstellung des mit der Landesplanung abgestimmten Flächennutzungsplanes der Stadt Wesel maßgebend.

**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

**Bestand außerhalb des Planbereiches**
Der Planbereich liegt inmitten einer bebauten Struktur. Fast alle der umliegenden Grundstücke sind bereits straßenseitig bebaut. Diese Bebauung und das Umfeld werden im Wesentlichen durch ein- und zweigeschossige Wohnbebauung in Form der offenen Bauweise bzw. in Form von Einzel- und Doppelhäusern bestimmt. Einzelne noch dörflich geprägte Grundstücke sind entlang der Schwanenhofstraße vorhanden. Nördlich des Bergackers sind mit der Entwicklungssatzung 1 Flächen für eine Bebauung gesichert. Östlich der Schwanenhofstraße grenzt der Bebauungsplan Nr. 1 Bü mit Wohnbebauung an. An der Birtener Straße befindet sich süd-östlich angrenzend zum Planbereich ein Gewerbebetrieb, der einen Gemüsegroßhandel betreibt.

**Bestand innerhalb des Planbereiches**
Der Planbereich umfasst im Wesentlichen eine brachgefallene Ackerland- bzw. Gartenlandfläche. Die außerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes liegenden Flächen umfassen hintere Grundstücksflächen der an den umliegenden Straßen befindlichen Grundstücke (Gartenland) sowie die bereits im Vorgriff auf den Bebauungsplan entstandene Bebauung im hinteren Grundstücksbereich der an der Schwanenhofstraße angrenzenden Grundstücke.

## A 6. Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

Das städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept setzt sich mit dem Ort und Maßstab von Ginderich auseinander. Der Entwurf beabsichtigt mit einer ruhigen Höhenentwicklung und der Fassung der neu angelegten Straßenräume einen Kontrast zum heterogenen Umfeld zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept sieht eine offene Bebauung mit verschiedenen Grundtypen von Gebäuden mit unmittelbarer Zuordnung der Garagen und Stellplätze zu den Wohngebäuden vor. Es sollen Einzel- und Doppelhäuser in Form des Einfamilienhauses entstehen. Daneben sind im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes zudem Doppelhaushälften mit jeweils zwei Wohneinheiten und drei Gebäude in Form des Mehrfamilienhauses mit jeweils drei Wohneinheiten geplant.

Für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes beabsichtigt der Vorhabenträger, die Bebauung unter dem Stichwort 'Mehrgenerationen-Wohnen' zu entwickeln. Sein Konzept sieht Einfamilienhäuser in Form von Einzel- und Doppelhäusern vor. In diesen Gebäuden entsteht eine Wohneinheit. Zudem ist zusätzlich eine Einliegerwohnung zulässig, soweit dies städtebaulich vertretbar ist. Im mittleren Bereich sind ebenso Doppelhaushälften vorgesehen, die jeweils zwei Wohneinheiten aufnehmen. Hier sollen die Voraussetzungen für das Wohnen mehrerer Generationen unter einem Dach ermöglicht werden. Im nördlichen Teilbereich entstehen drei Gebäude mit jeweils drei Wohneinheiten für junge Familien.

Die Höhe der Bebauung orientiert sich an den bereits im Umfeld neu entstandenen Wohnhäusern und nimmt eine übliche Höhe für die Traufe und den First auf. Die Gebäude sollen eingeschossig mit Dachausbau errichtet werden.

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind 15 Gebäude mit insgesamt 35 Wohneinheiten vorgesehen. Zudem sind in Teilen Einliegerwohnungen zulässig. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes zusätzlich ca. 10 Einfamilienhäuser. In ihnen kann jeweils eine Wohneinheit entstehen. Hier sind ebenso zusätzlich Einliegerwohnungen möglich.

Bedingt durch die dreieckige Grundform des Plangebietes sieht das Erschließungskonzept eine Wohnstraßenschleife (Ringstrasse) vor. Mit der Anordnung des Anschlusses für den motorisierten Verkehr an die Birtener Straße im süd-östlichen Bereich sowie eines Fuß- und Radweges im süd-westlichen und eines Fuß-/Radweges im nord-östlichen Bereich des Plangebietes sollen die vorhandenen stadträumlichen Bezüge der Umgebung aufgenommen werden. Der süd-westlich liegende Fuß- und Radweg wird in einer Breite von 3,5 m befestigt hergestellt. Er kann somit für den Notfall auch als zweite Zufahrt ins Plangebiet dienen. Für den Fußgänger und Radfahrer ergeben sich gute Anschlussmöglichkeiten an die Infrastruktureinrichtungen, die überwiegend östlich und nordöstlich des Plangebietes liegen. Die Straßen sind mit einer Breite von 7,5 m konzipiert und werden durch Baumpflanzungen gegliedert. Quartiersfremder motorisierter Verkehr ist nicht zu erwarten.

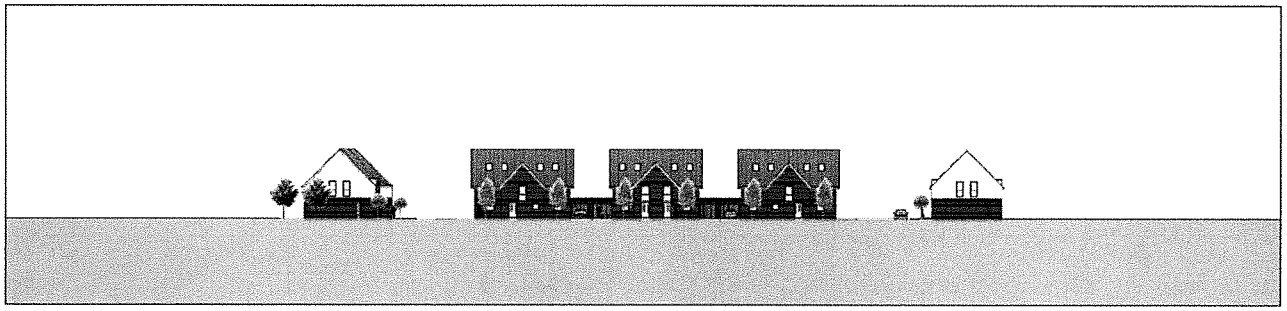
Die Anbindung für den motorisierten Verkehr an die Birtener Straße wurde verkehrstechnisch überprüft. Zugrunde lag dem Gutachten ein Anschluss an die Birtener Straße, der weiter westlich gelegen hat. Die Ergebnisse sind indes übertragbar. Sie sprechen auch für die nun verfolgte Lösung. Ebenso wurde die Verkehrsabwicklung des ruhenden und fließenden Verkehrs im Plangebiet betrachtet. Nähere Ausführungen können dem Punkt A 8 dieser Begründung und dem Gutachten entnommen werden. Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

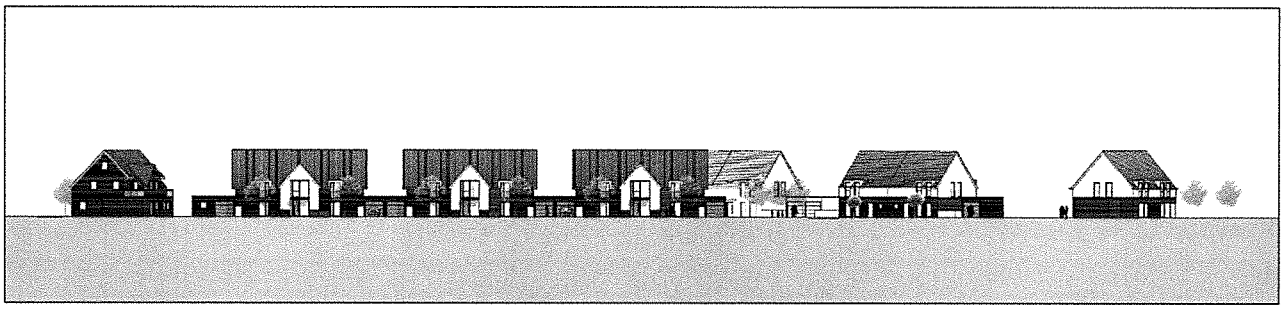
Der Anschluss an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs ist durch eine Buslinie gegeben, die in fußläufiger Entfernung auf der Birtener Straße verkehrt. Von hier aus besteht eine direkte Verbindung zur Innenstadt.

Der integrierte Standort des Plangebietes ist Gewähr für eine ausreichende Versorgung in den Bereichen Einkaufen und sozialer Infrastruktur. Vornehmlich im östlichen Bereich des Ortsteils befinden sich Infrastruktureinrichtungen (Einkaufen, Spielplatz, Sportplatz, Schule, Bushaltestelle...).

**Hochbaukonzept des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
Mit seinem Anliegen, den Planbereich zu entwickeln, hat der Vorhabenträger ein Hochbaukonzept vorgelegt, dessen architektonisches Erscheinungsbild im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplanes umgesetzt werden soll. Entsprechende Regelungen wird der zum Plan dazugehörige Durchführungsvertrag aufnehmen.

Wohngebietsschnitte/Hochbaukonzept:





## A 7. Regelungen des Bebauungsplanes

### *Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit, Bauweise*

Die Gebiete werden als Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt, die zulässige Geschosszahl auf 1 beschränkt.
Um den beabsichtigten Charakter zu wahren sind die nach der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Allgemeinen Wohngebiet (u. a. Tankstellen, Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen. Das städtebauliche Bild wird darüber hinaus durch weitergehende Festlegungen, z. B. zur Lage von Garagen, gewahrt.

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

### *Gebäudehöhe*

Im Allgemeinen Wohngebiet wird die zur Verwirklichung städtebaulicher Absichten erforderliche Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen durch Festsetzungen zur Trauf- und Firsthöhe und einer Höhenangabe zur Fußbodenoberkante gewährleistet. Es werden eine maximale Firsthöhe von 11,0 m und eine maximale Traufhöhe von 4,5 m über Straßenniveau festgelegt. Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

### *Mindestgrundstücksgrößen*

Um die gebotene städtebauliche Qualität zu sichern, wird die städtebauliche Dichte ebenfalls über die Festlegung einer Mindestgrundstücksgröße geregelt. Diese beträgt für Einzelhausbebauung 390 qm, für eine Doppelhausbebauung je Doppelhaushälfte 300 qm.

### *Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) im WA-Gebiet*

Die städtebauliche Konzeption und die Gestaltung des öffentlichen Verkehrsraumes sind auf die zugrunde gelegten Wohneinheiten ausgelegt. Es erfolgt daher die Festlegung der höchstzulässigen Anzahl von Wohnungen. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes und des Hochbaukonzeptes erfolgt eine differenzierte Festlegung.

### *Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen*

Das Konzept zur Regenwasserversickerung (hierzu siehe Punkt A 9 dieser Begründung) macht eine detaillierte Festlegung zu der Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen erforderlich. Dabei wird die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen in den Abschnitten der Erschließung, die an Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes angrenzen, gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung festgelegt. Zwischenwerte für die Straßenabschnitte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln.
Für die Flächen innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist die einheitliche Umsetzung des Höhenkonzeptes durch den Vorhabenträger gewährleistet.
Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke zusätzlich mit der Stadt Wesel, Team 14, abzustimmen.

### *Bauweise*

Im Sinne einer hohen Flexibilität bei der Umsetzung eröffnet der Bebauungsplan durchgehende Felder, auf denen die Bebauung entstehen kann. Um das beabsichtigte Erscheinungsbild einer Einzel- und Doppelhausbebauung in der Kubatur und Größenordnung zu wahren, wird eine abweichende Bauweise festgelegt. Diese garantiert Gebäudekörper mit einer maximalen Länge von 18 m (Doppelhäuser) bzw. von 15 m (Einzelhäuser).

***Gestaltungsvorschriften***

Auf gestalterische Regelungen wird zugunsten einer freien Gestaltungsmöglichkeit durch die Bauherren verzichtet. Im Rahmen des Durchführungsvertrages zum Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird das architektonische Erscheinungsbild des vom Vorhabenträger beabsichtigten Hochbaukonzeptes als gestalterische Vorgabe festgelegt.

***Lage von Nebenanlagen, Garagen und Carports***

Die Lage von Nebenanlagen, Garagen und Carports in Bezug zu den öffentlichen Verkehrsflächen wird näher bestimmt. Ziel ist es im Wesentlichen, wahrnehmbare Einengungen des Verkehrsraumes durch diese Anlagen zu mindern.

***Regenwasserversickerung***

Das Konzept zur Regenwasserbehandlung wird in Punkt A.9. dieser Begründung erläutert. Die dafür erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan entsprechend als Flächen gemäß § 9 Abs. 6 Nr. 14 Baugesetzbuch festgesetzt. Sie dienen sowohl der Versickerung von auf privaten Flächen anfallenden Regenwassers als auch von auf den öffentlichen Straßen anfallenden Regenwassers. Sie sind nach der Konzeption in der Größenordnung und Lage auf den festgesetzten Flächen erforderlich. Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind zusätzlich Anlagen zur Versickerung des auf der Verkehrsfläche anfallenden Regenwassers zulässig.

***Grünmaßnahmen und Baumpflanzungen***

Die zur Straßenraumgestaltung erforderlichen Bäume werden festgesetzt. Damit eine gewisse Flexibilität erhalten bleibt - z. B. da die genaue Lage der Grundstückszufahrten noch nicht feststeht - kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten abgewichen werden.

***Öffentliche Verkehrsflächen***

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind entsprechend der städtebaulichen Konzeption festgesetzt.

***Ausgleichsmaßnahmen***

Die Ausgleichsmaßnahmen sind entsprechend dem Ergebnis der Eingriffsbewertung (Landschaftspflegerischer Fachbeitrag) festgelegt und werden im zum Plan gehörenden Durchführungsvertrag gesichert werden. (siehe hierzu auch Punkt A 12 dieser Begründung)

**Hinweise, Kennzeichnungen, Empfehlungen**

**Nebenanlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom**
Anlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (z. B. Zentrale Heiz- und Elektroanlagen, zentrale Blockheizkraftwerke) sind laut dieser Vorschrift ausnahmsweise zulässig.

**Lage im Verbandsgebiet**
Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Poll

**Hochwasserschutz**
Der Planbereich liegt im potenziell Überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheinstroms. Geschützt wird das Plangebiet durch Rheindeiche.

**Lage über Bergwerksfeldern / Bergsenkungen**
Der Planbereich liegt innerhalb einer Fläche, die im Flächennutzungsplan als Fläche gekennzeichnet ist, unter der der Bergbau umhergeht.
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Wallach 3" sowie über der auf Kohlenwasserstoffe erteilten Erlaubnis "Saxon 1 West".

**Grundwasserstand**
Vor Baubeginn ist der höchste zu erwartende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

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

**Verbesserung des Lokalklimas**
Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
a) Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen
b) Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen
c) Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können

**Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke**
Es ist für Teile der neuen Erschließung die Höhenlage festgesetzt. Es wird darüber hinaus empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel, Team Bauleitplanung und Verkehrsplanung, abzustimmen.

**Regenwasserversickerung**
Für den Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel beantragt werden muss.

**Lage im Wasserschutzgebiet**
Der Planbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes "Gindericher Feld". Auf die entsprechenden Bestimmungen wird hingewiesen.

**Bodendenkmal**
Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

**Kampfmittel**
Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Es liegt für das Plangebiet ein diffuser Kampfmittelverdacht seitens des Kampfmittelräumdienstes vor. Außerdem besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt die geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Der Kampfmittelräumdienst ist zu beteiligen.

## A 8. Ergebnisse von Fachgutachten

### Verkehrsgutachten

Das beabsichtigte verkehrliche Konzept der Planung ist im Rahmen eines Verkehrsgutachtens betrachtet worden. Der Gutachter hat den Anschluss des Plangebietes an die äußere Erschließung sowie die Abwicklung des ruhenden und fließenden Verkehrs im Plangebiet bewertet.

Der Gutachter ging in seiner Untersuchung von einem zum damaligen Zeitpunkt aktuellen städtebaulichen Entwurf aus. Dieser sah eine Anbindung des Plangebietes an die Birtener Straße für den motorisierten Verkehr vor. Westlich der Einmündung dieser Erschließungsstraße in die Birtener Straße beschreibt die Birtener Straße eine 90-Grad-Kurve mit der Verkehrsregelung „abknickende" Vorfahrt. Die Anbindung hatte eine Breite von 6,5 m. Die innere Erschließung erfolgte über Wohnwege, die das Gelände ringförmig erschlossen. Hierin wurden die öffentlichen Parkplätze dezentral organisiert. Es waren neben der für den motorisierten Verkehr vorgesehenen Anbindung zwei Fuß-/Radwegeanbindungen geplant. Weiterhin legte der Gutachter seinen Betrachtungen geplante 45 Wohneinheiten zugrunde.

Im Rahmen dieser Ausgangsbedingungen hat der Gutachter den Einklang der geplanten Bebauung mit den verkehrlichen Belangen aufgezeigt, wobei er mögliche Maßnahmen und Hinweise zur Verbesserung entwickelt.

Hinsichtlich der Anbindung stellt er fest, dass auf allen Strömen trotz Mischspuren das erwartete Verkehrsaufkommen mit Qualitätsstufe A gemäß HBS 2001 (HBS= Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen) abgewickelt werden kann. Ebenso ermittelt er - über den bereits bekannten Konflikten im Bereich der abknickenden Vorfahrt auf der Birtener Straße hinaus - kein weiteres Konfliktpotential.

Der nun vorliegende, aktuelle städtebauliche Entwurf sieht im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes 15 Gebäude mit insgesamt 35 Wohneinheiten vor. Zudem sind in Teilen Einliegerwohnungen zulässig. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes zusätzlich ca. 10 Einfamilienhäuser. In ihnen kann jeweils eine Wohneinheit entstehen. Ebenso sind hier zusätzlich Einliegerwohnungen möglich.
Insgesamt wird damit die im Gutachten zugrunde gelegte Größenordnung gewahrt. Die hierauf aufbauenden Aussagen des Gutachtens sind mithin auf den aktuellen Entwurf übertragbar.

Der aktuelle Entwurf nimmt vom Gutachter aufgezeigte Verbesserungspotentiale auf:
- Die Straßenbreite im östlichen Planbereich wurde auf 7,5 m erweitert. Nunmehr besteht auch dort die Möglichkeit Parkplätze im öffentlichen Straßenraum vorzusehen.
- Die Anbindung für den motorisierten Verkehr an die Birtener Straße wurde in den östlichen Bereich verlegt und von 6,5 m auf 7,5 m verbreitert.
- Die westliche Anbindung an die Birtener Straße ist nunmehr Fußgängern und Radfahrern vorbehalten. Mit einer Breite von 3,5 m plus Versickerung-/Grünstreifen von 1 m Breite kann sie im Notfall als zweite Zuwegung in das Plangebiet von Rettungsfahrzeugen genutzt werden.

Quelle: Verkehrsuntersuchung Baugebiet "Bergacker" Wesel-Ginderich
Büro für Verkehrs- und Stadtplanung BVS Rödel & Pachan
Kamp-Lintfort, April 2011

### Schalltechnische Untersuchung

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist nicht zu erwarten, dass von umliegenden Verkehrswegen Immissionen ausgehen, die den gebotenen Schutz der neuen Wohnbebauung vor Lärm tangieren. Direkt süd-östlich grenzt hingegen ein Gewerbebetrieb an, der einen Obst- und Gemüsegroßhandel betreibt. Hierzu wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens entsprechende Untersuchungen vorgenommen. Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

Im Ergebnis stellt die Untersuchung fest, dass der Immissionsrichtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) am Tag von 55 dB(A) und in der Nacht von 40 dB(A) an allen Immissionsorten im Plangebiet bei Betrieb des Obst- und Gemüsehandels eingehalten wird. Die Nutzung ist letztendlich schon auf die Situation mit heute direkt angrenzender Wohnbebauung angepasst. Der der Beurteilung der schalltechnischen Situation zugrunde gelegte Betriebsablauf auf dem Gelände des Obst- und Gemüsehandels war zudem mit dem Betriebsinhaber abgestimmt. Es folgen somit aus der Entwicklung der neuen Wohnbebauung keine Einschränkungen des jetzigen Betriebes.

Es sind ebenfalls keine Minderungsmaßnahmen, wie z. B. einzuhaltende Mindestabstände der geplanten Bebauung, aktive Lärmschutzmaßnahmen (Wände/Wälle) oder planerische Maßnahmen (Grundrissoptimierung), für die geplanten Wohngebäude gegenüber Gewerbelärm erforderlich.

Aufgrund der äußeren Umstände beabsichtigt der Firmeninhaber zudem, seinen Betrieb an diesem Standort nicht weiter zu betreiben. Der Firmeninhaber ist zugleich Vorhabenträger des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben "Am Bergacker" in Wesel
Peutz Consult
Düsseldorf, 08.08.2011

## A 9. Technische Infrastruktur

### Versorgung

Durch den Anschluss an vorhandene Leitungen bzw. durch Leitungsneuverlegungen kann die Versorgung des Planbereiches sichergestellt werden. Anlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom gemäß § 14 Abs. 2 BauNVO (z. B. Zentrale Heiz- und Elektroanlagen, zentrale Blockheizkraftwerke) sind laut dieser Vorschrift ausnahmsweise zulässig.

### 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

Für das Plangebiet ist eine versickerungstechnische Untersuchung erarbeitet worden. Der Gutachter ermittelte, dass bis 0,5 m unter Ansatzpunkt ein dunkelbrauner, schluffiger Feinsand als Oberboden vorhanden ist. Bis in Tiefen von 1,6m bzw. 2,5 m unter Oberkante folgt eine braune, gemischtkörnige bis bindige Deckschicht aus stark schluffigen Feinsanden und (schwach) feinsandigen Schluffen (Hochflutablagerungen). Im Liegenden folgen Mittelsande mit fein- bis grobsandigen Nebenanteilen.

Aufgrund der geringen Feuchtegehalte im Bohrgut der Untersuchung lagen zum Zeitpunkt der Geländearbeiten keine Anzeichen für wassergesättigte Bodenzonen bis zur maximalen Endteufe von 4 m vor. Wegen der stauenden Eigenschaften des Deckschichtenverbandes schließt der Gutachter jedoch nicht aus, dass sich während und nach intensiven Niederschlagsereignissen darüber bzw. darin Stauwasserhorizonte bilden können.

Bei der Bestimmung der hydraulischen Leitfähigkeit wurden die schluffigen Deckschichten aufgrund ihrer unzureichenden Leitfähigkeit als versickerungsunwirksam eingestuft. Die darunterliegenden Schichten weisen eine Durchlässigkeit von 4,3 sowie 9,9 x $10^{-5}$ m/s auf.

Nach diesen Ergebnissen ist eine Versickerung von Niederschlagswasser im Planbereich technisch möglich. Aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes Gindericher Feld ist eine Versickerung nur über eine belebte Bodenzone realisierbar. Somit kommen Mulden- oder Mulden-Rigolen-Systeme in Frage.

Die Untere Wasserbehörde hat allerdings die Erfahrung gemacht, dass es in ähnlich strukturierten Baugebieten aufgrund des Platzbedarfs für die Versickerungsanlagen auf den privaten Grundstücken zu Konflikten kommt. Häufig sei es so, dass Mulden beschädigt, verkleinert, überbaut oder durch illegale Versickerungsanlagen (z. B. Sickerschächte) ersetzt würden. Vor diesem Hintergrund und der Lage des Plangebietes in der Wasserschutzzone IIIA wurde gefordert, eine Regenwasserkanalisation mit einer zentralen Versickerungsanlage oder Einleitung in den zentralen Regenwasserkanal vorzusehen.

Da die Kapazität der zentralen Regenwasserkanalisation im Bereich Ginderich ausgeschöpft ist, wurde für das Plangebiet ein Regenwasserkonzept mit drei zentralen Versickerungsflächen entwickelt. Für die Versickerung des auf den privaten Flächen anfallenden Regenwassers werden in den Straßenabschnitten Kanäle zur Aufnahme und zur Ableitung des Wassers gebaut werden. Am Ende dieser Kanäle müssen jeweils große und tiefe Versickerungsmulden (Versickerungsbecken) zur Aufnahme der Regenwassermassen gebaut werden. Von hier aus kann das Wasser über die belebte Bodenzone dann in den Untergrund versickern.

Ebenfalls ist gem. § 51 a LWG die Versickerung des auf öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagwassers geboten. Das Entwurfskonzept für die Regenwasserversickerung des auf den öffentlichen Flächen anfallenden Wassers sieht die Entwässerung vor Ort vor. Hierzu wird das Regenwasser in die drei zentralen Versickerungsanlagen geführt. Zusätzlich sind im Straßenraum schmale Mulden für kleinere Entwässerungsbereiche geplant. Unter den Mulden im Straßenraum werden, zur Zwischenspeicherung des Regenwassers, Rigolen angelegt.

In die 3 Versickerungsbecken wird das Regenwasser von ca. 6.730 m² Dach- und Straßenflächen eingeleitet. Die Becken müssen aufgrund ihrer Tiefe von bis zu 1,80 m nach Vorgabe durch die Untere Wasserbehörde eingezäunt werden.

Für den Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel beantragt werden muss.

Das Entwurfskonzept sowie die Berechnung für die notwendigen Versickerungsmulden und -rigolen sind der Begründung beigefügt.

Zwecks Erhaltung und Anreicherung der Grundwasserkapazität wird zusätzlich festgelegt, dass 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 sind.

Quelle: Erläuterungsbericht
zum Entwurf "Ausbau Baugebiet Bergacker"
in Wesel - Ginderich
Dinslaken

## A 10. Variantenprüfung / Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Weiter heißt es, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.

Im Ortsteil Ginderich werden beständig Wohngrundstücke vor Ort nachgefragt. Diesem Bedarf möchte der Investor des Vorhaben- und Erschließungsplanes nachkommen. Dabei bildet das Plangebiet die letzte größere Freifläche in Ginderich. Gemäß Flächennutzungsplan ist sie für eine Wohnbebauung vorgesehen. Aufgrund der innerörtlichen Lage und der relativ geringen Größe ist eine landwirtschaftliche Nutzung langfristig nicht wirtschaftlich. Darüber hinausgehende Nutzungsalternativen bieten sich nicht an.

Die integrierte, von Wohnbebauung umgebene Lage trägt dazu bei, dass für die Entwicklung von Wohnbauflächen keine Ansiedlung in den freien Landschaftsraum hinein erfolgt. Vorhandene Infrastruktureinrichtungen (Straßen, Kanäle) können genutzt werden. Ebenfalls von Bedeutung ist auch, dass die mit der Planung einhergehenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft relativ gering sind.

Bereits bei der Entwurfsbearbeitung des Projektes wurden Aspekte berücksichtigt, die die umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens gering halten. Der Landschaftspflegerische Begleitplan kommt dessen ungeachtet zum Ergebnis, dass ein Teil der umweltrelevanten Maßnahmen als Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgen müssen.

Die im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesels liegenden Ausgleichsflächen unterstützen durch die geplanten Maßnahmen die im Landschaftsplan dargestellten Zielsetzungen (Erhalt einer mit naturnahen Lebensräumen oder sonstigen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft bzw. Anreicherung einer Landschaft mit naturnahen Lebensräumen und gliedernden und belebenden Landschaftselementen).

Es werden dazu am Ortsrand von Ginderich zusätzliche Hecken mit beidseitigen Saumstreifen gepflanzt und eine Fläche am Ufer der „Breiten Wardtley" der natürlichen Sukzession überlassen. Für die geplanten Kompensationsmaßnahmen werden Ackerflächen in Anspruch genommen. Grünlandflächen werden nicht zerschnitten oder umgebrochen. Die Flächen stellt der Vorhabenträger zur Verfügung.

## A 11. Klimaschutz und Klimaanpassung

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Daher erfolgt zunächst eine Darstellung der klimarelevanten Veränderungen, die mit der Planung einhergehen, anschließend werden diese bewertet und abschließend werden die Maßnahmen zum Klimaschutz beschrieben.

Durch die (Teil-) Versiegelung des Planungsraumes kommt es zu einer Veränderung des Kleinklimas. Nicht mit Vegetation bewachsene (versiegelte) Flächen erwärmen sich wesentlich schneller als bewachsene Grünflächen. Dadurch kommt es kleinklimatisch gesehen zu größeren Schwankungen.

Das Plangebiet wird derzeit vollständig landwirtschaftlich bzw. gärtnerisch genutzt; das anfallende Regenwasser kann daher derzeit versickern bzw. verdunsten. Während die Versickerung zur Grundwasserneubildung beiträgt, bewirkt die Verdunstung des Niederschlagswassers, dass der Umgebungsluft die Wärme entzogen wird und diese somit gekühlt wird.

Durch die Ausweisung als Wohngebiet wird es zu einer Teilversiegelung der Flächen kommen. Das anfallende Niederschlagswasser wird fast vollständig in Regenwassersversickerungsbecken versickert. Es steht damit nur noch zum Teil zur Verdunstung/ Befeuchtung der Stadtluft zur Verfügung.

Da das Plangebiet zusätzlichen Verkehr induzieren wird, wird sich auch die Schadstoff- und Feinstaub-Belastung erhöhen. Anthropogene Emissionen von Treibhausgasen verstärken den natürlichen Treibhauseffekt und tragen somit zum Klimawandel bei.

Durch geeignete Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung können diese Umweltauswirkungen weitestgehend reduziert werden. Dazu wurden in der städtebaulichen Planung Aspekte berücksichtigt, die die umweltrelevanten Auswirkungen des Vorhabens gering halten. Wo eine Festsetzung städtebaulich nicht geboten ist, sind diese Aspekte als Vorschläge für die Verbesserung des Lokalklimas in die Hinweise zum Bebauungsplan aufgenommen worden. Dazu gehört z. B.
- die Pflanzflächen werden mit Gehölzen bepflanzt
- Fassadenbegrünung
- Dachbegrünung
- Gartenteiche, die auch einen Teil des Regenwassers aufnehmen können.

Als Festsetzungen sind die Regenwasserversickerung vor Ort sowie Baumpflanzungen im Straßenraum aufgenommen worden, die auf die kleinklimatischen Schwankungen mildernd einwirken. Mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 (0,6) wird die mögliche Versiegelung im Plangebiet begrenzt. Üblicherweise werden die übrigen Flächen in einer Einfamilienhaussiedlung überwiegend gärtnerisch genutzt. Auf diese Weise kann die Sonneneinstrahlung bzw. die Wärmespeicherung vermindert werden. Bäume und Sträucher spenden aber nicht nur Schatten, die Pflanzentranspiration befeuchtet und kühlt auch die Umgebungsluft und durch die Fixierung von $CO_2$ in den Pflanzen wird auch der Treibhauseffekt lokal verringert.

Im Plangebiet herrscht maritimes Klima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern. Die Fläche an sich ist keine Luftaustausch- bzw. Klimaausgleichsfläche. Der Umweltbericht kommt mithin zum Ergebnis, dass "insgesamt (...) von einer geringen Beeinträchtigung des Schutzgutes durch das Bauvorhaben auszugehen (ist)". Auch kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, da das Plangebiet relativ klein ist.

Die integrierte Lage trägt dazu bei, dass Infrastruktureinrichtungen zu Fuß oder per Fahrrad zu erreichen sind. Ebenfalls besteht per Bus eine unmittelbare Anbindung zur Innenstadt von Wesel. So sind die Voraussetzungen gegeben, dass Wege auch ohne motorisierte Individualverkehrsmittel zurückgelegt werden können.

## A 12. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes / Ergebnisse des Umweltberichtes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein so genannter Umweltbericht erarbeitet worden, der Teil 2 dieser Begründung ist. Die damit vorliegende Einschätzung der Umweltfolgen durch die Realisierung der Planung orientiert sich an den in § 2a BauGB geforderten Angaben für einen Umweltbericht. Der Untersuchungsraum zur Erfassung der Umweltfolgen des Vorhabens bezieht die benachbarten Landschaftsbereiche mit ein. Dadurch sind die bestehenden (Vor-) Belastungen des Raumes erfasst. Außerdem können die umweltrelevanten Wirkungen durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan auf die einzelnen Schutzgüter einbezogen werden.

Gegenstand der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Darstellungen und Festlegungen des Bebauungsplanes. Die Beschreibung der Entwicklung des Raumes bei Nichtdurchführung ist Bestandteil der Umweltprüfung. Die Grundlage der Umweltprüfung bildet die Beschreibung des Umweltzustandes im Geltungsbereich. Zu den zu betrachtenden Schutzgütern gehören:
- Mensch, Bevölkerung und Gesundheit
- Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt und Landschaft
- Klima
- Boden
- Wasser
- Luft
- Kultur- und Sachgüter
- Wechselwirkungen

Hinsichtlich der im Umweltbericht zu betrachtenden Schutzgüter stellt dieser fest, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Das Vorhaben fügt sich nahtlos in die umliegende Bebauung ein. Wesentliche, auch städtebaulich relevante Ergebnisse stellen sich wie folgt dar. Über die im Folgenden aufgeführten Bemerkungen hinaus können umfassende Informationen dem Umweltbericht entnommen werden.

**Immissionsschutz**

Aufgrund der Lage des Plangebietes ist nicht zu erwarten, dass von umliegenden Verkehrswegen Immissionen ausgehen, die den gebotenen Schutz der neuen Wohnbebauung vor Lärm tangieren. Direkt süd-östlich grenzt hingegen ein Gewerbebetrieb an, der einen Obst- und Gemüsegroßhandel betreibt. Hierzu wurden im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens entsprechende Untersuchungen vorgenommen. Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

**Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag kommt zu dem Ergebnis, das ein vollständiger ökologischer Ausgleich innerhalb des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht möglich ist. Daher findet ein Teil des ökologischen Ausgleichs auf zwei externen Flächen statt.

Für die erforderliche Kompensation außerhalb des Bebauungsplanes sollen die Flurstücke 54 und 247 in der Flur 20 bzw. 18 der Gemarkung Büderich in Wesel aufgewertet werden. Das Flurstück 54 grenzt etwa 400 m nordwestlich des Geltungsbereiches des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 14 „Am Bergacker" an einen Feldweg an. Es befindet sich im Randbereich des Vogelschutzgebietes „Unterer Niederrhein" (DE-4203-401). Die Nordseite des Flurstücks 247 mündet direkt an die „Breite Wardtley". Die Fläche liegt in der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Gindericher Feld" und im Landschaftsschutzgebiet „Niederungszüge der Menzelner und Borthschen Ley südlich Bislicher Insel" (BK-4305-079). Bei den geplanten Kompensationsmaßnahmen werden Ackerflächen in Anspruch genommen. Grünlandflächen werden nicht zerschnitten oder umgebrochen.

Durch diese Maßnahmen kann der Eingriff in Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Die genannten Flächen befinden sich im Eigentum des Vorhabenträgers. Die Absicherung der Maßnahmen erfolgt im zum Plan gehörenden Durchführungsvertrag.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ist als Teil des Umweltberichtes Anlage zu dieser Begründung.

**Artenschutz**

Für das Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen worden. Im Ergebnis stellt diese fest, dass bei den im Untersuchungsgebiet vorkommenden planungsrelevanten Arten kein Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. Nr. 1 – 4 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) vorliegt und dass kein nicht ersetzbares Biotop im Sinne von § 19 Abs. 3 BNatSchG zerstört wird. Das Artenschutzrechtliche Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

**Kulturgüter**

Kulturgüter sind im Planbereich und in der unmittelbaren Nähe nicht bekannt. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten nicht auszuschließen ist.

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

Für den Standort liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten sowie keine Verdachtsmomente auf Altlasten vor. In der Umgebung des Bebauungsplanes sind ebenfalls keine Altlasten bekannt, die auf das Plangebiet einwirken.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Es liegt für das Plangebiet ein diffuser Kampfmittelverdacht seitens des Kampfmittelräumdienstes vor. Außerdem besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges. Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt die geophysikalische Untersuchung der Verdachte sowie die Überprüfung der zu überbauenden Fläche. Erfolgen zusätzliche Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen etc. wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen. Der Kampfmittelräumdienst ist zu beteiligen.

### Hochwasserschutz

Der aktuell vom Kreis Wesel zur Verfügung gestellten Karte 'Höhen und Hochwasserschutz im Kreis Wesel' ist für das Plangebiet eine Geländehöhe um ca. 20 m über NN zu entnehmen. Legt man das Bemessungshochwasser 1977 (BHW 77) zugrunde, das mit ca. 23 m über NN für diesen Rheinabschnitt angegeben wird, so liegt das Plangebiet im potentiell Überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheinstroms. Geschützt wird das Plangebiet durch Rheindeiche.

## A 13. Flächenbilanz/Planstatistik

Die im ca. 18.335 m² großen Plangebiet ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

| | | |
|---|---|---|
| Allgemeines Wohngebiet (WA)<br>(davon innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ca. 8.226 m²) | ca. | 14.209 m² |
| öffentliche Verkehrsfläche, Wohnstraßen, Rad- und Fußwege<br>(davon innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ca. 3.611 m²) | ca. | 3.611 m² |
| Versickerungsflächen<br>(davon innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes ca. 515 m²) | ca. | 515 m² |

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind 15 Gebäude mit insgesamt 35 Wohneinheiten vorgesehen. Zudem sind in Teilen Einliegerwohnungen zulässig. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan ermöglicht darüber hinaus außerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes zusätzlich ca. 10 Einfamilienhäuser. In ihnen kann jeweils eine Wohneinheit entstehen. Ebenso sind hier zusätzlich Einliegerwohnungen möglich.

## A 14. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planinhalte

Im Rahmen des zugehörigen Durchführungsvertrages wird sich der Vorhabenträger zur Übernahme der Kosten verpflichten. Der Durchführungsvertrag enthält ebenso Regelungen zur Umsetzung der Maßnahme. Für die außerhalb des Plangebietes des Vorhaben- und Erschließungsplanes gelegenen Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die Finanzierung der anteiligen Kosten nach den Regeln des stadteigenen Bodenmanagements erfolgen.

Aufgestellt:

Wesel, den 23.08.2013

Eling-Architekten
Wesel

Eling architekten
Hölsken

Fon +49 (0) 2 81 - 96 25 39-0
Fax +49 (0) 2 81 - 96 25 39-23
www.eling-architekten.de
kontakt@eling-architekten.de

# Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 14 "Am Bergacker"**
**Umweltbericht mit integriertem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag**

**Anlagen:**

Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
(siehe Umweltbericht)

Erläuterungsbericht
zum Entwurf "Ausbau Baugebiet Bergacker" in Wesel - Ginderich
Ing.Büro Bröder
Dinslaken
(Regenwasserversickerung)

Verkehrsuntersuchung
Baugebiet "Bergacker"
Wesel-Ginderich
Büro für Verkehrs- und Stadtplanung
BVS Rödel & Pachan
Kamp-Lintfort, April 2011

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Am Bergacker"
Artenschutzgutachten
OEKOPLAN Ingenieure
Wesel im Januar 2013

Schalltechnische Untersuchung zum Bauvorhaben "Am Bergacker" in Wesel
Peutz Consult
Düsseldorf, 08.08.2011

Ergebnisse einer versickerungstechnischen Bodenuntersuchung
Erschließungsgebiet Birtener Straße in Wesel-Ginderich
GeoKom
Dinslaken, August 2008

**Bescheinigung**

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 "Am Bergacker" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 04.12.2013 erneut öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 11.12.2013 bis einschließlich 17.01.2014.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 20.01.2014

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

STADT WESEL
23

## Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 "Am Bergacker" der Stadt Wesel.
Während der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben.
Während der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des v. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.
Gem. der Vorlage für die Sitzung des Rates am 13.12.2016 werden die Stellungnahmen, nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander so behandelt werden, dass der Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes weder geändert noch ergänzt werden muss.

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

Wesel, den 21.07.2016

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

STADT WESEL 23

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

**So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 13.12.2016.**