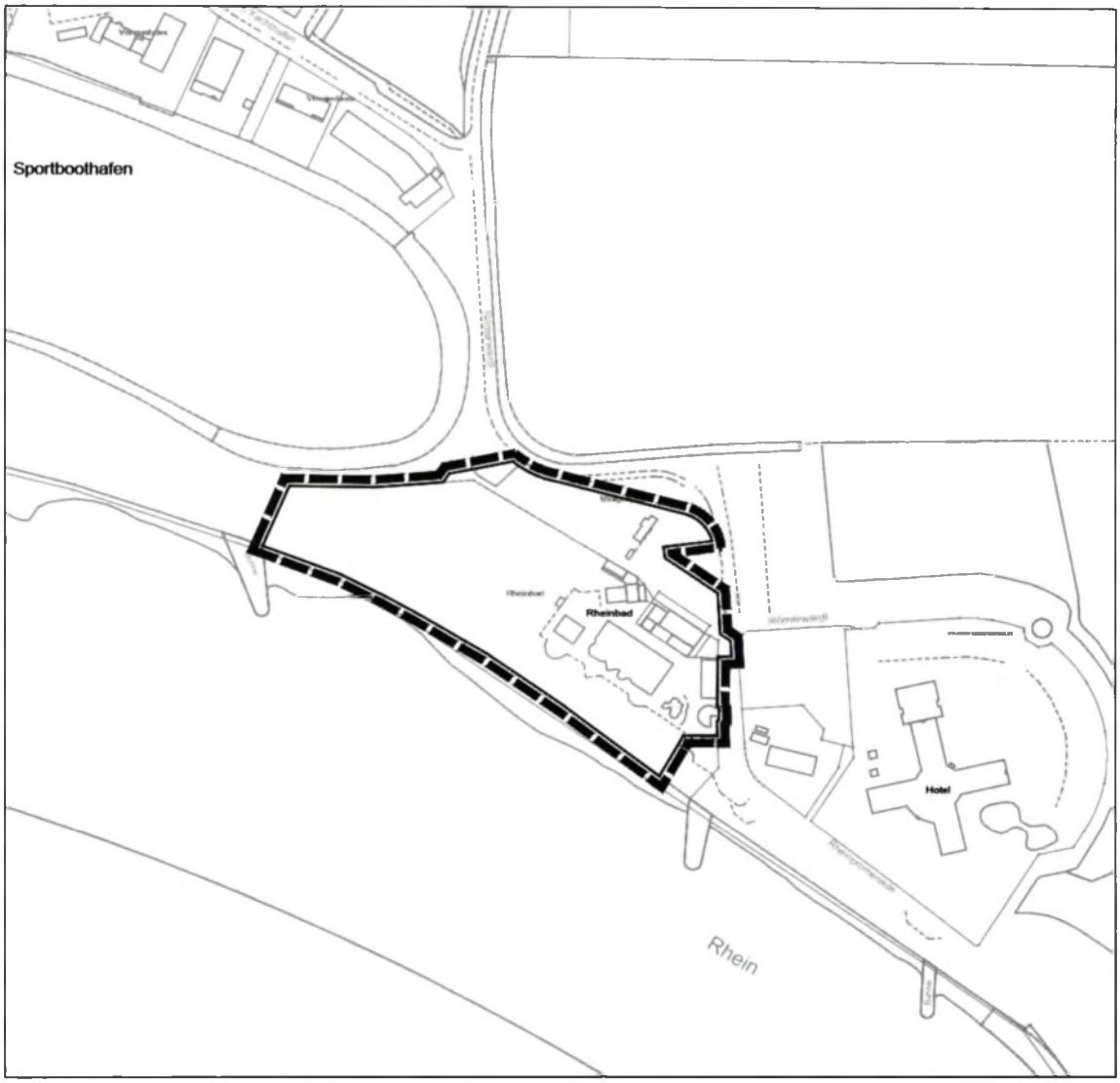
Hansestadt Wesel
am Rhein



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22

"Neues RheinBad"

Begründung Teil A

INHALTSVERZEICHNIS

A 1 Planungsanlass, Verfahren und Planungsziel 4
A 2 Räumlicher Geltungsbereich 5
A 3 Einfügung in übergeordnete Planungen 6
Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung 6
Flächennutzungsplan 7
Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiete 8
Bestehende Bebauungspläne 8
Flächen nach der EG-Vogelschutz und FFH-Richtlinie; schutzwürdige Biotope 9
Hochwasserschutz 10
A 4 Alternativenprüfung 11
A 5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation 11
Außerhalb des Plangebietes 11
Innerhalb des Plangebietes 12
A 6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung 13
Städtebauliches Konzept 13
Verkehrserschließung 14
A 7 Regelungen des Bebauungsplans 15
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 15
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) 19
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 20
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) 20
A 8 Schalltechnische Einschätzung 20
A 9 Technische Infrastruktur 21
Versorgung 21
Entsorgung des Schmutzwassers 21
Entsorgung des Abwassers der Filterrückspülung (Rückspülwasser) 22
Behandlung des Niederschlagswassers 22
A 10 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes 22
Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft 22
Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen 23
Ausgleichsmaßnahmen 23
Artenschutzrechtliche Prüfung 24
A 11 Flächenbilanz / Planstatistik 25
A 12 Altlasten 25
A 13 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung 26
Anlagen 28

Teil B - Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

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

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich des VBB Nr. 22 „Neues RheinBad“ 5
Abbildung 2: Ausschnitt aktuell rechtskräftiger Regionalplan, Regionalverband Ruhr 2009 6
Abbildung 3: Ausschnitt Entwurf Regionalplan, Regionalverband Ruhr 2018 7
Abbildung 4: Ausschnitt aktueller FNP 8
Abbildung 5: Ausschnitt FNP – 52. Änderung 8
Abbildung 6: Ausschnitt Überlappung der Planung mit B-Plan Nr. 108 „Rheinpromenade“ 9
Abbildung 7: Außenansichten des Kombibades (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan) 14

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

A 1 Planungsanlass, Verfahren und Planungsziel

Die Stadt Wesel betreibt aktuell drei Bäder, das HeubergBad mit Sauna, das BislichBad und das RheinBad als Freibad. Das innerstädtisch gelegene HeubergBad kann aufgrund seines Alters, der Abgängigkeit und der geringen Kapazität nicht mehr wirtschaftlich betrieben werden und auch das BislichBad ist in einem renovierungsbedürftigen Zustand. Demnach ist ein Bedarf an einem neuen Schwimmbad in Wesel gegeben. Das RheinBad wurde in den Jahren 2000 / 2001 umfangreich saniert, bietet eine Grundstücksfläche von 21.500 m² und verfügt derzeit über vier Schwimmbecken in Form eines Freibades. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit und der Lage bietet sich der Standort des RheinBads für eine Weiterentwicklung an.

Geplant ist die Errichtung eines Kombibades, welches aus einem sportorientierten Hallenbad mit zusätzlichen familienfreundlichen Angeboten, einem Saunabereich sowie dem Freibad besteht. So können viele Zielgruppen gleichzeitig angesprochen werden, wie es im Sportentwicklungsplan der Stadt Wesel empfohlen wird. Die GMF MBH & CO. KG (2020) empfiehlt nach ihren Untersuchungen im Rahmen einer Bedarfsanalyse den Standort des RheinBads für das geplante Vorhaben. Aufgrund dessen hat der Rat der Hansestadt entschieden, das Vorhaben WKB (Wesel Kombibad) an Standort des RheinBads durchzuführen. Die anderen zwei Bäder in Wesel werden durch dieses Bad ersetzt. Das neue Kombibad soll zudem ein wesentlicher Bestandteil der geplanten Aufwertung der Rheinpromenade mit zahlreichen weiteren Maßnahmen im direkten und weiteren Projektumfeld werden.

Das durch die GMF MBH & CO. KG 2020 aufgestellte Bäderkonzept bzw. die Bedarfsanalyse dazu empfehlen weiterhin, durch die Neukonzipierung der Bäder in Wesel nicht in den überregionalen Wettbewerb einzutreten, da es aufgrund der bereits vorhandenen Bäderstruktur in der Umgebung für die Hansestadt wirtschaftlicher ist, sich in diesem Bereich lokal auszurichten. Es sind bei der Planung verschiedene standortspezifische Rahmenbedingungen wie die Lage in einem Überschwemmungsgebiet, die Stellplatzsituation sowie die Verkehrsanbindung mit ÖPNV usw. zu beachten.

Die Städtische Bäder Wesel GmbH hat sich daher entschlossen das Kombibad am Standort des Rheinbades zu planen. Um die planungsrechtliche Grundlage für das Vorhaben zu schaffen wird der Vorhabenbezogene Bebauungsplan (VBB) Nr. 22 „Neues RheinBad“ in einem regulären Verfahren durch die Stadt Wesel neu aufgestellt.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der FNP wird parallel zur Aufstellung des VBB mit seiner 52. Änderung im Parallelverfahren angepasst, um durch die künftige

Darstellung eines Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad“ in der vorbereitenden Bauleitplanung die Rahmenbedingungen zu definieren. Weiter ist für die die Aufstellung des VBB eine Umweltprüfung vorzunehmen. Der Umweltbericht ist als gesonderter Bestandteil (Teil B) gemäß § 2a Nr. 2 BauGB dieser Begründung beigefügt. Entsprechend der Regelung des § 2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben worden.

A 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des VBB Nr. 22 „Neues RheinBad“ umfasst das derzeitige Gelände des RheinBads inklusive der weitläufigen Liegeflächen sowie größere Teile der Minigolfanlage und der daran angrenzenden Stellplatzflächen nördlich des Freibads. Der Geltungsbereich wird im Süden durch den Rhein und im Norden bzw. teilweise Osten durch die Straße Römerwardt bzw. Rheinpromenade begrenzt. Im Westen bildet die Halbinsel mit einfachen Wegestrukturen, die nicht für den Pkw-Verkehr geeignet sind, die Abgrenzungen (Abb. 1).

Der Geltungsbereich schließt an der Straße Römerwardt, welche im Südosten in die Straße Rheinpromenade mündet und von dort an die Karl-Jatho-Straße angebunden ist, an. Weiter im Norden wird das Gebiet über den Auedamm angeschlossen.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) ist deckungsgleich mit den Abgrenzungen des VBB.

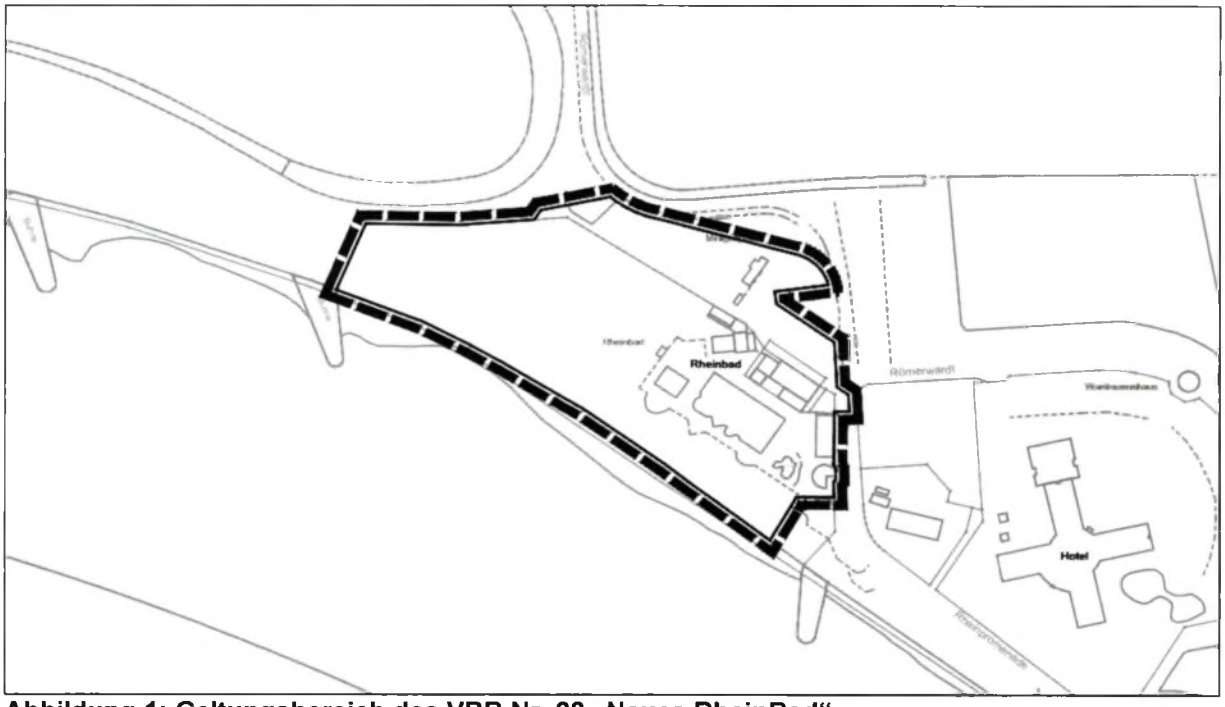


Abbildung 1: Geltungsbereich des VBB Nr. 22 „Neues RheinBad“

A 3 Einfügung in übergeordnete Planungen

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Regionalplan des Regionalverbandes Ruhr, der auch das Gebiet der Hansestadt Wesel abdeckt, liegt zum einen als rechtskräftiger Regionalplan bzw. Gebietsentwicklungsplan GEP `99 (Stand 2009) und zum anderen als Planentwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr (REGIONALVERBAND RUHR, Stand 2018) vor.

Der Regionalplan GEP `99 weist den Geltungsbereich sowie den Großteil der angrenzenden Umgebung als „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich" mit der Freiraumfunktion „Überschwemmungsbereich" aus. Im Süden grenzt der Rhein als „Oberflächengewässer" an und im Westen befindet sich ein „Waldbereich" (s. Abb. 2). Im weiteren Umfeld sind noch „Flächen zum Schutz der Natur" aber auch „Bereiche für gewerbliche und industrielle Nutzungen (GIB)" sowie „Schienenwege für den regionalen und überregionalen Verkehr" im Bestand dargestellt.

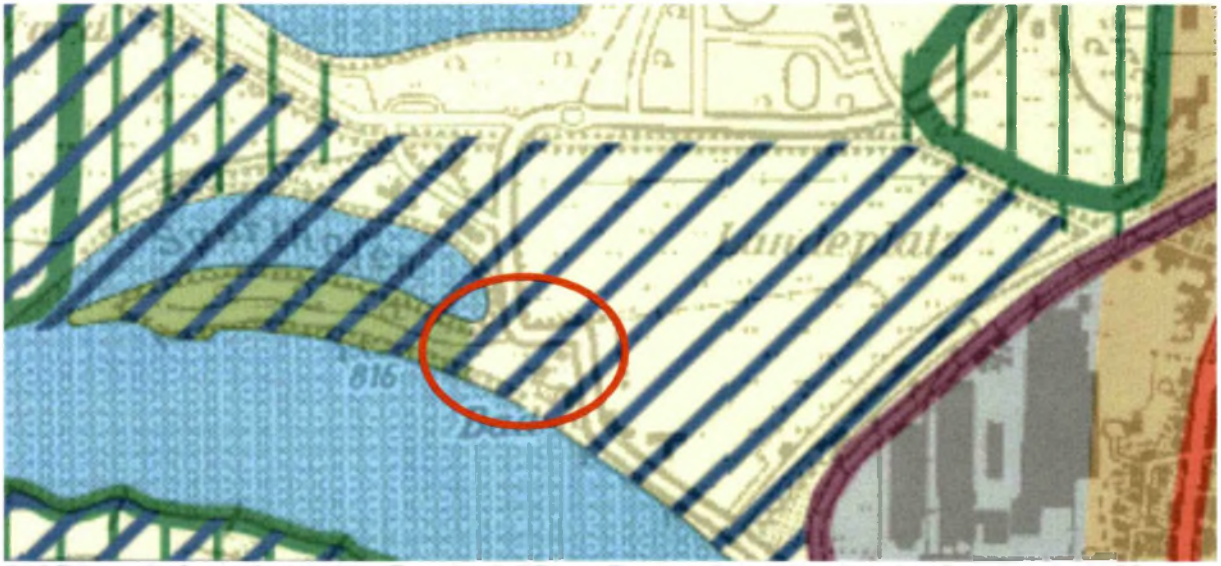


Abbildung 2: Ausschnitt aktuell rechtskräftiger Regionalplan, Regionalverband Ruhr 2009

Der Planentwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplan Ruhr stellt den Geltungsbereich nun als „Allgemeinen Siedlungsbereich mit zweckgebundener Nutzung" dar. Bei der Zweckbestimmung handelt es sich um „Ferieneinrichtungen und Freizeitanlagen". Die Freiraumfunktion als „Überschwemmungsbereich" bleibt bestehen. Im Bereich der angrenzenden Umgebung hat ist die Darstellung der Freiraumfunktion zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierten Erholung" bis fast an den Geltungsbereich erweitert worden (s. Abb. 3). Auch der Rhein und der Waldbereich im Westen haben nun diese überlagernde Darstellung zum „Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung".

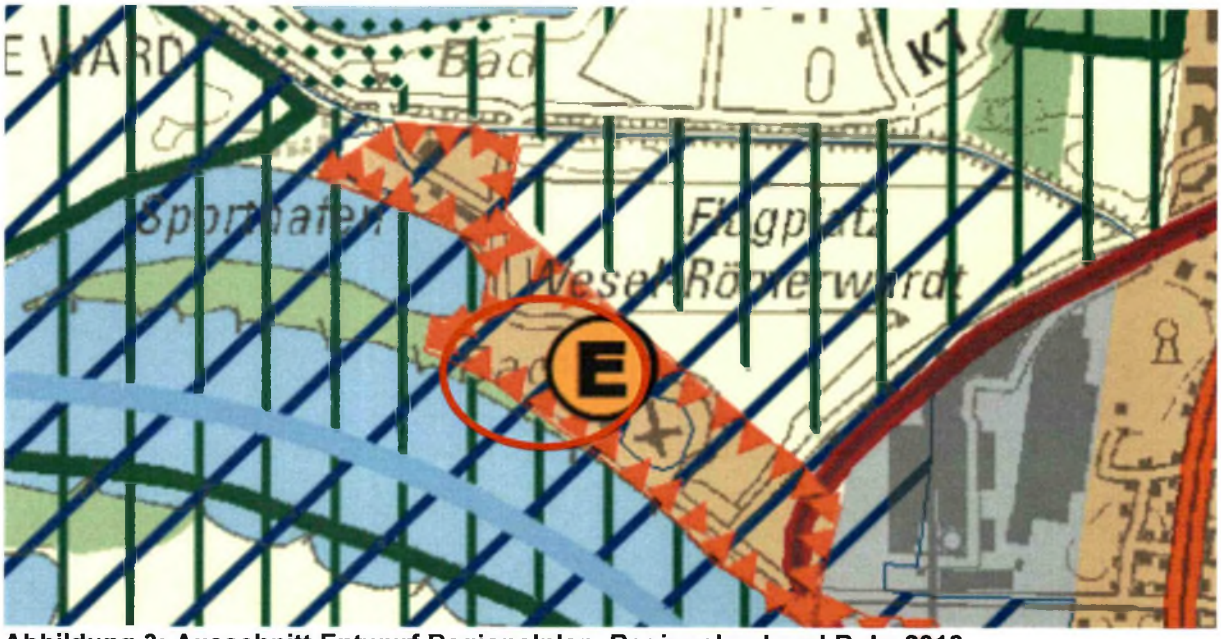


Abbildung 3: Ausschnitt Entwurf Regionalplan, Regionalverband Ruhr 2018

Die Stadt Wesel hat bereits eine Landesplanerische Anfrage gem. § 34 Abs. 1 LPlG NRW gestellt und darin um eine Anpassung an die an die Ziele der Raumplanung gebeten. Seitens des Regionalverbands Ruhr (RVR) wurde darauf hingewiesen, dass die derzeitige Nutzung als Freibad die Ausnahmevoraussetzung für die Ausnahme zur Darstellung bzw. Festsetzung von Bauflächen und Baugebieten im regional planerischen Raum bereits erfüllt. Auch die Weiterentwicklung zu einem Kombibad erfüllt die Ausnahmevoraussetzungen. Daher wird seitens des RVR die Vereinbarkeit der Planung mit der Ausnahme des 3. Spiegelstrichs zum Ziel 2-3 LEP NRW in Aussicht gestellt. Im Ziel 7.4-6 des LEP NRW ist ebenso wie im Ziel 3 des GEP 99 festgelegt, dass Überschwemmungsbereiche der Fließgewässer für den Abfluss und die Retention von Hochwasser zu erhalten und zu entwickeln sind. Aufgrund der wasserbehördlichen Zustimmung kann der RVR auch die Vereinbarkeit der Planung mit den Ausnahmen von den Absätzen 2 und 3 zu Überschwemmungsbereichen im Ziel 7.4-6 LER NRW in Aussicht stellen.

Flächennutzungsplan

Der seit 1991 wirksame und wird regelmäßig den aktuellen Anforderungen der Planungen angepasste Flächennutzungsplan stellt derzeit den Standort zum größten Teil als „Grünfläche“ nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB dar. Im Norden befindet sich in diesem Gebiet ein Minigolfplatz. Die übrige Fläche wird durch eine „Sonderbaufläche Hotel“ dargestellt, welche in der Praxis für Stellplätze für das RheinBad genutzt werden. Weiter werden zwei Zweckbestimmungen im Bereich der Grünfläche durch Symbole dargestellt, die im Westen eine naturnah gestaltete Parkanlage (Freibad Liegefläche) und im Osten das „Freibad bzw. Badeplatz“ kennzeichnen (s. Abb. 4). Der gesamte Änderungsbereich ist als Überschwemmungsgebiet dargestellt und ihn queren mehrere Richtfunktrassen.

Parallel zur Aufstellung des vorliegenden VBB soll der Flächennutzungsplan für die Planung geändert werden. Mit der 52. Änderung ist beabsichtigt, den gesamten Geltungsbereich des VBB Nr. 22 in ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Schwimmbad" zu ändern. Nachrichtlich wird mit der FNP-Änderung das festgesetzte Überschwemmungsgebiet dargestellt (vgl. Abb. 5). Darüber hinaus erfolgt noch eine nachrichtliche Übernahme von „Umgrenzungen von Flächen, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder bei denen besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind". Entlang der südlichen Grenzen überschneiden sowohl ein FFH-Gebiet als auch ein Vogelschutzgebiet den Änderungsbereich. Diese werden nachrichtlich mit dargestellt.

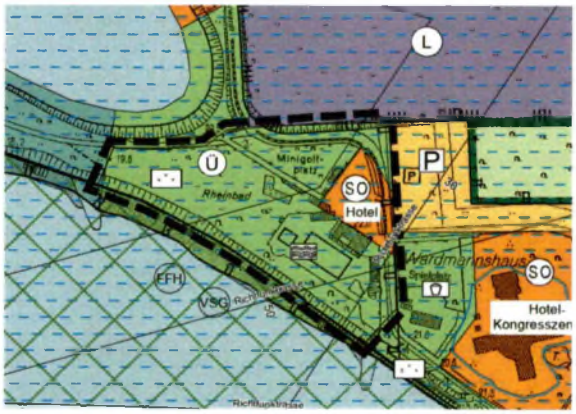


Abbildung 4: Ausschnitt aktueller FNP

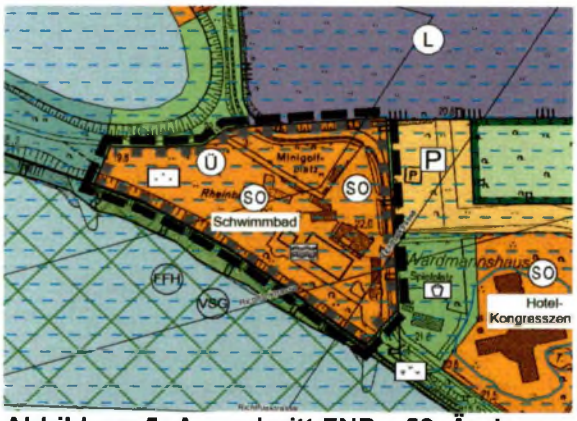


Abbildung 5: Ausschnitt FNP – 52. Änderung

Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiete

Der Landschaftsplan „Wesel" von 2009 setzt Schutzgebiete und Entwicklungs-, Pflege- und Erschließungsmaßnahmen im Sinne der §§ 23-30 BNatSchG i. V. m. §§ 35-42 LNatSchG NRW sowie allgemeine Entwicklungsziele für die Landschaft fest. Für den Geltungsbereich des VBB werden weder Festsetzungen durch die Entwicklungs- noch durch die Festsetzungskarte getroffen.

Bestehende Bebauungspläne

Für den ösltichen Teilbereich des Geltungsbereich des VBB existiert derzeit ein rechtskräftiger Bebauungsplan (B-Plan). Es handelt sich dabei um den B-Plan Nr. 108 „Rheinpromenade" von 1995. Dieser setzt für die entsprechenden Bereiche „Verkehrsfläche" sowie „Private Grünfläche" fest (s. Abb. 6).

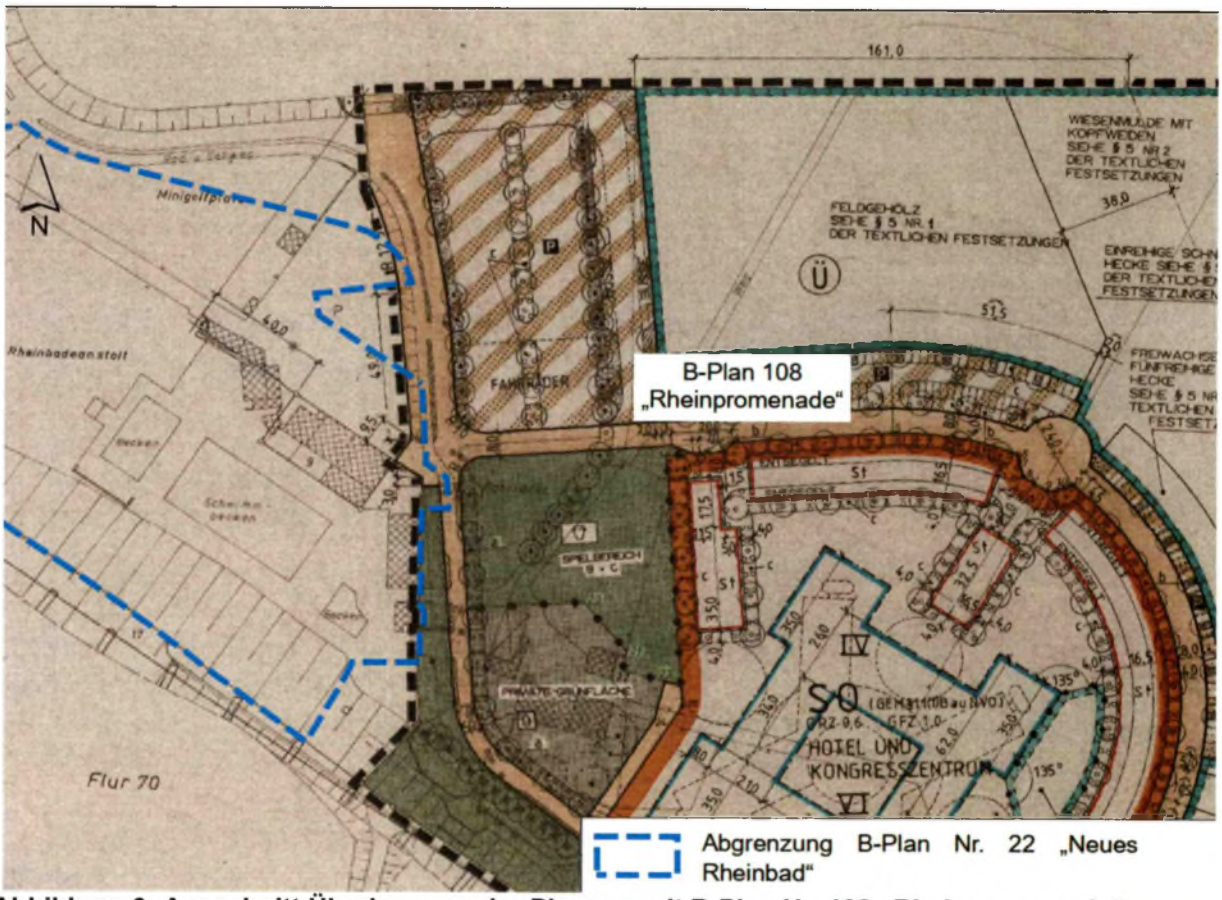


Abbildung 6: Ausschnitt Überlappung der Planung mit B-Plan Nr. 108 „Rheinpromenade“

Flächen nach der EG-Vogelschutz und FFH-Richtlinie; schutzwürdige Biotope

Südlich angrenzend bzw. in geringen Flächenanteilen das Plangebiet überlappend, befinden sich ein FFH-Gebiet sowie ein Vogelschutzgebiet. Diese beiden NATURA 2000-Gebiete sind an dieser Stelle fast deckungsgleich in ihren Abgrenzungen und überlagern sich.

Bei dem FHH-Gebiet handelt es sich um die „Rhein-Fischschutzzone zwischen Emmerich und Bad Honnef“ (DE-4405-301). Die einbezogenen Rheinabschnitte besitzen besondere Bedeutung als Laichplätze, Jungfisch-, Nahrungs-, und Ruhehabitate insbesondere für die im Anhang II der FFH-Richtlinie aufgeführten Wanderfische, aber auch für die Nichtwanderfische Groppe und potentiell den Steinbeißer. Der Erhalt der ungestörten Flach- und Ruhigwasserzonen sowie Kolke ist ausschlaggebend für die Bewahrung der ökologischen Funktion in den Gebieten. Die Flächen müssen in ihrer Vernetzung großräumig erhalten und weiterentwickelt werden.

Bei dem Vogelschutzgebiet handelt es sich um das „VSG Unterer Niederrhein“ (DE-4203-401), welches das zweitgrößte nordrhein-westfälische Vogelschutzgebiet darstellt. Dieses Gebiet dient als Überwinterungsgebiet für bis zu 200.000 arktische

Gänse, die hier alljährlich einkehren. Neben der herausragenden Bedeutung des Gebiets für Bläss- und Saatgänse, hat das Vogelschutzgebiet mit seinen zahlreichen Gewässern einerseits für viele hier brütende Vogelarten landesweite Bedeutung, andererseits wird es neben den Gänsen von vielen weiteren Vogelarten als Rast- und Überwinterungsgebiet genutzt. Die vorhandene Lebensraumvielfalt mit ihrer charakteristischen Avifauna ist zu erhalten und weiter zu entwickeln.

Für Pläne, die ein Gebiet des „NATURA 2000"-Netzes (FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete) erheblich beeinträchtigen können ist gemäß Art. 6 Abs. 3 Richtlinie 92/43/EWG bzw. § 34 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das jeweilige Gebiet festgelegten Erhaltungszielen erforderlich. Da sich bei diesem Vorhaben ein FFH-Gebiet und ein Vogelschutzgebiet teilweise sogar innerhalb des Geltungsbereiches befinden, sind eine FFH-Vorprüfung sowie eine Vorprüfung für das Vogelschutzgebiet durchzuführen. Die notwendigen Berichte wurden seitens FROELICH & SPORBECK (2020) erstellt (s. Anlagen 1 und 2).

Der VBB übernimmt nachrichtlich die Abgrenzungen des FFH- und des Vogelschutzgebietes. In diesen Bereichen ist Grünfläche festgesetzt, so dass dort keine Überbauung zulässig ist.

Hochwasserschutz

Gemäß § 73 Abs. 1 WHG müssen das Hochwasserrisiko bewertet und die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete) bestimmt werden. Unter dem Begriff Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte zu verstehen. Zur Ermittlung dieser hydrologischen Auswirkungen für den vorliegenden Geltungsbereich wurde seitens des Büros PATT (2016, 2021) Studien über einen erforderlichen Retentionsausgleich erstellt (s. Anlagen 9 und 10). Im Ergebnis ist festzuhalten, dass ein Retentionsausgleich für 14.400 m³ im räumlichen Zusammenhang und im Überflutungsbereich des Rheins herzustellen ist. Hierfür wurden fünf Flächen geprüft und eine Fläche favorisiert. Die für den Retentionsausgleich zur Verfügung stehende Fläche liegt im unmittelbaren Umfeld des Geltungsbereiches des VBB. Es handelt sich um eine Fläche, die an der Hafenpromenade zwischen dem Welcome-Hotel im Nordwesten und der Hafenbahn im Südosten liegt. Der erforderliche Retentionsbereich ist nur ca. 300 m vom RheinBad entfernt und kann dort nachgewiesen werden (vgl. Anlage 10).

Aus dem Regionalplan und dem Fachinformationssystem ELWAS geht hervor, dass der Geltungsbereich in einem festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Gem. § 76 Abs. 1 WHG sind Überschwemmungsgebiete solche Bereiche, die zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern liegen, sowie sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht

werden. In festgesetzten Überschwemmungsgebieten gelten die Schutzbestimmungen der §§ 78 WHG und 84 LWG, die eine Verschärfung der bestehenden Hochwassergefahr und eine Vergrößerung der zu erwartenden Schadenssituation verhindern sollen. So sind dort zur Vermeidung späterer Hochwasserschäden die Ausweisungen neuer Baugebiete ebenso wie die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen in der Regel untersagt.

Weiterhin ist es gem. § 78a Abs. 1 Nr. 6 WHG im Allgemeinen nicht zulässig, Baum- oder Strauchpflanzungen anzulegen, die den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes entgegenstehen. Gemäß § 78 Abs. 2 WHG kann die zuständige Behörde Ausweisungen neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn beispielsweise das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt (§ 78 Abs. 2 Nr. 2 WHG) oder die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird (§ 78 Abs. 2 Nr. 5 WHG), wie es im vorliegenden Fall vorgesehen ist. Gem. § 9 Abs. 6a BauGB sollen festgesetzte Überschwemmungsgebiete nachrichtlich übernommen werden.

A 4 Alternativenprüfung

Im Rahmen der 52. FNP-Änderung wurde bereits die besondere Lagegunst herausgestellt und die Alternativenprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung durchgeführt.

Innerhalb der Grenzen des vorliegenden Bauleitplans sind ebenfalls verschiedene Varianten geprüft worden. Ausgangspunkt sind jedoch die zu erhaltenden Strukturen, die durch die Schwimmbecken und die Umkleideräume vorgegeben sind. Um an diese Bauwerke anschließen zu können, sind die Möglichkeiten der Alternativen stark begrenzt, da die zu erhaltenden Schwimmbecken technisch an die neuen Schwimmbecken angeschlossen werden müssen. Daher ist die Lage der Gebäudekörper unabdingbar am ausgewählten Standort zu platzieren. Auch sind die Lage der weiteren Gebäude und auch der Erschließung so gewählt worden, dass die Freiflächen im Westen auch weiterhin als unversiegelte Liegewiesen dem Freibadpublikum zur Verfügung stehen.

Bei der Auswahl der Flächen sind die Vorgaben der Bodenschutzklausel (im Sinne des § 1a Abs. 2 BauGB) berücksichtigt worden. Es finden nur notwendige Versiegelungen statt. Durch den Vorhabenbezug ist dies im Besonderen möglich. Da der Vorhaben- und Erschließungsplan (gem. § 12 BauGB) wesentlich konkretere Vorgaben zu den versiegelbaren Flächen gibt als es in ein Angebotsbebauungsplan möglich wäre.

A 5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Außerhalb des Plangebietes

Östlich des Plangebietes grenzt der Bebauungsplan Nr. 108 „Rheinpromenade“ (vgl. Abb. 6) an. Dieser B-Plan setzt vornehmlich Sondergebiet für das dort befindliche

Hotel fest. Darüber hinaus sind Verkehrsflächen und verschiedene Grünflächen sowie Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Der B-Plan Nr. 108 wird von der vorliegenden Planung geringfügig überlagert. In den überlagerten Bereichen setzt der B-Plan Nr. 108 Verkehrsflächen und Grünflächen fest (Abb. 6). Der bestehende B-Plan Nr. 108 setzt im direkten Anschluss an den Geltungsbereich des VBB eine große Stellplatzfläche fest, die auch aktuell schon von Besuchern des RheinBades genutzt wird.

Durch die Lage an der Straße Römerwardt mit weiterem Anschluss an die Rheinpromenade bzw. Auedamm ist das Plangebiet verkehrstechnisch bereits gut erreichbar. Über die beiden vorgenannten Straßen besteht ein Anschluss an die Bundesstraße B 8 und darüber hinaus an das Stadtzentrum der Stadt Wesel. Aktuell ist der Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr noch nicht gegeben. Dies soll aber mit der Planung einer Haltestelle im Plangebiet und der damit vorgesehenen Anbindung an das Omnibusnetz der Stadt Wesel geändert werden.

Innerhalb des Plangebietes

Aktuell sind die Flächen des Geltungsbereichs als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB zu bewerten (abgesehen vom bereits beschriebenen, sich überlappenden Bereich mit dem B-Plan Nr. 108).

Darüber hinaus befinden sich ein ehemaliges Hotel, welches aktuell als Restaurant genutzt wird, eine Minigolfanlage, ein Parkplatz und im südlichen Bereich teilweise ein Biergarten innerhalb des Geltungsbereichs. Die Straße Römerwardt ist ebenso Teil des Geltungsbereichs.

A 6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des VBB Nr. 22 wird der bisherige Standort des Freibads zu einem Kombibad entwickelt. Ziel ist es, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Kombibad mit Sauna und den dazugehörigen technischen, infrastrukturellen und architektonischen Erfordernissen zu schaffen. Die Planungen des VBB orientieren sich vor allem an den örtlichen Strukturen des Freibades beziehen aber auch die Festsetzungen des angrenzenden B-Plans Nr. 108 mit ein.

Das städtebauliche Konzept sieht für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans einen kompakten Baukörper mit Flachdach vor, welcher sich unmittelbar an das Freibad und die dort zu erhaltenden Strukturen, wie die Schwimmbecken und die Gebäude für Kabinen und Kasse, anschließt. Als Nebengebäude werden künftig verschiedene Außensaunen als vom Hauptbaukörper getrennt und als städtebaulich untergeordnet zu beschreibende Gebäudestrukturen zugelassen. Für den Baukörper ist eine zweigeschossige Nutzung im Saunabereich zulässig. Im Bereich des Schwimmbades ist ein Geschoss zulässig, welches jedoch aufgrund der geplanten Raumhöhe der zweigeschossigen Nutzung im Saunabereich entspricht. Der Bebauungsplan lässt innerhalb der hier getroffenen Festsetzungen eine bauliche Entwicklung für eine dritte Etage im Bereich der Saunaanlage zu.

Der VBB bereitet mit seinen Festsetzungen auch potenzielle Erweiterungsmöglichkeiten für die Saunaanlage vor. So werden ausreichend dimensionierte Höhenfestsetzungen getroffen, um im Saunabereich eine dritte Etage zu ermöglichen. Ebenso sind die Baugrenzen weit genug gefasst, um weitere bauliche Anlagen im Saunagarten zu ermöglichen.

Für den nicht vom Geltungsbereich des VBB abgedeckten Bereich sind im Vorhaben- und Erschließungsplan öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Dies dient zur verkehrlichen Erschließung des Kombibades. Somit ist es auch möglich, die vorgesehene Anbindung an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs zu ermöglichen, indem eine Bushaltestelle eingerichtet wird.

Die maximal zulässige Höhe der Bebauung orientiert sich an den Bestandsgebäuden im Umfeld, wie dem Umkleidegebäude des Freibades, dem Welcome-Hotel im Osten oder dem Restaurant an der Rheinpromade, wobei die tatsächlich festgesetzte Höhe mit 34 m ü. NHN die Höhe des angrenzenden Hotels unterschreitet. Das Hauptgebäude soll zunächst teilweise zweigeschossig mit Flachdach ausgebaut werden. Für die untergeordneten Nebengebäude der Außensaunen ist eine eingeschossige Bauweise vorgesehen. Die Nebengebäude können kreativ innerhalb eines Gesamtkonzeptes für das Schwimmbad gestaltet werden, so dass ein optisch ansprechendes Bild für den Besucher entsteht. Konkrete Vorgaben zu den Saunen im Außenbereich werden über den Bebauungsplan nicht getroffen.

Mit seinem Anliegen ein Kombibad zu errichten, hat der Vorhabenträger ein Hochbaukonzept vorgelegt, dessen architektonisches Erscheinungsbild im Rahmen des Vorhaben- und Erschließungsplans umgesetzt werden soll. Entsprechende Regelungen wird der zum VBB gehörige Durchführungsvertrag aufnehmen.

Nord- und Südansicht



Ost- und Westansicht



Abbildung 7: Außenansichten des Kombibades (vgl. Vorhaben- und Erschließungsplan)

Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die bestehende Straße Römerwardt, welche im Norden an den Auedamm und im Osten über die Rheinpromenade an die Fischertorstraße anbindet. Sowohl über Auedamm als auch die Fischertorstraße ist ein Anschluss an die B 8 und die Innenstadt möglich. Innerhalb des VBB sind insgesamt 28 Mitarbeiterstellplätze vorgesehen.

Für Notfälle wird eine gesonderte Zufahrt von Osten vorgesehen, so dass Krankenwagen unmittelbar an den Gebäudekörper heranfahren können. Die innere Ausgestaltung der Raumsituation sieht einen entsprechenden Erste Hilfe-Raum an dieser Stelle vor. Weitere verkehrsbezogene Festsetzungen trifft der VBB nicht.

Der VEP sieht jedoch weitergehende verkehrliche Vorgaben vor. Außerhalb des Plangebietes ist die Einrichtung einer größeren Bushaltestelle geplant. Ziel ist es, dort den Halt von drei Bussen (etwa zur Schulzeit) gleichzeitig zu ermöglichen. Zudem soll hier auch die Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr erfolgen. Für den ruhenden Verkehr ist der im Nordwesten angrenzende bestehende Parkplatz vorgesehen. Es müssen insgesamt 124 Stellplätze nachgewiesen werden. Der Parkplatz hat insgesamt 166 Stellplätze, so dass die Größe ausreichend ist. Für den Radverkehr ist eine große Stellplatzanlage mit 185 Fahrradstellplätzen am Eingangsbereich des Kombibades vorgesehen. Die Straße Römerwardt ist im Geltungsbereich bereits als Fahrradstraße ausgewiesen.

A 7 Regelungen des Bebauungsplans

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Das Plangebiet wird als sonstiges Sondergebiet (SO) im Sinne des § 11 BauNVO entwickelt. Als Zweckbestimmung für das sonstige Sondergebiet wird „Schwimmbad" festgesetzt.

Sonstige Sondergebiete sind im Flächennutzungsplan darzustellen und im Bebauungsplan festzusetzen, wenn sich ein solches Gebiet von den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wesentlich unterscheidet. Während sich die Sondergebiete nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) aufgrund ihrer Erholungsfunktion bereits von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) unterscheiden, muss dies in einem Sondergebiet nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausdrücklich hervorgehoben werden, weil die einzelnen Anlagen für sich alleine, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes (in Kurgebieten) oder Krankenhäusern (in Klinikgebieten), auch in Baugebieten nach §§ 2 bis 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulassungsfähig sind.

Erfahrungsgemäß reichen die Gebietsfestsetzungen nach §§ 2 bis 9 BauNVO nicht aus, um insbesondere solche Gebiete zu schaffen, die als ein aufeinander bezogener, voneinander abhängiger Anlagenkomplex in der Regel auch im Zusammenhang geplant werden müssen oder können. Derartige Gebiete sind auf einen bestimmten, gemeinsamen Zweck ausgerichtet, der eine organisatorische Zusammenfassung bedingt oder nahelegt.

Durch das sonstige Sondergebiet „Schwimmbad" zur planungsrechtlichen Absicherung des Bäder- und Saunabetriebes mit den geplanten Erweiterungen der Nutzungen müssen daher Gebietskategorien geschaffen werden, die die Funktionen der sportlichen Betätigung und der Erholung abdecken.

In den textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan Nr. 22 „Neues RheinBad" wird eine Festsetzung aufgenommen, die das sonstige Sondergebiet „Schwimmbad" nach

§ 11 BauNVO inhaltlich definiert. Folgende Nutzungen sind nach dieser Definition im sonstigen Sondergebiet zulässig:

- Anlagen für sportliche Zwecke (Kombibad: Hallenbad und Freibad)
- Anlagen die der Erholung dienen insbesondere
  - Bäder
  - Dampfbäder
  - Saunen
  - Solarien
  - Physiotherapie
  - Entspannungskurse
  - Krafttraining
  - Ausdauertraining
  - Bewegungskurse
  - Massagen und Packungen
- Schank- und Speisewirtschaften
- Stellplätze für Personenkraftwagen.

Anlagen für sportliche Zwecke:

Die Bezeichnung „Anlagen für sportliche Zwecke" ist ein umfassender städtebaulicher Begriff, der vom Grundsatz her keiner – etwa begrifflich bedingten – Beschränkung unterliegt. Als städtebaulicher Begriff bedarf er der Ausfüllung im Einzelfall entsprechend den zulässigen Zweckbestimmungen des betreffenden Gebietes. Um den Begriff „Anlagen für sportliche Zwecke" entsprechend der Gebietskategorie zu präzisieren, wird die Nutzung als Kombibad definiert.

Anlage die der Erholung dienen:

Für Sondergebiete, die der Erholung dienen, wurde vom Gesetzgeber das Sondergebiet nach § 10 Baunutzungsverordnung (BauNVO) eingeführt. Zu diesem Gebiet zählen Campingplatzgebiete und die verschiedenen Freizeitwohngebiete.

Der Begriff der Erholung wurde vom Gesetzgeber nicht näher definiert. Erholung kann auf die unterschiedlichsten Arten erfolgen. Grundsätzlich kann zu diesem Oberbegriff all das gezählt werden, was der Erholung dient und geeignet ist, dem Einzelnen neue (mehr) Spannkraft zu geben. Die Abgrenzung von Freizeitwohneinrichtungen nach § 10 BauNVO, die der Erholung dienen, zu sonstigen Freizeit- und Erholungseinrichtungen geschieht in einer Weise, dass es sich bei den Gebieten nach § 10 BauNVO um SO-Gebiete handeln muss, die der Erholung mit einer gleichzeitig darauf in spezieller Weise abgestellten Wohnform verbindet. Nicht zu den SO-Gebieten nach § 10 BauNVO zählen Gebiete mit Sportanlagen (auch ein kombiniertes Hallen- und Freizeitbad mit Liegewiese und dergleichen zählt zu den Sportanlagen). Daher erfolgt die Ausweisung als sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO.

Die geplanten Nutzungen wie Bäder, Dampfbäder, Saunen, Solarien, Physiotherapie, Entspannungskurse, Krafttraining, Ausdauertraining, Bewegungskurse, Massagen und Packungen werden daher hier unter dem Begriff „Anlagen für die Erholung" zusammengefasst.

Schank- und Speisewirtschaften:

Der planungsrechtliche Begriff der Schank- und Speisewirtschaften ist ein Sammelbegriff, der sich auf zwei verschiedene Nutzungs(unter)arten (Schankwirtschaft und Speisewirtschaft) bezieht, deren Zulässigkeit in den Baugebieten durchgängig gleich lautend geregelt ist. In der Baunutzungsverordnung ist der Begriff nicht definiert. Als Ausgangspunkt der Begriffsbestimmung sind seit langem die beiden bundesrechtlichen Legaldefinitionen anerkannt, die der § 1 Abs. 1 Gaststättengesetz (GastG) für Zwecke des Gaststättenrechts enthält. Danach betreibt eine Schankwirtschaft, wer im stehenden Gewerbe Getränke zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht; eine Speisewirtschaft betreibt, wer zubereitete Speisen zum Verzehr an Ort und Stelle verabreicht. Wenngleich diese Definitionen in einem anderen Sachzusammenhang außerhalb der Baunutzungsverordnung stehen und nicht unmittelbar in das Städtebaurecht übertragen werden können, bezeichnen sie doch hinreichend genau den Begriffskern und eigen sich deshalb als Ausgangspunkt für die städtebauliche Begriffsbestimmung. In Verbindung mit der Festsetzung des sonstigen Sondergebietes „Schwimmbad" gemäß § 11 BauNVO ist der Begriff als planungsrechtlicher Nutzungsbegriff so auszulegen, dass darunter Gewerbetreibende zu subsummieren sind, die Getränke aller Art allein oder zusammen mit zubereiteten Speisen an Gäste zum Zwecke des Verzehrs in den Wirtschaftsräumen ggf. auch im Freien, verabreichen. Zu den zulässigen Schank- und Speisewirtschaften gehören z.B. Wirtshäuser, Gaststätten, Restaurants, Cafés, Schnell- und Stehimbisse, Kneipen, Weinstuben, Bierstuben, Biergärten, Eisdielen, Fastfood-Lokale, Imbisstuben und Würstchenstände.

Der Begriff erfasst nur Schank- und Speisewirtschaften als selbstständige Hauptanlage, nicht aber solche, die als unselbstständiger Bestandteil einer Hauptnutzung (z.B. Frühstücks- oder Speiseräume eines Beherbergungsbetriebes, Ausschank in einem Vereinsheim) städtebaulich nicht in Erscheinung treten, weil sie nur Pensionsgäste oder die Vereinsmitglieder bewirten und der Öffentlichkeit keinen Zugang gewähren.

Stellplätze für Personenkraftwagen:

Stellplätze und Garagen sind nach § 12 Abs. 1 BauNVO in allen Bereichen zulässig. Im Unterschied zu öffentlichen Parkplätzen, die die Gemeinde nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauNVO mittels Bebauungsplan festsetzen könnte, können nicht öffentliche Stellplätze – gewissermaßen als Nebenanlagen – anderen Grundflächen mit einer Hauptnutzung im Sinne der Baugebietsvorschriften zugeordnet sein. Das

städtebauliche Erfordernis ergibt sich aus dem Stellplatzbedarf der Angestellten der Hauptnutzung. Stellplätze können innerhalb eines SO-Gebietes, wie hier im sonstigen Sondergebiet „Schwimmbad", festgesetzt werden, soweit sie der Hauptnutzung des SO-Gebietes dienen. Der VBB setzt für die Angestellten 28 Stellplätze für den ruhenden Verkehr fest.

Zur Deckung des Stellplatzbedarfs und -nachweises der Besucher der Hauptnutzung im sonstigen Sondergebiet „Schwimmbad" wird die bestehende Stellplatzanlage mit 166 Stellplätzen im Nordosten außerhalb des Geltungsbereichs an der Straße „Römerwardt" zugeordnet. Hierüber können 124 Stellplätze für den ruhenden Verkehr nachgewiesen werden.

Grundflächenzahl

Da es sich um ein sonstiges Sondergebiet handelt, wird die Grundflächenzahl (GRZ) entsprechend der Planung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan auf einen Wert von 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO. Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet u.a. durch die Festsetzung der GRZ eindeutig bestimmt. Durch die Festsetzung von Obergrenzen soll ein Übermaß an baulicher Nutzung vermieden werden.

Höhe baulicher Anlagen

Das sonstige Sondergebiet „Schwimmbad" wird gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO), wie vorstehend beschrieben, festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung dieses Bereiches wird durch die Festsetzung von Baugrenzen, der maximalen Höhe (Oberkante Attika) sowie von Grundflächenzahlen vorgegeben. Dabei wird die Höhenentwicklung der zu errichtenden Baukörper und die Versiegelung der Flächen in Richtung Außenbereich zurückgenommen, so dass ein stufenweiser Übergang vom bebauten in den unbebauten Bereich erzielt werden kann.

Eine mögliche Erweiterung der Saunalandschaft um eine dritte Etage wird mit der Festsetzung zur Höhe bereits berücksichtigt. Ebenso die möglichen Erweiterungen von Gebäuden innerhalb des Saunagartens.

Durch eine Nutzungsgrenze werden zwei Bereiche innerhalb des Baufeldes separiert. Hierdurch ist es möglich, verschiedene Höhenfestsetzungen und Geschossigkeiten festzusetzen. Im SO 1 werden für den westlichen Teilbereich des Baufeldes eine höhere Firsthöhe und drei Geschosse festgesetzt. Für den östlichen Teilbereich SO 2 werden nur zwei Geschosse festgesetzt und eine geringere Höhe. Die Bestandsbebauung wird entsprechend der bereits realisierten Gebäudehöhe im VBB durch das SO 2 gesichert.

Baumassenzahl und Geschossigkeit

Auf eine konkrete Festsetzung einer Baumassenzahl wird verzichtet, da aufgrund des Vorhabenbezuges die in der BauNVO vorgegebene maximale Höchstzahl von 10 (vgl. § 17 Abs. 1 BauNVO) nicht erreicht wird.

Durch die Abgrenzung von zwei Sondergebieten wird die Festsetzung unterschiedlicher Geschossigkeiten ermöglicht. Im SO 1 sind insgesamt 3 Geschosse künftig zulässig. Hier wird eine potenzielle Erweiterung des Saunabereichs bereits berücksichtigt. Das SO 2 lässt nur zwei Geschosse zu, so dass die Bestandsgebäude hierdurch planungsrechtlich gesichert werden.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Bauweise

Die Zielvorstellung der Stadt Wesel ist die eine kompakte Bauweise als Ergänzung der bestehenden und zu erhaltenden Gebäude des Freibades. Aufgrund der Größe des geplanten Gebäudekörpers mit Nebenanlagen wird eine abweichende Bauweise (gem. § 22 Abs. 4 S. 1 BauNVO) festgesetzt. Die Gebäudekörperlänge des Hauptgebäudes ist mit ca. 154 m in Ost-West-Ausrichtung und ca. 66 m in Nord-Süd-Ausrichtung zu definieren. Ein seitlicher Grenzabstand zu der Bestandsbebauung (Umkleiden) wird nicht festgesetzt.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird im Plangebiet über ein großes Baufenster geregelt. Innerhalb der Baugrenzen kann somit der Bestand gesichert und das neu zu errichtende Hauptgebäude inklusive der Nebenanlagen errichtet werden.
Im Plangebiet weist das Baufenster nach Norden hin eine ausreichende Entfernung zur Straße „Römerwardt“ auf. Lediglich nach Osten hin wird diese Entfernung aufgrund der Sicherung der Bestandsgebäude unterschritten. Das Baufenster hat eine ausreichende Ausdehnung, dass die vorgesehene Planung realisiert werden kann.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen beschränken sich auf die randlichen Bereiche des sonstigen Sondergebietes. Auf diesen Flächen sieht der Vorhaben- und Erschließungsplan keine Entwicklung von Baukörpern vor. Unbenommen davon sind jedoch Versiegelungen durch Zufahrten, Gehwege oder Plätze.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Innerhalb des Bebauungsplans wird im westlichen Teilbereich eine Stellplatzfläche für 28 Fahrzeuge als Mitarbeiterstellplatz festgesetzt. Weiter werden keine Verkehrsflächen im VBB festgesetzt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan sieht außerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des VBB die Entwicklung der Bestandssituation bezüglich der verkehrlichen Erschließung und Nutzung vor.
Die Straße „Römerwardt" bleibt in den derzeitigen Abgrenzungen erhalten. Auch ist die Beibehaltung der Kategorisierung „Fahrradstraße" vorgesehen. Hinzu kommt eine große Bushaltestelle für mindestens drei Busse nördlich des Geltungsbereichs, so dass die Abwicklung des Schülerverkehrs während der Schul-Schwimmunterrichts durch mehrere Klassen gleichzeitigt unproblematisch abgewickelt werden kann.
Der bestehende Fußweg südlich der Römerwardt muss dafür ein Stück nach Süden entlang der Plangebietsgrenzen des VBB verlegt werden. Zur sicheren Querung der Straße vom Kombibad zur angrenzenden Stellplatzanlage ist es vorgesehen, einen Fußgängerüberweg anzulegen.
Für den Radverkehr ist eine große Stellplatzanlage für Fahrräder vorgesehen. Diese soll Platz für ca. 268 Fahrräder bieten.

Es wurde eine verkehrstechnische Untersuchung für das Vorhaben durchgeführt, um sicherzugehen, dass die Planung die Bestandsstraßen und die Anbindung an die übergeordneten Verkehrswege nicht überlastet. Die Untersuchung wurde von GEIGER & HAMBURGIER (2020) (Anlage 7) durchgeführt und kommt zu dem Ergebnis, dass die Leistungsfähigkeit der beiden Knotenpunkte – einmal der Knotenpunkt „Auedamm / Reeser Landstraße (B 8) / Nordstraße und zum anderen der Knotenpunkt „Fischertorstraße / Hansaring / Pastor-Boelitz-Straße" – bei Realisierung der Planung durch den zusätzlichen Verkehr nicht negativ verändert wird. Während der Spitzenstunden treten im Normalfall keine Defizite auf.
Für einen Zwei-Richtungs-Busverkehr auf den Straßen Römerwardt, Rheinpromenade und Fischertorstraße müssen diese Verkehrswege überprüft und entsprechend ertüchtigt werden GEIGER & HAMBURGIER (2020).

Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Versorgungsflächen werden nicht gesondert festgesetzt, da das Blockheizkraftwerk in den Kellerräumen des Kombibades errichtet werden soll.

A 8 Schalltechnische Einschätzung

Das Gebiet ist auch heute schon Teil eines militärischen Fluggebietes, so dass hier bereits heute schon mit Lärm- und Abgasimmissionen zu rechnen ist.

Für das Vorhaben wurde eine Geräuschimmissionsprognose vom INGENIEURBÜRO HOPPE (2020) durchgeführt (Anlage 8). Hier wurde der Neubau mit seinen technischen

Anlagen sowie der zu erwartende Verkehr ausgewertet und geprüft, ob die Planung Konfliktpunkte mit schutzwürdigen Nutzungen aufweist.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Immissionsrichtwerte gem. 18. BImSchV (Sportanlagenlärmschutzverordnung) für das Sondergebiet bei einer immissionstechnischen Einstufung als Mischgebiet an allen untersuchten Aufpunkten am Hotel im Beurteilungszeitraum:

- „Ruhe am Morgen" um mind. $\Delta L = 8$ dB,
- „Ruhe im Übrigen" um mind. $\Delta L = 17$ dB und
- „Nacht" um mind. $\Delta L = 15$ dB

unterschritten und damit eingehalten wird. Die Einstufung als Mischgebiet wird herangezogen, da für Sondergebiete keine getrennten Werte in der 18. BImSchV aufgeführt werden.

Demzufolge sind keine erheblichen immissionstechnischen Auswirkungen auf die Umgebung und insbesondere auf das Hotel als schutzwürdige Nutzung zu erwarten.

A 9 Technische Infrastruktur

Versorgung

Die Infrastrukturleitungen sind im Gelände vorhanden, da der bestehende Standort des Freibades ausgebaut wird. Eine Versorgung des Gebietes ist demnach bereits gesichert. Anlagen zur Versorgung mit Wärme und elektrischem Strom gem. § 14 Abs. 2 BauNVO (z.B. zentrale Blockheizkraftwerke, zentrale Heiz- und Elektroanlagen) sind laut dieser Vorschrift ausnahmsweise zulässig.

Auf dem Gelände befindet sich eine bestehende Brunnenanlage, die bereits zur Wassergewinnung für das Freibad genutzt wird. Die Nutzung und die Entnahmemenge ist für eine weitere Nutzung durch die Untere Wasserbehörde zu genehmigen. Eine Wasseranalyse (IWW Rheinisch-Westfälisches Institut für Wasser, 2020) hat ergeben, dass das entnommene Wasser den Anforderungen nach DIN 19643 gerecht wird und als Füllwasser genutzt werden darf.

Entsorgung des Schmutzwassers

Das Schmutzwasser der Bestandsgebäude wird wie bisher auch künftig über eine Druckrohrleitung in den bestehenden Mischwasserkanal unter der Straße Römerwardt eingeleitet. Für das neu zu errichtende Kombibad ist der Schmutzwasserhaus-anschluss neu zu verlegen. Dieser wird an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der Straße RömerwardT angeschlossen. Von dort aus kann es, dem natürlichem Gefälle folgend, zur zentralen Kläranlage der Stadt Wesel transportiert werden. Eine ordnungsgemäße Behandlung des Schmutzwassers ist somit sichergestellt.

Entsorgung des Abwassers der Filterrückspülung (Rückspülwasser)

Das Rückspülwasser aus der Filterrückspülung soll versickert werden. Konkrete Angaben dazu werden im Entwässerungsantrag gemacht. Für die Versickerung des Rückspülwassers ist eine Wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel zu beantragen.

Behandlung des Niederschlagswassers

Das Niederschlagswasser wurde bisher ebenfalls in den Mischwasserkanal eingeleitet. Dem Trennungsgrundsatz entsprechend wird das Niederschlagswasser künftig nicht mehr in den Mischwasserkanal eingeleitet.

Für die unverschmutzten Niederschlagswässer der teilweise begrünten Dachflächen wird unter der Liegewiese eine unterirdische Versickerungsrigole angelegt, über welche die Niederschläge versickert werden können. Hierzu wurde eine versickerungstechnische Untersuchung (GEOLOGIE:BÜRO, 2020) durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass eine Rigolen-Anlage im Bereich der Liegewiese zu empfehlen ist. Dabei ist die Mindesttiefe von 1,3 – 3,7 m u. GOK zu erreichen, damit die stauenden Bodenschichten durchbrochen werden und das Niederschlagswasser in den Untergrund versickern kann.

Die Niederschlagswässer der Verkehrsflächen können nicht über ohne Behandlung versickert werden. Daher wird für die öffentlichen Verkehrsflächen ein Mulden-Rigolen-System angelegt, bei dem eine Vorbehandlung des Niederschlagswassers zur Reinigung des Niederschlagswassers möglich ist. Dies kann entweder durch eine technische Lösung wie z.B. einem Absetzschacht oder eine Durchleitung des Wassers durch die belebte Bodenzone in einer Mächtigkeit von mindestens 0,2 m erfolgen (GEOLOGIE:BÜRO, 2020).

Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet Gendericher Feld ist 1,8 km vom Geltungsbereich entfernt und somit außerhalb eines potenziellen Einflussbereichs.

A 10 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i. V. m. § 30 Landesnaturschutzgesetz NRW (LNatSchG NRW) verbunden. Im Umweltbericht (Teil B der Begründung) wird die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung (§§ 13 ff BNatSchG / §§ 33 ff LNatSchG NRW) durch eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung abgearbeitet. Das Ergebnis dieser Bilanz stellt das Ausgleichserfordernis der mit der Planung verursachten Eingriffe dar.

Es ist davon auszugehen, dass mit der Planung ein Defizit an Biotopwertpunkten entsteht, welches nicht intern über entsprechende Maßnahmen ausgeglichen werden kann. Daher müssen voraussichtlich externe Maßnahmenflächen herangezogen werden. Die Höhe des Defizits steht aktuell noch nicht abschließend fest. Ebenso sind

die externen Ausgleichsflächen noch zu bestimmen. Diese Angaben werden bis zur Offenlage mit der zuständigen Behörde abgestimmt und eingefügt.

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen

Der Bebauungsplan sieht mehrere Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen vor. So wird eine große Grünfläche im VBB festgesetzt, die gleichzeitig auch für einige Teilbereiche eine Erhaltungsfestsetzung für den Gehölzbestand hat. Darüber hinaus sind Einzelbaumfestsetzungen zum Erhalt aber auch zur Pflanzung vorgesehen. Somit können große Flächen vor einer Überbauung und Versiegelung geschützt werden.

Darüber hinaus ist eine großflächige Dachbegrünung vorgehsehen, so dass die Auswirkungen der Versiegelungen zumindest in Teilen vermindert werden können.

Ausgleichsmaßnahmen

Eingriffsbilanzierung

Für die Planung wird im Umweltbericht eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung durchgeführt (vgl. Anlage 1 zum Umweltbericht). Mit der Planung entsteht ein Defizit an Biotopwertpunkten/ökologischen Werteinheiten, welches nicht innerhalb der Plangebietsgrenzen ausgeglichen werden kann. Die Stadt Wesel stellt daher Flächen aus ihrem Ökokonto zur Verfügung, die das Defizit ausgleichen.

Folgende Flächen aus dem Ökokonto werden dem Bebauungsplan zugeordnet.

1. Fläche: **WAU-Ö-01 "Pferdekamp"**

   Gemarkung: Wesel, Flur: 73, Flurstück: 94

   Größe: insgesamt: 56.240 ÖWE, davon 18.299 ÖWE frei

   Es werden 18.299 ÖWE der Fläche zugeordnet.

2. Fläche: **WAU-Ö-02 "Tichelkuhl"**

   Gemarkung: Wesel, Flur: 73, Flurstücke: 34, 93, 95, 146, 183, 202, 226

   Größe: insgesamt: 217.791 ÖWE, davon 33.375 ÖWE frei

   Es werden 23.075 ÖWE der Fläche zugeordnet.

Das mit der Planung entstehende Defizit von 41.374 ÖWE. Diese ÖWE können über die beiden oben benannten Flächen des

Ökokontos vollständig ausgeglichen werden. Ein weiterer Ausgleich ist somit nicht erforderlich.

Hochwasserschutz

Für den Hochwasserschutz wird dem VBB eine Fläche für den Retentionsausgleich zugeordnet. Hierbei sind 14.400 m³ Retentionsausgleich auf der Fläche zu schaffen, z.B. durch Abtragung von Boden in entsprechender Größenordnung. Die zugeordnete Fläche liegt direkt an der Rheinpromenade und wird nach Nordwesten durch die Straße Römerwardt und im Südosten durch die Karl-Jatho-Straße begrenzt. Eine konkrete Abgrenzung nach Nordosten erfolgt im Rahmen der Detailplanung. Das betroffene Grundstück ist im Besitz der Stadt Wesel:

Gemarkung: Wesel
Flur: 77, Flurstück: 32

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Artenschutzprüfung (FROELICH & SPORBECK, 2021, Anlage 3) kommt zu dem Ergebnis, dass Maßnahmen erforderlich werden, um die Erfüllung von Verbotstatbeständen gem. § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG zu vermeiden. Dies sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen für gebäudebesiedelnde Fledermausarten sowie für Haussperling und Rauchschwalbe. Außerdem werden verschiedene Bauzeitenregelungen erforderlich und eine Vermeidungsmaßnahme für den Vogelschlag.

Darüber hinaus sind aus der Vorprüfung zum Vogelschutzgebiet (FROELICH & SPORBECK, 2020, Anlage 1) Schadensbegrenzungsmaßnahmen aufgeführt, die ergänzend mit den Maßnahmen aus dem Artenschutz zu beachten sind.

Die erforderlichen artenschutzrechtlich begründeten Maßnahmen werden daher als Hinweis folgendermaßen im Bebauungsplan aufgenommen:

- Im Sinne des allgemeinen Artenschutzes gem. § 39 BNatSchG wird darauf hingewiesen, dass Gehölzentnahmen nicht während der Brut- und Aufzuchtzeit vom 01.03 – 30.09. (vgl. § 39 BNatSchG) vorgenommen werden dürfen.
- Ein Rückbau der Gebäude und die Entfernung von Höhlenbäume ist nur im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung und einem Ausschluss von brütenden Vögeln oder Vorkommen von Fledermäusen möglich. Sollten brütende Vögel oder Vorkommen von Fledermäusen festgestellt werden, ist die zuständige Behörde zu informieren und das weitere Vorgehen mit ihr abzustimmen.
- Die Baumaßnahmen sind kontinuierlich durchzuführen und außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit zu beginnen. Somit wird gewährleistet, dass störungsempfindliche Arten sich nicht in der Störzone niederlassen, da sie aus

dieser vergrämt werden. Sollte eine kontinuierliche Durchführung der Baumaßnahmen nicht möglich sein, sind Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen.

- Zur Sicherung der ökologischen Funktion von Fortpflanzungs- und Ruhestätten sind als CEF-Maßnahme an dem neu zu errichtendem Gebäude 10 Unterputz-Spaltenquartiere für Zwergfledermäuse anzubringen. Für die Haussperlinge sind an zwei Standorten (1 x Kassenhäuschen, 1 x Umkleidegebäude) je 5 Nisthilfen anzubringen. Für die Rauchschwalben werden an der Nordseite der Mauer südlich der Mitarbeiterparkplätze vier Nisthilfen artgerecht angebracht. Die Nisthilfen sind vor der Witterung zu schützen.
- Um einem Vogelschlag vorzubeugen, werden die großen Glasaußenwände des Hallenbades ab einer Höhe von 3,00 m mit für Vögel sichtbaren Strukturen ausgestattet (vgl. SCHMID et al. 2012 - Kategorie A, höchste Wirksamkeitsstufe). Des Weiteren werden große Glasflächen ebenfalls mit der Kategorie A (SCHMID ET AL., 2012) oder anderen ebenso wirksamen Mitteln ausgestattet. Dies betrifft insbesondere die Fenster über dem Eingangsbereich, die Panoramasauna sowie die Balkonbrüstungen, die zum derzeitigen Planungsstand vollständig verglast werden sollen. Bei den weiteren Glasflächen der Haupt- und der Nebengebäude, ist ein Monitoring zum Vogelschlag während der ersten beiden Betriebsjahre durchzuführen. Bei festgestellter Notwendigkeit durch Totfunde unter den Fensterscheiben werden die Glasfassaden mit hohem Vogelschlagaufkommen mit entsprechenden Schutzvorkehrungen nachgerüstet.

A 11 Flächenbilanz / Planstatistik

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 3,2 ha.

Die Fläche verteilt sich gemäß den Festsetzungen auf die vorgesehenen Nutzungen wie folgt:

Geltungsbereich Bebauungsplan	Größe [m²]
Sonstiges Sondergebiet „Schwimmbad“	21.547
Grünfläche	10.513
Gesamtfläche:	**32.060**

A 12 Altlasten

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden.

Eine Bewertung auf Kampfmittelverdachtsflächen ist durchgeführt worden, mit dem Ergebnis, dass Kampfmittelfunde nicht auszuschließen sind. Ein Verdachtspunkt im Bereich der Minigolfanlage (Punktnummer 1450, Rechtswert 333407,85, Hochwert 5726054,18) ist jedoch bekannt (Bezirksregierung Düsseldorf, 2017).

Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf Kampfmittel 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.

Die bestehenden Gebäude (Restaurant und Minigolfanlage) ist mit Asbest verunreinigt. Dementsprechend sind beim Abbruch besondere Vorsichtsmaßnahmen zum Arbeitsschutz und auch zur Entsorgung der belasteten Gebäudeteile zu berücksichtigen.

A 13 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Im Rahmen des zugehörigen Durchführungsvertrages wird sich der Vorhabenträger (Städtische Bäder Wesel GmbH) zur Übernahme der Kosten verpflichten, die durch alle Maßnahmen innerhalb des VBB anfallen. Der Durchführungsvertrag enthält ebenso Regelungen zur Umsetzung der Maßnahme.

Die außerhalb des Geltungsbereichs des VBB gelegenen Verkehrsflächen des Vorhaben- und Erschließungsplans sollen im Eigentum der Stadt Wesel bleiben. Es ist geplant, dort eine Mobilstation einzurichten. Grundsätzlich ist eine Antragstellung für Investitionsfördermittel zum Ausbau von ÖPNV-Haltestellen und Mobilstationen durch Kommunen, Kreise und Zweckverbände möglich, ebenso durch Verkehrsunternehmen. Zudem können alle Institutionen die mit der Wahrnehmung von Aufgaben im ÖPNV beauftragt sind einen Antrag stellen. Eine Förderung als Maßnahme der Städtischen Bäder Wesel GmbH wäre demnach nicht möglich. Aus diesem Grund soll auch die Fläche der geplanten Fahrradabstellanlage im Eigentum der Stadt Wesel verbleiben

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

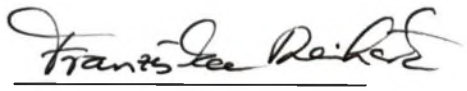
Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung.

Bearbeitung

Büro FROELICH & SPORBECK GmbH & Co. KG

Ehrenfeldstraße 34

44789 Bochum



(Unterschrift)

Projektleitung: Volker Bösing (Dipl.-Landschaftsökologe, M.Sc. Biologie)
Projektbearbeitung: Volker Bösing (Dipl.-Landschaftsökologe, M.Sc. Biologie)
Freigegeben durch Dipl.-Ökologin Franziska Reinhartz (Geschäftsführerin)

Stand: 24.03.2021

Anlagen

Anlage 1 Froelich & Sporbeck (Stand: 04.03.2021): Kombibad Wesel, VSG-Vorprüfung für das Gebiet „Unterer Niederrhein" (DE-4203-401), Bochum.

Anlage 2 Froelich & Sporbeck (Stand: 03.09.2020): Kombibad Wesel, FFH-Vorprüfung für das Gebiet „Rhein-Fischschutzzonen zwischen Emmerich und Bad Honnef" (DE-4405-301), Bochum.

Anlage 3 Froelich & Sporbeck (Stand. 22.03.2021): Kombibad Wesel, Vertiefende Artenschutzprüfung (Stufe II), Bochum.

Anlage 4 geologie:büro (Stand. 22.02.2017): Geo- und umwelttechnischer Bericht zum Neubau eines Kombibads am „RheinBad" in Wesel, Gelsenkirchen.

Anlage 5 geologie:büro (Stand: 27.07.2020): Bericht zur versickerungstechnischen Untersuchung des Bebauungsplangebietes Nr. 22 „Neues RheinBad" in Wesel, Gelsenkirchen.

Anlage 6 geologie:büro (Stand: 16.11.2020): Baugrundgutachten zum Bauvorhaben Kombibad in Wesel, Gelsenkirchen.

Anlage 7 Geiger & Hamburgier (Stand: 01.03.2021): Verkehrstechnische Untersuchung, Ausbau des Rheinbads zu einem Kombibad mit Sauna (BP Nr. 22 „Neues Rheinbad"), Herne.

Anlage 8 Ingenieurbüro G. Hoppe (Stand: 12.03.2021): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 22 „Neues RheinBad" der Stadt Wesel, Geräuschimmissions-Prognose, Be-Nr. 7037/21-1b H/OP, Essen.

Anlage 9 Ingenieurbüro R.A. Patt GmbH (Stand: 10.08.2016): Erweiterung des Rheinbades in Wesel, Studie über einen erforderlichen Retentionsausgleich, Voerde.

Anlage 10 Ingenieurbüro R.A. Patt GmbH (Stand: 08.03.2021): Retentionsausgleich Kombibad in Wesel, Voerde.

Anlage 11 valitec (Stand: Juni 2018): Neubau eines Kombibads am Rhein in Wesel, Hydraulische Begutachtung des geplanten Bauvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkung auf Strömungsgeschwindigkeiten, Wasserspiegellagen und Sohlschubspannungen im Rhein und in der Rheinaue, Aachen.

Anlage 12 valitec (Stand: März 2021): Neubau eines Kombibads am Rhein in Wesel, Hydraulische Begutachtung des geplanten Bauvorhabens hinsichtlich seiner Auswirkung auf Strömungsgeschwindigkeiten, Wasserspiegellagen und Sohlschubspannungen im Rhein und in der Rheinaue, Aachen.

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 "Neues RheinBad" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 22 "Neues RheinBad" über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 12.05.2021 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 20.05.2021 bis einschließlich 25.06.2021.
Die Vermerke auf dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 05.07.2021

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleitplanung

Fortschreibung der Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 22 "Neues RheinBad" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange am Entwurf des v.g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ebenfalls Stellungnahmen abgegeben.
Gem. der Vorlage für die Sitzung des Rates am 14.09.2021 werden die Stellungnahmen, nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander behandelt.

- Aufgrund der Stellungnahme der Stadtwerke Wesel vom 01.06.2021 wurde die Aussage zum Schutzgut Wasser (Bestandssituation) im Umweltbericht klarstellend überarbeitet.

Die vorgenommene Änderung der Begründung Teil B (Umweltbericht) erfordert keine erneute Durchführung der Offenlage.

Die Begründung Teil B (Umweltbericht) wurde in folgendem Punkt klarstellend überarbeitet:

Seite 13
*1 Ersatzlos gestrichen:
~~Derzeit werden sowohl das Schmutzwasser als auch das anfallende Niederschlagswasser noch getrennt voneinander aus dem Plangebiet unterirdisch abgeführt. Hierzu werden Schmutz- als auch Niederschlagswasser in das Kanalsystem in der Straße Römerwardt eingeleitet, die dann jedoch nur einen Mischwasserkanal besitzt. Der Mischwasserkanal folgt dem natürlichen Gefälle entsprechend bis zur Kläranlage der Stadt Wesel.~~

Seite 13
*2 Ersetzt durch:
Die Schmutz- und Regenentwässerung sind an einem auf dem Freibadgrundstück vorhandenen Mischwasserkanal angeschlossen. Dieser mündet in ein auf dem Freibadgrundstück vorhandenes Pumpwerk. Von diesem Pumpwerk aus wird das Abwasser über eine Druckrohrleitung in den öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße „Rheinpromenade" gepumpt.

Wesel, den 06.08.2021

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleitplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 14.09.2021.