Hansestadt Wesel
am Rhein



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23
"An der katholischen Kirche"

Begründung

INHALTSVERZEICHNIS

A1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel 4
A2 Räumlicher Geltungsbereich 6
A3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen 7
Flächennutzungsplan 7
Regionalplan/ Regionalplan Ruhr (Stand: Juli 2021) 7
Landschaftsplan 8
A4 Alternativenprüfung 9
A5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation 9
Außerhalb des Plangebiets 9
Innerhalb des Plangebiets 10
A6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung 11
Städtebauliches Konzept 11
Verkehrserschließung 12
A7 Regelungen des Bebauungsplans 12
Zeichnerische Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes 12
Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes 13
Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 13
Maß der baulichen Nutzung 14
Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 17
Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen einschließlich Zufahrten 17
Nebenanlagen 18
Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft 18
Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen 19
Festsetzungen nach Landesrecht 21
Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Empfehlungen und Hinweise 22
A8 Schalltechnische Einschätzung 23
A9 Technische Infrastruktur 25
Versorgung 25
Entsorgung des Schmutzwassers 25
Behandlung des Niederschlagswassers 25
A10 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes 25
Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft 25
Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit 26
Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt 26
Schutzgut Fläche 27
Schutzgut Boden 28
Schutzgut Wasser 28
Schutzgut Luft 28
Schutzgut Klima 29
Schutzgut Landschaft 29
Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter 29
Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen 29
A11 Flächenbilanz / Planstatistik 30
A12 Altlasten 30

Anlagen 31

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich des VBB Nr. 23 6
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 7
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) 8
Abbildung 4: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans 8
Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6F 11

Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

A1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel

Das Gebäudeensemble der katholischen Kirchengemeinde mit Kindertagesstätte, Pfarrheim und Pfarrhaus rund um die Sankt Marien Kirche an der Bislicher Straße in der Ortslage Flüren soll durch eine moderne Bebauung überplant und zeitgemäß, auch im Hinblick auf den Wohnungsbedarf in Wesel, nachverdichtet werden. Geplant ist ein Neubau des Kindergartens, eine Wohngruppeneinrichtung für Menschen mit Behinderung (Cassiopeia-Stiftung) und zwei Wohngebäude mit 32 geförderten sowie freifinanzierten Wohnungen. Der aktuell gültige Bebauungsplan aus dem Jahre 1966 (Nr. 6F) sieht auf dem Kirchengelände Flächen für den Gemeinbedarf vor, sodass die geplanten Wohnungen an der Bislicher Straße nach aktuellem Planungsrecht nicht umsetzbar sind.

Demnach ist entsprechend § 1 Abs. 3 BauGB die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich, um die planungsrechtliche Grundlage für den Neubau der Wohnungen zu schaffen. Für die beiden geplanten Wohngebäude werden zwei separate vorhabenbezogene Bebauungspläne aufgestellt, da die Gebäude von zwei verschiedenen Vorhabenträgern errichtet werden. Der Neubau des Kindergartens sowie die Wohngruppeneinrichtung sind hingegen auf Grundlage des bestehenden Planungsrechtes genehmigungsfähig. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VBB) Nr. 23 "An der katholischen Kirche" wird neues Planungsrecht für das nordwestliche Wohnhaus an der Ecke Bislicher Straße – Beethovenstraße geschaffen. Gleichwohl sollen alle geplanten Gebäude den gleichen Gestaltungsprinzipien, im Sinne einer erneuten Realisierung als Gebäudeensemble um das Kirchengebäude, folgen.

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines Wohngebäudes mit 15 Wohneinheiten. Damit wird ein Beitrag zur nachfragegerechten Deckung des hohen Bedarfs an neuem Wohnraum in Wesel geleistet.

Die geplante Entwicklung folgt den allgemeinen Zielen aktueller Stadtentwicklung, im Sinne der Innenentwicklung vorrangig auf vormals genutzten Flächen im Innenbereich Baumaßnahmen zu entwickeln. So wird die Inanspruchnahme neuer Bauflächen im Außenbereich der Stadt Wesel begrenzt. Eine maßvolle Nachverdichtung in der innerörtlichen Lage folgt der Maßgabe des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und trägt zur Ressourcenschonung bei.

Der VBB Nr. 23 wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Mit der Planung wird die städtebauliche Neuentwicklung der bestehenden Gebäudestrukturen hin zu einer effektiveren Flächenausnutzung in zentraler Lage Flürens ermöglicht, wodurch ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet wird.

Die im Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche i. S. d. § 19 Abs. 2 BauNVO beträgt deutlich weniger als 20.000 qm. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind durch die getroffenen Festsetzungen keine Vorhaben zulässig, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass durch die Planung Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes beeinträchtigt werden. Ebenso wenig ist zu erwarten, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Damit liegen die Voraussetzungen zur Anwendung des § 13a BauGB vor.

Durch die Unterschreitung der Grenze von 20.000 qm zulässiger Grundfläche gelten Eingriffe, welche aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, entsprechend § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich von Eingriffen im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB ist demnach nicht erforderlich.

Im vorliegenden Verfahren soll unter anderem von folgenden Verfahrenserleichterungen gemäß § 13a Abs. 2 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB Gebrauch gemacht werden:

- keine Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung und keine Erstellung eines Umweltberichtes; die Belange der Umweltschutzgüter werden in der Begründung sachgerecht dargestellt,
- Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung,
- Nichtanwendung der Eingriffsregelung. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als i.S.d. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der Planung erfolgt oder zulässig und sind danach nicht auszugleichen,
- Verzicht auf die Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit über die zu dem Vorhaben bereits durchgeführte Informationsveranstaltung auf dem Marktplatz Flüren am 13. August 2020 hinaus.

A2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 23 "An der katholischen Kirche" ist ca. 1.300 m² groß und erfasst einen Teilbereich des Flurstücks 1504.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Beethovenstraße,
- im Osten ungefähr wenige Meter hinter dem bestehenden Gebäude der Kindertageseinrichtung,
- im Süden durch den Vorgarten der Sankt Marien Kirche,
- im Westen durch die Bislicher Straße.



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans, Quelle: Stadt Wesel

A3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Plangebietes als Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Kirchliche und soziale Zwecke" dargestellt. Die Darstellungen des Flächennutzungsplanes stehen damit dem Planungsziel entgegen. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst. Künftig wird im Abgleich mit der Umgebung "Wohnbaufläche (W)" dargestellt.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Geltungsbereich Plangebiet

Regionalplan/ Regionalplan Ruhr (Stand: Juli 2021)

Sowohl im aktuell geltenden Gebietsentwicklungsplan GEP 99 der Bezirksregierung Düsseldorf, wie auch im Planentwurf des in Aufstellung befindlichen Regionalplanes Ruhr des RVR, sind die Flächen des Plangebiets als Allgemeiner Siedlungsbereich festgelegt. Das Vorhaben entspricht damit den Zielen der Landes- und Regionalplanung.

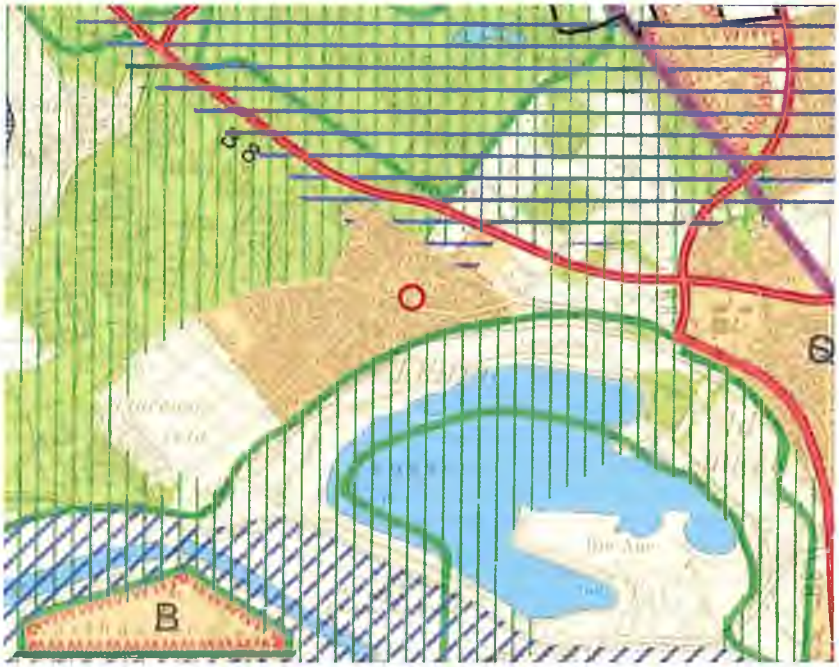


Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) – Plangebiet im roten Kreis

Landschaftsplan

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Landschaftsplans des Kreises Wesel. Der Bebauungsplan Nr. 23 steht daher mit dem Landschaftsplan im Einklang.



Abbildung 4: Auszug aus der Entwicklungskarte des Landschaftsplans

A4 Alternativenprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung einer zusätzlichen Inanspruchnahme von Freiflächen 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. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden.

Das Plangebiet liegt in zentraler Lage im Siedlungsbereich des Stadtteils Flüren und die Flächen im Geltungsbereich sind bereits zu einem großen Teil versiegelt und baulich vorgeprägt. Demnach stellt die Aufstellung des Bebauungsplanes eine Maßnahme der Innenentwicklung im Sinne des § 13a BauGB dar und nutzt das Potenzial zur Nachverdichtung auf den bebauten Flächen, womit gemäß § 1a Abs. 2 BauGB zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von alternativen Freiflächen für bauliche Nutzungen beigetragen wird. Durch die Möglichkeit einer Nach- und Umnutzung der Flächen der katholischen Kirche ist die Prüfung alternativer Standorte für das Vorhaben nicht relevant.

Alternative Nutzungsmöglichkeiten und Gestaltungskonzepte wurden im Vorfeld zum Bebauungsplanverfahren mit Aufstellung des städtebaulichen Konzeptes und der Abstimmung mit der Politik sowie dem Gestaltungsbeirat der Stadt Wesel erörtert und geprüft. Der Vorhabenbezug des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Basis des abgestimmten Konzeptes erübrigt die weitere Thematisierung von Alternativen.

A5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet liegt an der Kreisstraße Bislicher Straße (K7) in zentraler Lage im Stadtteil Flüren der Stadt Wesel und umfasst die nordwestliche Ecke des katholischen Kirchengeländes zwischen dem Flürener Weg im Süden und der Beethovenstraße im Norden. Das Bestandsgebäude des Kindergartens im Plangebiet ist Teil des Gebäudeensembles rund um die Sankt Marien Kirche. Das Kirchgebäude steht gut 30 m von der Bislicher Straße abgesetzt im Zentrum des Kirchengeländes. Die Bestandsgebäude des Kindergartens, Pfarrheim und Pfarrhaus sind in den Ecken rings um die Kirche angeordnet, so dass sich zwischen Ihnen der Blick auf das Kirchgebäude auftut. Alle vier Gebäude sind mit Satteldach und rotem Klinker gebaut. Die Kirche steht somit von den Straßen aus gesehen im Hintergrund und prägt durch ihren hohen Turm sowie als dominanter Teil des Gesamtensembles städtebaulich das Quartier.

Direkt nördlich des Plangebiets besteht eine öffentliche Stellplatzanlage an der Beethovenstraße.

Ringsum das Kirchengelände findet sich eine heterogene Gebäudestruktur in offener Bauweise, die größtenteils dem Wohnen dient. So stehen entlang der Bislicher Straße ein- bis dreigeschossige Einzel- und Doppelhäuser. An der Beethovenstraße liegen ein- bis zweigeschossige Reihenhäuser wie auch Geschossbauten mit vier Stockwerken. Östlich grenzen Reihenhauszeilen mit zwei Vollgeschossen und Satteldach an. Am Flürener Weg finden sich heterogene meist zweigeschossige Hausgruppen mit gemischten Nutzungen. Südöstlich befindet sich eine Tankstelle am Flürener Weg und im Südwesten setzt sich die Mischung mit gewerblichen Nutzungen wie Restaurants, Imbissen und anderen Dienstleistern im Erdgeschoss, fort. In nur 100 m Entfernung liegt der Flürener Markt, wo mit acht Geschossen das höchste Gebäude der Umgebung steht.

Das Kirchengelände sowie die Wohngebiete nördlich und östlich liegen im Bebauungsplan Nr. 6F der Stadt Wesel. Nördlich des Plangebiets ist hier eine weitere Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt, die gleichwohl mit Wohngebäuden bebaut ist, während nordöstlich allgemeine Wohngebiete mit bis zu vier Geschossen und östlich reine Wohngebiete mit bis zu zwei Geschossen festgesetzt sind. Der Bereich südlich des Flürener Weges liegt nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplans und ist nach § 34 BauGB zu beurteilen. Westlich der Bislicher Straße sind ebenfalls allgemeine sowie reine Wohngebiete mit zulässigen Geschossigkeiten von zwei bis drei Geschossen festgesetzt.

Durch die zentrale Lage unweit des Flürener Marktes liegt das Plangebiet in direkter Nähe zu verschiedenen Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten sowie einem Nahversorgungsmarkt an der Bislicher Straße. Über die auf der Kreisstraße verkehrenden Buslinien 84 und 85 ist das Plangebiet an das ÖPNV-Netz und den Bahnhof Wesel angeschlossen.

Innerhalb des Plangebiets

Im Plangebiet steht das Bestandsgebäude des Kindergartens mit Teilen der zugehörigen Außenbereichsflächen. Der Hauptbaukörper des Kindergartengebäudes ist entlang der Bislicher Straße ausgerichtet. Über einen Verbindungstrakt ist ein weiterer Gebäudeteil, parallel zur Beethovenstraße liegend, angeschlossen. Die Außenanlagen liegen südöstlich des Gebäudes und sind größtenteils versiegelt. Die unversiegelten baumbestandenen Spielflächen liegen östlich außerhalb des Plangebiets. Im Geltungsbereich finden sich überwiegend grenzständig weitere Gehölze. Alle Bäume, die unter die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Wesel fallen, sind bei Entfernung entsprechend der Satzung zu ersetzen.

Im Bebauungsplan Nr. 6F der Stadt Wesel liegt das Plangebiet innerhalb der Fläche für den Gemeinbedarf, welche das gesamte Kirchengelände abdeckt. Die überbaubaren Flächen decken dabei den Großteil der Flächen ab, wovon nur die zur Straße orientierten Randbereiche ausgenommen sind. Die Randbereiche sind als

"nicht überbaubare Flächen (Vorgärten)" festgesetzt. Ein Maß der baulichen Nutzung ist im Bebauungsplan Nr. 6F nicht festgesetzt.



Abbildung 5: Auszug aus dem Bebauungsplan Nr. 6F mit Geltungsbereich Plangebiet

A6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept umfasst nicht nur das im Plangebiet vorgesehene Wohngebäude, sondern die gesamte Neuentwicklung des Ensembles rund um das Kirchengebäude. Ähnlich den aktuellen Bestandsbauten sind die Gebäude rings um das Kirchengebäude in den jeweiligen Ecken des Grundstücks geplant, um so das Kirchengebäude zu umrahmen und gleichzeitig in den Lücken, insbesondere von Süden und Westen den Blick auf die Kirche in der Mitte frei zu halten. Im Gegensatz zur Bestandssituation wird auch die nordöstliche, vierte Ecke auf dem Kirchengelände bebaut. Hier soll der Neubau des Kindergartens entstehen. Im Südwesten, auf der Fläche des Pfarrhauses ist eine Wohngruppeneinrichtung für Menschen mit Behinderung vorgesehen. Entlang der Bislicher Straße sind zwei Wohngebäude mit insgesamt 32 Wohneinheiten geplant. Alle vier Gebäude sollen als Ensemble mit dem Kirchengebäude ein zusammengehöriges Bild ergeben und somit einheitlich gestaltet werden. So liegen die äußeren Gebäudekanten zu den Straßen hin jeweils in einer

Flucht. Alle Gebäude sind mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss geplant, wobei die Staffelgeschosse nicht nur baulich zurückgesetzt sind, sondern mit ihren verputzen Fassaden zusätzlich optisch von den mit Klinker versehenen unteren Geschossen zurück treten. Um die Baukörper feiner zu gliedern, sollen die verputzten Flächen stellenweise bis ins Erdgeschoss hinuntergeführt werden, während die Treppenhäuser jeweils an der äußeren Gebäudekante liegend, verklinkert bis ins oberste Geschoss geführt werden.

Das geplante Wohngebäude orientiert sich in seiner Ausrichtung an den Straßen von denen es durch kleine Vorgartenbereiche abgesetzt ist, wodurch es eine L-Form erlangt. Mit den zwei Vollgeschossen und dem zurückgesetzten oberen Staffelgeschoss erreicht es eine Gebäudehöhe von ca. 9,50 m und wird mit einem Flachdach mit Dachbegrünung abgeschlossen. Im Gebäude sind insgesamt 15 Wohneinheiten vorgesehen, die über drei Treppenhäuser inklusive Fahrstühlen erschlossen werden. Zwei der Eingänge des Gebäudes liegen zur Beethovenstraße hin, der Dritte liegt an der Bislicher Straße. Südlich des Gebäudes ist von der Bislicher Straße die Zufahrt zu einer Tiefgarage mit 18 Stellplätzen und weiteren Fahrradstellplätzen verortet. In der südlichsten Ecke des Plangrundstückes ist zudem ein Behintertenparkplatz vorgesehen. Rückwärtig ist zur Kirche hin ein Gartenbereich auf der begrünten Decke der Tiefgarage vorgesehen. Von den Wohnungen kragen Balkone zum Gartenbereich und vereinzelt zur Bislicher Straße hin aus. Im Erdgeschoss sind unterhalb der Balkone Terrassen geplant. Für das oberste Geschoss sind zudem Dachterrassen mit Süd- und Ostausrichtung geplant.

Verkehrserschließung

Das geplante Wohngebäude wird über die Bislicher Straße erschlossen. In der südwestlichen Ecke des Plangebietes ist die Zufahrt zu den Stellplätzen und der geplanten Tiefgarage vorgesehen. Der geplante Behindertenparkplatz wird über die Stellplatzfläche des südlich angrenzenden geplanten Neubaus im Plangebiet des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 24 erschlossen. Die Erschließung soll öffentlich-rechtlich über die Eintragung einer Baulast gesichert werden.

A7 Regelungen des Bebauungsplans

Wenngleich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 Abs. 3 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes (VEP) keine Bindungspflicht an den Festsetzungskatalog nach § 9 BauGB besteht, erfolgen die Festsetzungen auf der Grundlage von § 9 BauGB. Diese planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergänzt.

Zeichnerische Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) einschließlich der Gebäudeansichten legt die in Kap. "A6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung" dargestellten Inhalte der städtebaulichen und hochbaulichen Planung zeichnerisch fest.

Hierzu gehören die Lage des geplanten Wohngebäudes mit Hauseingängen, Terrassen und Balkonen, Dachform, der oberirdische Behindertenparkplatz und die Lage und zufahrt der Tiefgarage sowie Standorte für die Abfallentsorgung und der Umfang der begrünten Flächen (Gärten und Dachbegrünung).

Die Gestaltung der Außenbereiche mit Wegen, Heckeneinfassungen, Begrünungen etc. werden im Zuge der Umsetzung des Vorhabens über eine Außenanlagenplanung konkretisiert.

Die Höhenplanung und die Kubatur des Gebäudes sind in den Ansichten des Gebäudes mit Höhenangaben eindeutig festgelegt. Ergänzend stellen die städtebaulich relevanten Ansichten die hochbauliche Gestaltung und die zu verwendenden Fassadenmaterialien in ihren Grundzügen dar.

Der städtebauliche Entwurf einschließlich der Ansichten des Baukörpers wird als Vorhaben- und Erschließungsplan zugleich Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Ergänzende Festlegungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

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

Im Plangebiet erfolgt die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Festsetzung entspricht den Zielen der städtebaulichen Planung zur Nutzung der geplanten Gebäude zu Wohnzwecken, ebenso wie der vorhandenen städtebaulichen Prägung in der Umgebung und den geplanten Nutzungen auf den Nachbarflächen der katholischen Gemeinde.

Im Plangebiet werden die in § 4 Abs. 3 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausgeschlossen, um den beabsichtigten Charakter zu wahren. Sie widersprechen in ihrem Flächenbedarf und ihrer Nutzungsstruktur den mit dem Vorhaben verbundenen Zielen und können auch zu unerwünschten Lärmbelästigungen für die Bewohner im Plangebiet und der näheren Umgebung führen.

Mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) sind grundsätzlich neben der vorgesehen Wohnnutzung im Plangebiet auch wohnergänzende Nutzungen möglich. Aufgrund dieser allgemeinen Festsetzung eines Baugebiets auf Grund der Baunutzungsverordnung ist es erforderlich, die konkrete Nutzung des Vorhabens über den Durchführungsvertrag zu fixieren. Insofern wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Folgende textliche Festsetzung wird entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 1
In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 2, 4 und 5 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Darüber hinaus sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 3a BauGB)

Maß der baulichen Nutzung
Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Grundflächenzahl
Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,4 festgesetzt. Dies entspricht dem gem. § 17 Abs. 1 BauNVO vorgesehenen Orientierungswert für ein Allgemeines Wohngebiet und trägt so dem Leitgedanken des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden im Sinne der Innenentwicklung Rechnung.

Überschreitung der Grundflächenzahl durch Tiefgaragen
Der Bebauungsplan folgt mit seinen Inhalten den allgemeinen Zielen heutiger Stadtentwicklung, im Sinne der Innenentwicklung der Städte vorrangig innerörtliche Standorte zu reaktivieren und neu zu entwickeln und diese somit einer Entwicklung neuer flächenintensiver Standorte an den Rändern der Städte grundsätzlich vorzuziehen.

Damit entspricht die Aufstellung des Bebauungsplans für den Bereich auf dem Gelände der katholischen Kirche den Grundsätzen der Bauleitplanung, einer nachhaltigen Stadtentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Mit diesen Anforderungen geht im Rahmen der Innenentwicklung gleichsam eine erhöhte Nutzungsdichte einher.

Die Innenverdichtung zur Verbesserung der Versorgung mit Wohnraum im Geschosswohnungsbau ist ein wesentliches Ziel der Planung. Die für das Vorhaben zur Verfügung stehende Grundstücksfläche bietet durch ihre integrierte Lage im Ortszentrum von Flüren das Potenzial, eine Planung in der vorgesehenen Größe aufzunehmen. Hinsichtlich des hohen Flächenbedarfs für den ruhenden Verkehr

bestehen besondere Anforderungen, die es durch die Festsetzungen zu berücksichtigen gilt.

Entsprechend § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche auf einem Grundstück durch unter anderem bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, um bis zu 50% überschritten werden (höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8). Im Plangebiet wäre damit ohne weitere Regelung eine Versiegelung von bis zu 60 % zulässig. Die erwünschte Zahl an Wohnungen im geplanten Vorhaben erfordert eine entsprechende Anzahl bereitzustellender Stellplätze, die auf dem relativ kleinen Grundstück sinnvoll nur in einer Tiefgarage untergebracht werden können und sollen. Der Flächenbedarf umfasst dabei einen Großteil des Grundstücks. Der Zuschnitt der überbaubaren Grundstücksflächen erfordert die Inanspruchnahme der Freiflächen im Innenhof für die Tiefgarage, womit eine Erhöhung der Versiegelung von knapp über 70 % einhergeht. Daher wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass gemäß § 19 Abs. 4 S. 3 BauNVO abweichend von § 19 Abs. 4 S. 2 BauNVO die Grundfläche im Allgemeinen Wohngebiet durch Anlagen unter der Geländeoberfläche auf bis zu 75 von Hundert überschritten werden darf.

Eine Einhaltung der Orientierungswerte im Sinne der BauNVO (GRZ von 0,4) würde zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen, da eine Berücksichtigung des Stellplatzbedarfes so nur in Verbindung mit einer zweiten Tiefgaragenebene mit hohen Herstellungskosten möglich wäre. Auch ist diese über die sogenannte Kappungsgrenze in Wohngebieten von einer GRZ 0,6 hinausreichende, weitgehend "unterirdische" Versiegelung bis zu einer GRZ von 0,75 nur mit geringfügigen Beeinträchtigungen im Sinne der BauNVO verbunden. So sind im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet (WA) schützenswerte Böden mit natürlichen Bodenfunktionen aufgrund der anthropogenen Vornutzung und der Versiegelung des Großteils der Flächen durch den bestehenden Kindergarten nicht mehr vorhanden.

Sofern eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl durch Versiegelung aufgrund von Tiefgaragen erfolgt, werden diese von einer Festsetzung zur Begrünung von Tiefgaragen im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans erfasst. Diese Festsetzung hat damit, wie auch die Festsetzung zur Dachbegrünung, einen unmittelbar kompensatorischen Effekt im Sinne der klimatischen und teilweise ökologischen Verhältnisse.

Folgende textliche Festsetzung wird entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen:

> **§ 2**
> In dem Allgemeinen Wohngebiet WA darf die zulässige Grundfläche durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das

Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 BauNVO)

Geschossigkeit

Die Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zeichnet sich durch eine heterogene Gebäudestruktur mit Geschossigkeiten von ein bis vier oder mehr Geschossen aus, wobei zwei- bis dreigeschossige Gebäude überwiegen.

Für das Wohngebiet wird entsprechend der städtebaulichen Konzeption eine maximale Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen festgesetzt. Damit orientiert sich eine zukünftige Bebauung an der durchschnittlichen Geschossigkeit im Umfeld des Plangebiets. Mit der Festsetzung zur maximalen Gebäudehöhe (s.u.) wird gleichzeitig ein Nicht-Vollgeschoss als Staffelgeschoss ermöglicht.

Gebäudehöhe

Für das Wohngebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 34,10 m über Normalhöhennull (ü. NHN) festgesetzt. Damit kann die vorgesehene Bebauung mit einer Höhe von rund 9,50 m, mit zwei Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss umgesetzt werden. Die Höhenfestsetzungen folgen eng der Planung des Vorhabens und lassen im Detail nur wenig Spielräume für die Bauausführung zu. Die Festsetzungen erlauben im Sinne des Vorhabens moderne, im Neubau übliche Geschosshöhen. Gleichzeitig wird sichergestellt, dass die Bebauung innerhalb eines für die Umgebung verträglichen Maßes mit ähnlicher Geschossigkeit und Höhe wie die Nachbargebäude errichtet wird.

Des Weiteren werden im Rahmen der Festsetzungen Überschreitungen der maximal zulässigen Gebäudehöhen durch übliche technische Dachaufbauten ermöglicht und zugleich begrenzt, um unerwünschte visuelle Beeinträchtigungen durch diese Anlagen zu vermeiden. Daher darf für haustechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien die maximal festgesetzte Höhe um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn die Anlagen mit Ausnahme von Absturzsicherungen um das Maß ihrer Höhe (Maß von der Schnittlinie des Dachaufbaus mit der Dachhaut bis zur Oberkante Dachaufbau) – mindestens aber um 1,00 m – von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken.

Folgende textliche Festsetzung wird entsprechend obiger Ausführungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 3

Als Gebäudehöhe gilt für das Gebäude mit Flachdach die Oberkante der Attika. Für haustechnische Anlagen und Anlagen zur Nutzung erneuerbarer Energien darf die zulässige Höhe baulicher Anlagen um maximal 1,50 m überschritten werden, wenn die Anlagen mit Ausnahme von Absturzsicherungen um das Maß ihrer Höhe (Maß von der Schnittlinie des Dachaufbaus mit der Dachhaut bis zur

Oberkante Dachaufbau) – mindestens aber um 1,00 m – von den Außenwänden des darunter liegenden Geschosses abrücken.

Bauweise und die überbaubaren Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Die Umgebung des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans ist durch eine offene Bauweise gekennzeichnet. Dementsprechend wird im Plangebiet ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Die offene Bauweise geht ebenfalls mit der gestalterischen Zielsetzung einher, zwischen den Gebäuden der geplanten umrahmenden Bebauung auf dem Kirchengrundstück, die Sichtbeziehungen auf das Kirchengebäude von den Straßen her zu erhalten.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert. Diese folgen eng der Vorhabenplanung und lassen nur geringe Spielräume für die bauliche Ausführung zu, wobei Auskragungen für die vorgesehenen Balkone und Kellerlichtschächte innerhalb der Baugrenzen berücksichtigt werden. Damit ergeben sich typische Gebäudetiefen von ca. 14,00 m.

Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen einschließlich Zufahrten

Als Regelungsbestandteil zur Unterbringung des ruhenden Verkehrs trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zum Umgang mit Garagen und Stellplätzen. Stellplätze und Tiefgaragen sind nur innerhalb der entsprechend festgesetzten Flächen für Stellplätze (St) und Tiefgaragen (TGa) und der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Oberirdische Garagen sind ausgeschlossen. Die Festsetzung verfolgt das städtebauliche Ziel, die notwendigen Stellplätze geordnet und flächenmäßig gebündelt in einer Tiefgarage unterzubringen, um die Flächeninanspruchnahme durch den ruhenden Verkehr zu minimieren. Die Maßnahme trägt durch Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage zudem zur Wohnruhe bei und ermöglicht in Verbindung mit einer Begrünung der Tiefgaragendecke einen begrünten Innenhof. Ausnahme bildet eine Fläche für Stellplätze am südlichen Rand des Plangebiets auf der ein Behindertengerechter Stellplatz realisiert werden soll, welcher aufgrund des Konzeptes nicht in der Tiefgarage untergebracht werden kann. Geschlossene oberirdische Garagen werden dabei ausgeschlossen, da diese deutlich die Sicht einschränken und geschlossen wirkende Räume entstehen lassen können. Vor dem Hintergrund der Zielsetzung die Blickbeziehungen auf das Kirchengebäude zwischen den neu geplanten Gebäuden auf dem Kirchengelände aufrecht zu erhalten, sind oberirdische Garagen auszuschließen.

Folgende textliche Festsetzung wird entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 4
In dem Allgemeinen Wohngebiet WA sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Tiefgaragen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen zulässig. Oberirdische Garagen sind ausgeschlossen. (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

Nebenanlagen

Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung und zur Begrenzung der Bodenversiegelung im Sinne einer nachhaltigen Stadtentwicklung trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Zulässigkeit von Nebenanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 14 BauNVO. Demnach sind Nebenanlagen mit Ausnahme von Zuwegungen, Flächen für Müllbehälter und Fahrradabstellplätzten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Folgende textliche Festsetzung wird entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 5
Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Zuwegungen, Standplätzen für Abfallbehälter und Fahrradabstellplätzen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. (§ 14 BauNVO)

Festsetzungen zur Anpflanzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB)

Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragen

Im Plangebiet wird festgesetzt, dass die Dachflächen von Flachdächern sowie die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen zu begrünen sind.

Die Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragendecken leisten in mehrfacher Hinsicht einen wichtigen Beitrag zur doppelten Innenentwicklung im Sinne einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung. Der Begriff der doppelten Innenentwicklung beschreibt neben der klassischen Wiedernutzbarmachung von Flächen im Innenbereich, entgegen der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich, zusätzlich die besondere Qualifizierung und Aufwertung dieser Innenbereichsflächen mit grüner Infrastruktur, wie Dach- und Fassadenbegrünungen oder qualitätsvollen Grünflächenanteilen, unter anderem zur ökologischen Qualifizierung, Steigerung der Lebensqualität vor Ort und zur Klimafolgenanpassung.

Besonders hervorzuheben ist die Funktion der Begrünung von Flachdächern und Tiefgaragendecken als Maßnahme der Klimafolgenanpassung. Aufgrund des Klimawandels kommt es zu häufigeren und stärkeren Trocken- und Hitzeperioden, welche im städtischen Raum das Risiko der Entstehung von urbanen Hitzeinseln deutlich erhöhen.

Durch die Begrünung wird die Sonneneinstrahlung auf den andernfalls versiegelten Flächen nicht reflektiert, sodass Aufheizungen der Dachflächen verringert werden. Vielmehr entsteht mithilfe der Bepflanzung durch Verschattung und Verdunstungseffekte sogar kühle Luft. Damit fördert die Begrünung erheblich das Mikroklima und mindert die Entstehung von urbanen Hitzeinseln. Ein günstiges Mikroklima ist gesundheitsfördernd und bietet eine höhere Aufenthaltsqualität. Des Weiteren wirken begrünte Dachflächen als Retentionsflächen, die Niederschlagswasser aufnehmen und zurückhalten, sodass dieses verzögert entwässert werden kann. Damit ist Dachbegrünung bei kompakter Bebauung und hohem Versiegelungsgrad ein wichtiges Element des Regenwassermanagements insbesondere vor dem Hintergrund der durch den Klimawandel häufiger zu erwartenden Starkregenereignisse.

Darüber hinaus trägt die erhöhte Begrünung durch die Aufnahme von CO_2 ebenfalls zum Klimaschutz bei. Die Dachbegrünung kann auch mit Anlagen zur Solarenergiegewinnung kombiniert werden, wobei die Solarpaneele der Begrünung wichtigen Schatten spenden und zum Erhalt der Bepflanzung beitragen können. Die durch die Begrünung bewirkte, kühlere Atmosphäre, fördert wiederum die Effektivität der Solaranlagen. Eine Überdeckung von mindestens 30 cm ermöglicht auch die Pflanzung von Sträuchern. Grundsätzlich ermöglicht eine dickere Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht die Pflanzung von größeren Gewächsen.

Folgende textliche Festsetzungen werden entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 6
Im Allgemeinen Wohngebiet sind Flachdächer des obersten Geschosses vollflächig mindestens extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 12 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten. Davon ausgenommen sind erforderliche haustechnische Einrichtungen und Tageslicht-Beleuchtungselemente, sofern die in Anspruch genommenen Flächen einen Anteil von 30% der Dachfläche nicht überschreiten.

§ 7
Die nicht überbauten Decken von Tiefgaragen sind intensiv zu begrünen, soweit sie nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden. Die Mindeststärke der Drän-, Filter- und Vegetationstragschicht beträgt 30 cm. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten.

Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schallschutztechnische Untersuchung durchgeführt (s. Kap. "A8 Schalltechnische Einschätzung"). Aufgrund

der verkehrlichen Belastungen durch die Bislicher Straße sind im Plangebiet Festsetzungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich. Demnach sind für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße entsprechend der berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel einzuhalten und Schlafräume sind mit einem fensteröffnungsunabhängigen Lüftungssystem auszustatten, wenn der prognostizierte Beurteilungspegel 45 dB (A) oder mehr beträgt. Letzteres betrifft nicht das Erdgeschoss und das erste Obergeschoss in den rückwärtigen Fassaden, da hier die Beurteilungspegel durchweg unter 45 dB (A) liegen.

Folgende textliche Festsetzungen werden entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 8
Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018 unter Berücksichtigung der Plangebäudehöhen
In dem Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109-1 (Stand Januar 2018) einzuhalten. Im Plangebiet ergeben sich die Anforderungen an das gesamte, bewertete Bau-Schalldämmmaß ($R'_{w,ges}$) der Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten aus der Differenz des maßgeblichen Außenlärmpegels (L_a) und den in der DIN 4109 niedergelegten Werten entsprechend der nachfolgenden Tabelle wie folgt:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit

Raumart	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume, Unterrichtsräume und ähnliche Räume	Büroräume und ähnliche Räume
$K_{Raumart}$ in dB	30	35

Mindestens einzuhalten ist dabei $R'_{w,ges}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen bzw. Übernachtungsräumen sowie $R'_{w,ges}$ = 35 dB für Büros. Die erforderlichen gesamten bewerteten Bau-Schalldämm-Maße $R'_{w,ges}$ sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der vom Raum aus gesehenen gesamten Außenfläche eines Raumes S_S zur Grundfläche des Raumes S_G nach DIN 4109-2:2018-01, Gleichung (32) mit dem Korrekturwert K_{AL} nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen

Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Der maßgebliche Außenlärmpegel ist in der Karte "Maßgebliche Außenlärmpegel gemäß DIN 4109:2018 (höchster Pegel) unter Berücksichtigung der Plangebäudehöhen in dB(A)" für die jeweils am stärksten belastete Geschossebene der Gebäude des Vorhabens dargestellt. Die Karte ist auf der Planurkunde abgedruckt.

§ 9
Schallschutzmaßnahmen: Lüftungseinrichtungen
Für Schlafräume sind in Bereichen mit einem Beurteilungspegel von > 45 dB(A) nachts schallgedämmte, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorzusehen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

§ 10
Ausnahmen
Ausnahmen von diesen Festsetzungen § 7 und § 8 können in Abstimmung mit den zuständigen Fachbehörden zugelassen werden, soweit durch einen anerkannten Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen als die oben aufgeführten ausreichen bzw. andere Anforderungen vorliegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Festsetzungen nach Landesrecht (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Dachgestaltung
Hinsichtlich der Dachgestaltung im Plangebiet wird für das Allgemeine Wohngebiet WA die Dachform Flachdach im Sinne der vom Vorhabenträger vorgesehenen Bauform festgesetzt. Vor den Hintergrund der Herausforderungen des Klimawandels ermöglicht die Festsetzung eine Dachbegrünung und leistet so einen Beitrag zur Klimaanpassung (vgl. Kap. "Dachbegrünung und Begrünung von Tiefgaragen").

Vorgärtengestaltung
Aus Gründen der städtebaulichen Gestaltung im Sinne des für das Plangebiet abgestimmten städtebaulichen Konzeptes erfolgt eine Festsetzung zur Gestaltung der Vorgärten. Demnach sind die Vorgärten gärtnerisch anzulegen und eine Versiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die Festsetzung hat darüber hinaus positive Effekte für die Natur und die Klimafolgenanpassung.

Entsprechend dem städtebaulichen Konzept sollen die Vorgartenbereiche, zum öffentlichen Raum hin, grün und qualitativ-hochwertig gestaltet werden. Gärtnerisch gestaltete und unversiegelt angelegte Vorgartenbereiche tragen entscheidend zu der vorgesehenen hohen Aufenthaltsqualität bei. Die Vorgärten dienen hierbei ebenfalls einer klaren Abgrenzung der öffentlich zugänglichen und der privaten Bereiche.

Darüber hinaus wird durch die Festsetzung im Sinne der Klimafolgenanpassung die Entstehung von urbanen Hitzeinseln in stark versiegelten Bereichen verhindert und die Überflutungsgefahr im Falle von Starkregenereignissen gemindert, da die unversiegelten Flächen eine Retentionsfunktion wahrnehmen können. Nicht zuletzt ist eine gärtnerische Gestaltung von Vorgärten auch der Förderung und dem Schutz der urbanen Biodiversität dienlich.

Folgende textliche Festsetzung wird entsprechend in den Bebauungsplan aufgenommen:

> **§ 11**
> Als Vorgärten gelten die Grundstücksflächen zwischen Hauptgebäude und den öffentlichen Verkehrsstraßen in der gesamten Breite des Grundstückes. Vorgärten sind gärtnerisch anzulegen. Die Versiegelung für die Erschließung (Zufahrten und Zuwegungen), Standplätze für Abfallbehälter und Fahrradabstellplätze ist in Ausmaß und Material auf das notwendige Maß zu begrenzen. Die übrigen Flächen sind flächendeckend zu bepflanzen oder als Rasen/ Wiese anzulegen. Mineralische Bodenbedeckungen sind unzulässig. (§ 89 Abs. 1 Nr. 5 BauO NRW)

Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Empfehlungen und Hinweise

Hinweise

Artenschutz

Gehölzfällungen dürfen nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Baumschutz

Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt die Satzung zum Schutz des Baumbestandes in der Stadt Wesel (Baumschutzsatzung) vom 16.12.2015.

Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken

Die den textlichen Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse) und sonstigen Regelwerke (z.B. DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Wesel im Rathaus-Anbau, Klever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel, Team 14 (Zimmer 332 bis 334), während der Dienststunden eingesehen werden.

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.

A8 Schalltechnische Einschätzung

Zur Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen seitens der umliegenden Straßen und hier insbesondere der Bislicher Straße wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung[1] durchgeführt, in der sowohl die Verkehrslärmimmissionen, welche auf das Plangebiet wirken, als auch die von der Tiefgaragenzufahrt im Plangebiet voraussichtlich ausgehenden Lärmemissionen untersucht wurden. Dabei wurden Rasterlärmkarten bei freier Schallausbreitung sowie bei Berücksichtigung des geplanten Gebäudes für die Höhen von 2 m, 4 m und 8 m errechnet und Berechnungen zum einen für das Jahr 2015 auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Verehrsdaten durchgeführt und zum anderen für das Jahr 2040 entsprechend prognostiziert.

Verkehrslärm

Im Ergebnis werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete bei freier Schallausbreitung im Berechnungsjahr 2015 in einer Berechnungshöhe von 2 m am westlichen Rand des Plangebiets tags um etwa 8 dB (A) und nachts um bis zu 11 dB (A) überschritten. Am östlichen Rand kommt es im gleichen Szenario tags zu keiner Überschreitung, nachts werden die Orientierungswerte um 3 dB (A) überschritten. Im Beurteilungsjahr 2040 erreichen die Beurteilungspegel bei freier Schallausbreitung in gleicher Höhe Überschreitungen von westlich tags 9 dB (A) und nachts 12 dB (A) sowie östlich tags 1 dB (A) und nachts 4 dB (A).

Unter Berücksichtigung des geplanten Gebäudes kommt es an der westlichen Fassade weiterhin zu deutlichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete, während im rückwärtigen Bereich die Orientierungswerte mindestens in den unteren Geschossen tags und nachts eingehalten werden können. Für das Berechnungsjahr 2015 ergeben die Berechnungen mit geplanter Bebauung Überschreitungen von bis zu 9 dB (A) tags und 12 dB (A) nachts, während sich für 2040 diese um etwa 1 dB (A) auf bis zu 10 dB (A) tags und 13 dB (A) nachts erhöhen.

Der im Gutachten definierte maßgebliche Außenlärmpegel an der geplanten Bebauung beträgt, entsprechend der Berechnungen, an der westlichen Fassade bis zu 69 dB (A), an der nördlichen Fassade 62 dB (A) bis maximal 67 dB (A), an der südlichen Fassade 64 dB (A) bis 66 dB (A) und an den rückwärtigen Fassaden zum Hof hin bis zu 61 dB (A).

Aufgrund der teilweise erheblichen Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005, die in der nahen Lage an der Bislicher Straße begründet sind und im innerörtlichen Bereich entlang von Haupt- und Sammelstraßen grundsätzlich auch

[1] Das Gutachten ist als Anlage 1 zu dieser Begründung beigefügt

nicht auszuschließen sind, sind Schallschutzmaßnahmen bezüglich Verkehrslärm zum Schutz der Innenräume erforderlich. Zur Auswahl geeigneter schallschutztechnischer Maßnahmen werden in priorisierter Abfolge verschiedene Maßnahmenarten geprüft.

Zuvorderst wird geprüft, ob ein Abrücken mit der geplanten Bebauung von der Lärmquelle möglich ist. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und begrenzten Grundstückstiefe kann die Bebauung auf dem Plangrundstück im vorliegenden Fall allerdings nicht weiter von der Bislicher Straße als Hauptlärmquelle abrücken. Nebenbei ist ein Abrücken aus städtebaulicher Sicht zudem nicht erwünscht, da der öffentliche Straßenraum baulich gefasst werden soll.

Die Prüfung von Maßnahmen des aktiven Schallschutzes erfolgt als zweiter Schritt, wenn ein Abrücken nicht umsetzbar oder nicht ausreichend ist. Im vorliegenden Fall sind aktive Schallschutzmaßnahmen, wie beispielsweise Lärmschutzwände, städtebaulich nicht vertretbar, weil sie die Integration des geplanten Wohnquartiers in die Umgebung und die Wohnumfeldqualität erheblich beeinträchtigen. Zudem fehlt der Platz, um bspw. Schallschutzwände unter Wahrung gesunder Wohnverhältnisse zu errichten.

Drittens wird die Möglichkeit von Maßnahmen der "architektonischen Selbsthilfe" geprüft. Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der vorgesehenen L-Form des Gebäudes, können diese Maßnahmen, wie beispielweise eine grundsätzliche Ausrichtung von schutzbedürftigen Räumen zu den weniger belasteten Fassadenseiten, nicht konsequent umgesetzt werden.

Als letzte Option stehen Maßnahmen des passiven Schallschutzes zur Verfügung, die im vorliegenden Fall zur Anwendung kommen und im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden. So trifft der Bebauungsplan Festsetzungen zur Vorschrift von Bau-Schalldämmmaßen und Lüftungseinrichtungen (s. Kap. "A7 Regelungen des Bebauungsplans", §§ 7 & 8).

Emissionen privater Stellplätze
Neben der Betrachtung der Schalleinwirkungen auf das Plangebäude wurden ebenfalls die schalltechnischen Auswirkungen der Tiefgarage und ihrer Zufahrt auf die benachbarte Bebauung untersucht und anhand der Richtwerte der TA-Lärm bewertet. Das Gutachten kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass die Vorgaben der TA-Lärm an allen Nachbargebäuden sowohl hinsichtlich des Beurteilungspegels als auch des Spitzenpegels tags und nachts eingehalten werden.

Gewerbelärm
Bei einer Ortsbesichtigung im Rahmen der Gutachtenerstellung wurde im Umfeld des Gebäudes "Bislicher Straße 21" keine gewerbeähnliche Anlage im Sinne der TA-Lärm festgestellt, die auf dieses Gebäude nachts einwirkt, sodass unter gutachterlicher

Einschätzung der Immissionsrichtwert nachts ausgeschöpft werden kann und somit die Anforderungen nach TA-Lärm eingehalten werden.

Entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung werden textliche Festsetzungen zum Schallimmissionsschutz in den Bebauungsplan aufgenommen (s. Kap. "A7 Regelungen des Bebauungsplans").

A9 Technische Infrastruktur

Versorgung

Für die Versorgung des Gebäudes kann auf die bestehenden Infrastrukturen zurückgegriffen werden. Seitens des Vorhabenträgers ist für das geplante Gebäude eine Beheizung über eine Luft/Wasser Wärmepumpe geplant.

Entsorgung des Schmutzwassers

Das Schmutzwasser soll in die vorhandene ~~Mischwasserkanalisation~~ abgeleitet werden.

*1 Ersatzlos gestrichen:

*2 Ersetzt durch:
Schmutzwasserkanalisation

Behandlung des Niederschlagswassers

Zur Beurteilung der Bodenbeschaffenheit auf dem Kirchengelände wurde ein Bodengutachten[2] erstellt. Im Rahmen des Gutachtens wurde unter anderem die Versickerungsfähigkeit an zwei Punkten auf dem Kirchengelände geprüft. Im Ergebnis ist festzustellen, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der vorgefundenen großen Mächtigkeit der bindigen und gemischtkörnigen Böden nur mit hohem Aufwand möglich ist. ~~Daher ist vorgesehen, das Niederschlagswasser mit dem Schmutzwasser über die Mischwasserkanalisation abzuleiten.~~ *4

*3 Ersatzlos gestrichen:

A10 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Für Bebauungspläne, die der Innenentwicklung der Städte und Gemeinden dienen, ist gemäß § 13a BauGB ein beschleunigtes Verfahren möglich. Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 23 entspricht den in § 13a genannten Voraussetzungen (siehe Kap. "A1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel"). Entsprechende Bebauungspläne unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung und von der Erstellung eines Umweltberichts ist nach § 13a (2) Nr. 1 i.V.m. § 13 (3) BauGB abzusehen. Das Erfordernis der Anwendung der Eingriffsregelung entfällt ebenfalls. Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt nachstehend eine Betrachtung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die jeweiligen Umweltschutzgüter.

[2] Das Gutachten ist als Anlage 2 zu dieser Begründung beigefügt

*4 Ersetzt durch:
Daher ist vorgesehen, das Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ergeben sich gegenüber der Vornutzung keine wesentlichen Änderungen. Die Art der baulichen Nutzung wird angepasst, sodass eine adäquate Folgenutzung der Grundstücke für Wohnen in zentraler Lage in Flüren erfolgen kann. Lärmauswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarbebauung beschränken sich auf Verkehrslärmemissionen, welche aber aufgrund der geringen zusätzlichen Verkehrsmenge und der Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage mit Zufahrt über die Bislicher Straße, voraussichtlich unwesentlich sind.

Im Rahmen eines Schallgutachtens wurden die verkehrlichen Lärmimmissionen auf das Plangebiet ebenso wie die schalltechnischen Auswirkungen der neuen Nutzung im Hinblick auf die Zufahrt zur Tiefgarage im Detail untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass hinsichtlich möglicher Schallemissionen seitens der Tiefgaragenzufahrt die Vorgaben der TA-Lärm an allen Nachbargebäuden sowohl hinsichtlich des Beurteilungspegels als auch des Spitzenpegels tags und nachts eingehalten werden. Im Hinblick auf verkehrliche Lärmimmissionen auf das Plangebäude wurden erhebliche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 festgestellt. Im Bebauungsplan werden entsprechend der Ergebnisse des Schallgutachtens Festsetzungen zur Anwendung passiver Schallschutzmaßnahmen getroffen (s. Kap. "A7 Regelungen des Bebauungsplans"), sodass im Plangebiet und dessen Umgebung gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden können. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit, erweisen sich damit unter Berücksichtigung der Maßnahmen als nicht erheblich.

Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

Eingriffe in Natur und Landschaft

Das Plangebiet im Ortskern von Flüren ist bereits heute bebaut und durch das Gebäude sowie die Spielflächen des Kindergartens weitgehend versiegelt. Die Versiegelung durch das neue Vorhaben erfolgt größenmäßig in einem ähnlichen Rahmen. Eine wesentliche Verschlechterung der ökologischen Situation ist nicht festzustellen; sie soll insbesondere durch die Begrünung der Dächer sowie der nicht überbauten Decken der Tiefgarage abgemildert werden.

Grundsätzlich gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund eines im beschleunigten Verfahren aufgestellten Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Demnach ist eine Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft nicht erforderlich. Gleichwohl ist die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Wesel vom 16.12.2015 zu beachten. Bestandsbäume die aufgrund der Umsetzung der Planung entfallen müssen, sind, soweit sie unter die Satzung fallen, entsprechend zu ersetzen. Ggfls. erforderliche Regelungen für Ersatzpflanzungen erfolgen im Durchführungsvertrag.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt werden unter Berücksichtigung der Maßnahmen und unter Berücksichtigung der Kleinräumigkeit der Planung als nicht erheblich eingestuft.

Artenschutzrechtliche Belange

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist kein erheblicher Eingriff in Natur und Landschaft verbunden, da eine bereits bebaute und genutzte Fläche in Anspruch genommen wird. Nichtsdestotrotz ist nicht von vornherein auszuschließen, dass das Vorhaben zu Störungen von im Umfeld vorkommenden Arten führen kann und gegebenenfalls artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ausgelöst werden.

Um zu überprüfen, ob bzw. welche artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände eintreten könnten, wenn es zur Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 23 "An der katholischen Kirche" kommt, wurde eine artenschutzrechtliche Vorprüfung[3] durchgeführt. Als Grundlage für die Beurteilung wurden der umfassende Datenbestand des LANUV herangezogen und ergänzend am 07.05.2021 eine Ortsbegehung durchgeführt. Dabei wurden das Gelände sowie das Gebäude untersucht und gezielt auf ihr Habitat-Potential geprüft.

In den Gartenflächen fanden sich keine Horste, Freinester, Höhlen oder Spuren, die eine Nutzung anzeigen würden. Auch am Gebäude konnten keine Nistplätze oder sonstige Besiedlungsspuren von Vögeln nachgewiesen werden. Eine Nutzung der Gebäude durch die von der LANUV aufgeführten Arten kann ausgeschlossen werden. In den betroffenen Gebäuden konnten keine Quartiere von Fledermäusen nachgewiesen werden.

Die Analyse kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass Gehölzfällungen nur in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden dürfen. Darauf wird im Bebauungsplan hingewiesen. Weitergehende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind insgesamt nicht einschlägig.

Schutzgut Fläche

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans dient der Umnutzung einer innerörtlichen Fläche, womit im Sinne der Innenentwicklung und des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden die Flächenneuinanspruchnahme reduziert und das Schutzgut Fläche als bedeutsame begrenzte Ressource geschont wird.

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind daher als nicht erheblich einzustufen.

[3] Das Gutachten ist als Anlage 3 zu dieser Begründung beigefügt

Schutzgut Boden

Innerhalb des Plangebietes sind keine Altlastenstandorte oder Altablagerungen bekannt.

Das Plangebiet ist aktuell bereits weitgehend versiegelt. Natürliche oder naturnahe Bodenverhältnisse sind in der innerörtlichen Fläche nicht bzw. nur geringumfänglich vorhanden. Mit der Planung im Innenbereich wird die Inanspruchnahme von ökologisch wertvolleren Böden im Außenbereich vermieden.

Die geplante Umnutzung wird insgesamt als Nachverdichtungsmaßnahme eingestuft. Vor diesem Hintergrund entspricht die Planung dem gebotenen Vorrang der Innenentwicklung auf baulich vorgenutzten Flächen und führt in diesem Bereich vom Grundsatz her zu keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen (vgl. Kap. "A1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel").

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans nicht vorhanden. Das Plangebiet liegt zudem außerhalb von Wasserschutzzonen. Ein wesentlicher Einfluss auf die Grundwasserneubildungsrate durch die erhöhte Versiegelung ist nicht zu erwarten, da aufgrund der mächtigen bindigen und gemischtkörnigen Böden und damit nur gering wasserdurchlässigen Böden, ohnehin wenig natürliche Versickerung erfolgen kann. Durch die festgesetzte Dachbegrünung und Begrünung der Tiefgarage wird Niederschlagswasser auf den Dachflächen und Decken der Tiefgarage zurückgehalten, sodass dieses verdunsten und so dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden kann. Die Durchführung der Planung hat keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser zur Folge.

Schutzgut Luft

Mit der Überplanung kommt es zu keiner wesentlichen Veränderung der Grundstückssituation. Vorbelastungen des Plangebietes durch Staub oder Gerüche sind nicht bekannt.

Aufgrund der Entwicklung im Ortskern und der damit verbundenen kurzen Wege zu Infrastruktureinrichtungen werden zusätzliche CO_2-Emissionen durch Kfz-Verkehr geringer ausfallen als bei einer Flächenentwicklung im bisherigen Außenbereich.

Durch die Umnutzung und Nachverdichtung des Grundstücks werden betriebsbedingte Emissionen (Hausbrand) ggf. geringfügig zunehmen. Jedoch stellt das Gebäudeenergiegesetz (GEG), welches das bisherige Energieeinsparungsgesetz (EnEG), die bisherige Energieeinsparverordnung (EnEV) und das bisherige Erneuerbare-Energien-Wärmegesetz (EEWärmeG) zum 1. November 2020 ersetzt hat, Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in

Gebäuden. Damit kann sichergestellt werden, dass eine klimafreundliche Energieversorgung beim Neubau erfolgt und gleichzeitig dem Bauherren Optionen bei der Erfüllung der energetischen Neubaustandards gegeben werden.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

Schutzgut Klima

Die Anforderungen an den Klimaschutz werden wesentlich durch die heutigen und künftigen gesetzlichen Vorgaben bestimmt (s.o.). Die darin verankerten technischen Anforderungen zur Reduzierung des Energiebedarfes eines Gebäudes sowie die Verwendung erneuerbarer Energien leisten den entscheidenden Beitrag zur Verbesserung der CO_2 Bilanz.

Die nicht überbaubaren Flächen werden gemäß den Festlegungen des Vorhaben- und Erschließungsplans mit Haus- und Gemeinschaftsgartenflächen gut durchgrünt. Zudem werden die Tiefgarage sowie die Dachflächen des geplanten Gebäudes begrünt. Die Begrünung kann einen wesentlichen Teil zur Verbesserung des Mikroklimas beitragen (s. Kap. "A7 Regelungen des Bebauungsplans").

Die Umnutzung der innerörtlichen Fläche führt zu keinen wesentlichen Beeinträchtigungen des Schutzguts Klima.

Schutzgut Landschaft

Da sich der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans innerhalb des dicht bebauten Ortskerns befindet, sind keine Auswirkungen auf die Vielfalt, Schönheit, Eigenart und Seltenheit der Landschaft zu erwarten.

Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

In dem Plangebiet befinden sich keine Baudenkmäler sowie Bodendenkmäler.

Auswirkungen bei schweren Unfällen oder Katastrophen

Aufgrund der im Plan festgesetzten Art der baulichen Nutzung (Wohnen/Büro) ist nicht zu erwarten, dass von dem Vorhaben erhebliche Auswirkungen auf die Umgebung ausgehen können (wie bspw. bei der gewerblichen Lagerung von hochexplosiven Stoffen).

Für die geplanten Nutzungen im Bereich des Bebauungsplanes sind im Fall von schweren Unfällen oder Katastrophen im Umfeld keine Auswirkungen zu erwarten, die über das normale, allgemeine Lebensrisiko hinausgehen. Das Plangebiet liegt nicht in einem Bereich mit erhöhtem Risiko für Erdbeben, Erdrutsche und Lawinen, Flugzeugabstürze oder anderen katastrophenartigen Freisetzungen von Hitze, Strahlung, Schall oder Schadstoffen. Das Vorhaben im Plangebiet hat keine besondere Anfälligkeit gegenüber derartigen Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Das Plangebiet befindet sich ebenfalls außerhalb des Hochwasserrisikogebiets des Rheins (HQextrem).

Es ist davon auszugehen, dass im Ortskern von Flüren angemessene Abstände zu Betriebsbereichen gem. Störfallrecht und auch die Achtungsabstände der Störfallanlagen eingehalten werden.

A11 Flächenbilanz / Planstatistik

Die im ca. 1.300 qm großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

Geltungsbereich "An der katholischen Kirche"	1.296 qm
Allgemeines Wohngebiet	1.296 qm

A12 Altlasten

Nach Auskunft des Kreises Wesel, liegen keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich bzw. in dessen Nähe.

Aufgestellt:

Wesel, den 14.03.2022

rheinruhr:stadtplaner



(Schmidt)

Anlagen

Anlage 1 Schallgutachten: Holger Grasy + Alexander Zanolli GbR: Schallimmissionstechnische Bearbeitung – Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 – „An der katholischen Kirche“ – Stadt Wesel, Bergisch Gladbach, 07.07.2021

Anlage 2 Baugrunduntersuchung: Geotechnisches Büro Dr. Koppelberg & Gerdes GmbH: Baugrundvorgutachten – Erschließungsplanung Bislicher Straße/Beethovenstraße/Flürener Weg, Moers, 30.06.2021

Anlage 3 Artenschutzrechtliche Vorprüfung: OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 23 „An der katholischen Kirche“ in Wesel – Flüren – Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Hamminkeln, Mai 2021

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 "An der katholischen Kirche" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 23 "An der katholischen Kirche" über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 02.04.2022 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 11.04.2022 bis einschließlich 20.05.2022.

Die Vermerke auf dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 23.05.2022

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleitplanung

Fortschreibung der Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 23 "An der katholischen Kirche" 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 09.05.2023 werden die Stellungnahmen, nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander behandelt.

- Aufgrund der Stellungnahme der Stadtwerke Wesel vom 22.04.2022 wurde die Aussage zur Entwässerung (Kapitel A9 "Technische Infrastruktur") in der städtebaulichen Begründung klarstellend überarbeitet.

Die vorgenommene Änderung der Begründung Teil A erfordert keine erneute Durchführung der Offenlage.

Die Begründung Teil A wurde in folgendem Punkt klarstellend überarbeitet:

Seite 25 – Entsorgung des Schmutzwassers
*1 Ersatzlos gestrichen:
~~Mischwasserkanalisation~~
*2 Ersetzt durch:
Schmutzwasserkanalisation

Seite 25 – Behandlung des Niederschlagswassers
*3 Ersatzlos gestrichen:
~~Daher ist vorgesehen, das Niederschlagswasser mit dem Schmutzwasser über die Mischwasserkanalisation abzuleiten.~~
*4 Ersetzt durch:
Daher ist vorgesehen, das Niederschlagswasser über die Regenwasserkanalisation abzuleiten.

Wesel, den 27.02.2023

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleitplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 09.05.2023.