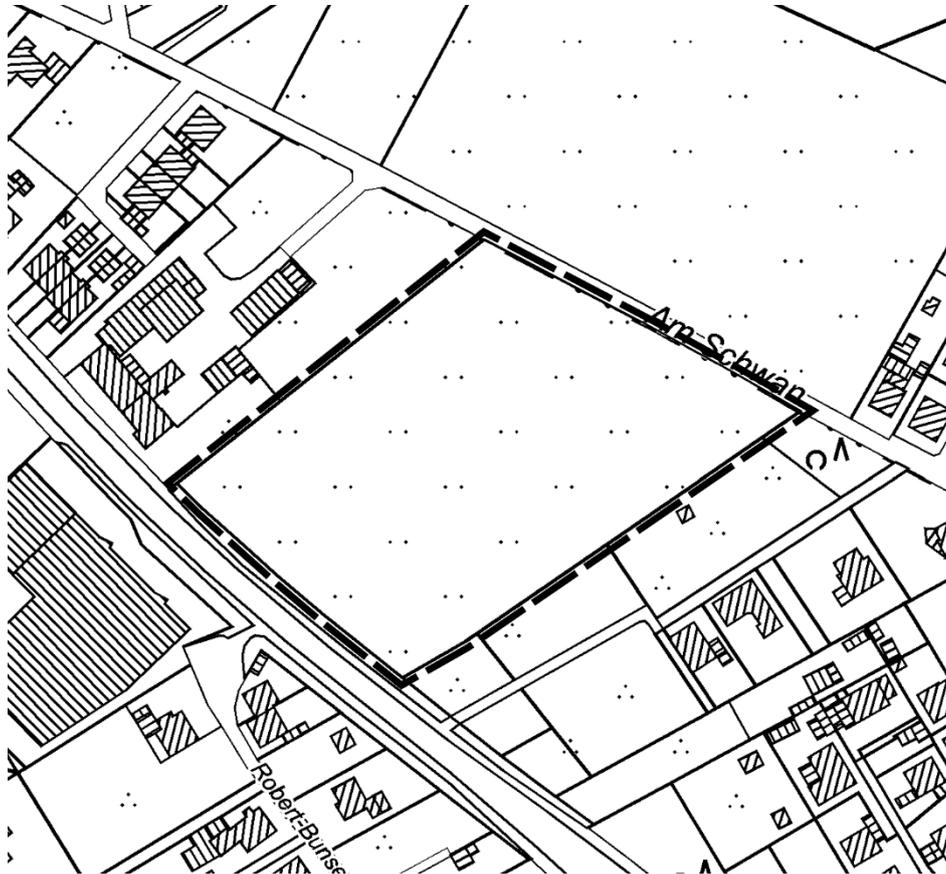




Hansestadt Wesel  
am Rhein



## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26

### „Am Schwan – Südwest“

Entwurf zur frühzeitigen Beteiligung

## INHALTSVERZEICHNIS

A1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel.....	5
A2 Lage und Räumlicher Geltungsbereich .....	5
A3 Planungsrechtliche Vorgaben.....	7
Anpassungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	7
Flächennutzungsplan.....	8
Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiete .....	8
A5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation .....	10
Umgebung des Plangebietes .....	10
Plangebiet.....	10
A6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung.....	10
Städtebauliches Konzept .....	10
Verkehrserschließung .....	11
A7 Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen.....	12
A8 Planinhalte des Bebauungsplans .....	13
Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans.....	14
Art der baulichen Nutzung .....	14
Maß der baulichen Nutzung.....	14
Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen .....	15
Anzahl der Wohneinheiten .....	15
Flächen für Stellplätze und Garagen.....	15
Festsetzungen zur Anpflanzung und Grünflächen.....	16
Regenwasserversickerung und Herstellung versiegelter Flächen .....	17
Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	18
Festsetzungen nach Landesrecht - Örtliche Bauvorschriften .....	19
Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise .....	20
Hinweise .....	20
A9 Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung .....	21
A10 Technische Infrastruktur .....	22
Versorgung .....	22
Strom, Wasser .....	22
Entsorgung .....	23
Abwasser.....	23
Abfall .....	23
A 11 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes .....	23

Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit.....	23
Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt .....	23
Schutzgut Fläche .....	25
Schutzgut Boden .....	25
Schutzgut Wasser.....	26
Schutzgut Klima/Luft.....	27
Schutzgut Landschaft .....	27
Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter.....	27
A 12 Altlasten und Kampfmittel .....	28
A 13 Hochwassergefährdung - Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH).....	28
A14 Flächenbilanz.....	29
A 15 Bodenordnung.....	30
A 16 Eigentumsverhältnisse .....	30
A 17 Kosten und Finanzierung.....	30
Anlagen.....	30

## ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lage im Raum .....	6
Abb. 2: Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 .....	6
Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr (2024) mit Darstellung des Plangebietes (schwarz).....	7
Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches (schwarz).....	8
Abb. 5: Auszug aus der Entwicklungskarte (links), der Festsetzungskarte 1 (mitte) und der Festsetzungskarte 2 (rechts) des Landschaftsplanes Raum Wesel.....	9
Abb. 6: Darstellung der Beurteilungspegel gem. DIN 18005.....	22
Abb. 7: Ausschnitt aus der Bodenkarte NRW – Bodentyp (links) und Wahrscheinlichkeit von Natur-nähe (rechts) .....	26
Abb. 8: Ausschnitt aus der Starkregenhinweis Karte des BKG .....	29

## TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Anlage zur Stellplatzsatzung der Stadt Wesel .....	15
Tab. 2: Erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen .....	24
Tab. 3: Flächenbilanz.....	29

## A1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel

Der Rat der Stadt Wesel hat in seiner Sitzung am 13.12.2022 (FB1/415/22) dem Antrag des Vorhabenträgerin NRS Grund GmbH zugestimmt und die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 26 "Am Schwan-Südwest" mit Vorhaben- und Erschließungsplan beschlossen. Das Verfahren sollte nach §13b Baugesetzbuch (BauGB) - Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren - durchgeführt werden.

Die Änderung des Flächennutzungsplans sollte im Wege der Berichtigung erfolgen.

Aufgrund einer veränderten Rechtslage vom Bundesverfassungsgericht mit dem Urteil vom 18.07.2023 (Az.: BVerwG 4 CN 3.22) wurde entschieden, dass Freiflächen außerhalb des Siedlungsbereiches einer Gemeinde nicht im beschleunigten Verfahren nach §13b Satz 1 BauGB ohne Umweltprüfung überplant werden dürfen.

Nach Ansicht des Gerichts verstößt §13b Satz 1 BauGB gegen geltendes EU-Recht. Aufgrund der o.g. Rechtsprechung kann das Verfahren zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 "Am Schwan-Südwest" nicht gem. § 13b BauGB fortgeführt werden. Auch die Änderung des Flächennutzungsplans kann folglich nicht im Wege der Berichtigung erfolgen.

Zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen ist eine Änderung des Flächennutzungsplans sowie die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Normalverfahren erforderlich. Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Fläche befindet sich aktuell im baulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB. Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dar. Die Fläche wird aktuell als Intensivweide genutzt.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurden neben einem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag auch ein landschaftspflegerischer Begleitplan, ein Verkehrsgutachten, ein Schallgutachten sowie ein Entwässerungskonzept für die Niederschlagswasserversickerung erstellt.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB aufgestellt. Die Planungen des Vorhabenträgers, NRS Grund GmbH, werden als „Vorhaben und Erschließungsplan“ Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Zu einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehört ebenso ein Durchführungsvertrag. In dem Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist.

Der Durchführungsvertrag wird zusammen mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Rahmen des Aufstellungsverfahrens weiterentwickelt und bis zum Satzungsbeschluss mit der Stadt Wesel abgeschlossen.

## A2 Lage und Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand des Stadtgebietes Wesel im Ortsteil Obrighoven-Lackhausen zwischen der *Emmericher Str.* im Süden und der Straße *Am Schwan* im Norden (vgl. Abb. 1). Es handelt sich um das Flurstück 371, Flur 58 der Gemarkung Wesel und umfasst eine Fläche von etwa 1,38 ha.

Der Geltungsbereich des VBB Nr. 26 (vgl. Abb. 2) ist deckungsgleich mit dem Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes.



### A3 Planungsrechtliche Vorgaben

#### Anpassungen an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen<sup>1</sup> (LEP NRW), in dem alle landesplanerischen Festlegungen gebündelt sind, ist seit 2019 rechtswirksam. Im Landesentwicklungsplan ist der Geltungsbereich der vorliegenden Planung als „Siedlungsraum“ dargestellt.

Gemäß dem Ziel 2-3 (Siedlung und Freiraum) des LEP NRW soll die Siedlungsentwicklung der Gemeinden in den dafür regionalplanerisch festgelegten Siedlungsbereichen erfolgen. Das geplante Vorhaben entspricht diesem Ziel auf Ebene des LEP.

Seit dem 21. Oktober 2009 ist der Regionalverband Ruhr (RVR) als Regionalplanungsbehörde für die Regionalplanung in der Metropole Ruhr, zu der auch der Kreis Wesel gehört, zuständig. Der RVR erarbeitete den Regionalplan Ruhr mit Zielaussagen für die künftige räumliche Entwicklung in der Metropole Ruhr. Mit der Bekanntmachung im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen (GV. NRW. Ausgabe 2024 Nr. 5 vom 28.02.2024) ist der Regionalplan Ruhr (RP Ruhr)<sup>2</sup> nach einem mehrjährigen Verfahren in Kraft getreten. Der Regionalplan stellt für das Plangebiet „Allgemeine Siedlungsbereiche (ASB)“ dar.

Der Regionalplan Ruhr führt dazu aus:

Ziel 1.1-1 „Die Siedlungsentwicklung der Kommunen hat sich vorrangig in den zeichnerisch festgelegten Siedlungsbereichen zu konzentrieren.“ [...]

Mit der Darstellung „Allgemeine Siedlungsbereiche“ ist die regionalplanerische Voraussetzung für die Änderung des Flächennutzungsplanes gegeben.

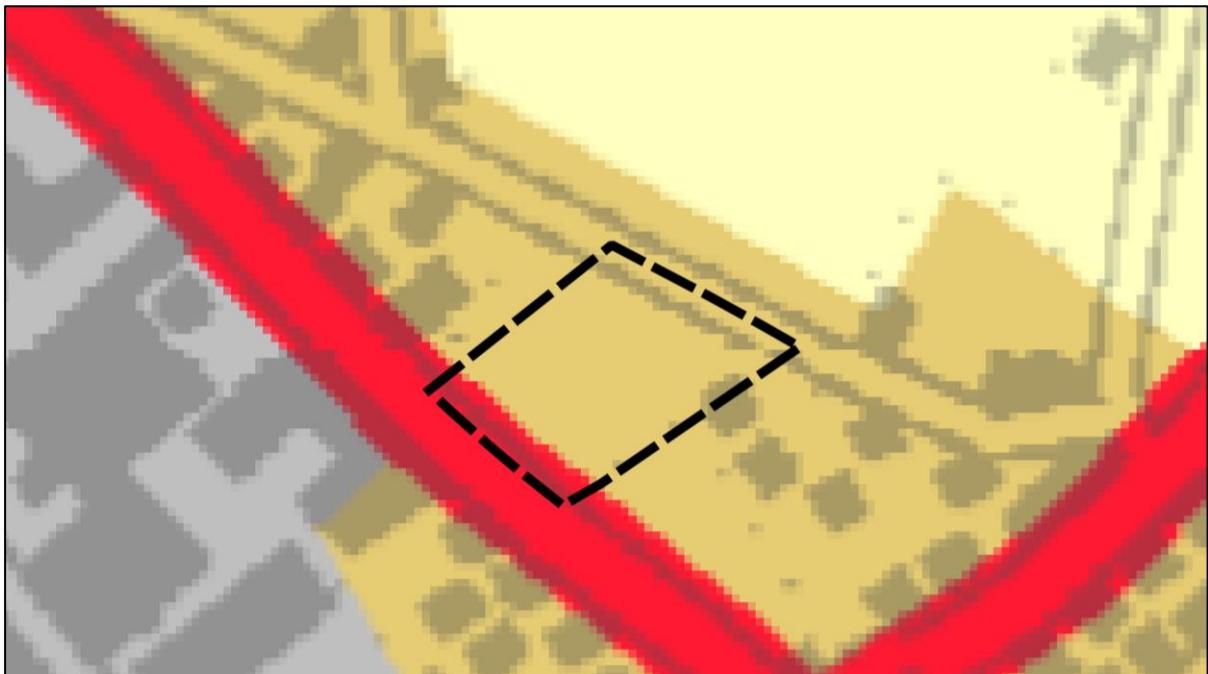


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan Ruhr (2024) mit Darstellung des Plangebietes (schwarz)

<sup>1</sup> MINISTERIUM FÜR WIRTSCHAFT, INNOVATION, DIGITALISIERUNG UND ENERGIE DES LANDES NORDRHEIN-WESTFALEN (2020): Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW)

<sup>2</sup> REGIONALVERBAND RUHR (2024): Regionalplan Ruhr.

### Flächennutzungsplan

Der aktuelle Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft dar.

Umgebend sind im Verlauf der südlich gelegenen *Emmericher Straße* Wohnbauflächen und Grünflächen dargestellt. Jenseits der *Emmericher Straße* stellt der Flächennutzungsplan gewerbliche Bauflächen dar. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren angepasst.

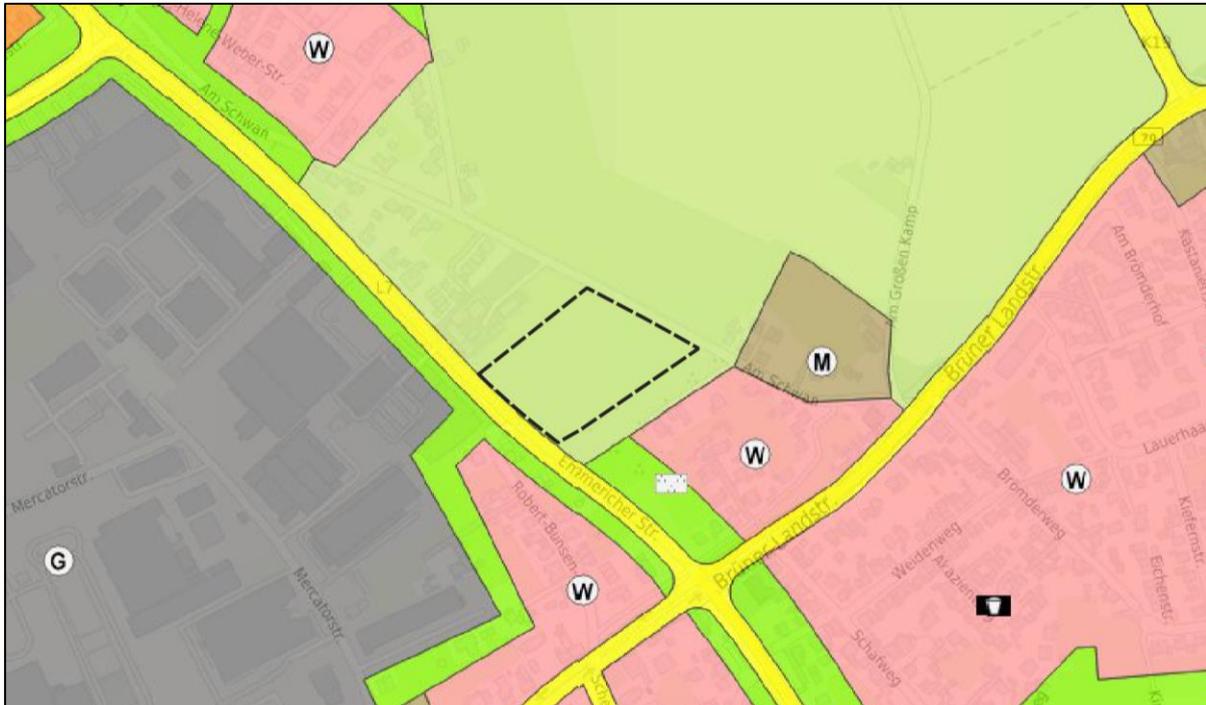


Abb. 4: Auszug aus dem Flächennutzungsplan mit Darstellung des Geltungsbereiches (schwarz)

### Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiete

Das Plangebiet ist Teil des Landschaftsplanes des Kreises Wesel „Raum Wesel“<sup>3</sup>.

Für das Gebiet ist das Entwicklungsziel Anreicherung (A3) dargestellt. Ziel ist es, für Teilbereiche die Entwicklung von einem kleinteiligen Nutzungswechsel und die Erhöhung des Anteils von belebenden Landschaftselementen anzustreben.

Festsetzungen bezüglich Schutzgebiete und -objekten existieren für das Plangebiet nicht. Allerdings liegt das Plangebiet innerhalb eines festgesetzten Maßnahmenraumes (M15) mit dem Entwicklungsschwerpunkt „Strukturreiche Offenlandbereiche“. Hierbei gilt jedoch, dass innerhalb der Maßnahmenräume Prioritäten bezüglich der Umsetzung gesetzt werden und die innerhalb der Maßnahmenräume genannten Maßnahmen nicht flächendeckend, sondern nur in bestimmten Bereichen umzusetzen sind.

Der Geltungsbereich wird mit, dem Landschaftsplan entgegenstehenden, Maßnahmen überplant. Gemäß § 20 Abs. 4 LNatSchG NRW treten bei einem Verzicht auf das Widerspruchsrecht des Trägers der Landschaftsplanung die widersprechenden Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes mit Rechtskraft des Bebauungsplanes außer Kraft.

<sup>3</sup> KREIS WESEL (2005): Landschaftsplan des Kreises Wesel - Raum Wesel

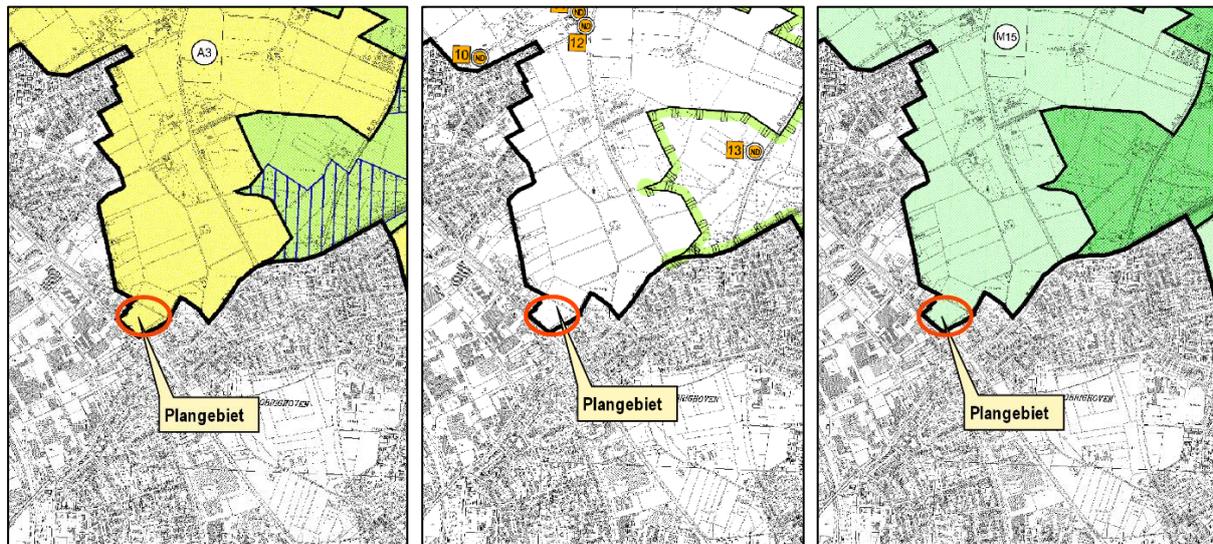


Abb. 5: Auszug aus der Entwicklungskarte (links), der Festsetzungskarte 1 (mitte) und der Festsetzungskarte 2 (rechts) des Landschaftsplanes Raum Wesel

### Flächen nach EG-Vogelschutz und FFH-Richtlinie, schutzwürdige Biotope

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Gleiches gilt für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete oder Lebensraumtypen nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie). Die nächstgelegenen Gebiete des Natura-2000 Netzes befinden sich auf der entgegengesetzten Seite von Wesel, in der Nähe des Auesees, in mehr als 2 km Entfernung. Das nächstgelegene, ausgewiesene nationale Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet *LSG-Isselniederung, Drevenacker Landwehr (LSG-4205-0007)*, welches ca. 500 m nordöstlich der Vorhabenfläche beginnt. Das Vorhaben hat jedoch keinen Einfluss auf die Schutzziele des Gebietes.

### Hochwasser

Am 01. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage zur „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)“ in Kraft getreten. Dieser definiert Ziele und Grundsätze, mit denen dem immer größer werdenden Hochwasserrisiko durch den Klimawandel (u.a. durch Starkregenereignisse) bundeslandübergreifend Rechnung getragen werden soll. Mit diesem, die bestehende Gesetzgebung ergänzenden, Instrument kann eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge betrieben werden und Schadenspotentiale sollen begrenzt werden.

In der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des BRPH zu beachten und zu berücksichtigen.

### Hochwasser durch Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes, noch befindet es sich in einem ausgewiesenen Gefährdungsbereich gemäß der die im Rahmen der europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (EG-HWRM-RL) erstellten Risiko- und Gefährdungskarten.

### Hochwasser durch Starkregen

Im Geltungsbereich sind gemäß der Starkregenhinweiskarten des BKG<sup>4</sup> Bereiche ausgewiesen, in denen bei Starkregen mit Wasserständen bis 50 cm gerechnet werden muss. Darüber hinaus kann es zu erhöhten Fließgeschwindigkeiten innerhalb dieser Bereiche zwischen 0,2 - 0,5 m/s kommen. Ein seltenes Starkregenereignis bezeichnet dabei ein 100-jährliches Ereignis, ein extremes Ereignis nimmt eine Niederschlagsmenge von 90 mm/m<sup>2</sup>/h an.

## A5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

### Umgebung des Plangebietes

Die Umgebung des Plangebiets ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Nördlich angrenzend befindet sich die Straße *Am Schwan*. Südlich grenzt die *Emmericher Straße*, mit straßenbegleitendem Gehölzbestand an das Plangebiet an. Aufgrund der hohen Verkehrsbelastung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Jenseits der *Emmericher Straße* im Süden befinden sich gewerblich genutzten Flächen, sowie im weiteren Verlauf der *Emmericher Straße*, in Richtung *Brüner Landstraße*, Wohnbebauung. Der Bereich zwischen der *Brüner Landstraße* und dem Plangebiet ist ebenfalls durch Wohnbebauung, sowie durch Garten- und Grünflächen geprägt. Westlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich ebenfalls Wohnbebauung mit Gartenflächen, sowie teils landwirtschaftliche Nutzgebäude. Die Fläche des Plangebietes liegt eingebettet in die im Zusammenhang bebauten Gebiete der Stadtteile Wesel und Obrighoven-Lackhausen. Rechtskräftige Bebauungspläne bestehen für die direkt angrenzenden Flächen nicht. Im nördlichen Verlauf der Straße *Am Schwan* befindet sich der Geltungsbereich des 2018 rechtskräftig gewordenen Bebauungsplans Nr. 237 „Am Schwan-Nord“. Dieser trifft Festsetzungen für ca. 70 Wohneinheiten. Ein Teil des Wohngebiets ist über die Straße *Am Schwan* angebunden und hat somit Einfluss auf die verkehrliche Situation des Plangebiets und der Umgebung.

### Plangebiet

Für das Plangebiet existiert kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Die Flächen befinden sich aktuell im baulichen Außenbereich gem. § 35 BauGB.

Das Plangebiet ist gänzlich unbebaut. Es handelt sich um eine Intensivweidefläche. Gehölze befinden sich nicht im Plangebiet.

## A6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

### Städtebauliches Konzept

Mit dem vorliegenden Vorhaben sollen Wohnbaugrundstücke in nördlicher Ortsrandlage von Wesel geschaffen werden. Die Bebauung dieses Areals inkludiert dabei eine, in die bestehende Bebauung hereinragende, Freifläche und dient somit als Ortsrandarrondierung. Das städtebauliche Konzept sieht die Errichtung von Wohngebäuden unterschiedlichen Typs entlang der Erschließungsstraße mit einem zentral gelegenen Spielplatz vor. Insbesondere für junge Familien soll hier Wohnraum geschaffen werden. Das vorliegende Konzept berücksichtigt dabei auch soziale Aspekte. Neben der Schaffung von selbstgenutztem Wohnraum in unterschiedlichen Bebauungsformen ist ebenso die Schaffung von öffentlich gefördertem Wohnraum vorgesehen.

Durch die Lage des Plangebietes an der der *Emmericher Straße* ist das Plangebiet hohen Belastungen durch Verkehrslärm ausgesetzt. Daher entsteht zur *Emmericher Straße* hin eine

---

<sup>4</sup> BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE (BKG): URL vom 05.04.2024: [https://geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-starkregengefahrenhinweise-nrw](https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw)

dreigeschossige, geschlossene Bebauung. Dies zielt darauf ab, dass möglichst wenig Lärmimmissionen von der Straße auf das Plangebiet einwirken. Die Bebauung selbst wird aktiv durch eine Lärmschutzwand und weitergehende bauliche Maßnahmen vor schädlichen Einflüssen durch Lärm geschützt (vgl. Kap. „A9 Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung“).

Im übrigen Plangebiet sollen zweigeschossige Einzel- und Doppelhäuser entstehen. Insgesamt sollen ca. 56 Wohneinheiten entstehen. Alle Häuser im Plangebiet verfügen über Keller sowie Balkone und / oder Terrassen. Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge werden in Form von Garagen und/oder Stellplätzen auf den Grundstücken beziehungsweise im öffentlichen Raum realisiert.

Zum Schutz des Bodens und des Wasserhaushaltes soll die Flächenneuversiegelung durch Gebäude, Stellplätze, Nebenanlagen und Erschließungsanlagen so gering wie möglich gehalten werden. Terrassen, Stellplätze und Grundstückseinfahrten erhalten eine versickerungsfähige Oberfläche.

Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet mittels Muldenversickerung versickert. Zudem werden, um Schäden durch Starkregenereignisse zu vermeiden bzw. zumindest zu minimieren, die Erdgeschossfußbodenhöhen mindestens 10 cm über fertigem Straßenniveau erstellt.

Dachbegrünungen dämpfen zusätzlich den Regenabfluss, beeinflussen den Temperaturhaushalt positiv und fördern die Artenvielfalt.

#### Verkehrerschließung

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt u-förmig von Norden über die Straße *Am Schwan*. Die Erschließung der Wohngebäude erfolgt über Zufahrten von der anzulegenden Erschließungsstraße. Parallel zur südlichen Plangebietsgrenze wird die Erschließungsstraße über kurze Stichwege (Sackgassen) bis an die jeweils östliche und westliche Plangebietsgrenze herangeführt. Dies dient zum einen der Erschließung der äußeren Mehrfamilienhäuser, zum andern besteht die Möglichkeit bei entsprechender Flächenverfügbarkeit die angrenzenden Flurstücke zu einem späteren Zeitpunkt anzuschließen.

Aufgrund begrenzter Flächenverfügbarkeiten wurden angrenzend an die Spielplatzfläche private Stellplätze ausgewiesen, die dem Allgemeinen Wohngebiet 1 zuzuordnen sind. Für Besucher werden im öffentlichen Straßenraum öffentliche Parkplätze eingerichtet.

Über die nahe des Plangebiets verlaufende *Brüner Landstraße / Hagerstownstraße (B70)* und die daran anschließende *Schermbecker Landstraße (B58)* ist das Plangebiet regional, wie überregional gut angeschlossen. Die Autobahn A3 (Anschlussstelle Wesel) ist in ca. 7 km zu erreichen. Der nächstgelegene Anschluss an den ÖPNV befindet sich ca. 200 m östlich an der Kreuzung *Am Schwan* und *Brüner Landstraße*. Die Haltestelle ist fußläufig erreichbar. Es verkehren die Buslinien 72, 84, und 85 über die der Bahnhof in Wesel erreichbar ist.

Die Auswirkungen auf die Verkehrssituation, die sich durch die Planung ergeben wurden durch das Büro *Brilon Bondzio Weiser Ingenieurgesellschaft für Verkehr mbH* im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (Anlage 3) betrachtet. Die Ergebnisse sind im nachfolgenden Kapitel dargelegt.

## A7 Ergebnisse der Verkehrsuntersuchungen

Im Rahmen der Verkehrsuntersuchung wurden die verkehrlichen Auswirkungen des Vorhabens bewertet und untersucht, welche zusätzliche Nachfrage im fließenden Verkehr aufgrund der geplanten Entwicklung zu erwarten ist und ob das zukünftige Verkehrsaufkommen an den umliegenden Knotenpunkten störungsfrei sowie mit einer angemessenen Qualität des Verkehrsablaufs abgewickelt werden kann.

### Bestandsanalyse

Zunächst wurde dazu eine Bestandsanalyse der Verkehrssituation durchgeführt. Betrachtet wurden die Straßen *Brüner Landstraße*, *Am Schwan* und der östlich zum Plangebiet gelegene Knotenpunkt dieser Straßen. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass das bestehende Straßennetz grundsätzlich für die Abwicklung des heutigen Verkehrsaufkommens ausreichend dimensioniert ist. Der Straßenzug *Am Schwan* ist stellenweise für den uneingeschränkten Begegnungsverkehr zweier PKW (oder breiteren Begegnungsfällen) nicht ausreichend dimensioniert, sodass in diesem Abschnitt eine vorausschauende Fahrweise der betroffenen Verkehrsteilnehmer unter Einbeziehung ausreichend dimensionierter Straßenquerschnitte sowie ggf. von Straßennebenflächen erforderlich ist. Auch im Hinblick auf den auf dem Schwan vorhandenen Schülerverkehr ist dort eine gegenseitige Rücksichtnahme und vorausschauende Fahrweise aller Verkehrsteilnehmenden erforderlich. Ebenfalls konnte bei der Ortsbegehung festgestellt werden, dass die Breiten der Gehwege an der *Brüner Landstraße* nicht in allen Abschnitten den Vorgaben entsprechen.

Um die aktuelle Verkehrsbelastung zu ermitteln wurde am 23.03.2023 (Donnerstag) eine Verkehrszählung am Knotenpunkt *Brüner Landstraße (B 70) / Am Schwan / Am Großen Kamp* durchgeführt. Es zeigt sich, dass das heutige Verkehrsaufkommen an dem untersuchten Knotenpunkt in der Morgen- und Nachmittagsspitzenstunde mit einer rechnerischen Verkehrsqualität der Stufe C („befriedigend“) abgewickelt werden kann.

#### Beschreibung der Qualitätsstufe C gemäß (HBS):

*„Die Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen müssen auf eine merkbare Anzahl von bevorrechtigten Verkehrsteilnehmern achten. Die Wartezeiten sind spürbar. Es kommt zur Bildung von Stau, der jedoch weder hinsichtlich seiner räumlichen Ausdehnung noch bezüglich der zeitlichen Dauer eine starke Beeinträchtigung darstellt.“*

Unter Berücksichtigung der angrenzenden Fußgängerschutzanlage ergibt sich jedoch während der nachmittäglichen Spitzenstunde eine abweichende Verkehrsqualität der Stufe D („ausreichend“) am Knotenpunkt.

#### Beschreibung der Qualitätsstufe D gemäß (HBS):

*„Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer in den Nebenströmen muss Haltevorgänge, verbunden mit deutlichen Zeitverlusten, hinnehmen. Für einzelne Verkehrsteilnehmer können die Wartezeiten hohe Werte annehmen. Auch wenn sich vorübergehend ein merklicher Stau in einem Nebenstrom ergeben hat, bildet sich dieser wieder zurück. Der Verkehrszustand ist noch stabil.“*

### Auswirkungen der Planung

Durch den Wohnungsbau ist mit einem Mehrverkehrsaufkommen von ca. 242 Kfz/24h (Summe aus Quell- und Zielverkehr) zu rechnen. In der morgendlichen Spitzenstunde wird ein Mehrverkehrsaufkommen von 20 Kfz/h und in der nachmittäglichen Spitzenstunde von 19

Kfz/h erzeugt. Die Erschließung des Vorhabens erfolgt über eine innere U-förmige Straße mit zwei Anbindungspunkten an den Straßenzug *Am Schwan*.

Das prognostizierte Verkehrsaufkommen kann, während der morgendlichen und nachmittäglichen Spitzenstunde leistungsfähig abgewickelt werden. Es ergibt sich unter Berücksichtigung der angrenzenden Fußgängerschutzanlage in der morgendlichen Spitzenstunde eine Verkehrsqualität der Stufe C („befriedigend“) und in der nachmittäglichen Spitzenstunde ein Verkehrsqualität der Stufe D („ausreichend“) und somit keine relevante Veränderung zu der aktuellen Situation. Die Berechnungen für die Knotenpunkte Z1 (Am Schwan / Anbindung Vorhaben Nord) und Z2 (Am Schwan / Anbindung Vorhaben Süd) zeigen, dass das prognostizierte Verkehrsaufkommen sowohl in der Morgenspitzenstunde als auch in der Nachmittagspitzenstunde mit einer sehr guten Qualität des Verkehrsablaufs (QSV A) abgewickelt werden kann.

*Beschreibung der Qualitätsstufe A gemäß (HBS):*

*Die Mehrzahl der Verkehrsteilnehmer kann den Knotenpunkt nahezu ungehindert passieren. Die Wartezeiten sind sehr gering*

Die prognostizierten Verkehrsbelastungen liegen weiterhin innerhalb der gemäß RSt 06 angegebenen Bandbreiten der vertraglichen Verkehrsbelastungen für vergleichbare Entwurfs-situationen von Straßentypen. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen ist folglich auch auf Grundlage der Regelwerke und im Hinblick auf die Umfeldnutzungen als vertraglich zu bewerten.

Bezüglich der Verbreiterung des Straßenzuges *Am Schwan* in Höhe des Baugrundstücks auf eine Breite von 7,50 m wird der Ausbau einer maximal 5,00 m breite Fahrbahn in Verbindung mit einem 2,50 m breiten einseitigen Gehweg am südlichen Fahrbahnrand empfohlen, da bei vorhandenen Fahrbahnbreite zwischen 5,00 m und 6,00 m vermehrt Überholvorgänge zwischen Kfz und Radfahrenden mit Abständen unter 1,00 m stattfinden. Im Hinblick auf die Schülerverkehre entlang der Straße *Am Schwan* sind darüber hinaus gute Sichtbeziehungen zwischen den Verkehrsteilnehmenden sicherzustellen. Darüber hinaus erhöht eine ausreichende Beleuchtung der Fahrgasse sowie ein ebenmäßigen Fahrbahnbelag die Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmenden entlang des Straßenzuges *Am Schwan*.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt festzustellen ist, dass das geplante Vorhaben und die damit verbundene Erhöhung des Verkehrsaufkommens an den betrachteten Knotenpunkten jederzeit leistungsfähig abgewickelt werden kann.

### A8 Planinhalte des Bebauungsplans

Die zeichnerischen Festsetzungen erfolgen auf Grundlage von § 9 BauGB, auch wenn gemäß § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindungspflicht an den Festsetzungskatalog von § 9 BauGB im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplan besteht. Die planungsrechtlichen Festsetzungen werden durch die zeichnerischen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans ergänzt.

Es sind im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Änderungen und Ergänzungen des Durchführungsvertrages oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrages sind zulässig.

## Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans

### Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung erfolgt gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet (WA). Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen. Das Konzept des Investors sieht eine ausschließliche Bebauung mit Mehrfamilienhäusern, Doppelhäusern und freistehenden Einzelhäusern, sowie angeschlossenen Garagen und Stellplätzen vor. Daher werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO nur ausnahmsweise zulässigen Nutzung (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) ausdrücklich ausgeschlossen.

Die Festsetzung entspricht damit dem städtebaulichen Ziel Wohnbebauung zu schaffen und den beabsichtigten Charakter zu wahren.

Mit Festsetzung eines WA-Gebietes gemäß § 4 BauNVO sind grundsätzlich neben der beabsichtigten Wohnnutzung auch weitere wohnergänzende Nutzungen im Plangebiet zulässig. Aufgrund dieser allgemeinen Festsetzung ist es daher erforderlich, die konkrete Nutzung des Vorhabens über den Durchführungsvertrag zu fixieren. Insofern wird festgesetzt, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzung nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### Maß der baulichen Nutzung

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ) und die maximal zulässigen Gebäudehöhen definiert. In den WA-Gebieten wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe beträgt 10,5 m. Die maximale Traufhöhe bei den Doppelhaushälften und den Einzelhäusern beträgt 6,5 m. Die maximale Traufhöhe bei den Mehrfamilienhäusern beträgt 10,5 m.

Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche des aufgehenden Mauerwerks und der oberen Dachhaut.

Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhe und bei Flachdächern der maximal zulässigen Traufhöhe um bis zu 0,50 m sind bei einem höheren konstruktiven Dachaufbau durch Passiv-Energiehäuser, Photovoltaik- oder Solaranlagen ausnahmsweise zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

### Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen sind:

Für Einzelhäuser gilt: Bezugspunkt aller Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen ist die gemittelte Höhe der festgesetzten Höhenlage der Verkehrsfläche, von der aus der jeweilige Baukörper erschlossen wird. Maßgebend ist die dem Baukörper zugewandte Straßenbegrenzungslinie am arithmetischen Mittelpunkt zwischen den Schnittpunkten der gedachten, in gerader Linie fortgesetzten Verlängerung der äußeren Seitenwände des Baukörpers mit der Straßenbegrenzungslinie. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Für Doppelhaushälften und Reihenhäuser gilt: Bezugspunkt aller Festsetzungen der Höhen baulicher Anlagen ist die festgesetzte Höhenlage der Verkehrsfläche, von der aus der jeweiligen Baukörper erschlossen wird. Maßgebend ist die dem Baukörper zugewandte Straßenbegrenzungslinie am Punkt der gedachten, in gerader Linie fortgesetzten Verlängerung der gemeinsamen Mittelwand der beiden Doppelhaushälften/Reihenhäuser mit der Straßenbegrenzungslinie. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

Zum Schutz vor Starkregen wird die minimale Höhe der Erdgeschossfußböden festgesetzt. Diese müssen mind. 10 cm und maximal 50 cm über der Oberkante der erschließenden oder einer das Grundstück tangierenden Straße liegen. Der Bezugspunkt für die Festlegung der Erdgeschossfußbodenhöhe ist dabei die Straßenhöhe in der Mitte des geplanten Gebäudes.

Im Falle eines Starkregenereignisses existiert so eine Sicherheitszone, durch die Schäden verhindert bzw. minimiert werden können.

#### Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen und Stellung baulicher Anlagen

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass die beabsichtigte städtebauliche Struktur des Gebietes gesichert ist. Die Lage des zulässigen Baukörpers ist damit hinreichend bestimmt und in seiner Anordnung im Verhältnis zu den Nachbargrenzen und zu den Erschließungswegen festgelegt.

Entsprechend der aktuellen Nachfrage und dem allgemeinen Planungsziel wird im, der *Emmericher Straße* abgewandten Plangebiet (WA2 bis WA5) eine offene Bauweise mit Doppelhäusern bzw. Einzelhäusern festgesetzt. Entlang der Emmericher Straße (WA1) wird aus schalltechnischen Gründen eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

#### Anzahl der Wohneinheiten

Die Anzahl der Wohneinheiten pro Doppelhaushälfte und freistehendem Einzelhaus wird auf 1 beschränkt. In den Einzelhäusern sind zudem Einliegerwohnungen mit einer maximalen Größe von 50 m<sup>2</sup> zulässig, sofern dies städtebaulich verträglich ist. In den Mehrfamilienhäusern sind maximal 6 Wohneinheiten pro Gebäude zulässig.

Mit der höchstzulässigen Anzahl an Wohneinheiten pro Wohngebäude wird die städtebauliche Dichte und das damit in direktem Zusammenhang stehende Verkehrsaufkommen gesteuert.

#### Flächen für Stellplätze und Garagen

Am 13.09.2024 ist die Stellplatzsatzung der Stadt Wesel in Kraft getreten. Für das Plangebiet ergeben sich folgenden Anforderungen hinsichtlich der Quantität der auf der Ebene der Baugenehmigung nachzuweisenden Stellplätze.

Tab. 1: Anlage zur Stellplatzsatzung der Stadt Wesel

Nr.	Nutzungsart	Zahl der Stellplätze für PKW	Zahl der Stellplätze für Fahrräder
1.1	Ein- und Zweifamilienhäuser	Für Wohnungen innerhalb des Ringes (s. Anlage 3) sind jeweils 1 Stellplatz (Stpl.) je Wohneinheit (WE) nachzuweisen, für alle anderen Bereiche 1,5 Stpl. je WE (Ausnahme: Für Wohnungen < 60 m <sup>2</sup> gilt 1 Stpl. je WE)	kein Nachweis erforderlich
1.2	Mehrfamilienhäuser	Für Wohnungen innerhalb des Ringes (s. Anlage 3) sind jeweils 1 Stpl. je WE nachzuweisen, für alle anderen Bereiche 1,5 Stpl. je WE (Ausnahme: Für Wohnungen < 60 m <sup>2</sup> gilt 1 Stpl. je WE)	3 Abstellplätze (Abstpl.) je 100 m <sup>2</sup> BGF

### Stellplätze

Das Plangebiet liegt außerhalb des innerstädtischen Rings der Stadt Wesel. Daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 1,5 Stellplätzen pro Wohneinheit für Ein- und Zweifamilienhäuser sowie 1,5 Stellplätze pro Wohneinheit für Mehrfamilienhäuser.

Die benötigten Stellplätze für Doppel- und Einzelhäuser sowie teilweise mögliche Einliegerwohnungen in den allgemeinen Wohngebieten 3 und 5 können auf den jeweiligen Grundstücken bereitgestellt werden. Gemäß § 1a Abs. 1 BauGB soll die Bodenversiegelung durch private Stellplätze auf das notwendige Maß beschränkt werden. Garagen und Carports (Stellplätze mit offenem Schutzdach) sind in ihrem Zufahrtsbereich mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur erschließenden Verkehrsfläche zu errichten.

Im Wohngebiet WA 1 sind vier Mehrfamilienhäuser mit jeweils sechs Wohneinheiten geplant. Laut Stellplatzsatzung ergibt sich daraus ein Bedarf von 9 Stellplätzen pro Gebäude. Der Großteil der erforderlichen Stellplätze kann innerhalb des WA 1 nachgewiesen werden. Aufgrund begrenzter Flächenverfügbarkeit wurden zusätzlich fünf private Stellplätze auf der gegenüberliegenden Straßenseite neben der ausgewiesenen Grünfläche vorgesehen, die dem WA 1 zugeordnet sind.

Ergänzend werden zehn öffentliche Parkplätze auf den öffentlichen Verkehrsflächen ausgewiesen.

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Wesel müssen für Mehrfamilienhäuser im WA 1 pro 100 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche (BGF) drei Fahrradstellplätze nachgewiesen werden. Die geplanten Gebäude haben eine BGF von ca. 250 m<sup>2</sup>, wodurch sich ein Bedarf von rund 7,5 Fahrradstellplätzen pro Gebäude ergibt. Diese werden in den rückwärtigen Fahrradgaragen innerhalb des WA 1 untergebracht.

Die Einhaltung der Stellplatzsatzung der Stadt Wesel wird durch die Festsetzungen im Bebauungsplan gewährleistet.

### Festsetzungen zur Anpflanzung und Grünflächen

Zur Förderung der biologischen Vielfalt und um nachteilige Auswirkungen auf Klima, Natur, Boden und Wasser zu verhindern, werden im Bebauungsplan Maßnahmen zu umweltbezogenen Belangen festgesetzt. Dadurch wird der Anteil versiegelter Flächen, die sich nachteilig auf Klima und Ökologie auswirken, verringert. Zudem wirken sich heimische und standortgerechte Bepflanzungen positiv auf Fauna und Ökologie aus. Der natürliche Wasserhaushalt profitiert ebenfalls von einer Bepflanzung.

### Dachbegrünung

Dachbegrünungen dienen dem Klima und wirken kompensierend bei stärkeren Regenereignissen. Zudem wirken sie einer Aufheizung der Dachflächen entgegen und bieten die Möglichkeit zur Versickerung trotz versiegelter Fläche. Das Mikroklima wird so zudem verbessert. Es sind daher Flachdächer und die Dachflächen der Garagen mit einer mindestens extensiven vollflächigen Dachbegrünung zu begrünen. Eine Mindestsubstratstärke von 10 cm ist einzuhalten und 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.

Es wird eine extensive Dachbegrünung in den allgemeinen Wohngebieten auf den Dachflächen von Garagen und Flachdächern festgesetzt.

### Grünflächen

Es werden gemäß städtebaulichem Konzept Grünflächen mit zusätzlichen Zweckbestimmungen als Spielplatz, bzw. Flächen für die Versickerung festgesetzt. Neben ihren ökologisch-klimatischen Funktionen lockern die Grünflächen zudem die Bebauung auf.

### Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern

Die Spielplatzfläche wird entlang der Grundstücksgrenze zum Wohngebiet mit einer zweireihigen Hainbuchen-Schnitthecke (*Carpinus betulus*), Qualität: Heckenpflanze, 2x verpflanzt, 100-125 cm; pro lfd. Meter 4 Pflanzen eingegrünt. Darüber hinaus werden auf der Spielplatzfläche 3 Einzelbäume angepflanzt. Von den festgesetzten Standorten kann auf der Fläche abgewichen werden.

Auf den Baugrundstücken im WA1, WA3 und WA5 wird ebenfalls jeweils mindestens 1 Einzelbaum angepflanzt. Auf den festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind mindestens 4 Einzelbäume anzupflanzen.

Alle Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, sodass ihrer klimatisch-ökologische Funktion dauerhaft funktionsfähig ist. Die Mindestqualität der zu pflanzenden Bäume ist: Hochstamm, 3x verpflanzt, STU 18-20 cm. Es werden die Bäume der nachstehenden Pflanzliste empfohlen. Eine heimische und standortgerechte Bepflanzung wirkt sich positiv auf Fauna, Ökologie und das Klima aus. Bäume und Hecken stellen wichtige Lebens- und Fortpflanzungsräume für einige heimische Vogelarten dar.

### Pflanzliste:

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommerlinde

### Zuordnungsfestsetzungen

Zum Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Natur und Landschaft sind Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Bebauungsplans durchzuführen, die in einer Höhe von 22.153 Wertpunkten zu erbringen sind. Der Ausgleich erfolgt über ein im weiteren Verfahren zu benennendes Ökokonto.

### Regenwasserversickerung und Herstellung versiegelter Flächen

Das Landeswassergesetz fordert die Behandlung des im Plangebiet anfallenden Regenwassers vor Ort. Diese kann durch Versickerung oder durch Einleitung in ein oberirdisches Gewässer erfolgen.

Das auf dem Plangebiet anfallende Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen wird auf den Baugrundstücken über Mulden versickert. Das anfallende Regenwasser auf den Verkehrsflächen wird innerhalb des Plangebiets über Mulden auf dafür festgesetzten Flächen

entlang der Straße *Am Schwan* schadlos dem Untergrund zugeführt. Die Umsetzung erfordert eine Genehmigung der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel.

Um einen möglichst großen Anteil der nicht überbaubaren Grundstücksflächen für die natürliche Versickerung nutzen zu können, wird zudem festgesetzt, dass auf diesen für alle befestigten Flächen, wie z. B. Stellplätze, Wege, Terrassen etc., nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechende Gefälle sichergestellt ist, dass ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann. Wasserdurchlässige Belagsarten erlauben eine Versickerung von Regenwasser an Ort und Stelle, sodass der Eingriff in den natürlichen Wasserhaushalt minimiert wird. Eingriffe in den natürlichen Wasserhaushalt werden so gering wie möglich gehalten.

#### Bauliche und sonstige Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Zum Schutz schädlicher Lärmeinwirkungen ist entlang der Emmericher Straße eine Lärmschutzwand von 4,50 m über Fahrbahnkante zu errichten.

#### Außenwohnbereiche

Für Balkone, Freisitze und Loggien, die einen Beurteilungspegel  $> 62$  dB(A) im Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) aufweisen, sind Schallschutzmaßnahmen zu treffen. Durch diese muss sichergestellt werden, dass der v.g. Beurteilungspegel nicht überschritten wird. Hiervon ausgenommen sind Balkone, Freisitze und Loggien von Wohnungen, wenn zusätzlich in der selben Wohneinheit auf einer lärmabgewandten Seite mit einer Einhaltung des genannten Schwellenwerts von 62 dB(A) am Tag ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird

#### Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (DIN 4109:2018)

In den allgemeinen Wohngebieten sind bei der Errichtung, Erweiterung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden für die Außenbauteile schutzbedürftiger Räume Schalldämmmaße gemäß DIN 4109 (Stand Januar 2018) einzuhalten.

Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume in Wohnungen sind in Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von  $\leq 60$  dB(A) mit einem gesamten, bewerteten Bau-Schalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) von mindestens 30 dB auszuführen.

In Bereichen mit einem maßgeblichen Außenlärmpegel von über 60 dB(A) ergeben sich die Anforderungen an das bewertete Bau-Schalldämmmaß ( $R'_{w,ges}$ ) der Außenbauteile schutzbedürftiger Räume aus der Differenz zwischen dem maßgeblichen Außenlärmpegel ( $L_a$ ) und den in der DIN 4109 festgelegten Richtwerten. Dabei werden die jeweilige Raumart, das Verhältnis der gesamten Außenflächen zur Grundfläche des Raumes sowie der Fensterflächenanteil berücksichtigt.

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen gilt als Anforderung an das gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß der Außenbauteile der Wert  $L_a - 30$  dB ( $R'_{w,ges}$ ).

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 KAL nach Gleichung (33) zu korrigieren. Für Außenbauteile, die unterschiedlich zur maßgeblichen Lärmquelle orientiert sind, siehe DIN 4109-2:2018-01, 4.4.1.

### Fensterunabhängige Belüftung

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume ist im gesamten Plangebiet bei einem Beurteilungspegel > 45 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) eine ausreichende Belüftung durch schallgedämmte Lüftungseinrichtungen oder gleichwertige Maßnahmen bei geschlossenen Fenstern und Türen sicher zu stellen.

### Ausschluss von offenbaren Fenstern zu Aufenthaltsräumen von Wohnungen

Für schutzbedürftige Aufenthaltsräume sind bei einem Beurteilungspegel oberhalb der kritischen Grenze von 70 dB(A) tags (06:00 bis 22:00 Uhr) bzw. 60 dB(A) im Nachtzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) offenbare Fenster in den betroffenen Bereichen nicht zulässig.

### Festsetzungen nach Landesrecht - Örtliche Bauvorschriften Vorgärten

Die Vorgärten sind definiert als die Grundstücksflächen zwischen dem jeweils erschließenden Verkehrsweg und der straßenseitigen Baugrenze bzw. ihrer Verlängerung über das gesamte Grundstück. Sie sind mit Ausnahme der Flächen für Garagen, Stellplätze (inkl. Fahrradstellplätze) und ihrer Zufahrten, sowie Zuwegungen und Abfallbehälterstellplätze dauerhaft zu begrünen. Mindestanforderung für die Begrünung ist dabei die Anlage eines dauerhaften Bewuchses mit standortgerechten, heimischen Pflanzen oder die Anlage von Pflanzbeeten mit blühreichen Stauden. Mineralische Bodenabdeckungen sind unzulässig. Die Versiegelung ist in Ausmaß und Material auf das notwendige Maß zu begrenzen. In den Vegetationsflächen ist nur die Verwendung von offenporigen, wasserdurchlässigen Materialien zulässig. Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Splitt- und Schottergärten oder -schüttungen (mit oder ohne punktuelle Begrünung) sind unzulässig.

Hierdurch wird der Anteil versiegelter Flächen, die sich nachteilig auf Klima und Ökologie auswirken, minimal gehalten. Zudem wirken sich heimische und standortgerechte Bepflanzungen positiv auf Fauna und Ökologie aus. Der Wasserhaushalt profitiert ebenfalls von einer Bepflanzung, da der Boden so ein größeres Wasserrückhaltevermögen besitzt.

### Standplätze für Abfallbehälter

Zur Schaffung eines harmonischen Erscheinungsbildes sind Abfallbehälter im Vorgarten nur zulässig, wenn ein Sichtschutz durch Abpflanzung und/oder begrünte Rankgerüste und/oder andere bauliche Einhausungen zur Straßenseite hin vorgesehen wird, der mindestens die Höhe der Abfallbehälter aufweist. Der Sichtschutz ist mindestens auf Länge der zur Straße orientierten Seitenwände der Abfallbehälter auszuführen. Die Höhe der Einhausung darf 2 m zur Straßenoberkante nicht überstreiten.

### Grundstückseinfriedung

Bei der Grundstückseinfriedung) mit Hecken sind ausschließlich heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden. Zäune zur Grundstückseinfriedung sind nur dann zulässig, wenn sie auf der Gartenseite mit einer Heckenpflanzung begleitet sind.

Zäune zur Vorgarteneinfriedung sind mit einer maximalen Höhe von 1,25 m zulässig.

Zäune zur Hausgarteneinfriedung (Bereich der nicht Vorgarten ist) sind mit einer maximalen Höhe von 1,6 m zulässig.

### Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Kennzeichnungen und Hinweise

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 26 enthält in Ergänzung der rechtsverbindlichen Festsetzungen weitere Hinweise. Mit den textlichen Hinweisen wird auf die unmittelbar geltenden anderen Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen.

Folgende Hinweise wurden zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 26 formuliert und sind im Rahmen der Umsetzung der Planung zu beachten:

#### Hinweise

##### Bodendenkmale / Bodenfunde

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des LVR-Amtes für Bodendenkmalpflege im Rheinland für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

##### Kampfmittel

Da Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen, sowie konkrete Verdachtsfälle auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch und Laufgraben) im Plangebiet vorliegen, wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel, sowie der konkreten Verdachtsfälle empfohlen. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländenniveau von 1945 abzuschleifen. Weitere Vorgehensweisen sind mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf abzustimmen.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. In dem Fall ist der Leitfaden zur Durchführung von Bohrlochdetektionen und Baubegleitender Kampfmittelräumung (abrufbar auf der Homepage des Kampfmittelbeseitigungsdienstes der BZR Düsseldorf) zu beachten.

##### Artenschutz

Zur Gewährleistung der artenschutzrechtlichen Belange sind Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen anzuwenden:

V1: Beginn der Bautätigkeit außerhalb der Hauptbrutzeit (März bis September).

V2: Kann dieses Zeitfenster nicht eingehalten werden, so wird eine ökologische Baubegleitung eingesetzt.

V3: Installation „fledermausfreundlicher“ Beleuchtung (Die Leuchtmittel sollten einen geringen Ultraviolett- und Blauanteil im Spektrum verwenden). Um eine Fernwirkung auf Tiere zu vermeiden, ist die Höhe der Lichtpunkte möglichst gering zu halten und sollte nie über die Horizontale strahlen. Der Lichtstrahl der Lampen sollte immer nach unten gerichtet sein und die Lampen sich in einem geschlossenen, nach oben abgeschirmtem Gehäuse befinden. Auf eine nächtliche Beleuchtung sollte möglichst verzichtet werden

##### Niederschlagswasserbehandlung

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine gebietsbezogene Wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen.

### Gehölzpflanzungen

Für die privaten Gärten und öffentlichen Freiflächen wird die Pflanzung von Gehölzen aus der Pflanzliste empfohlen.

### Anlage der Außenwerbung

Gemäß § 28 Abs. 1 Straßen- und Wegegesetz des Landes Nordrhein-Westfalen (StrWG NRW) dürfen Anlagen der Außenwerbung außerhalb der Ortsdurchfahrten von Landesstraßen in eine Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden (sog. Werbeverbot).

### Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken

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

## **A9 Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung**

Im Rahmen der ersten Planung des Neubaugebietes wurden bereits Lärmschutzwände mit einer Höhe von 4,5 Metern entlang der Emmericher Straße und mit einer Höhe von 2 Metern im südwestlichen Bereich des Plangebietes berücksichtigt. Durch die Fa. Peutz Consult (2023)<sup>5</sup> wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchungen wurde die auf das Plangebiet einwirkenden bzw. vom Plangebiet ausgehenden Verkehrslärmimmissionen mithilfe eines digitalen Simulationsmodells errechnet und bewertet. Das Gutachten stellt sehr hohe Verkehrslärmimmissionen entlang der Emmericher Straße fest. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete werden überschritten.

Des Weiteren führt das Gutachten aus: „Durch die bei Realisierung des Planvorhabens verursachte Erhöhung des Verkehrsaufkommens und die durch die Gebäude und Lärmschutzwände erzeugten Reflexionen, ergibt sich an den Straßen in der Umgebung des Plangebietes eine Erhöhung der Straßenverkehrslärmimmissionen [...]. Auf der anderen Seite führt die Bebauung durch ihre abschirmende Wirkung stellenweise auch zu einer leichten Verringerung der Beurteilungspegel.“

Grundsätzlich ist für stark lärmbelastete Bereiche eine Grundrissoptimierung erforderlich. Fenster zu Aufenthaltsräumen und Freibereiche (Balkone, Loggien) sollten zur lärmabgewandten Seite orientiert werden. Bei der Gestaltung der Wohnungsgrundrisse muss darauf geachtet werden, dass jede Wohnung auch Aufenthaltsräume zur geschützten bzw. straßenabgewandten Fassade hat.

An Fassaden mit Verkehrslärmpegeln über 70 dB(A) tagsüber und 60 dB(A) nachts müssen Fenster zu schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen im Bebauungsplan ausgeschlossen werden. Wegen der notwendigen Luftdichtheit moderner Fenster ist bei geschlossenen Fenstern kein ausreichender Luftaustausch möglich. Kurzzeitige Querlüftung ist tagsüber möglich, aber nachts kann keine Stoß- bzw. Querlüftung in Schlafräumen erfolgen, wenn der Beurteilungspegel über 45 dB(A) liegt. Hier sind schallgedämpfte Lüftungseinrichtungen erforderlich,

---

<sup>5</sup> PEUTZ CONSULT (14.07.2023): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB 26 „Am Schwan II Südwest“ in Wesel.

da der Innenpegel sonst über 30 dB(A) liegen würde. Dies betrifft den Großteil der Fassaden im Plangebiet.

An der Emmericher Straße sind die Verkehrslärmpegel tagsüber über 60 dB(A) / 62 dB(A), was uneingeschränkte Kommunikation auf Außenwohnbereichen verhindert. Daher sind zusätzliche schallmindernde Maßnahmen im Bebauungsplan festzusetzen. Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen sind davon ausgenommen, wenn auf der lärmabgewandten Seite ebenfalls ein Balkon oder eine Loggia vorhanden ist.

Die berechneten Ergebnisse gelten nur, wenn alle Plangebäude und Lärmschutzwände realisiert sind. Die Gebäude können erst genutzt werden, wenn die abschirmenden Gebäude bzw. Lärmschutzwände errichtet sind.

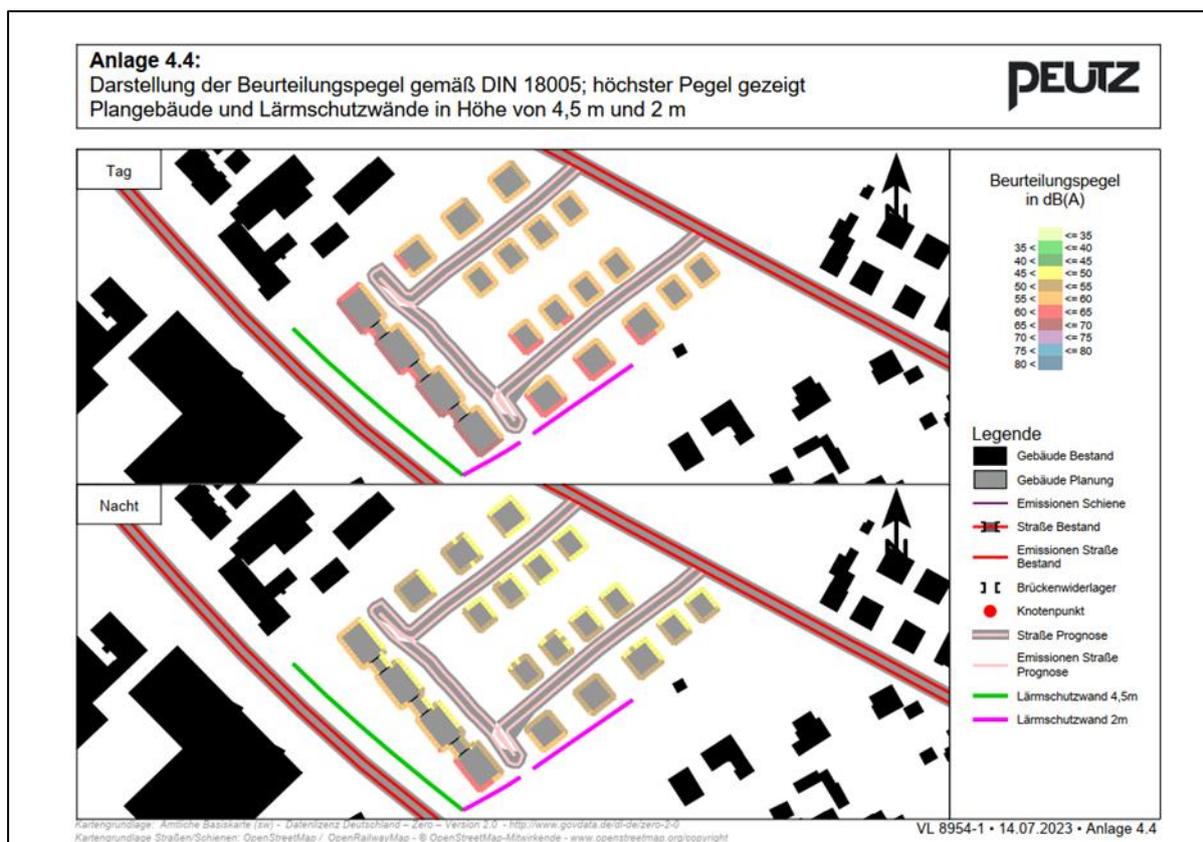


Abb. 6: Darstellung der Beurteilungspegel gem. DIN 18005

## A10 Technische Infrastruktur

### Versorgung

#### Strom, Wasser

Leitungen der Versorgungsträger sind *Am Schwan* vorhanden. Die Vorhabenfläche kann an diese Leitungen angeschlossen werden. Die Erschließung durch alle notwendigen Versorgungsträger ist damit gesichert. Die Leitungen werden in den geplanten Erschließungswegen verlegt.

## Entsorgung

### Abwasser

#### Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers im Plangebiet erfolgt über den bestehenden Schmutzwasserkanal in der Straße *Am Schwan*.

#### Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen und der privaten Grundstücksflächen wird gemäß des Entwässerungskonzeptes vor Ort versickert. Hierzu wurden unter anderem zwei Versickerungsmulden auf den nördlichen Grünflächen geplant. Die Mulden sind mit einer Kastenrinne verbunden, sodass sie als eine einheitliche große Mulde zu betrachten sind. Das anfallende Regenwasser auf den Baugrundstücken wird auf den jeweiligen Baugrundstücken versickert.

### Abfall

Die Entsorgung der anfallenden Siedlungsabfälle ist kommunal geregelt.

## A 11 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes

Für die vorliegende Planung wurde eine ergänzende Umweltprüfung vorgenommen.

### Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 26 kommt es zu einer Nutzungsänderung im Plangebiet. Im Umfeld findet jedoch bereits Wohnnutzung statt. Der Bebauungsplan fügt sich mit seiner geplanten Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ in die bestehenden Nutzungsstrukturen ein.

Die Emmericher Straße im Süden des Plangebietes stellt eine erhebliche Emissionsquelle von Straßenlärm dar, die sich negativ auf die menschliche Schallgutachten erstellt und der Handlungsbedarf ermittelt. Die Ergebnisse des Gutachtens finden sich in den Festsetzungen zum Bebauungsplan wieder. Durch die Maßnahmen Gesundheit auswirken kann. Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens wurde daher ein zum Schallschutz können gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

Über die Lärmsituation hinausgehende Beeinträchtigungen liegen nach jetzigem Kenntnisstand nicht vor.

Unter Berücksichtigung der festgesetzten Maßnahmen zum Schallschutz besteht keine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch.

### Schutzgut Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt

#### Artenschutzrechtliche Prüfung

Aus den Artenschutzbestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes ergibt sich die Notwendigkeit zur Durchführung einer Artenschutzprüfung bei der Genehmigung von Vorhaben. In der Bauleitplanung müssen deshalb auch Angaben zu geschützten Tierarten und deren Lebensstätten enthalten sein, die auf den betroffenen Grundstücken vorkommen. Es ist sicherzustellen, dass geschützte Tiere durch das Vorhaben nicht verletzt oder getötet werden bzw. dass deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten nicht zerstört werden.

Das durchgeführte Artenschutzgutachten<sup>6</sup> kommt zu dem Ergebnis, das unter Beachtung von allgemeinen Vermeidungsmaßnahmen (siehe nachfolgende Tabelle) keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden und keine weitergehenden Untersuchungen notwendig sind.

Tab. 2: Erforderliche artenschutzrechtliche Maßnahmen

Art / Artengruppe	Art(engruppen)spezifische Maßnahmen
Fledermäuse allg.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Installation „fledermausfreundlicher“ Beleuchtung (Die Leuchtmittel sollten <b>einen geringen</b> Ultraviolett- und Blauanteil im Spektrum verwenden). Um eine Fernwirkung auf Tiere zu vermeiden, ist die Höhe der Lichtpunkte möglichst gering zu halten und sollte nie über die Horizontale strahlen. Der Lichtstrahl der Lampen sollte immer nach unten gerichtet sein und die Lampen sich in einem geschlossenen, nach oben abgeschirmten, Gehäuse befinden. Auf eine nächtliche Beleuchtung sollte möglichst verzichtet werden.</li> </ul>
Brutvögel allg.	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Beginn der Bautätigkeiten außerhalb der Hauptbrutzeit (März bis September)</li> <li>▪ Kann dieses Zeitfenster nicht eingehalten werden, so wird eine ökologische Baubegleitung eingesetzt.</li> </ul>

#### Beurteilung des Eingriffes in Natur und Landschaft

Das Plangebiet ist aktuell gänzlich unbebaut. Der Fläche stellt eine Intensivweide dar. Durch die Bebauung geht dieses Biotop vollständig verloren. Gehölze befinden sich nicht im Plangebiet.

Der erforderliche Ausgleich für den Eingriff im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes kann im Plangebiet nicht vollständig umgesetzt werden. Es verbleibt ein Defizit von 22.153 Werteinheiten. Der ökologische Ausgleich erfolgt über ein externes Ökokonto. Nähere Informationen sind dem Umweltbericht<sup>7</sup> beziehungsweise dem landschaftspflegerischen Fachbeitrag<sup>8</sup> zu entnehmen.

#### Naturschutzrelevante Schutzgebiete

Schutzgebiete oder geschützte Objekte im Sinne des nationalen Naturschutzrechts existieren im Plangebiet nicht. Gleiches gilt für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung oder Europäische Vogelschutzgebiete oder Lebensraumtypen nach der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie (FFH-Richtlinie). Die nächstgelegenen Gebiete des Natura-2000 Netzes befinden sich auf der entgegengesetzten Seite von Wesel, in der Nähe des Auesees, in mehr als 2 km Entfernung. Das nächstgelegene ausgewiesene nationale Schutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet *LSG-Isselniederung, Drevenacker Landwehr (LSG-4205-0007)*, welches ca. 500 m nordöstlich der Vorhabenfläche beginnt. Das Vorhaben hat jedoch keinen Einfluss auf die Schutzziele des Gebietes.

<sup>6</sup> OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & CO. KG (08.04.2025): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 „Am Schwan-Südwest“ der Stadt Wesel. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.

<sup>7</sup> OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & CO. KG (10.04.2025): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 „Am Schwan-Südwest“ der Stadt Wesel. Umweltbericht.

<sup>8</sup> OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & CO. KG (08.04.2025): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 „Am Schwan-Südwest“ der Stadt Wesel. Landschaftspflegerischer Begleitplan.

### Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt des Planungsraumes ist abhängig von der vorhandenen floristischen und faunistischen Bestandssituation. Aufgrund der intensiven landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen ist das Arteninventar der Fläche eher gering und hat eine eher geringe Bedeutung für die lokale bzw. regionale biologische Vielfalt.

Insgesamt lassen sich keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt erkennen.

### Schutzgut Fläche

Mit Aufstellung des VBB Nr. 26 wird die planungsrechtliche Grundlage gelegt bislang unbebaute Freifläche in Anspruch zu nehmen. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang anderweitig genutzt werden. Gemäß dem Bundes-Bodenschutzgesetz soll für Siedlung und Verkehr so wenig Fläche wie möglich in Anspruch genommen werden. Mit der Inanspruchnahme von Freiflächen für Siedlungs- und Verkehrszwecke gehen nicht nur direkte und indirekte ökologische Folgewirkungen einher, sondern es treten auch verstärkt ökonomische und soziale Folgewirkungen auf. Betroffen durch die Inanspruchnahme sind dabei alle Umweltgüter, d.h. Boden, Wasser, Luft und Klima, Biodiversität und das Landschaftsbild. Fläche ist nicht vermehrbar, daher ist Flächenverlust immer kritisch zu sehen. Im Regionalplan Ruhr wird jedoch das Ziel 1.1-1 „Die Siedlungsentwicklung der Kommunen hat sich vorrangig in den zeichnerisch festgelegten Siedlungsbereichen zu konzentrieren.“ [...] formuliert. Das Plangebiet liegt innerhalb eines solchen Bereichs und ist somit als eine nicht genutzte „Reservefläche“ zur Siedlungsentwicklung anzusehen

Insgesamt sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als nicht erheblich einzustufen.

### Schutzgut Boden

In der Bodenkarte von Nordrhein-Westfalen<sup>9</sup> sind für den Geltungsbereich überwiegend Plaggenesche (E) und teilweise Humusbraunerden (E) dargestellt. Die Wertzahlen der Bodenschätzung dieser sandigen, teils lehmigen Böden liegen zwischen 25 und 55. Es handelt sich somit um Böden mit geringer bis mittlerer Qualität aus landwirtschaftlicher Sicht. Die Verdichtungsempfindlichkeit der Böden wird als gering bis mittel angegeben. Das Grundwasser liegt im Allgemeinen tiefer als 200 cm unter Flur.

Die im Plangebiet vorkommenden Böden werden gemäß des Bewertungssystems der 3. Auflage der Karte der schutzwürdigen Böden von NRW<sup>10</sup> teilweise (Plaggenesch) zudem als schutzwürdig eingestuft. Die Karte der schutzwürdigen Böden weist Flächen aus, auf denen Böden in besonderem Maß Funktionen im Naturhaushalt erfüllen. Bewertet werden die Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG. Das sind im Einzelnen die folgenden Bodenteilfunktionen:

- Archiv der Natur- und Kulturgeschichte
- Biotopentwicklungspotenzials für Extremstandorte
- Regler- und Pufferfunktion/ natürlichen Bodenfruchtbarkeit
- Reglerfunktion für den Wasserhaushalt im 2-Meter-Raum

---

<sup>9</sup> GEOLOGISCHER DIENST NRW (2020): IS BK50 Bodenkarte von NRW 1 : 50.000 – WMS. URL vom 26.04.2023: <https://www.wms.nrw.de/gd/bk050?>

<sup>10</sup> GEOLOGISCHER DIENST NRW – LANDESBETRIEB (2017): Die Karte der schutzwürdigen Böden von NRW 1 : 50.000 – Bodenschutz-Fachbeitrag für die räumliche Planung. Dritte Auflage 2017

Ergänzend wird zudem die nicht im BBodSchG verankerte Funktion der Böden bezüglich

- klimarelevanter Funktion als Kohlenstoffspeicher und Kohlenstoffsenke

ausgewertet.

Die Schutzwürdigkeit des Plaggenesch im Plangebiet beruht auf seiner Funktion als „*Plaggenesche mit hoher Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte*“

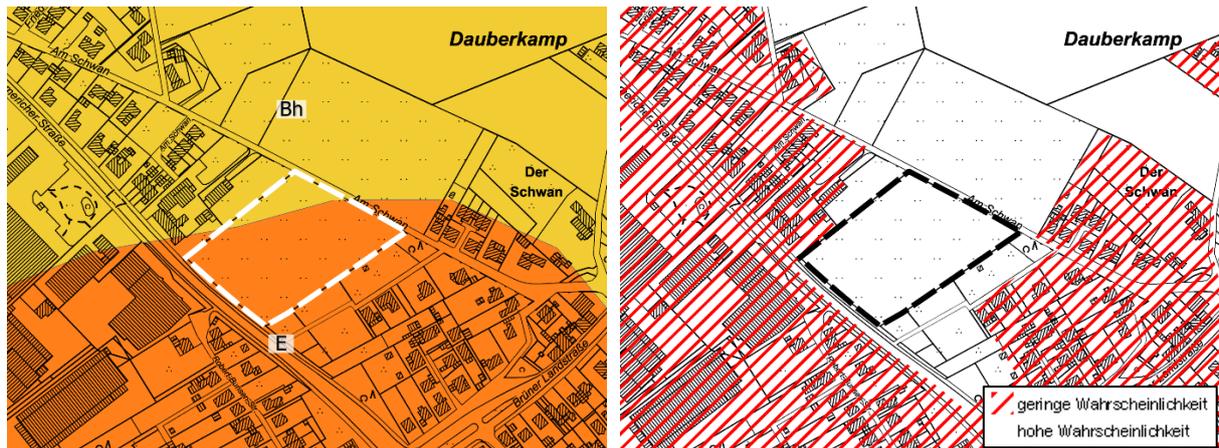


Abb. 7: Ausschnitt aus der Bodenkarte NRW – Bodentyp (links) und Wahrscheinlichkeit von Naturnähe (rechts)

Die Karte der schutzwürdigen Böden enthält auch Hinweise auf die „Wahrscheinlichkeit von Naturnähe“. Im Bereich überbauter Flächen (z. B. Siedlungsbereiche) wird davon ausgegangen, dass die Bebauung zu einer starken Veränderung der Böden geführt hat und nur noch eine „geringe Wahrscheinlichkeit von Naturnähe“ besteht. Dies trifft für das Plangebiet nicht zu (vgl. Abb. 7). Durch das Vorhaben gehen somit potentiell naturnahe, schutzwürdige Böden durch Versiegelung und Erdarbeiten verloren, die eine hohe Funktionserfüllung als Archiv der Kulturgeschichte aufweisen. Darüber hinaus gehen landwirtschaftliche Flächen verloren.

Geologisch schutzwürdige Objekte (Geotope) sind für das Plangebiet nicht bekannt.

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer befinden sich nicht im Plangebiet oder dem näheren Umfeld.

Durch die geplante Niederschlagsentwässerung im Plangebiet kann eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate ausgeschlossen werden. Das Konzept zur Niederschlagsentwässerung liegt der vorliegenden Begründung als Anlage bei. Die Festsetzungen zu Dachbegrünung und Begrünung der Baugrundstücke, sowie der, wo möglich, versickerungsfähigen Ausführung versiegelter Flächen tragen überdies zur Minimierung des Einflusses auf den natürlichen Wasserhaushalt bei.

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb eines festgesetzten oder geplanten Trinkwasserschutzgebietes.

Der Geltungsbereich selbst gehört nicht zu den durch Nitrat belasteten nach §13a DüV (12/2022), die direkt nördlich angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen sind jedoch als solche eingestuft. Durch den Wegfall der landwirtschaftlichen Flächen im Plangebiet wird sich

der Nitratedeintrag auf diesen verringern. Dies ist in Bezug zur Nitratbelastung positiv zu bewerten.

Insgesamt lassen sich keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser erkennen.

#### Schutzgut Klima/Luft

Durch die Lage an der vielbefahrenen *Emmericher Straße* im Süden und landwirtschaftlichen Flächen im Norden ist von einer gewissen Vorbelastung der Luftqualität durch Verkehrsemissionen und landwirtschaftlicher Gerüche auszugehen. Durch das Vorhaben werden neue Emissionen im Sektor Verkehr entstehen. Durch den Anschluss an die bestehende Infrastruktur fallen diese jedoch nur in dem geringst notwendigen Ausmaß an. Landwirtschaftliche Gerüche, die aktuell auf der Fläche durch die bestehende Nutzung entstehen entfallen. Allerdings stellen landwirtschaftliche Flächen nächtliche Kaltluftentstehungsgebiete dar. Das Plangebiet hat jedoch aufgrund seiner geringen Größe und seiner durch Bebauung eingegengten Lage nur eine untergeordnete Bedeutung als solches. Durch die Versiegelung wird sich das lokale Mikroklima im Plangebiet ändern. Durch Maßnahmen wie Dachbegrünungen und die Anlage von begrünten Gärten werden diese Auswirkungen minimiert. Auswirkungen auf das Klima, die mit der Versiegelung einhergehen und über das lokale Mikroklima hinausgehen sind nicht erkennbar. Die Versorgung der Gebäude mit Energie findet klimaverträglich mittels regenerativer Energietechnologien (Photovoltaik, Wärmepumpen) statt.

Unter Berücksichtigung der genannten Maßnahmen zur Begrünung und Energieversorgung lassen sich insgesamt keine erheblichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft / Klima erkennen.

#### Schutzgut Landschaft

Das Plangebiet stellt sich als landwirtschaftliche Fläche ohne besondere, das Bild prägende, Aspekte dar. Durch die, in den bestehenden Siedlungszusammenhang, eingegengte Lage spielt die Vorhabenfläche nur eine untergeordnete Rolle für den Eindruck der „freien Landschaft“, welche sich nach Norden hin anschließt. Durch die geplante Bebauung ändert sich das Landschaftsbild, jedoch fügt sich das Vorhaben in seiner Ausgestaltung in die Umgebung ein.

Durch die Errichtung der Lärmschutzwand und der Gebäude an der *Emmericher Straße* ist der Stellenweise Blick von dieser in die Landschaft nach Norden nicht mehr möglich. Eingrünungsmaßnahmen an der Lärmschutzwand ersetzen hier jedoch den „grünen Charakter“.

Es kommt durch das Vorhaben zwar zu deutlichen Änderungen im Landschafts- und Ortsbild, jedoch sind diese nicht zwangsläufig negativ zu bewerten. Es entsteht vielmehr eine, sich dem Ortsbild einfügende Ortsrandarrondierung.

#### Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Schutzgüter

Das Plangebiet liegt auf landesplanerischer Ebene<sup>11</sup> im bedeutsamen Kulturlandschaftsbereich KLB 4.07 Untere Lippe – Dorsten-Holsterhausen. Der Lauf der Lippe wird als natürliche West-Ost-Verbindung seit Jahrtausenden als Handels- und Verkehrsweg genutzt. Die Ufer boten zudem ideale Siedlungsbedingungen, sodass sich dort seit der Jungsteinzeit Besiedlungsspuren nachweisen lassen. Eine besondere Rolle spielte der Lauf der Lippe in frühromischer Zeit; der Verkehrsweg wurde zur Erschließung der germanischen Gebiete östlich des

<sup>11</sup> LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE & LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND HRSG. (2007): Kulturlandschaftlicher Fachbeitrag zur Landesplanung in Nordrhein-Westfalen.

Rheins genutzt. Auf regionalplanerischer Ebene<sup>12</sup> befindet sich das Plangebiet nicht innerhalb eines ausgewiesenen Kulturlandschaftsbereiches.

Bodendenkmäler sind für das Plangebiet nach jetzigem Wissenstand jedoch nicht bekannt. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Stadt als Untere Denkmalbehörde oder das LVR-Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland, Außenstelle Xanten, Augustusring 3, 46509 Xanten unverzüglich zu informieren.

#### Sonstige Schutzgüter - Landwirtschaft

Die Flächen werden aktuell als Intensivweide genutzt.

#### **A 12 Altlasten und Kampfmittel**

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß dem Altlastenkataster des Kreises Wesel keine Einträge erfasst. Ebenso liegen keine Hinweise auf Beeinträchtigungen durch in der Nähe liegende Altlasten oder Bodenverunreinigungen vor.

Aufgrund der Kampfhandlungen des 2. Weltkrieges in Wesel muss im gesamten Plangebiet jedoch mit Kampfmitteln gerechnet werden. In einem Schreiben vom 09.11.2022 weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst der Bezirksregierung Düsseldorf darauf hin, dass Luftbilder aus den Jahren 1939-1945, sowie weitere historische Unterlagen Hinweise auf vermehrte Bodenkampfhandlungen liefern. Zudem besteht ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen in Form von Schützenlöchern und Laufgräben im Plangebiet. Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt daher die Überprüfung der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel im gesamten Plangebiet, sowie der konkreten Verdachtsfälle. Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben.

Erfolgen Spezialtiefbauarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. wird eine Bohrlochdetektion empfohlen. Der in diesem Fall zu beachtende Leitfaden ist auf der Internetseite des Kampfmittelräumdienstes zu finden.

#### **A 13 Hochwassergefährdung - Bundesraumordnungsplan Hochwasser (BRPH)**

Am 01. September 2021 ist der länderübergreifende Bundesraumordnungsplan Hochwasserschutz (BRPH) als Anlage zur „Verordnung über die Raumordnung im Bund für einen länderübergreifenden Hochwasserschutz (BRPHV)“ in Kraft getreten. Dieser definiert Ziele und Grundsätze, mit denen dem immer größer werdenden Hochwasserrisiko durch den Klimawandel (u.a. durch Starkregenereignisse) bundeslandübergreifend Rechnung getragen werden soll. Mit diesem, die bestehende Gesetzgebung ergänzenden, Instrument kann eine effektive raumplanerische Hochwasservorsorge betrieben werden und Schadenspotentiale sollen begrenzt werden.

In der Bauleitplanung sind die Ziele und Grundsätze des BRPH zu beachten und zu berücksichtigen.

#### Hochwasser durch Oberflächengewässer

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer. Das Plangebiet liegt weder innerhalb eines ausgewiesenen Überschwemmungsgebietes, noch befindet es sich in einem

---

<sup>12</sup> LANDSCHAFTSVERBAND WESTFALEN-LIPPE & LANDSCHAFTSVERBAND RHEINLAND HRSG. (2014): Fachbeitrag Kulturlandschaft zum Regionalplan Ruhr

ausgewiesenen Gefährdungsbereich gemäß der die im Rahmen der europäischen Hochwasserrisikomanagementrichtlinie (EG-HWRM-RL) erstellten Risiko- und Gefährdungskarten.

### Hochwasser durch Starkregen

Im Geltungsbereich sind gemäß der Starkregenhinweiskarten des BKG<sup>13</sup> Bereiche ausgewiesen, in denen bei Starkregen mit Wasserständen bis 50 cm gerechnet werden muss. Darüber hinaus kann es zu erhöhten Fließgeschwindigkeiten innerhalb dieser Bereiche zwischen 0,2 -0,5 m/s kommen (vgl.). Ein seltenes Starkregenereignis bezeichnet dabei ein 100-jährliches Ereignis, ein extremes Ereignis nimmt eine Niederschlagsmenge von 90 mm/m<sup>2</sup>/h an.

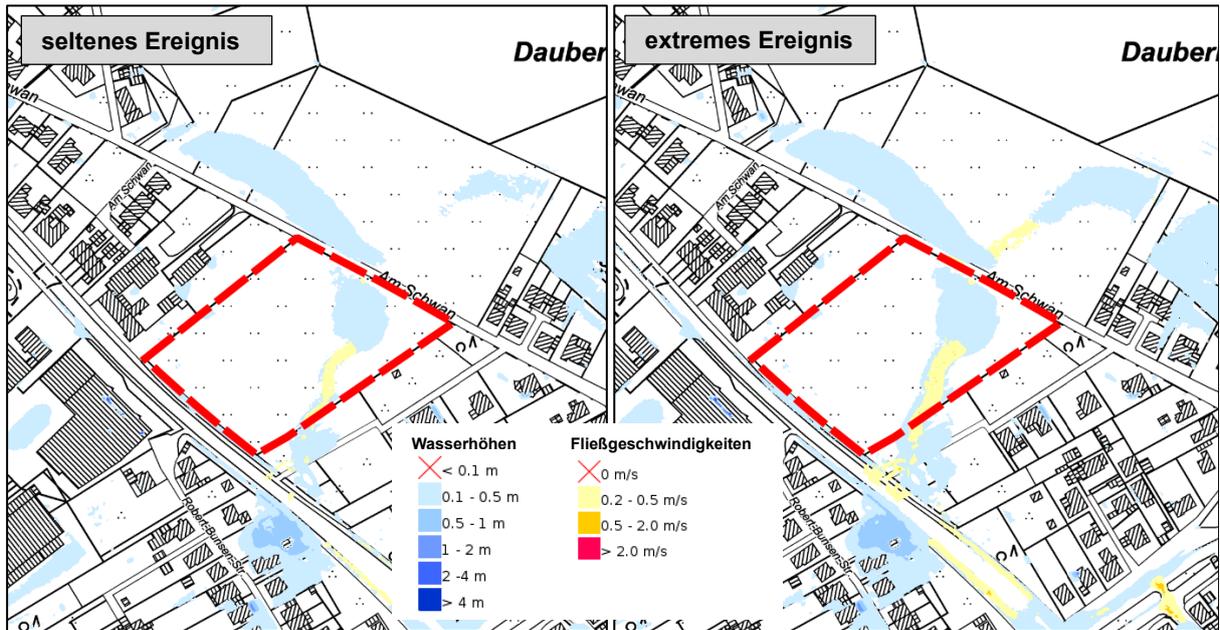


Abb. 8: Ausschnitt aus der Starkregenhinweis Karte des BKG

### A14 Flächenbilanz

Aus der folgenden Tabelle gehen die städtebaulichen Übersichtsdaten der Planung hervor.

Tab. 3: Flächenbilanz

Gebietsart / Nutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	Flächenanteil in %
Allgemeines Wohngebiet	10.127	73,50
Verkehrsflächen	2.180	15,80
Grünflächen	1.472	10,70
<b>Summe</b>	<b>13.779</b>	<b>100,00</b>

<sup>13</sup> BUNDESAMT FÜR KARTOGRAPHIE UND GEODÄSIE (BKG): Url vom 24.04.2023: [https://geoportal.de/map.html?map=tk\\_04-starkregengefahrenhinweise-nrw](https://geoportal.de/map.html?map=tk_04-starkregengefahrenhinweise-nrw)

### A 15 Bodenordnung

Das zu bebauende Grundstück besteht aus einem großen zusammenhängenden Flurstück. Bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht durchzuführen.

### A 16 Eigentumsverhältnisse

Die für die Errichtung der Wohnhäuser erforderlichen Flächen sind im Eigentum des Antragstellers.

### A 17 Kosten und Finanzierung

Es entstehen der Stadt Wesel keine Kosten, da ein städtebaulicher Vertrag zur Übernahme der gesamten Planungs- und Gutachterkosten abgeschlossen wird.

## Anlagen

- Anlage 1** OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & CO. KG (08.04.2025): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 „Am Schwan – Südwest“ der Stadt Wesel. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Hamminkeln.
- Anlage 2** OEKOPLAN INGENIEURE GMBH & CO. KG (08.04.2025): Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 26 „Am Schwan – Südwest“ der Stadt Wesel. Landschaftspflegerischer Fachbeitrag.
- Anlage 3** BRILON, BONDZIO, WEISER INGENIEURGESELLSCHAFT FÜR VERKEHRSWESEN MBH (Mai 2023): Verkehrsuntersuchung zum B-Plan Nr. 26 „Am Schwan-Südwest“ in Wesel. Verkehrsgutachten. Entwurf des Schlussberichts, Bochum.
- Anlage 4** INGENIEURGESELLSCHAFT H2P MBH (31.07.2023): Entwässerungskonzept. Am Schwan II in Wesel.
- Anlage 5** PEUTZ CONSULT (14.07.2023): Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan VBB 26 „Am Schwan II Südwest“ in Wesel.