

Bebauungsplan Nr. 14 - 4. Änderung

- Spellen-Mitte -

Begründung

Inhaltsübersicht

1	Zweck und Ziele der Planung	2
2	Städtebauliche Rahmenbedingungen.....	4
2.1	Nutzungen und Struktur	4
2.2	Bestehende örtliche und übergeordnete Planungen, Wasser- und sonstige Rechte	5
2.3	Vorhandene städtebauliche Probleme.....	6
3	Konzeption der Änderung.....	7
3.1	Umsetzung der Planziele	7
3.2	Planvarianten	10
3.3	Auswirkungen auf die Umwelt – Umweltschutzgüter	11
3.3.1	Besonderer Artenschutz (§1 (6) Nr. 7 a BauGB, § 44 BNatschG)	15
3.4	Energieoptimierung	20
4	Planungsrechtliche Umsetzung	20
4.1	Planerische Grundentscheidung	20
4.2	Planungsinstrumente	23
4.3	Festsetzungen	25
4.4	Beabsichtigte Überwachungsmaßnahmen	37
5	Versorgung und Entsorgung	37
5.1	Niederschlagswasser	37
5.2	Schmutzwasser.....	38
5.3	Löschwasser	38
5.4	Ver- und Entsorgung durch Versorgungsträger.....	39
6	Städtebauliche Daten	39
7	Kosten.....	40

Begründung

Der Bebauungsplan Nr. 14 (4.Änderung) umfasst Flächen im Stadtteil Spellen-Mitte östlich der Handwerkerstraße. Das Bebauungsplangebiet wird durch die angrenzende Wohnbebauung sowie die Straßen "Am Denkmal", Schweizer Straße und Rheinstraße eingefasst.

Im Änderungsbereich befinden sich Flächen einer aufgelassenen Gärtnerei (einschl. Wohngebäude und dazugehörige Nebengebäude / nicht mehr genutztes Ladengeschäft), welche bislang als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt sind. Ein Teil der Gewächshäuser wurde zwischenzeitlich rückgebaut. Daneben befinden sich im Änderungsbereich unbebaute Flächen, welche bislang als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" und "Parkanlage" festgesetzt sind.

Die Planung begründet sich vor allem im zusätzlichen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern in Spellen. Diesem städtebaulichen Erfordernis soll – bei gleichzeitiger Beachtung des Grundsatzes der Innenentwicklung – mit der Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 nachgekommen werden. Aktueller Anlass für die Planung ist die Aufgabe eines Gartenbaubetriebes im B-Plangebiet.

Städtebauliches Ziel ist die Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mit Zugang zu öffentlichen Grünflächen. Um den Bedarf an attraktivem Wohnraum zu decken, ist die Änderung für einen Teilbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 14 sowie der 5. Vereinfachten Änderung erforderlich. Im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans soll zudem die mit Wald bestandene Fläche als "Wald" gesichert werden.

Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB unter bestimmten Bedingungen (vgl. Kap. 4.2) abgesehen.

1 Zweck und Ziele der Planung

Die Änderung des Bebauungsplans dient dem Zweck, bedarfsgerechte und moderne Wohnbebauung in Form von Neubauten (Einfamilienhäuser und/oder Doppelhaushälften) zu ermöglichen. Die Änderung des Bebauungsplanes trägt zu einer Optimierung der Flächenausnutzung der jeweiligen Grundstücke bei und folgt dem Grundsatz der Innenentwicklung. Zudem wird der geschlossen mit Gehölzen bestandene Bereich als Wald gesichert, wodurch eine Mischung aus Wohnen sowie öffentlich zugänglichen Grünflächen entsteht.

Die grundlegenden Ziele, die bei jeder Bauleitplanung berücksichtigt werden müssen, sind in § 1 des Baugesetzbuches im Einzelnen aufgeführt. Dazu zählen unter anderem gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Wohnbedürfnisse sowie die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, die Baukultur und der Schutz historischer Gebäude sowie des Ortsbilds, der Umwelt- und Klimaschutz, die Belange der Wirtschaft, des Verkehrs, der Verteidigung und des Hochwasserschutzes.

Bei der vorliegenden Planung sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, das Ortsbild und die Entwicklung vorhandener Stadtteile von besonderer Bedeutung. Die Bebauungsplanänderung zielt darauf ab, neue Wohnhäuser im bereits bebauten Umfeld zu realisieren, statt neue Flächen für Wohnungsbau außerhalb des besiedelten Raumes in Anspruch zu nehmen. Durch die getroffenen zeichnerischen und textlichen Festsetzungen wird sichergestellt, dass sich die Gebäude in die Umgebung einfügen ohne den individuellen Gestaltungscharakter zu sehr einzuschränken.

Weiterhin hat sich die Stadt Voerde durch Ratsbeschluss eigene Entwicklungsziele gegeben, so u.a. das Handlungskonzept "Wohnen", welches auch als Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans dient und beispielweise den Bedarf an Neubauwohnungen aufzeigt. Weiter heißt es in dem Konzept, dass die Prämisse der Innenentwicklung die Aktivierung von Flächenpotentialen durch Nachverdichtung im Bestand erfordert.

Darüber hinaus ergeben sich aus der konkreten örtlichen Situation einige besondere Ziele, die mit der Planung erreicht werden sollen:

- Die Bebauung dient der Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Sie soll sich in Bauweise und Geschossigkeit an die umgebende Bebauung anpassen.
- Der im östlichen Teil des Bebauungsplans gelegene flächig mit Gehölzen bestandene Bereich stellt Wald i.S. des BWaldG dar. Der überwiegende Bereich dieses Bestandes soll als "Wald" gesichert werden, die Gesamtgröße der als Wald zu sichernde Fläche soll gleich bleiben. Ebenso soll die allgemeine Zugänglichkeit dieses Bereiches dauerhaft gesichert werden. Neben der ökologischen Funktion hat die zu sichernde Waldfläche ebenfalls Bedeutung für die Naherholung.
- Der westlich des zuvor genannten Waldbereiches gelegene, locker mit Bäumen bestandene und als extensiver Spielplatz genutzte Bereich soll als Spielplatz gesichert werden. Damit soll der Bedarf in Spielen gemäß Spielflächenbedarfsplanung gedeckt werden.

Das Plangebiet ist Bestandteil eines zusammenhängenden Siedlungsbereichs und kann daher grundsätzlich im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebau-

ungspläne der Innenentwicklung) aufgestellt werden. Die für dieses Verfahren zu beachtenden besonderen Bedingungen werden im Einzelnen in Abschnitt 4.2 behandelt.

2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Nutzungen und Struktur

Der Stadtteil Spellen liegt ca. 5,00 km westlich des Ortszentrums von Voerde. Spellen ist umgeben von landwirtschaftlich genutzten Flächen. Im Süden grenzt der Stadtteil an die Momm-Niederung an. Der Rhein mit seinen ihn umgebenden Auenbereichen verläuft ca. 1,5 km westlich von Spellen.

Die Siedlungsstruktur von Spellen ist geprägt von lockerer Wohnbebauung. Im Zentrum des Ortsteils befinden sich Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf.

Der Stadtteil Spellen ist über die Rheinstraße bzw. Weseler Straße / Böskensstraße mit dem Stadtteil Friedrichsfeld (hier befindet sich u.a. ein Gymnasium) und von dort über die Frankfurter Straße mit dem Ortszentrum von Voerde (mit weiteren Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten, Bildungs- und sonstigen öffentlichen Einrichtungen usw.) verbunden. Die überörtliche straßenverkehrliche Anbindung an die Nachbarstädte Wessel (im Norden) und Dinslaken (im Süden) wird letztlich über die B 8 hergestellt. ÖPNV-Verbindungen zum Zentrum von Voerde existieren mit den Buslinien 16 und 81. Der Bahnhof Voerde ist Haltepunkt mehrerer Eisenbahn-Regionallinien.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Gemarkung Spellen (Flur 13, Flurstücke 388 und 565) zwischen Handwerkerstraße im Westen und Schweizer Straße im Osten bzw. Rheinstraße im Südosten. Die Plangebietsgröße beträgt in etwa 1,1 ha.

Im Bereich des Flurstücks 565 befinden sich ein Wohngebäude (Handwerkerstraße 71) mit Nebengebäuden (u.a. nicht mehr genutztes Ladengeschäft) sowie das Gelände einer aufgelassenen Gärtnerei mit teilweise zurückgebauten Gewächshäusern.

Das Flurstück 388 wird als öffentliche Grünfläche im Westen durch extensiv genutzte Rasenflächen mit z.T. lockerem altem Baumbestand und im Osten durch einen flächigen Gehölzbestand (Wald) geprägt. Durch die Fläche verläuft eine weitgehend gering befestigte Fußwegeverbindung zwischen Handwerkerstraße und Schweizer Straße bzw. Rheinstraße. Die öffentlichen Grünflächen befinden sich im kommunalen Eigentum.

Die das Plangebiet umgebenden Flächen werden alle überwiegend zu Wohnzwecken genutzt (zwei- bis maximal viergeschossige, lockere Bebauung).

2.2 Bestehende örtliche und übergeordnete Planungen, Wasser- und sonstige Rechte

Im geltenden Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) ist der Bereich des Plangebietes als "Siedlungsraum" dargestellt. Als überlagernde Darstellung tritt die Darstellung "Gebiet für den Schutz des Wassers" hinzu.

Der geltende Regionalplan (Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf von 1999) stellt für den betroffenen Bereich einen Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) überlagert von Bereichen für den Grundwasser- und Gewässerschutz dar. Zu letzterem existiert die Wasserschutzgebietsverordnung Löhnen; die Bestimmungen dieser Verordnung (hier zur WSZ IIIa) sind zu berücksichtigen. Die geplante Änderung des Bebauungsplans steht somit in keinem Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

Auch die Darstellungen des in Aufstellung befindlichen Regionalplans Ruhr (Erarbeitungsbeschluss der Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr vom 06.07.2018) widersprechen der geplanten Entwicklung im Änderungsbereich nicht.

Der Flächennutzungsplan stellt den gesamten Planbereich aktuell als "Wohnbaufläche" dar. Die beabsichtigte Planung entspricht somit nicht vollständig dem Flächennutzungsplan, weil ein Teil des Bebauungsplangebietes als "Flächen für Wald" bzw. "öffentliche Grünfläche" festgesetzt werden soll.

In Bezug auf den betroffenen Stadtteil bleibt jedoch die grundsätzliche Nutzung für Wohnbebauung, die der Flächennutzungsplan darstellt, in den Grundzügen erhalten. Insbesondere wird die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets durch die Veränderung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird daher mit Abschluss des Verfahrens im Wege der Berichtigung angepasst, wodurch der östliche Änderungsbereich als "Fläche für Wald" und „öffentliche Grünfläche“ dargestellt wird.

Das Plangebiet liegt vollständig im Bereich des mit Datum vom 27.01.1969 genehmigten Bebauungsplans Nr. 14 (Spellen-Mitte). Die Art der baulichen Nutzung ist dort weit überwiegend als Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zudem überwiegt als Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung eine zweigeschossige, offene Bauweise (II o).

Der Bebauungsplan ist mehrfach durch "vereinfachte Änderungen" sowie durch bisher drei "Änderungen" angepasst worden

Das Wohngebäude Handwerkerstraße Nr. 71 (Flurstück 565) liegt gemäß der aktuell geltenden Festsetzung des B-Plans Nr. 14 (WA II o) vollständig in einer mit der Darstellung als überbaubare Grundstückfläche gekennzeichneten Fläche. Die ehemaligen

Gewächshäuser liegen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (ebenfalls Flurstück 565).

Des Weiteren liegt das Plangebiet mit dem Flurstück 388 im Bereich der "5. vereinfachten Änderung (rk. 06-04-1991)". Aktuell festgesetzt sind hier "Grünfläche" mit der zusätzlichen Kennzeichnung als "Spielplatz" bzw. "Parkanlage". Die zu diesem Änderungsbereich gehörenden Flurstücke 367, 390, 748 und 749, welche zu Wohnzwecken genutzt werden, befinden sich außerhalb des hier zugrundeliegenden Plangebietes.

In der 5. vereinfachten Änderung sind zwei Einzelbäume als zu erhaltenswert festgesetzt. Diese liegen innerhalb der "öffentlichen Grünfläche" sowie "Fläche für den Wald" der 4. Änderung und sind durch die Festsetzung zum Erhalt von Bäumen weiterhin geschützt.

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIA der Wassergewinnungsanlage Löhnen. Die geltende Schutzverordnung ist zu beachten.

2.3 Vorhandene städtebauliche Probleme

Das brachliegende Gelände der aufgelassenen Gärtnerei beeinträchtigt lokal das Ortsbild.

Die Entwicklung von Wohnbauland ist infolge der einzuhaltenden Abstandsflächen zur vorhandenen Waldfläche eingeschränkt.

Ansonsten sind im Planbereich keine städtebaulichen Probleme bekannt.

3 Konzeption der Änderung

3.1 Umsetzung der Planziele

Ziele der Planung im Planbereich sind:

- Schaffung von zusätzlichem Wohnraum mittels Neubauten unter Beachtung des Charakters der umgebenden Bebauung,
- Sicherung eines vorhandenen Waldbestandes und
- Sicherung einer locker mit Bäumen bestandenen öffentlichen Grünfläche, die aktuell extensiv als Spielplatz genutzt wird.

Durch die Realisierung der Planung kann das Wohnraumangebot in Voerde-Spellen erweitert werden. Darüber hinaus wird die Erhaltung von Freiflächen mit Bedeutung für ein gesundes Wohnumfeld und für das Ortsbild, sowie das lokale Klima, den Boden- und Wasserhaushalt und für die Tier- und Pflanzenwelt durch die Planung gewährleistet.

Durch die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets wird eine bedarfsgerechte Nutzung der Wohngebäude gesichert, die über das reine Wohnen hinausgeht. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße sind weitere Nutzungsoptionen jedoch nur ausnahmsweise zulässig.

Die GRZ für die Wohnnutzung wird im gesamten Plangebiet auf 0,4 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet und ermöglicht eine optimale Ausnutzbarkeit der Grundstücksflächen. Darüber hinaus entspricht die GRZ von 0,4 der Festsetzung des aktuellen Bestandsplans. Gleichzeitig wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse gemäß der umliegenden Bebauung auf II festgesetzt. Gemäß dem Grundsatz einer effizienten Nutzbarkeit der Grundstücke wird eine GFZ von 0,8 festgelegt. Durch die Bestimmung maximaler Gebäudehöhen wird dem Ziel gefolgt den Charakter der umgebenden Bebauung zu erhalten.

Zudem weist die umliegende Wohnbebauung überwiegend bereits eine 2-geschossige Nutzung auf, so dass die Änderung des Bebauungsplanes eine der Umgebung entsprechende Nutzung der Grundstücke ermöglicht und zur Wahrung des Ortsbildcharakters beiträgt. Lediglich die südlich des Bebauungsplangebietes befindliche Wohnbebauung weist eine 4-geschossige Nutzung auf.

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Dies ermöglicht eine individuellere Entwicklung des Quartiers. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten sowie die Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen wird die Entwicklung des Quartiers gesteuert. Die Anzahl der Wohneinheiten nach Realisierung des Vorhabens wird zwischen 15 und 22 liegen.

Die Abstände der verschiedenen geplanten Nutzungsarten untereinander sowie zu den vorhanden / zulässigen Nutzungen außerhalb des Planbereiches entsprechen den gültigen Anforderungen, insbesondere ist eine Beeinträchtigung der umgebenden Wohnbebauung nicht zu erwarten. Der Mindestabstand von Wald zur überbaubaren Fläche wird mit 25 m angenommen, eine geringfügige Unterschreitung ist möglich.

Die einzelnen Nutzungen sind so angeordnet, dass zum einen vorhandene erhaltenswerte Gehölzbestände / öffentliche Freiflächen erhalten bleiben und diese somit zu gesunden Wohnfeldverhältnissen und zum Erhalt des Ortsbildes beitragen und zum anderen Wohnbauflächen auf ehemals überwiegend als Gärtnerei genutzten Flächen geschaffen werden, welche an die vorhandene Bebauung der Handwerkerstraße und der Straße "Am Denkmal" räumlich anbindet. Insgesamt ergibt sich durch die Anordnung der geplanten Nutzungen und durch Art und Umfang der baulichen Nutzung ein durchgrünter Siedlungsbereich, der sich gut in den Charakter des vorhandenen Siedlungsbildes der Umgebung integriert.

Die Sicherung der Rasenfläche mit extensiver Spielplatznutzung sowie der mit Gehölzen bestandenen Fläche erfolgt durch die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche sowie einer Fläche für Wald. Zusätzlich werden die Einzelbäume innerhalb der öffentlichen Grünfläche gesichert. Neben der ökologischen Wertigkeit erfüllt der östliche Änderungsbereich des Plangebiets die Naherholungsfunktion. Durch die Zweckbestimmung "Spielplatz" wird eine zusätzliche Freizeitmöglichkeit geschaffen. Die Festsetzung einer Fläche für Wald gewährleistet ebenfalls die Einhaltung der Abstandsfläche zum neuen Baugebiet. Durch die räumliche Anbindung zur neuen Erschließungsstraße kann eine Fußwegeverbindung zwischen Schweizer Straße / Rheinstraße und der Handwerkerstraße erhalten bleiben.

Die Größe der Waldgebietsfläche ergibt sich aus den Abgrenzungen des Bestandsplans der 5. Vereinfachten Änderung. Die dort festgesetzte öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ wird in der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 als „Fläche für Wald“ festgesetzt. Zusätzlich muss für den Abgang von Waldfläche durch die Inanspruchnahme von Wohnbauflächen ein Ausgleich geschaffen werden. Dieser erfolgt im Verhältnis von 1:2 durch die Pflanzung von Holunder- und Haselsträuchern. Im Umkehrschluss bedeutet dies, dass eine neue Waldrandzone in der Größenordnung von 135m² geschaffen wird. Der Waldabstand von 25m zur überbaubaren Fläche wird eingehalten. Eine geringfügige Unterschreitung wird mitgetragen.

Mit der vorgesehenen Erschließungsstraße und sonstigen Geh- und Leitungsrechten für die Anlieger wird die Erschließung der neuen Wohnbebauung gewährleistet.

Die durchgängige Zugänglichkeit der geplanten öffentlichen Grünflächen und der Flächen für Wald zwischen Schweizer Straße bzw. Rheinstraße und Handwerkerstraße bleibt mit der Planung erhalten. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die von der Handwerkerstraße ausgehende Erschließungsstraße, welche auch für die Müllentsorgung (z.B. durch 3-achsige Müllfahrzeuge) ausreichend dimensioniert ist und eine Gesamtbreite von 7 m aufweist. Baugrundstücke, welche nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen, sind über die dafür festgesetzte Fläche mit Geh- und Leitungsrechten für Anlieger erschlossen.

Der Verlauf der öffentlichen Straßenverkehrsfläche ist durch die Bestandsbebauung sowie die vorhandene Waldfläche eingeschränkt. Im Zuge der Flächeninanspruchnahme muss für den Bau der erforderlichen Erschließungsstraße ein Gehölzstreifen gerodet werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung der im Messtischblatt angegebenen planungsrelevanten Arten wird aus gutachterlicher Sicht, bei Beachtung der üblichen Maßnahmen zur Vermeidung (insbesondere Baufeldräumung/Gehölzrodung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln, also nicht im Zeitraum vom 01. März bis 30. September), ausgeschlossen.

Die Aufteilung der Nutzungsarten im Planbereich setzt sich wie folgt zusammen:

Allgemeines Wohngebiet (WA)	5.175 m ²
Öffentliche Verkehrsfläche	941 m ²
Öffentliche Grünfläche	1.071 m ²
Fläche für Wald	4.182 m ²
Planbereich gesamt	11.369 m²

Die Gesamtgröße der überbaubaren Flächen innerhalb des Wohngebietes (durch Baugrenze abgegrenzt) beträgt 1.986 m².

Als Mindestgröße der Grundstücksflächen wird festgesetzt:

Einzelhausgrundstücke	mind. 390 m ²
Grundstücke von Doppelhaushälften	mind. 260 m ²

Erfahrungen aus der Umlegung haben gezeigt, dass bei diesen Mindestgrößen zweckmäßige Grundstückszuschnitte realisiert werden können. Zusätzlich kann durch die Festlegung der Mindestgrundstücksgrößen ein offener Siedlungscharakter geschaffen werden.

Ausgenommen von der Mindestgrundstückgröße sind Gebäude im Altbestand (Gebäude an der Handwerkerstraße Nr. 71 mit rückwärtiger Grundstücksfläche).

Stellplätze können innerhalb und außerhalb der überbaubaren Flächen errichtet werden. Gemäß geltender Stellplatzsatzung der Stadt Voerde sind nach aktuellem Stand 1,5 Stellplätze je Wohneinheit bei Ein- und Zweifamilienhäusern herzustellen. Bei einem Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung ergeben sich nach aktuellem Berechnungsschlüssel der Stellplatzsatzung 3 Stellplätze. Bei einem Doppelhaus mit jeweils einer Wohneinheit sind es 4 Stellplätze.

Da sich das Plangebiet im geschlossenen Siedlungsbereich befindet ist die Ver- und Entsorgung der Grundstücke mit Anschluss an die vorhandenen Netze zu gewährleisten.

Die Kapazität der umliegenden Straßen im Siedlungsbereich (insb. Handwerkerstraße, Rheinstraße) reicht aus, um das infolge der Neubebauung zu erwartenden zusätzliche Verkehrsaufkommen aufzunehmen.

Gestalterische Festsetzungen zur Dachform, Außenwandflächen und Dachziegeln sollen ein geordnetes städtebauliches Bild schaffen, ohne die Eigentümer in der individuellen Gestaltung zu stark einzuschränken. Regelungen zu Einfriedungen sollen eine Isolierung einzelner Wohnbauflächen verhindern und ein offenes, durchgrüntes Quartier schaffen.

3.2 Planvarianten

Zur Umsetzung der Planungsziele wurden zwei Planvarianten angedacht, jedoch nicht weiterverfolgt:

- Eine Variante ist der Status-Quo. Hierbei würde die gesamte öffentliche Grünfläche erhalten bleiben. Nördlich würde lediglich entlang der Handwerkerstraße gemäß der Festsetzungen des Bestandsplans gebaut werden können. Der rückwärtige Bereich bliebe unbebaut. Um dem zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden, müssten an anderer Stelle geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden.
- Die zweite Variante ist der Erhalt der Grünfläche im Süden und eine Bebauung der nördlich davon liegenden Fläche der ehemaligen Gärtnerei. Hierzu müsste zur Erschließung der rückwärtigen Bereiche eine Straße in das Gebiet verlegt werden, die lediglich eine einseitige Erschließung darstellen würde und damit unwirtschaftlich wäre, zumal sich das Flurstück nach Nordosten verjüngt.

Ziel ist eine umfangreiche Bebauung der Flächen vor dem Hintergrund, dass gerade in Spellen Wohnbauland dringend nachgefragt wird. Aus diesem Grund kommt weder eine Erhaltung der Grünfläche bei Bebauung lediglich der nördlichen Fläche noch eine teilweise Straßenrandbebauung entlang der Handwerkerstraße im Rahmen des Status-Quo in Betracht.

3.3 Auswirkungen auf die Umwelt – Umweltschutzgüter

Der Begriff Umwelt beschreibt im Grunde genommen den Raum, in dem menschliches Leben stattfindet; die Umweltbedingungen sind ebenso Voraussetzungen menschlichen Lebens wie auf der anderen Seite jedes menschliche Wirken die Umweltsituation beeinflusst. Die Bedingungen, die wir vorfinden, haben ein hohes Maß an Selbstregulierungskräften entwickelt, die in der Lage sind, Beeinträchtigungen auszugleichen und sich an Veränderungen anzupassen. Ohne diese Selbstregulierungsfähigkeiten wäre Leben nicht möglich.

Es gibt jedoch Eingriffe, die die Selbstregulierungskräfte überfordern. Ihre Ausübung hat zur Folge, dass sich die künftigen Lebensbedingungen verschlechtern und die Handlungsmöglichkeiten der Menschen zukünftig eingeschränkt werden. Hier ist die Verantwortung der heutigen Akteure gefragt, die diese Eingriffe erkennen, möglichst vermeiden, ihre negativen Auswirkungen kompensieren oder im schlechtesten Fall Ersatz schaffen müssen, um die Funktionsfähigkeit des gesamten Umweltsystems nicht zu gefährden. Die Möglichkeit und die Folgen solcher Eingriffe sind bei jeder Planänderung grundsätzlich zu überprüfen.

Um die Beurteilung der komplexen Umweltbedingungen überhaupt zu ermöglichen, hat der Gesetzgeber bestimmte Kategorien geschaffen, die sog. "Umweltschutzgüter", die die wesentlichen Funktionen der natürlichen Umwelt beschreiben. Demnach geht es u.a. darum, Auswirkungen auf Menschen und Tiere, Pflanzen, Boden, Fläche, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu erkennen und zu bewerten, bevor eine Entscheidung über eine Planung getroffen wird (§1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB).

Bei der Bebauungsplanaufstellung ist von dem Rechtszustand vor der Planung auszugehen, wenn Eingriffe in die Umwelt beurteilt werden sollen.

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen grundsätzlich eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB wird jedoch von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Dennoch sind

auch im beschleunigten Verfahren die Umweltauswirkungen der Planung zu berücksichtigen.

Innerhalb der als "Allgemeines Wohngebiet" bzw. als "Öffentliche Verkehrsfläche" festgesetzten Flächen ist vor allem das Umweltschutzgut "Boden" infolge der Flächeninanspruchnahme für versiegelte Flächen (befestigte Straßenflächen sowie Wohngebäude, Nebengebäude wie Garagen, Stellplätze etc.) betroffen. Eine Versiegelung von Bodenoberflächen hat immer auch Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter "Wasser" und "Klima". Die Auswirkungen sind für die zuvor genannten Umweltschutzgüter jedoch unter Berücksichtigung der rechtskräftigen Festsetzung des B-Plan Nr. 14 (hier: überwiegend Allgemeines Wohngebiet /WA); vgl. auch Kap. 2.2) und der bisherigen Nutzungsstruktur (mit teilweise in der Vergangenheit versiegelten bzw. stark veränderten Böden, so im Bereich der ehemaligen Gewächshäuser) ohne besondere Relevanz. Dies gilt auch im Hinblick auf das Umweltschutzgut "Fläche", da insbesondere keine erstmalige Flächeninanspruchnahme im Außenbereich erfolgt, mit Fläche also schonend umgegangen wird. Zu beachten ist auch, dass etwa die Hälfte des Plangebietes (mit den Festsetzungen "Öffentliche Grünfläche" bzw. "Fläche für Wald") auch zukünftig unversiegelt bleiben, der vorhandene Bodenaufbau unverändert erhalten bleibt.

Die Flächeninanspruchnahme für Verkehrsflächen und Wohnbauflächen führt des Weiteren zum Verlust des aktuellen Bestandes, d.h. der vorhandenen Nutzungen und Habitatstrukturen (Umweltschutzgut "Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt"). Da die geplante Bebauung zum größten Teil jedoch im Bereich einer aufgelassenen Gärtnerei (vormals u.a. mit Gewächshäusern bestanden) erfolgt, sind die Auswirkungen auf das Umweltschutzgut "Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt" ohne besondere Relevanz. Auch die Inanspruchnahme von Teilen der vorhandenen öffentlichen Grünfläche (hier extensive genutzte Rasenflächen) führt nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes. Mit Ausnahme von einigen Gehölzen am Rande des ehemaligen Gärtnereigeländes und am südwestlichen Rand des Plangebietes bleiben die vorhandenen Gehölzstrukturen im Plangebiet erhalten. Vielmehr werden letztere durch die Festsetzung als "Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)" bzw. als "Fläche für Wald" im Bestand gesichert; damit bleibt auch deren Funktion für die Umwelt und den Naturhaushalt (alle biotischen und abiotischen Schutzgüter), für das Siedlungsbild (Schutzgut "Landschaft") und als grün strukturiertes Wohnumfeld (Schutzgut "Menschen") erhalten.

Da die geplante lockere Bebauung innerhalb eines geschlossenen Siedlungsbereiches (im Wesentlichen auf dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei) erfolgen wird, sind unter Berücksichtigung von Art und Maß der Bebauung gravierende, nachteilige Auswirkungen auf die Umweltschutzgüter "Menschen", "Fläche" und "Landschaft" (hier synonym für Stadtbild) nicht zu erwarten. Während der Bauphase kann es zwar zu einer zusätzlichen Verlärmung des Freiraums und der angrenzenden Wohnbebauung

durch Bautätigkeiten und Baufahrzeuge kommen, aufgrund der begrenzten Zeitdauer und geringen Größe des Quartiers sind hierdurch jedoch keine gesundheitlichen Beeinträchtigungen der dort wohnen Menschen zu erwarten. Die fußläufige Durchgängigkeit des Bereiches für die Öffentlichkeit bleibt in Bezug zur Bestandssituation infolge der Festsetzung der räumlich zusammenhängenden Flächen "Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)" bzw. als "Fläche für Wald" in Verbindung mit der geplanten Öffentlichen Verkehrsfläche erhalten. Aufgrund der geringen Dimension des Quartiers wird das zusätzlich Verkehrsaufkommen nach Bezug der Wohneinheiten nicht als so hoch eingeschätzt, dass hieraus eine gravierende Beeinträchtigung der angrenzenden Wohnbevölkerung abzuleiten wäre.

In der folgenden Tabelle sind die einzelnen Umweltschutzgüter aufgeführt und es wird dargestellt, wo in Folge der Bauleitplanung erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind bzw. neu hinzukommen.

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen, soweit diese auf Grund der Planung erstmalig bewirkt oder verändert werden	Erhebliche Auswirkungen?	Maßnahmenvorschläge
Landschaft, Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt	Flächeninanspruchnahme von naturhaushaltlich geringwertiger Flächen für Verkehrsflächen und Wohnbauflächen (ehemaliges Gärtneriegelände, extensiv genutzte Rasenflächen). Verlust von Gehölzen	nein	Fällen der Gehölze ausschließlich in der Zeit vom 01.10. bis 28.02. Die Gartenflächen im Bereich der Wohnbauflächen sind zu begrünen und möglichst naturnah zu gestalten, was auch der biologischen Vielfalt und der visuellen Gestaltung des Ortsbildes dient.
Fläche, Boden	Flächeninanspruchnahme von ca. 6.116 m ² für Verkehrsflächen und Wohnbauflächen. Verlust des anstehenden Bodens durch Versiegelung von ca. 2.925 m ² (Verkehrsfläche, überbaubare Fläche). Im Bereich des ehemaligen Gärtneriegeländes ist von gestörten Bodenverhältnissen auszugehen. Schutzwürdige Böden sind vom Vorhaben nicht betroffen. Da die Bebauung im Siedlungsbereich erfolgt, wird keine Fläche im Außenraum erstmals beansprucht (sparsamer Umgang mit Flächen.)	nein	Anwendung der DIN 18195 bei Abtrag und Lagerung brauchbaren Bodens zur Vermeidung von weiterreichenden Beeinträchtigungen des Bodenhaushalts. Die Gartenflächen im Bereich der Wohnbauflächen sind zu begrünen und möglichst naturnah zu gestalten, was auch dem Schutz des Bodens dient.
Wasser	Versiegelung von ca. 2.925 m ² Bodenfläche für Verkehrsfläche und überbaubare Fläche: geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildungsrate.	nein	Versickerung des auf den Baugrundstücken anfallenden unbelasteten Niederschlagswasser vor Ort.
Luft, Klima	Flächeninanspruchnahme von	nein	Begrünung von Flachdächern zur

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen, soweit diese auf Grund der Planung erstmalig bewirkt oder verändert werden	Erhebliche Auswirkungen?	Maßnahmenvorschläge
	<p>naturhaushaltlich geringwertiger Flächen für Verkehrsflächen und Wohnbauflächen (ehemaliges Gärtnereigelände, extensiv genutzte Rasenflächen) sowie Versiegelung von ca. 2.925 m² Bodenfläche (geringfügige Erhöhung von Aufheizungseffekten). Verlust von Gehölzen (ohne gravierende Auswirkungen auf die Lufthygiene und das Klima). Geringfügige Erhöhung von Emission (Erschließungsverkehr, Wohngebäudeheizung)</p>		<p>Verminderung von Aufheizungseffekten infolge von Flächenversiegelung.</p> <p>Die Gartenflächen im Bereich der Wohnbauflächen sind zu begrünen und möglichst naturnah zu gestalten, was auch dem Schutz des Klimas dient.</p>
Mensch, Lärm und Erschütterungen	Keine relevanten Auswirkungen zu erwarten.	nein	Es sind keine Maßnahmen notwendig.
Mensch, Überschwemmungsgefahren	Das Plangebiet liegt nicht in einem Überschwemmungsgebiet.	nein	Es sind keine Maßnahmen notwendig.
Mensch, Altlasten	<p>Die ehemalige Gärtnerei stellt einen Altstandort dar, an dem in der Vergangenheit mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wurde.</p> <p>Zur konkreten Altlastensituation können zurzeit keine Aussagen gemacht werden.</p>	nein	<p>Da die geplante Wohnbebauung eine sensible Nutzung darstellt, ist eine orientierende Gefährdungsabschätzung durchzuführen.</p> <p>Es wird empfohlen, nach Rückbau aller Baulichkeiten das oberflächennahe Bodenprofil zu überprüfen. Je nach Ergebnislage sind weitere Untersuchungen durchzuführen.</p> <p>Vermutlich muss für den Fall der Gestaltung von Wohngärten ein Oberboden aus Fremdboden in Vorsorgequalität gemäß Bundesbodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) für die Gestaltung der durchwurzelbaren Bodenzone in unversiegelten Gartenbereichen eingebaut werden.</p>
Mensch, Erholung	<p>Geringfügige Verkleinerung öffentlich nutzbaren Freiraums (extensiv genutzte Rasenflächen einer bisher als öffentliche Grünfläche festgesetzten Fläche).</p> <p>Die Erweiterung der Spielplatzfläche führt zu einer Verbesserung der Wohnumfeldqualität.</p> <p>Veränderung einer fußläufigen Verbindung zwischen Handwerkerstraße und Schweizer Str. / Rheinstraße.</p>	nein	<p>Die fußläufige Verbindung zwischen Handwerkerstraße und Schweizer Str. / Rheinstraße kann über die geplante Erschließungsstraße aufrechterhalten werden. Eine Wegeführung im Bereich der geplanten öffentlichen Grünfläche mit Anschluss an die Erschließungsstraße sollte eingerichtet werden.</p> <p>Weitere Maßnahmen sind nicht notwendig.</p>

Schutzgut	Beschreibung der Auswirkungen, soweit diese auf Grund der Planung erstmalig bewirkt oder verändert werden	Erhebliche Auswirkungen?	Maßnahmenvorschläge
kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	Relevante Objekte und Strukturen sind nicht betroffen.	nein	Es sind keine Maßnahmen notwendig.

3.3.1 *Besonderer Artenschutz* (§1 (6) Nr. 7 a BauGB, § 44 BNatschG)

Das Plangebiet ist durch folgende Biotoptypen gekennzeichnet.

- a) Der östliche Teil des Bebauungsplans wird von einem kleinen innerstädtischen Waldbestand eingenommen.
- b) Westlich davon befindet sich ein locker mit alten Einzelbäumen (überwiegend Eichen) bestandene und als extensiver Spielplatz genutzter Bereich.
- c) Weiter westlich bis zur Handwerkerstraße geht dieser Bestand in eine extensiv genutzte, artenarme Rasenfläche über. An deren Südrand befinden sich noch einige alte Einzelbäume.
- d) Der nördliche Teil des Plangebietes ist dem Biotoptyp "Siedlungsbrache" (aufgelassene Gärtnerei mit teilweise zurückgebauten Gewächshäusern) zuzuordnen. An ihrem Südrand befindet sich eine Gehölzreihe.
- e) Im Nordwesten, unmittelbar an der Handwerkerstraße gelegen, befindet sich ein Wohngebäude (Handwerkerstraße 71) mit Nebengebäuden (u.a. nicht mehr genutztes Ladengeschäft).

Die das Plangebiet umgebenden Flächen werden alle überwiegend zu Wohnzwecken genutzt (zwei- bis maximal viergeschossige, lockere Bebauung mit Gärten).

Die Bestände gemäß a) und b), welche aus ökologischer Sicht die wertvolleren Bereiche des Plangebietes darstellen, bleiben weitgehend unverändert.

Die extensiv genutzte, artenarme Rasenfläche (c) wird zukünftig als Wohnbaufläche genutzt. 5 der 6 dort am Rande stehenden Einzelbäume bleiben gemäß der vorgesehenen Festsetzungen jedoch erhalten.

Das ehemalige Gärtnereigelände (d) wird zukünftig als Wohnbaufläche genutzt. Die noch vorhandenen Aufbauten (teilweise zurückgebaute Gewächshäuser, nicht mehr genutztes Ladenlokal) müssen vollständig abgerissen werden. Der am Südrand des

Geländes befindliche Gehölzstreifen muss für den Bau der erforderlichen Erschließungsstraße des Bereiches gerodet werden.

Das Wohngebäude Handwerkerstraße Nr. 71 kann erhalten bleiben. Die Festsetzung des Plangebietes sieht hier ebenfalls Wohnbaufläche vor, so dass es ggf. aber auch zu einer Neubebauung kommen kann.

Das Vorkommen und die Entwicklungsmöglichkeiten von Tieren sind in aller Regel an die Existenz geeigneter Lebensräume gebunden. Städtebauliche Maßnahmen wirken demgegenüber selten direkt auf Tiere ein, sondern beeinträchtigen deren Lebensbedingungen durch die Beseitigung bzw. Beeinträchtigung ihrer Lebensräume. Dies gilt grundsätzlich auch für die sogenannten "planungsrelevanten Arten", die unter dem besonderen Schutz des Europäischen Rechts stehen.

Das Bundesnaturschutzgesetz regelt den Schutz gefährdeter Tier- und Pflanzenarten und hier insbesondere derjenigen Arten, die für die Aufrechterhaltung der ökologischen Vielfalt und Entwicklung in der Europäischen Union von besonderer Bedeutung sind. Diese Arten werden in § 7 BNatSchG definiert; § 44 benennt eine Reihe von Verboten, die unter anderem diese Arten betreffen (Absatz 1) und beschreibt im Absatz 5 das Verhältnis zur Bauleitplanung.

Demnach ist es verboten die in § 7 definierten besonders geschützten und streng geschützten Arten

- zu fangen, zu töten und Ähnliches (Nr. 1),
- ihre Habitate zu zerstören (Nr. 3) und
- streng oder besonders geschützte Pflanzen oder ihre Standorte zu zerstören (Nr. 4).

Für die Bauleitplanung regelt § 44 Absatz 5 BNatSchG in Verbindung mit § 18, dass auch der Artenschutz grundsätzlich nach der Eingriffsregelung im Baugesetzbuch behandelt werden muss. Für eine bestimmte Auswahl aus den besonders oder streng geschützten Arten (nämlich die durch europäisches Recht geschützten Arten) gelten jedoch die Verbote aus § 44 Absatz 1 fort. Soweit sie in Nordrhein Westfalen vorkommen, werden sie im Land als "Planungsrelevante Arten" bezeichnet.

Im Rahmen der Bauleitplanung gelten diese Verbote jedoch nicht,

- wenn Ausgleichslebensräume gleicher oder ähnlicher Art wie die in Anspruch genommenen im räumlichen Zusammenhang vorhanden sind;
- oder wenn im Rahmen von Ausgleichsmaßnahmen solche Ausweichlebensräume geschaffen werden; das kann im Einzelfall bedeuten, dass die Aus-

weichlebensräume vor Durchführung der durch den Bebauungsplan ermöglichten Maßnahmen für die Umsiedlung betroffener Arten zur Verfügung stehen müssen.

Hinsichtlich des Verbots Nr. 1 (fangen, töten) gilt diese Ausnahme nur bei Unvermeidbarkeit. Da die Verbote des § 44 BNatSchG unmittelbar und für jedermann gelten, bleibt die Verantwortung des Eingriffsverursachers so lange bestehen, wie durch einen Bebauungsplan nichts anderes geregelt ist.

Die sog. Störungsverbote (§ 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG), wonach erhebliche Störungen in einer Reihe von Lebensphasen der jeweiligen Arten verboten sind, gelten jedoch weiter, auch wenn ein Bebauungsplan aufgestellt wurde. Als erheblich gilt eine Störung dann, wenn der Erhaltungszustand der Art in dem jeweiligen Raum ("lokale Art") gefährdet ist, das heißt, wenn durch die Störungen mit einer Abnahme der Population zu rechnen ist. Die Pflicht zur Vermeidung solcher Störungen verbleibt daher bei demjenigen, der letztlich den Eingriff verursacht. Im Rahmen der Bauleitplanung muss allerdings geprüft werden, ob solche Störungen bei Umsetzung der Planung überhaupt vermeidbar sind – anderenfalls wäre die Planung nicht umsetzbar und damit unzulässig –; weiterhin sollten Erkenntnisse über das mögliche Vorhandensein solcher Arten und über geeignete Maßnahmen zur Vermeidung von Störungen in Form von Hinweisen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Die Belange des besonderen Artenschutzes wurden in einer planbezogenen Artenschutzprüfung (ASP Stufe I) geprüft.

Zur Beurteilung des potentiellen Artenvorkommens im Plangebiet erfolgte eine Auswertung des Landschaftsinformationssystem (linfos) der LANUV durch die sog. Messtischblattabfrage.

Das Plangebiet befindet sich im 4. Quadranten des Messtischblattes MTB 4305 (Wesel). Die Datenabfrage beschränkt sich in Bezug zum vorgefundenen Biotoptypenvorkommen auf folgende Lebensraumtypen:

- Laubwälder mittlerer Standorte,
- Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken und
- Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen
- Gebäude.

Im Ergebnis werden für das MTB 4305-4 als planungsrelevante Arten benannt:

- 8 Fledermausarten,
- 29 Vogelarten,

- 1 Amphibienart und
- 1 Reptilienart.

Die Lebensraumsprüche der 8 gelisteten Fledermausarten werden im Plangebiet zumeist nicht erfüllt. Ein Vorkommen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) ist nicht vollkommen auszuschließen. Auch ein Vorkommen des Abendsegler (*Nyctalus noctula*) als überfliegender Nahrungsgast ist möglich. Es sind jedoch weder für diese beiden Arten noch für die übrigen Fledermausarten vorhabenbedingte Verlust essentieller Lebensraumstrukturen zu erwarten. Insbesondere bleibt der überwiegende Teil des vorhandenen Gehölzbestandes erhalten. Die vorhandenen Nebengebäude (Handwerkerstraße 71) werden ggf. von Zwergfledermäusen aufgesucht (Zwergfledermäuse haben ihre Quartiere in geeigneten Gebäuden); bevor diese abgerissen werden, sind die baulichen Anlagen auf Besatz zu überprüfen. Die mögliche Funktion des Plangebietes als Nahrungshabitat wird nur geringfügig eingeschränkt. Eine essentielle Bedeutung kommt dem durch Bebauung beanspruchten Bereich auf keinen Fall zu. Da sich zudem das Plangebiet im Siedlungsbereich von Spellen befindet, ist ebenso weder von einer relevanten Störung noch von einer Erhöhung des Tötungsrisikos für Fledermäuse auszugehen. Die im MTB gelisteten Fledermausarten sind daher nicht weiter zu betrachten.

Das Vorkommen planungsrelevanter Amphibien- und Reptilienarten bzw. das von essentiellen Lebensräumen dieser Arten kann für das Plangebiet ausgeschlossen werden, so dass diese ebenfalls nicht weiter zu betrachten sind.

Von den 29 gelisteten Vogelarten könnten das Plangebiet aufgrund ihrer Habitatansprüche und Lebensweise allenfalls folgende Arten als (Teil-)Lebensraum aufsuchen:

- Waldohreule,
- Mäusebussard,
- Saatkrähe,
- Kuckuck,
- Mehlschwalbe,
- Kleinspecht,
- Turmfalke,
- Rauchschwalbe und
- Star.

Aber auch für diese Arten kann, nach entsprechender Prüfung im Rahmen durchgeführter Artenschutzprüfung (Stufe I) davon ausgegangen werden, dass essenti-

elle Lebensraumstrukturen vorhabenbedingt nicht betroffen sind und/oder eine erhebliche Störung der geprüften Arten nicht zu erwarten ist.

Als Folge der Planung kann ein Teil der zu Anfang des Abschnitts aufgeführten Bio-
toptypen, die zugleich – ganz allgemein betrachtet – Lebensräume darstellen, in An-
spruch genommen werden, nämlich im Wesentlichen die Bestände der oben aufgelisteten Bereiche c), d) und e).

Dadurch kann es zu einer Gefährdung von Lebensräumen kommen. Jedoch befinden sich ähnliche Biotoptypen in der näheren und weiteren Nachbarschaft, so dass grundsätzlich Ausweichlebensräume vorhanden sind. Es sind im Vergleich mit der Umgebung keine besonderen Strukturen (außergewöhnliche Böden, spezielle Gebäude, Ruinen oder ungewöhnliche Pflanzengesellschaften usw.) vorhanden, die für bestimmte Arten als alleiniges Habitat geeignet wären. Mit einer isolierten lokalen Population, die auf Lebensstätten gerade in dem Plangebiet angewiesen wäre, ist daher nicht zu rechnen.

Da eine erhebliche Gefährdung aber nur vorliegt, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population gefährdet wird – das bedeutet, dass maßnahmebedingt mit einer dauerhaften Abnahme der Population gerechnet werden müsste –, wird davon ausgegangen, dass, bei Beachtung der üblichen Vermeidungsmaßnahmen, eine erhebliche Gefährdung der potentiell vorkommen Arten mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht zu befürchten ist. Infolge dieser Einschätzung sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen aus Artenschutzgründen erforderlich.

Folgende Maßnahmen / Vorkehrungen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sind vorzusehen:

- keine Gehölzrodung in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. eines jeden Jahres
- Überprüfung von Bäumen vor deren Rodung auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und ggf. Kontrolle auf Besatz (Fledermäuse und Vögel). Vorgefundene Höhlen sind zu verschließen. Wird ein Besatz festgestellt, erfolgt der Verschluss erst nach positiver Ausflugskontrolle. Wurden bei der Kontrolle Fledermäuse oder Vögel angetroffen, sind entsprechende Ersatzquartiere (Fledermaus- oder Vogelkästen) in geeigneter Anzahl an geeigneten verbleibenden Bäumen innerhalb des Planbereichs (Festsetzung als "Fläche für Wald" bzw. "Öffentliche Grünfläche") anzubringen.
- Freiräumen des Baufeldes außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln. Die Baufeldräumung kann – bei entsprechendem aktuellem Negativnachweis bezüglich des Vorhandenseins von Brutplätzen planungsrelevanter Vogelarten – auch innerhalb dieser Zeiten vorgenommen werden.

- Abriss von Gebäude nach erfolgter Kontrolle auf Besatz (Zwergfledermaus). Für den Fall, dass (Zwerg-)Fledermäuse gefunden wurden, sind Fledermauskästen in geeigneter Anzahl im Umfeld aufzuhängen.

Da die Störungsverbote nach § 44 Absatz 1 Nr. 2 BNatSchG nicht der Sonderregelung für die Bauleitplanung unterliegen, ist es Sache des einzelnen Bauherrn, bei der Umsetzung der Planung entsprechende Störungen zu unterlassen. Dies ist jedoch bei allen genannten Arten möglich und führt im schlechtesten Fall zu einer Verzögerung des Baubeginns. Die beabsichtigte Planung ist daher grundsätzlich mit den Störungsverböten vereinbar.

Die Verpflichtungen des Bauherrn hinsichtlich des Artenschutzes werden durch geeignete Hinweise kenntlich gemacht.

3.4 Energieoptimierung

Bei der städtebaulichen Planung, insbesondere bei der Festlegung der Erschließungsachsen und der Gebäudestellung ist Wert darauf gelegt worden, dass die künftig entstehenden Dachflächen eine günstige Orientierung zur Sonneneinstrahlung aufweisen können, um auf diese Weise eine Nutzung der Solarenergie zu ermöglichen.

Die Bauflächen sind so gewählt, dass es bei Satteldächern möglich ist, dass deren Dachfirste annähernd in West-Ost-Richtung verlaufen. Somit könnten die nach Süd(ost) geneigten Dachflächen entsprechend genutzt werden

Ansonsten wird die Versorgung mit Wärmeenergie durch die auf dem Markt tätigen Energieversorger gewährleistet. Eine Festlegung auf den Bezug von Fernwärme wäre aus ökologischen Gründen sinnvoll. Der erforderliche Netzanschluss ist nach derzeitigem Stand nicht gegeben.

4 Planungsrechtliche Umsetzung

4.1 Planerische Grundentscheidung

Wie in Abschnitt 1 dargelegt soll durch den Bebauungsplan eine bedarfsgerechte und moderne Wohnbebauung in Form von Neubauten (Einfamilienhäuser und/oder Doppelhaushälften) ermöglicht werden. Die Änderung des Bebauungsplanes trägt zu einer Optimierung der Flächenausnutzung der jeweiligen Grundstücke bei. Zudem wird der geschlossen mit Gehölzen bestandene Bereich als Wald gesichert.

Die wesentlichen für das Planvorhaben geltenden Ziele lassen sich ebenfalls durch die Planung erreichen:

- Schaffung zusätzlichem Wohnraum mittels Neubauten unter Beachtung des Charakters der umgebenden Bebauung:
Die Festsetzung von Teilen des Plangebietes als "Allgemeines Wohngebiet" ermöglicht den Neubau von bis zu 22 Wohneinheiten. Die Festsetzungen hinsichtlich der Dichte des Baugebietes bzw. des Maßes der baulichen Nutzung gewährleistet eine Anpassung des Plangebietes an den Charakter der Wohnbebauung in den umgebenden Bereichen.
- Sicherung eines vorhandenen Waldbestandes:
Die Festsetzung der ca. 0,42 ha großen östlichen Teilfläche des Plangebietes als "Fläche für Wald" trägt zur dauerhaften Sicherung des dort stockenden Gehölzbestandes bei.
Die Funktionen des Bestandes insbesondere im Hinblick auf Stadtklima, als Lebensraum von Pflanzen und Tieren sowie für das Ortsbild und die wohnungsnaher Erholung werden dadurch gesichert.
- Sicherung einer locker mit Bäumen bestandenen öffentlichen Grünfläche, die aktuell extensiv als Spielplatz genutzt wird:
Durch die Festsetzung der ca. 0,11 ha großen Teilfläche westlich der zuvor genannten Waldfläche als "Öffentliche Grünfläche" mit der Zweckbestimmung "Spielplatz" wird der mit locker gestellten, alten Einzelbäumen bestandene Wiesenbereich mit extensiver Spielplatznutzung dauerhaft als Freifläche gesichert. Mit der Festsetzung soll zudem der Bedarf in Spellen gemäß Spielflächenbedarf gedeckt werden.
Der Erhalt des öffentlichen Spielplatzes trägt zudem zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes bei und dient zur Erhaltung des Charakters eines durchgrüneten Siedlungsbereiches. Die Festsetzung ermöglicht zudem die Anlage eines Weges zur Aufrechterhaltung einer durchgängigen KFZ-freien Wegeverbindung zwischen Schweizer Straße bzw. Rheinstraße und (über die neue Erschließungsstraße) Handwerkerstraße und dient somit auch der Erhaltung gesunder Wohnumfeldverhältnisse.

Durch die Realisierung der Planung kann das Wohnraumangebot in Voerde-Spellen erweitert werden. Darüber hinaus wird die Erhaltung von Freiflächen mit Bedeutung für ein gesundes Wohnumfeld und für das Ortsbild, sowie das lokale Klima, den Boden- und Wasserhaushalt und für die Tier- und Pflanzenwelt durch die Planung gewährleistet.

Die einzelnen Nutzungen sind so angeordnet, dass zum einen vorhandene erhaltenswerte Gehölzbestände / öffentliche Freiflächen erhalten bleiben und diese somit zu gesunden Wohnumfeldverhältnissen und zum Erhalt des Ortsbildes beitragen und zum anderen Wohnbauflächen auf ehemals überwiegend als Gärtnerei genutzten Flächen geschaffen werden, welche an die vorhandene Bebauung der Handwerkerstraße und der Straße "Am Denkmal" räumlich anbindet. Insgesamt ergibt sich durch die Anordnung der geplanten Nutzungen und durch Art und Umfang der baulichen Nutzung ein durchgrünter Siedlungsbereich, der sich gut in den Charakter des vorhandenen Siedlungsbildes der Umgebung integriert.

Die Auswirkung der Planänderung auf die Umwelt führt insgesamt zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, so dass Maßnahmen zur Kompensation nicht erforderlich werden:

- Durch den Neubau von Gebäuden und der erforderliche Erschließungsstraße werden zwar Flächen versiegelt und damit funktional dem Naturhaushalt dauerhaft entzogen. Allerdings erfolgt diese Versiegelung auf Flächen, die vormals als Gärtnerei mit Glashauskultur genutzt wurden (also auf entsprechend vorbelasteten Flächen mit bereits gestörten Bodenverhältnissen) oder im Bereich artenarmer Rasenflächen, so dass erhebliche Beeinträchtigungen auf die Umweltschutzgüter Boden und Wasser sowie Klima/Luft nicht zu erwarten sind. Zudem ist vorgesehen, die Gartenflächen im Bereich der Wohnbauflächen zu begrünen und naturnah zu gestalten, was den negativen Auswirkungen der Versiegelung zumindest teilweise entgegenwirkt.
- Durch die Flächeninanspruchnahme (einschließlich Gehölzverlust) gehen zwar Strukturen verloren, die ganz allgemein als Teillebensraum für Tiere und Pflanzen fungieren können, was jedoch ebenfalls keine gravierenden Auswirkungen erwarten lässt. Die genannten Bestandsverluste sind aber im Hinblick auf Art und Umfang der betroffenen Flächen, deren isolierte Lage im Siedlungsgebiet von Spellen, der geringen Habitatsignung der Flächen sowie der vorgenannten Vorbelastung nicht so bedeutsam sind, dass nachhaltige Auswirkungen auf das ökologische Gesamtsystem befürchtet werden müssen. Zudem wird der aus Sicht des Biotop- und Artenschutz bedeutendere Teilbereich des Plangebiets durch die Festsetzung als "Öffentliche Grünfläche (Spielplatz)" bzw. als "Fläche für Wald" im Bestand gesichert; damit bleiben auch deren Funktionen für die Umwelt und den Naturhaushalt (alle biotischen und abiotischen Schutzgüter), für das Siedlungsbild (Schutzgut "Landschaft") und als grün strukturiertes Wohnumfeld (Schutzgut "Menschen") erhalten.

Insgesamt gesehen und gemessen an dem vor der Planung bestehenden Sach- und Rechtszustand ergeben sich keine erheblichen Beeinträchtigungen in Bezug auf die Umwelt.

Zur Umsetzung der Planungsziele wurden zwei Planvarianten angedacht, jedoch nicht weiterverfolgt:

- Eine Variante ist der Status-Quo. Hierbei würde die gesamte öffentliche Grünfläche erhalten bleiben. Nördlich würde lediglich entlang der Handwerkerstraße gemäß der Festsetzungen des Bestandsplans gebaut werden können. Der rückwärtige Bereich bliebe unbebaut. Um dem zusätzlichen Bedarf an Wohnbauflächen gerecht zu werden, müssten an anderer Stelle geeignete Flächen zur Verfügung gestellt werden.
- Die zweite Variante ist der Erhalt der Grünfläche im Süden und eine Bebauung der nördlich davon liegenden Fläche der ehemaligen Gärtnerei. Hierzu müsste zur Erschließung der rückwärtigen Bereiche eine Straße in das Gebiet verlegt werden, die lediglich eine einseitige Erschließung darstellen würde und damit unwirtschaftlich wäre, zumal sich das Flurstück nach Nordosten verjüngt.

Ziel ist eine umfangreiche Bebauung der Flächen vor dem Hintergrund, dass gerade in Spellen Wohnbauland dringend nachgefragt wird. Aus diesem Grund kommt weder eine Erhaltung der Grünfläche bei Bebauung lediglich der nördlichen Fläche noch eine teilweise Straßenrandbebauung entlang der Handwerkerstraße im Rahmen des Status-Quo in Betracht.

Durch das vorgesehene Konzept können die Planungsziele daher weitgehend verwirklicht werden, ohne andere Belange nennenswert zu beeinträchtigen. Insgesamt überwiegt der Nutzen des Projekts deutlich die damit verbundenen Nachteile.

Soweit Beeinträchtigungen verbleiben, ist Gegenstand der Planung, dass die insoweit Betroffenen im Interesse der Planungsziele damit belastet werden sollen.

4.2 Planungsinstrumente

Dieses Planverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Die Anwendung dieser Vorschrift ist an verschiedene Voraussetzungen gebunden.

Das beschleunigte Verfahren ist in erster Linie vorgesehen für die Wiedernutzbarmachung bisher anderweitig baulich genutzter Flächen im Siedlungszusammenhang oder für die Überplanung von Siedlungsgebieten im Sinne der Nachverdichtung. Ziel ist, die Inanspruchnahme neuer Flächen im Außenbereich möglichst zu vermeiden zu Gunsten der Nutzung von Flächen, die bereits der natürlichen Entwicklung weitgehend entzogen sind. Zur Nachverdichtung zählt auch die Entwicklung kleinerer, bisher baulich

nicht genutzter Flächen, soweit diese innerhalb des Siedlungszusammenhangs liegen und zum Außenbereich keine bedeutende funktionale Beziehung (mehr) besteht.

Diese Kriterien treffen für den Planbereich zu, weil

- dieser Bestandteil eines zusammenhängenden Siedlungsbereichs ist,
- kein unmittelbar Kontakt zum unbebauten Außenraum besteht,
- ehemals als Gärtnerei genutztes Gelände für den größten Teil der als Wohnbauflächen vorgesehenen Bereiche herangezogen werden sollen und
- es im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr.14 liegt, welcher für den Bereich des aufgelassenen Gärtnereigeländes bislang "Allgemeines Wohngebiet" festsetzt.

Die auf Grund der Festsetzungen dieses Plans maximal mögliche zulässige Grundfläche beträgt 1.986 m² (=durch Baugrenze abgegrenzt, überbaubare Fläche innerhalb des Wohngebietes). Die Größe der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt 941 m², so dass im Plangebiet insgesamt von einer Versiegelung von max. 2.925 m² auszugehen ist.

Damit ist der in § 13a Absatz 1 Nr. 1 genannte Schwellenwert von 20.000 qm unterschritten. Es sind auch keine Bebauungspläne in einem engen räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt worden bzw. ist deren Aufstellung beabsichtigt, deren zusammengefasste zulässige Grundflächen den genannten Schwellenwert überschreiten würden.

Durch die Planänderung wird ebenfalls nicht die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.


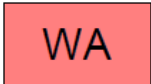
Nach Art. 3 Abs. 1 FFH-Richtlinie besteht ein kohärentes europäisches Netz besonderer Schutzgebiete mit der Bezeichnung „Natura 2000“. Dieses Netz umfasst Gebiete mit natürlichen Lebensräumen und Habitaten für Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse sowie die auf Grund der Vogelschutz-Richtlinie ausgewiesenen besonderen Schutzgebiete. Die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ist ausgeschlossen, wenn solche Schutzgebiete beeinträchtigt werden. Das ist nicht der Fall, da gegenüber dem bisherigen Planungsrecht lediglich Wohnbebauung in einem bereits durch Wohnbebauung geprägten Bereich hinzugefügt wird und somit auch unter Berücksichtigung der Entfernung zum nächstliegenden Schutzgebiet keine erheblichen Auswirkungen im Hinblick auf die Schutzziele hinzukommen oder verstärkt werden.

Damit sind alle Voraussetzungen gegeben, die der Gesetzgeber für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB erfüllt sehen will. Das bedeutet, dass für den Bebauungsplan kein Umweltbericht erstellt werden muss und dass für


Eingriffe in das Naturpotential keine Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt zu werden brauchen. Das Gebot, im Rahmen der Abwägung jedoch solche Eingriffe möglichst zu vermeiden, bleibt unberührt.


4.3 Festsetzungen

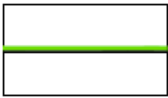

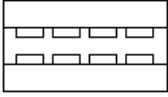


In der folgenden Tabelle sind alle einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans mit der jeweiligen, dazugehörigen Begründung dargestellt:

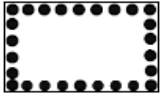

	Planinhalt	Begründung
A	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB und BauNVO	
1.	Abgrenzung des Geltungsbereichs	
1.1	Grenze des räumlichen Geltungsbereichs (§ 9 Abs. 7 BauGB) 	Um die städtebaulichen Zielsetzungen (insb. Bereitstellung von bedarfsgerechtem Wohnraum in Form von Neubauten sowie Sicherung von erhaltenswerten Gehölzbeständen/Wald im besiedelten Bereich) realisieren zu können, umfasst der Geltungsbereich der 4. Änderung die Flurstücke 388 und 565 (Gemarkung Spellen, Flur 13). Eingefasst wird das Plangebiet durch die Rheinstraße (Süden), die Handwerkerstraße (Westen), die Straße „Am Denkmal“ (Norden) sowie der Schweizer Straße (Osten). Die Grenzen verlaufen entlang der Flurstücksgrenzen der betroffenen Grundstücke, die einer veränderten Nutzung zugeführt werden sollen. Neben dem Gelände einer ehemaligen Gärtnerei umfasst der Geltungsbereich ebenfalls öffentliche Grünflächen. Weitere an das Plangebiet grenzende Bereiche werden bereits zu Wohnzwecken genutzt. Diese Flächen sind demzufolge kein Bestandteil des Plangebiets. Insgesamt umfasst der Geltungsbereich der 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 14 eine Fläche von etwa 1,1 ha.
2.	Nutzungsart	
2.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 1 Abs. 5 und 6 BauNVO, § 4 BauNVO)  In dem allgemeinen Wohngebiet	Der westliche Planbereich wird als „Allgemeines Wohngebiet“ festgesetzt, da hier vorwiegend Wohnbebauung entstehen soll. Die Art der baulichen Nutzung wird aus den Festsetzungen des Bestandsplans (Bebauungsplan Nr. 14) übernommen und folgt dem Grundsatz der Innenverdichtung im Stadtteil Spellen. Die Wohnnutzung fügt sich darüber hinaus in die benachbarten Wohngebiete ein. Die Art der erlaubten Bebauung orientiert sich an der Be-


	Planinhalt	Begründung
	<p>(§ 4 BauNVO) sind Wohngebäude zulässig. Ausnahmsweise sind die der Versorgung dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gem. § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zulässig. Weiterhin sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gem. § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässig.</p> <p>Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 Abs. 3 BauNVO sind nicht zulässig.</p>	<p>bauung der Umgebung. Zugleich soll eine zu starke Verdichtung vermieden und der Charakter eines offen bebauten, durchgrüneten Siedlungsbereiches erhalten werden.</p> <p>Die zulässigen Nutzungen ermöglichen eine - über das reine Wohnen hinausgehende – bedarfsgerechte, moderne Nutzung der Wohngebäude, die durch quartiersbezogene Nutzungen sinnvoll ergänzt werden kann. Demgegenüber werden aufgrund der geringen Größe des Wohngebietes das Wohnen störende Nutzungen ausgeschlossen. Die Festsetzung dient somit der Förderung ruhigen Wohnens. Darüber hinaus würden Gartenbaubetriebe oder Tankstellen zu einer zusätzlichen nicht unerheblichen Flächeninanspruchnahme führen. Vor dem Hintergrund der geringen Plangebietsgröße sind diese Nutzungen auszuschließen.</p>
3.	Dichte des Baugebietes	
3.1	<p>Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)</p> <p style="text-align: center;">GRZ 0,4</p>	<p>Die im Plangebiet festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahlen orientieren sich an den Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO.</p> <p>Entsprechend der innerstädtischen Lage sowie des Bestandes in der Umgebung wird die GRZ von 0,4 beibehalten.</p>
3.2	<p>Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)</p> <p style="text-align: center;">GFZ 0,8</p>	<p>Dies ermöglicht eine effiziente Ausnutzbarkeit der neu zur Verfügung stehenden Flächen. Aufgrund der geringen Plangebietsgröße ist die Orientierung an der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung sinnvoll.</p> <p>Die Festlegung der Geschossflächenzahl regelt ebenso wie die Grundflächenzahl die Bebauungsdichte bei Bauprojekten und steuert somit das städtebauliche Erscheinungsbild. Entsprechend der Ausführungen zur GRZ wird vor dem Hintergrund einer zweigeschossigen Bebauung eine GFZ von 0,8 ermöglicht.</p>
3.3	<p>Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)</p> <p style="text-align: center;">II</p>	<p>Die Zahl der Vollgeschosse wird im gesamten Plangebiet auf II Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt. Dadurch soll die Struktur der näheren Umgebung aufgenommen werden. Für die Entwicklung von Einzel- und Doppelhäusern ist die festgesetzte Geschossigkeit ausreichend. Zudem wird das vorhandene Ortsbild gewahrt.</p>

	Planinhalt	Begründung
3.4	<p>Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 BauNVO)</p> 	<p>Die Zulässigkeit von Wohngebäuden wird auf Einzel- sowie Doppelhäuser begrenzt. Ziel der Festsetzung ist die Entwicklung eines offenen und durchgrüntes Quartiers, welches sich darüber hinaus an der umgebenden Bebauung orientiert. Durch die räumliche Nähe zur festgesetzten Waldfläche entsteht ein attraktives Wohnraumangebot, welches den zusätzlichen Bedarf an Ein- und Zweifamilienhäusern decken kann. Eine bauliche Struktur aus Einzel- und Doppelhäusern wahrt ebenfalls das städtebauliche Erscheinungsbild der Umgebung.</p>
3.5	<p>Einzelhausgrundstücke müssen mindestens 390 m² groß sein. Grundstücke von Doppelhaushälften müssen mindestens 260 m² groß sein. Ausgenommen von der Mindestgrundstücksgröße ist das Baufenster mit vorhandenem Gebäudebestand (Wohnhaus Handwerkerstraße Nr. 71) (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB).</p>	<p>Die Festlegung der Mindestgrundstücksgröße dient dazu, den Charakter eines offen bebauten, durchgrüntes Siedlungsbereiches zu gewährleisten. Auf Grundlage einer städtebaulichen Konzeption für das Plangebiet hat sich ergeben, dass bei diesen Grundstücksgrößen ein zweckmäßig erschlossenes Quartier entstehen kann. Bei Unterschreitung der Mindestgrundstücksgrößen entstehen zu kleinteilige Strukturen.</p>
3.6	<p>In Wohngebäuden ist im einem Einzelhaus eine Wohneinheit mit max. 1 Einliegerwohnung zulässig. In einer Doppelhaushälfte ist max. 1 Wohneinheit zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)</p>	<p>Die Festsetzung der Anzahl von Wohneinheiten soll verhindern, dass zu viele Wohnungen realisiert werden. Ziel ist es den Gebietscharakter zu erhalten.</p>

	Planinhalt	Begründung
4.	Bauhöhen und Baugrenzen	
4.1	Maximale Höhe der Gebäudeoberkante über Normalhöhennull für Flachdach (§ 18 BauNVO) OK_{max.} 35,75 ü NHN	Die Begrenzung der Gebäudehöhe orientiert sich an den überwiegenden Gebäudehöhen der Umgebung und trägt somit zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes bei. Durch die Festsetzung der maximalen Bauhöhe wird in Verbindung mit den Baugrenzen das städtebauliche Erscheinungsbild des Baugebiets weitgehend bestimmt. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Geschossigkeit können zweckmäßig gestaltete Baukörper realisiert werden. Die maximale Gebäudehöhe bei einem Flachdach beträgt ca. 10m.
4.2	Maximale Traufhöhe über Normalhöhennull für Satteldach (§ 18 BauNVO) TH_{max.} 33,25 ü NHN	Gebäude mit Satteldach erreichen eine Gesamthöhe von ca. 12,50 m. Es wird zwischen Traufhöhe und Firsthöhe unterschieden. Die Begrenzung der Gebäudehöhen orientiert sich an der umliegenden Bebauung. Die Festsetzung der Höhen erfolgt nach den geplanten Geschossezahlen ausgehend von einer durchschnittlichen Geländehöhe von 25,75 m ü. NHN.
4.3	Maximale Firsthöhe über Normalhöhennull für Satteldach (§ 18 BauNVO) FH_{max.} 38,25 ü NHN	Siehe Begründung zur Festsetzung 4.2
4.4	Baugrenze (§ 23 BauNVO) 	Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgesetzt. Die Baugrenzen sichern einen gewissen Mindestabstand baulicher Anlagen von öffentlichen Flächen bzw. Flächen anderer Nutzung. Des Weiteren wird durch die Bestimmung der Baugrenze der erforderliche Abstand zum Wald eingehalten. Die Baugrenzen werden in einem Abstand von mindestens 3 m zu den Flurstücksgrenzen bzw. der Erschließung angelegt. Darüber hinaus stehen die Baufelder in einem ausreichenden Abstand zueinander, um dem durchgrüneten Siedlungscharakter unter Einbeziehung der Waldfläche gerecht zu werden. Ziel dieser Festsetzung ist die Sicherung von Frei- und Gartenflächen, so dass diese nicht überbaubaren Flächen auch gärtnerisch gestaltet und genutzt werden können. Die Festsetzung der Baugrenzen trägt zur Wahrung des aktuellen Ortsbildes bei.

	Planinhalt	Begründung
5.	Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	
5.1	Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Straßenbegrenzungslinie  öffentliche Verkehrsfläche 	Die dargestellte Verkehrsfläche dient der inneren Erschließung des geplanten Baugebietes. Über die Handwerkerstraße wird das Plangebiet an das bereits bestehende öffentliche Straßennetz angebunden. Durch die Erschließung in Form einer Stichstraße entsteht kein Durchgangsverkehr im Plangebiet. Durch eine Straßenbreite von 7m können Müllfahrzeuge das Plangebiet ebenfalls befahren. Zugleich wird die öffentliche Zugänglichkeit der festzusetzenden öffentlichen Grünfläche (vgl. Ziff. 7.) und der festzusetzenden Fläche für Wald (vgl. Ziff. 10.) über die dargestellte Erschließungsstraße sichergestellt.
5.2	Fläche für ein Gehrecht zugunsten der Anlieger und für ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 	Die Festsetzung dient der fußläufigen Erschließung und der kurzen Anlieferung durch Fahrzeuge und trägt zur erforderlichen Ver- und Entsorgung von Grundstücken bei, welche nicht unmittelbar an öffentliche Verkehrsflächen angrenzen. Die Breite der Fläche wird auf 2,50m festgesetzt.
6.	Grünflächen	
6.1	öffentliche Grünfläche (§9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)  Zweckbestimmung: Spielplatz (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB) 	Der mit locker gestellten, alten Einzelbäumen bestandene Wiesenbereich in der Größenordnung von etwa 1.070 m ² mit extensiver Spielplatznutzung wird durch die Festsetzung gesichert und bleibt somit weiterhin öffentlich zugänglich. Der Erhalt des öffentlichen Spielplatzes trägt zudem zur Wahrung des vorhandenen Ortsbildes bei und dient zur Erhaltung des Charakters eines durchgrüntes Siedlungsgebietes. Darüber hinaus kann der Bedarf an öffentlichen Spielplätzen gemäß Spielflächenbedarfsplanung gedeckt werden. Die Festsetzung ermöglicht zudem die Anlage eines Weges zur Aufrechterhaltung einer durchgängigen KFZ-freien Wegeverbindung zwischen Schweizer Straße bzw. Rheinstraße und (über die neue Erschließungsstraße) Handwerkerstraße und dient somit auch der Erhaltung gesunder Wohnumfeldverhältnisse. Die öffentliche Grünfläche kann als tägliche Naherholungsfläche durch die Anwohner des Plangebiets genutzt werden.
7.	Erhaltung von Pflanzen, Begrünung, Klimaschutz	

	Planinhalt	Begründung
7.1	<p>Fläche mit Bindung für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</p> 	<p>Die öffentliche Grünfläche ist überlagert von einer Erhaltungsfestsetzung für den Baumbestand.</p> <p>Die auf der dargestellten Fläche vorhandenen, locker gestellten Einzelbäume stellen einen erhaltenswerten Bestand für die Tierwelt dar, der auch zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches und zum Charakter des vorhandenen Ortsbildes beiträgt.</p>
7.2	<p>Innerhalb der nach 7.1 festgesetzten Fläche (hier: öffentlicher Spielplatz) sind Bäume mit einem Brusthöhen-Stammdurchmesser ab 25cm zu erhalten. Abgänge sind im räumlichen Zusammenhang des zu erhaltenden Bestandes durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</p>	<p>Die Festsetzung dient dem dauerhaften Erhalt des vorhandenen Baumbestandes mit Bedeutung für das Ortsbild und die Tierwelt.</p>
7.3	<p>Zu erhaltender Baum (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</p> 	<p>Unter Berücksichtigung der Nutzbarkeit der Flächen als Privatgärten, auf denen die dargestellten Bäume stehen, wird der Erhalt einzelner alter Bäume festgesetzt. Die erhaltenswerten Bäume sind von Bedeutung für die Tierwelt und tragen zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches, positiven Klimateffekten und zur Prägung des Ortsbildes bei. Sie dienen darüber hinaus als Sichtschutz zur südlich gelegenen vorhandenen Bebauung bei.</p>
7.4	<p>Die zu erhaltenden Bäume sind bei Abgängen im räumlichen Zusammenhang durch gleichartige Neupflanzungen zu ersetzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)</p>	<p>Die zu erhaltenden Bäume tragen zur Durchgrünung des Siedlungsbereiches und zur Prägung des Ortsbildes bei. Abgänge sind dementsprechend zu ersetzen.</p>
7.5	<p>Flachdächer von Wohngebäuden sind zu begrünen. Ausnahmen von der Pflanzpflicht können für Dachaufbauten, Dachgauben, Zwerchhäuser, Dachterrassen oder Photovoltaikanlagen zugelassen werden (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)</p>	<p>Die Begrünung von Flachdächern trägt zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Verminderung von lokalklimatisch unerwünschten Aufheizungseffekten infolge von Versiegelung bei und vermindert somit die Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter Wasser und Klima.</p>


	Planinhalt	Begründung
7.6	Fläche für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB) 	Die Festsetzung dient dem dauerhaften Erhalt der mit Gehölzen bestandenen Fläche, welche "Wald" i.S. des BWaldG dargestellt. Die in geringem Umfang erforderliche Inanspruchnahme von Wald wird durch die Festsetzung ausreichend größer, bisher nicht mit Wald bestandenen Bereiche – angrenzend an den vorhandenen Bestand – kompensiert. Die Inanspruchnahme von Wald wird im Verhältnis 1:2 durch die Neupflanzung von Holunder und Hasel kompensiert. Die ca. 135m² große neue Waldrandzone grenzt direkt an den vorhandenen Waldbestand.
8.	Sonstige Planinhalte	
8.1	Stellplätze, überdachte Stellplätze (Carports) und Garagen sind innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Der Stauraum vor den Garagen muss mindestens 5m betragen. (§ 12 BauNVO)	Garagen sollen nicht unmittelbar an der Straßenbegrenzungslinie errichtet werden. Dadurch soll der Charakter eines offenen Quartiers gewahrt bleiben. Zusätzlich bleiben Sichtbeziehungen sowie ein positives städtebauliches Bild erhalten.
8.2	Nebenanlagen gem. §§ 14 Abs. 1 BauNVO dürfen ausschließlich im rückwärtigen Gartenbereich errichtet werden und dürfen hierbei außerhalb der überbaubaren Fläche in Summe eine Fläche von 9 m² nicht überschreiten. Hauseingänge, Gartenwege und Wohnterrassen werden hierbei nicht angerechnet.	Die Festsetzung trägt zur Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes bei und dient dazu, den Charakter eines durchgrünter Siedlungsbereiches zu erzielen. Die Freihaltung von Bebauung von größeren Teilflächen der Grundstücke im Plangebiet trägt zudem zu einer Vermeidung von Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser und Klima bei.
B	Gestalterische Festsetzungen	
1.	Flachdach (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) <p style="text-align: center;">FD</p>	Begrünte Flach- oder gering geneigte Dächer tragen zur Verzögerung des Regenwasserabflusses bei und dienen somit dem Schutz des Wasserhaushalts.
2.	Satteldach (§89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB) <p style="text-align: center;">SD</p>	Die Festsetzung orientiert sich an den Dachformen der vorhandenen Bebauung in der Umgebung. Die Festsetzung dient dem Erhalt des Ortsbildes.

	Planinhalt	Begründung
3.	Außenwandflächen der zu errichtenden Gebäude sind als Verblendmauerwerk (Sichtmauerwerk) mit Klinker zu errichten. (§89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	Die Festsetzung dient dem Erhalt des Ortsbildes. Durch die Vorgabe wird das Erscheinungsbild eines zusammenhängenden Quartiers ermöglicht ohne den individuellen Spielraum der Eigentümer unverhältnismäßig einzuschränken.
4.	Dachflächen sind mit anthrazitfarbenen Dachziegeln einzudecken. Hochglänzende Dachziegel sind unzulässig. (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	Die Festsetzung dient dem Erhalt des Ortsbildes bzw. zur Vermeidung dessen ungeordneter Entwicklung. Die Festsetzung „anthrazit“ umfasst mehrere Farbtöne, wodurch ein einheitliches Gesamtbild mit individuellem Spielraum für die Eigentümer entsteht.
5.	Einfriedungen in den Vorgärten sind bis zu einer Höhe von 0,80m zulässig. Einfriedungen müssen höhengleich in heimische und standortgerechte Laubgehölze eingebunden sein. Vorrangig ist eine vorgenannte Anpflanzung nach außen zur öffentlichen Verkehrsfläche erforderlich. (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	In den Vorgartenbereichen sollen Einfriedungen eine Höhe von 0,80m nicht überschreiten. Diese Festsetzung soll den Charakter eines offenen Quartiers ermöglichen und Sichtbeziehungen erhalten. Grün gestaltete Vorgartenbereiche erzeugen ein positives städtebauliches Erscheinungsbild und fügen sich den Strukturen der Umgebung des Plangebiets.
6.	Außerhalb der Gebäude aufgestellte Abfallbehälter sind durch Heckenpflanzungen oder eine Rankkonstruktion unter Verwendung von Rank- und Kletterpflanzen mindestens zur Hälfte der Fläche dauerhaft einzugrünen (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	Die Festsetzung dient der Entwicklung eines ästhetisch ansprechenden Ortsbildes mit möglichst hohem Grünanteil.
7.	Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Flächen außerhalb der nicht überbauten Bereiche oder nicht versiegelten Grundstücksflächen zu begrünen. Grundstückszufahrten und Stellplätze etc. sollten jeweils so gestaltet werden, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den jeweiligen Grundstücken versickern kann. (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	Die Begrünung der nicht überbauten / nicht versiegelten Grundstückflächen trägt zur Verringerung des Oberflächenabflusses und zur Verminderung von lokalklimatisch unerwünschten Aufheizungseffekten infolge fehlender Vegetation bei und vermindert somit die Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter Boden, Wasser und Klima. Die Festsetzung trägt zur Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes bei und dient dazu, den Charakter eines durchgrünter Siedlungsbereiches zu erzielen. Darüber hinaus trägt die Begrünung zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse bei.

	Planinhalt	Begründung
C	Hinweise und Empfehlungen	
1.	Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A der Wassergewinnungsanlage Löhnen. Die geltende Schutzgebietsverordnung ist zu beachten.	Der Hinweis auf die rechtskräftige Schutzgebietsverordnung dient der Beachtung der Belange des Grundwasserschutzes im Einzugsbereich der Wassergewinnungsanlage Löhnen.
2.	Gemäß Gutachten zur orientierenden Bodenuntersuchung zur Altlastensituation ist für das Flurstück 565, nach Rückbau aller Baulichkeiten, der Boden auf Altlasten zu überprüfen.	Die orientierende Bodenuntersuchung ergab keine offensichtlichen Auffälligkeiten. Aufgrund der noch vorhandenen Versiegelung des Flurstück sowie der eingeschränkten Zugänglichkeit in Teilbereichen des Flurstücks ist das oberflächennahe Bodenprofil nach Rückbau aller Baulichkeiten zu überprüfen
3.	Auf den Baugrundstücken ist das anfallende unbelastete Niederschlagswasser von Dachflächen und allen befestigten Flächen gemäß Satzung der Stadt Voerde auf den privaten Grundstücksflächen vor Ort zu versickern. Dabei sind vorrangig Verfahren zu wählen, die eine Versickerung durch die belebte Bodenzone vorsehen. Aufgrund der Lage innerhalb der Wasserschutzzone III A des Wasserwerkes Löhnen ist eine Schachtversickerung unzulässig.	Die Empfehlung dient dazu, die Versickerung von nicht verwendetem Oberflächenwasser möglichst weitreichend zu erzielen und vermindert versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen des Umweltschutzguts Wasser. Die Versickerung von nicht verwendetem Oberflächenwasser vermindert versiegelungsbedingte Beeinträchtigungen des Umweltschutzguts Wasser.
4.	Bei Erdarbeiten und ähnlichen Eingriffen in den Boden sollte der Bodenabtrag so weit wie möglich minimiert werden. Es wird auf die Vorschriften des Bundesbodenschutzgesetzes sowie hinsichtlich des Schutzes des Mutterbodens auf die DIN 19731 hingewiesen.	Der Hinweis soll dazu dienen die Grundstückseigentümer und Grundstücksnutzer auf die gesetzliche Pflicht zur Vorsorge gegen das Entstehen schädlicher Bodenveränderungen zu sensibilisieren.
5.	Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege gemäß § 15 DSchG NRW unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind entsprechend § 16 DSchG NRW zunächst unverändert zu erhalten (§ 9 Abs.6 BauGB)	Der Hinweis erfolgt zur Beachtung der rechtlichen Verpflichtungen.

	Planinhalt	Begründung
6.	Es wird eine Überprüfung der zu überbauenden Flächen durch den Kampfmitelräumdienst empfohlen.	
7.	Die Anlage naturnaher Vorgartenbereiche wird empfohlen.	Die naturnahe Begrünung der nicht überbauten / nicht versiegelten Grundstückflächen und der Verzicht auf geschotterte Freiflächen trägt zum Erhalt der Artenvielfalt bei und zur Verminderung von lokalklimatisch unerwünschten Aufheizungseffekten sowie einer besseren Wasserdurchlässigkeit bei und vermindert somit die Beeinträchtigungen der Umweltschutzgüter Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser sowie Klima. Die Empfehlung trägt darüber hinaus zur Erhaltung des vorhandenen Ortsbildes bei.
8.	In den rückwärtigen Grundstücksteilen werden Einfriedungen in offener Art empfohlen (§ 89 BauO NRW i.V.m. § 9 Abs. 4 BauGB)	Einfriedungen in offener Art sind lichtdurchlässig und erzeugen den Charakter eines offenen Quartiers. Sie verhindern die Bildung von isolierten Parzellen.
9.	Baustelleneinrichtungen sind ausschließlich auf gegenwärtig oder zukünftig versiegelten Flächen zu errichten.	Die Empfehlung dient der Vermeidung von baubedingte Beeinträchtigungen (z.B. infolge von Schadverdichtung) des anstehenden Bodens und damit der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodenhaushalts / des Umweltschutzgutes Boden und trägt somit auch den Zielen des Bodenschutzgesetzes Rechnung.
10.	Das Plangebiet liegt im bergbaulichen Einwirkungsbereich des inzwischen beendeten untertägigen Bergbaus. Die Bauherren sind gehalten, im Zuge der Planung zwecks evtl. notwendig werdender Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen (§§ 110ff BBergG) mit der Deutschen Steinkohle AG, 44620 Herne, Kontakt aufzunehmen.	Trotz Abbauende können bergbaubedingte Auswirkungen auf den Planbereich einwirken. Demzufolge ist mit der RAG (Deutsche Steinkohle) vor Baubeginn abzustimmen, ob gegebenenfalls bergbaulich bedingte Maßnahmen notwendig sind.

	Planinhalt	Begründung
11.	<p>Baumfällungen und Gehölzbeseitigungen sowie Gebäudeabrisse können zu einem Verstoß gegen § 44 Bundesnaturschutzgesetz führen. Folgende Bauzeitenbeschränkungen sind zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte einzuhalten. Die Rodung von Gehölzen ist zur Vermeidung baubedingter Individuenverluste außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten europäischer Brutvögel, also nicht im Zeitraum vom 01.03 bis 30.09 durchzuführen. Vor der Rodung sind Bäume auf das Vorhandensein von Baumhöhlen und gegebenenfalls auf Besatz (Fledermäuse und Vögel) zu überprüfen. Falls leere Höhlen vorgefunden werden, sind diese in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde für Artenschutz zu verschließen. Wird ein Besatz festgestellt, erfolgt die Rodung erst nach positiver Ausflugskontrolle und Verschluss der Höhlen unmittelbar im Anschluss des Ausflugs. Wurden bei der Kontrolle Fledermäuse oder Vögel angetroffen, sind entsprechende Ersatzquartiere (Fledermaus- oder Vogelkästen) in geeigneter Anzahl an geeigneten verbleibenden Bäumen innerhalb des Planbereichs ebenfalls in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde anzubringen. Das Freiräumen des Baufeldes ist außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit von Vögeln vorzunehmen oder die Baufeldräumung kann - bei entsprechendem Negativnachweis bezüglich des Vorhandenseins von Brutplätzen planungsrelevanter Vogelarten - auch innerhalb dieser Zeiten vorgenommen werden. Sofern Gebäude abgerissen werden, sind diese zuvor auf artenschutzrelevanten Besatz zu kontrollieren. Für den Fall, dass (Zwerg-)Fledermäuse gefunden wurden, sind Fledermauskästen in geeigneter Anzahl im Umfeld aufzuhängen.</p>	<p>Der Hinweis macht die gesetzlichen Vorgaben zum Artenschutz deutlich, die jederzeit und von jedermann zu beachten sind.</p>

	Planinhalt	Begründung
12.	Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Grenzen des Achtungsabstands von Betriebsbereichen und Anlagen nach Störfall-Verordnung, die vom Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz dargestellt sind	Das Plangebiet befindet sich im Randbereich des Achtungsabstands, der seitens des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen dargestellt wird. Im Rahmen eines Störfallgutachtens auf Basis des Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG für den Bereich des Hafens Emmelsum (Stand September 2017) wurden Betriebsbereiche untersucht, die aufgrund der in Ihnen gehandhabten Stoffe und Stoffmengen ebenfalls unter den Geltungsbereich der Störfall-Verordnung fallen. Im Rahmen des Gutachtens wurden auf der Basis begründbarer technisch-naturwissenschaftlicher Daten verschiedene Szenarien modelliert und die diesbezüglichen angemessenen Abstände ermittelt. Der ermittelte angemessene Abstand liegt unter dem Achtungsabstand. Darüber hinaus liegt zwischen den genannten Betrieben sowie dem Plangebiet ein großer Teil des Stadtteilgebiets von Spellen. Das Bebauungsplangebiet rückt somit räumlich nicht näher an die Störfallbetriebe. Es handelt sich lediglich um eine Innenverdichtung.
13.	Die der Planung zugrunde liegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können bei der Stadt Voerde (Niederrhein) beim Fachdienst 6.1 Stadtentwicklung, Umwelt- und Klimaschutz im 2. OG des Rathauses - Rathausplatz 20, 46562 Voerde (Niederrhein) - während der Öffnungszeiten eingesehen werden.	
D	Bestandsangaben	
1.1	Vorhandene Geländehöhe in Metern (Geländeneiveau über Normalhöhen-null) x 25.75	Die Darstellung der vorhandenen Geländehöhen im Plangebiet ermöglicht die Ermittlung der zulässigen Gebäudehöhe für den jeweiligen Teilbereich.
1.2	Gebäude (Bestand) 	

	Planinhalt	Begründung
1.3	Flurstücksgrenzen	

4.4 Beabsichtigte Überwachungsmaßnahmen

Bei der Realisierung der Bebauungsplanung kann es nach der Rechtskraft des Bebauungsplans zu Abweichungen von der prognostizierten Entwicklung kommen. Das ist beispielsweise denkbar,

- wenn eventuelle Kompensationsmaßnahmen durch die Bauherren nicht in der erforderlichen Qualität ausgeführt werden oder sich möglicherweise auf Grund der natürlichen Bedingungen nicht so wie vorgesehen entwickeln;
- wenn Verkehrsbelastungen auf Grund bisher nicht absehbarer Ursachen stärker zunehmen als bei der Verkehrslärmprognose berücksichtigt;
- wenn sich in der Nachbarschaft Emittenten ansiedeln, die nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet haben oder bei der Planung berücksichtigte Immissionen, die Schutzmaßnahmen erforderlich machen, endgültig wegfallen.

Aus diesem Grund strebt die Verwaltung an, dass die Umweltsituation im Plangebiet in regelmäßigen Abständen von etwa fünf Jahren im Hinblick auf solche Veränderungen überprüft wird, die, wenn sie zum Zeitpunkt der Abwägungsentscheidung bekannt gewesen wären, zu einer Veränderung der Planung geführt hätten. Dabei werden erforderlichenfalls die zuständigen Fachbehörden beteiligt.

5 **Versorgung und Entsorgung**

Die Änderung hat keine Auswirkung auf die im Ursprungsplan festgelegte Konzeption der Versorgung und Entsorgung des Gebiets.

5.1 Niederschlagswasser

Die in dem Plangebiet vorhandenen bzw. geplanten Straßen stellen Wohnstraßen mit nur geringem PKW-Verkehr und nur mit gelegentlichen LKW-Verkehr dar, so dass das darauf anfallende Regenwasser nach dem Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 26.5.2004 als schwach belastet bzw. gering verschmutzt anzusehen ist und örtlich versickert werden kann.

Das anfallende Regenwasser auf den privaten Flächen sollte grundsätzlich auf den privaten Grundstücksflächen versickert werden, wenn dies gemeinwohlverträglich möglich ist. Nach dem o. a. Runderlass kann das auf den Baugrundstücken anfallende Regenwasser als unbelastet angesehen werden, da hier nur ein- oder zweigeschossige Wohngebäude vorgesehen sind und im Stadtgebiet das Fahrzeugwaschen auf privaten Hofflächen unzulässig ist. Gemäß dem Runderlass ist bei der Einleitung von unbelasteten Niederschlagswasser Flächen-, Mulden-, Rigolen- und Rohrversickerung zulässig. Voraussetzung hierfür ist ein ausreichender Flurabstand (Abstand zwischen Grundwasseroberfläche und Geländeoberkante). Diese Voraussetzung ist innerhalb des Planbereiches erfüllt. Der Grundwasserflurabstand beträgt mindestens 4,60 m und ist damit für eine Versickerung ausreichend. Der durchschnittliche Grundwasserflurabstand liegt bei 7,91 m.

Um das natürliche Schutzpotential des Bodens jedoch größtmöglich zu nutzen, sind bei der Wahl des Versickerungssystems solche Systeme vorzuziehen, bei denen das Niederschlagswasser durch die belebte Bodenzone in den Untergrund eingeleitet wird (Mulden- oder Mulden-Rigolen-Systeme). Dies ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Es ist als Hinweis in den Bebauungsplan aufzunehmen, dass das anfallende Niederschlagswasser der befestigten privaten Grundstücksflächen einschließlich der Dachflächen zu versickern ist. Dies hat über die belebte Bodenzone zu erfolgen.

Das anfallende Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsfläche wird in den Regenwasserkanal eingeleitet.

5.2 Schmutzwasser

In der Handwerkerstraße ist ein Kanaltrennsystem mit Schmutz- und Regenwasserkanal vorhanden. Von diesen können die Kanäle im Trennsystem in das Plangebiet geführt werden.

Im Generalentwässerungsplan ist das Schmutzwasser des Plangebietes bereits berücksichtigt. Es kann zur Kläranlage Wesel geleitet und dort gereinigt werden.

5.3 Löschwasser

Hydranten sind in unmittelbarer Nähe des Plangebietes in der Schweizer Straße, der Straße Am Denkmal und der Handwerkerstraße vorhanden, so dass die Versorgung mit Löschwasser sichergestellt ist.

5.4 Ver- und Entsorgung durch Versorgungsträger

Der Planbereich ist mit Wasser, Strom, Gas und Telefonleitungen ausreichend versorgt. Die Versorgungsträger werden die Leitungen in die neuen geplanten Straßen fortführen.

Die Abfallentsorgung erfolgt über ein im Auftrag der Stadt tätiges Unternehmen; sie ist grundsätzlich über entsprechende Satzungen der Stadt geregelt. Bei der Straßenplanung sind die Erfordernisse für die Entsorgungsfahrzeuge berücksichtigt worden.

6 Städtebauliche Daten

Durch die Aufstellung des Bebauungsplans ändert sich die Flächennutzung wie folgt (alle Angaben in ha):

	Bestand	Planung
Wohnbaufläche	0,3760 ha	0,5175 ha
Gewerbliche Fläche	0,0 ha	0,0 ha
Mischgebietsfläche	0,0 ha	0,0 ha
Verkehrsflächen	0,0 ha	0,0941 ha
Öffentliche Grünflächen	0,7637 ha	0,1071 ha
Interne MSPE-Flächen	0,0 ha	0,0 ha
Externe MSPE-Flächen	0,0 ha	0,0 ha
Sonstige Flächen: Fläche für Wald	0,0 ha	0,4182 ha

Innerhalb des Geltungsbereichs sind Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Durch die Beschränkung der Wohneinheiten sowie die Festlegung von Mindestgrundstücksgrößen wird die Entwicklung des Quartiers gesteuert. Die Anzahl der Wohneinheiten nach Realisierung des Vorhabens wird zwischen 15 und 22 liegen.

Daraus errechnen sich bei einer Dichte von 2,5 Einwohnern je Wohneinheit etwa 55 Einwohner für das Plangebiet. Es ist allerdings davon auszugehen, dass die Belegung zunächst mit Familien mit Kindern erfolgt, so dass die Bevölkerungsdichte in den ersten Nutzungsjahren höher liegen dürfte.

Allerdings lässt sich nicht absehen, ob dieser Bevölkerungszuwachs durch Umsiedlungen innerhalb des Stadtgebiets oder durch Zuwanderungen aus der Region abgedeckt wird.

7 Kosten

Der Kostenverteilungsschlüssel ergibt sich aus dem Anteil der zugeteilten Wohnbauflächen.

Für den privaten Anteil ist im städtebaulichen Vertrag eine hundertprozentige Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten sowie der Kosten für die Schmutzwasserkanalisation geregelt.

Der städtische Anteil an den Kosten ist in den Verkauf der städtischen Wohnbaugrundstücke integriert.

Voerde, den

In Vertretung:

Nicole Johann
Erste Beigeordnete