STADT WESEL
1. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 142
‚STOPPENBERGSTRAßE - SÜD'

TEIL A – BEGRÜNDUNG (ENDFASSUNG)

1 Planungsanlass

Die VSK Grund GmbH, Bismarckstraße 1, 46483 Wesel, beabsichtigt die bauliche Entwicklung einer Freifläche nördlich der Weseler Innenstadt.

Für diesen Bereich existiert der Bebauungsplan Nr. 142, welcher eine bauliche Entwicklung vorsieht, die nach heutigen Maßstäben städtebaulich nicht mehr zeitgemäß erscheint. Insbesondere der gemäß Baugesetzbuch notwendige flächensparende Umgang mit Grund und Boden gebietet, das Areal zu überplanen. Hierbei gilt es, die öffentlichen Erschließungsflächen sowie die städtebauliche Gestaltung unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen baulichen Strukturen neu auszurichten.

Zu diesem Zweck soll ein neues Planungsrecht über eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 142 „Stoppenbergstraße – Süd" geschaffen werden.

Der Flächennutzungsplan stellt für diesen Bereich Wohnbauflächen und eine Grünverbindung dar, so dass der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

2 Lage im Stadtgebiet

Das Plangebiet befindet sich in einem Karree zwischen der Nordstraße, der Stoppenbergstraße, der Grünstraße und dem Kartäuserweg.

Nach Norden grenzt das Plangebiet teilweise an Kleingartenflächen an, ansonsten ist das Plangebiet von bestehender Wohnbebauung umgeben. Der Änderungsbereich hat eine Gesamtgröße von ca. 3,2 ha und wurde bislang baulich nicht genutzt. Lediglich der südwestliche Teilbereich ist Standort einer Gärtnerei. Die übrigen Flächen wurden als Hausgärten bzw. Wiese genutzt.

Überplant werden die Flurstücke 183, 639, 683, 1189, 1225, 1246, 1302, 1312 und 1349-1353 der Flur 24 der Gemarkung Wesel.

Die Entfernung zur Innenstadt von Wesel beträgt ca. 1.000 m. Alle wichtigen Infrastruktureinrichtungen sind von dort erreichbar, ein Kindergarten grenzt unmittelbar südlich an das Plangebiet an.

5. AUSFERTIGUNG

3 Planinhalte

3.1 Bebauung

Vorgesehen ist die Errichtung von ca. 46 eingeschossigen Einzel- bzw. Doppelhäusern entlang ringartig angelegter Straßen. Die Grundstücke werden hauptsächlich Größen von ca. 250 bis 550 m² haben und somit unterschiedlichen Nachfragestrukturen gerecht werden.

Da das Plangebiet eines der letzten noch nicht bebauten Gebiete in zentraler und dennoch ruhiger Lage in unmittelbarer Nähe der Weseler Innenstadt ist, sollen für die Entwicklung des Gebietes gestalterische Mindestanforderungen formuliert werden, die über die Planzeichnung sowie die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes definiert werden.

Als Bauweise werden ausschließlich Einzel- und Doppelhäuser festgesetzt, um die baulichen Strukturen der umgebenden Wohnbebauung zu wahren. Zu diesem Zweck werden auch Festsetzungen zu den Trauf- und Firsthöhen sowie zur Erdgeschossfußbodenhöhe der Häuser getroffen.

Im Sinne einer hochwertigen städtebaulichen Lösung für das neu entstehende Wohnquartier werden zusätzlich gestalterische Vorgaben gemacht, die sich auf die Stellung der baulichen Anlagen, die Fassadengestaltung und die Ausführung der Dachgauben beziehen. Ferner werden für die Grundstücke Mindestgrößen definiert, um eine insgesamt aufgelockerte Struktur des Baugebietes zu erzielen.

Städtebaulich prägender Bestandteil des Konzeptes ist ein zentraler Grünzug, welcher straßenbegleitend angelegt wird und zur Durchgrünung des Straßenraumes beiträgt. Mit dieser Festsetzung wird den Vorgaben des Flächennutzungsplanes entsprochen, eine durchgehende Grünverbindung von der Innenstadt Wesels in Richtung Feldmark zu schaffen.

3.2 Verkehr / Erschließung

Das Plangebiet liegt zwischen der Grünstraße, der Nordstraße und der Stoppenbergstraße. Eine verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist unter Beachtung der eigentumsrechtlichen Voraussetzungen an zwei Stellen nach Osten zur Stoppenbergstraße möglich, ferner ist eine Anbindung nach Westen zur Grünstraße vorgesehen. Die Art der Anbindung des Plangebietes an zwei Stellen zur Stoppenbergstraße entspricht den Festsetzungen des bisherigen rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Um unter heutigen Gesichtspunkten relevante Aussagen zu möglichen verkehrlichen Auswirkungen des Planungsvorhabens in der Umgebung des Gebietes zu erhalten, wurde ein verkehrstechnisches Gutachten erarbeitet, das Aussagen zum Kfz-Verkehr im Zuge der Gebietesentwicklung enthält. Insbesondere wurde die Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes Nordstraße/Stoppenbergstraße zur Aufnahme des zusätzlichen

Verkehrs betrachtet. Hierbei wurden sowohl der Kfz-Verkehr als auch der Fußgänger- und Radverkehr betrachtet. Als Grundlage für das Gutachten dienen Ergebnisse einer eigenen Verkehrszählung im Knotenpunktbereich Nordstraße/Stoppenbergstraße aus dem Jahr 2011 in der nachmittäglichen Spitzenstunde sowie Ergebnisse einer externen Straßenverkehrszählung aus dem Jahr 2010.

Kfz-Verkehr
Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass es durch das Wohngebiet zu einer Zunahme des Verkehrsaufkommens um 308 Kfz-Fahrten je Tag und Richtung kommt. In der nachmittäglichen Spitzenstunde bedeutet dies eine Anzahl von zusätzlich 62 Kfz-Fahrten in der Stoppenbergstraße, zu allen anderen Tageszeiten sind es deutlich weniger Fahrten.

Der zusätzliche Verkehr aus dem Plangebiet kann über die Stoppenbergstraße geführt werden, ohne dass es zu Beeinträchtigungen hinsichtlich des Verkehrsflusses kommen wird. Auf Grundlage der ungünstigeren Werte der externen Straßenverkehrszählung wird an den Knotenpunkten der geplanten Zufahrten des Baugebietes zur Stoppenbergstraße eine sehr gute Verkehrsqualität ohne nennenswerte Wartezeiten erzielt. Eine befriedigende Verkehrsqualität mit Wartezeiten von max. 25 Sekunden in der nachmittäglichen Spitzenstunde ergibt sich für den Knotenpunkt Nordstraße/Stoppenbergstraße.

Die Mehrbelastung von bis zu ca. 308 Kfz-Fahrten je Tag und Richtung wird daher als unkritisch angesehen, wenngleich es für die Anwohner an der Stoppenbergstraße im Vergleich zum Ist-Zustand zu einer höheren Belastung kommt.

Vor dem Hintergrund einer wünschenswerten Innenentwicklung und einer weiteren Bebaubarkeit derzeit noch ungenutzter Flächen erscheint diese Einschränkung jedoch hinnehmbar. Eine Entwicklung an anderer Stelle würde dort entsprechende Mehrbelastungen auslösen.

Fußgänger- und Radverkehr
In der Verkehrsuntersuchung wurde auch der Fußgänger- und Radverkehr im Knotenpunktbereich Stoppenbergstraße / Nordstraße betrachtet. Gemäß der Richtlinie für die Anlage von Stadtstraßen (RASt, Ausgabe 2006) sind bei einem Verkehrsaufkommen von rund 1.000 Kfz in der Spitzenstunde sowie einer zulässigen Geschwindigkeit von 50 km/h schon ab einem geringen Fußgängerverkehrsaufkommen von 50 FG/h Maßnahmen in von Form von Überquerungsanlagen zu treffen.

Hierbei ist festzustellen, dass für den Knotenpunkt mit einer Bemessungsverkehrsstärke in Höhe von 1.105 Kfz/h bereits im derzeitigen Zustand die Notwendigkeit gegeben wäre, eine Überquerungsmöglichkeit für den Fußgänger- und Radverkehr zu schaffen. Mit der Entwicklung des Plangebietes zu einem Wohngebiet wird sich der Anteil des Fußgänger- und Radverkehrs nochmals erhöhen, das Plangebiet ist allerdings nicht ursächlich ausschlaggebend für die Notwendigkeit zur Einrichtung einer Querungshilfe.

Die Festlegung entsprechender baulicher Maßnahmen erscheint sinnvoll, ist jedoch nicht Gegenstand dieses Bebauungsplanverfahrens.

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt über ein ringartiges System von Straßenflächen, welche eine Ausbaubreite zwischen 6,50 m und 7,50 m aufweisen werden, so dass auch der ruhende Verkehr im Bereich der öffentlichen Straßenverkehrsflächen untergebracht werden kann. Darüber hinaus sind zur Erschließung weiterer Grundstücke vier kurze Stichwege mit einer Breite von jeweils 3,0 bzw. 4,0 m notwendig. Da in diese Wege die Müllfahrzeuge nicht hineinfahren werden, sind die künftigen Anwohner gehalten, ihre Müllbehälter an den Abfuhrtagen an die Straßen zu bringen. Eine städtebauliche Aufwertung schafft ein platzartiger Bereich, welcher auch als Wendeanlage für Kraftfahrzeuge genutzt werden kann.

Innerhalb der Verkehrsflächen erfolgt an zwei Stellen eine Unterbrechung über die Festsetzung von Fuß-/Radwegen, die eine Durchfahrt mit Kraftfahrzeugen verhindert. Die erste Unterbrechung erfolgt im Bereich der östlichen Planstraße zur Bildung eines nördlichen und eines südlichen Abschnittes mit entsprechendem Abfluss des Verkehrs zur Einmündung Stoppenbergstraße/An der Dell bzw. zur Einmündung Stoppenbergstraße/Helenenweg. Ferner ist eine weitere Unterbrechung zwischen der ringartigen Erschließung und der Fortführung zur Grünstraße vorgesehen. Auf diese Weise wird sichergestellt, dass sich insgesamt vier Wohnabschnitte mit eigener Verkehrsanbindung bilden können.

In Verbindung mit einem das Plangebiet von Südosten nach Nordwesten verlaufenden Grünzug besteht für Fußgänger und Radfahrer die Möglichkeit, von der Stoppenbergstraße und dem Kartäuser Weg aus zur Grünstraße bzw. zur Nordstraße zu gelangen.

Die Flächen für den ruhenden Verkehr sind zum einen auf den privaten Grundstücksflächen vorgesehen, ferner werden im öffentlichen Straßenraum Stellplätze in genügender Anzahl bereitgestellt. Auf den privaten Flächen werden zwei Stellplätze je Grundstück in der Garage bzw. der Garagenzufahrt zur Verfügung gestellt, da der Bebauungsplan ausschließlich eingeschossige Einzel- bzw. Doppelhäuser vorsieht. Die Stellplätze im öffentlichen Verkehrsraum werden in Längsrichtung der Fahrbahn angeordnet. Da die Lage der Stellplätze auf den Grundstücken bzw. im öffentlichen Straßenraum abhängig ist von der Lage der Baukörper bzw. der Zufahrten, wird eine Regelung im künftigen Bebauungsplan getroffen.

3.3 Ver- und Entsorgung

In der Stoppenbergstraße sind die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen vorhanden und müssen in das Plangebiet hinein verlängert werden.

Gemäß § 51a LWG sind Aussagen zur Möglichkeit der Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers zu treffen. Über eine entsprechende hydrogeologische Untersuchung wurden die Boden- und Grundwasserverhältnisse geprüft. Die Untersuchung ist Bestandteil der Begründung.

Nach dem Grundwassergleichenplan für das Stadtgebiet von Wesel beträgt der Grundwasserflurabstand rund 4-5 m. Diese Werte wurden im Rahmen der durchgeführten Bohrungen bestätigt.

Der Bodenaufbau ist gekennzeichnet durch etwa 0,5 m mächtige Auffüllungen aus schluffigem Sand mit Schlackebeimengungen. Darunter folgt bis in eine Tiefe von 1,0 m sandiger Auelehm. Darunter nimmt der Feinkornanteil des Bodens deutlich ab, entsprechend wurden Fein- und Mittelsande mit feinkiesigen Beimengungen erbohrt. Die Durchlässigkeitsbeiwerte der oberen Bodenschichten bis 1,0 m unter Gelände sind für eine Versickerung zunächst ungünstig zu beurteilen.

Eine Versickerung des Niederschlagswassers der befestigen Flächen im öffentlichen Straßenraum sowie auf den privaten Grundstücken ist dennoch möglich, wenn an den Stellen der Versickerungsanlagen Bodenaustausch stattfindet. Die Versickerung ist nach den festgestellten Boden- und Grundwasserverhältnissen sowohl über Mulden als auch über Rigolen möglich.

Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird über Rinnen dezentral angeordneten Versickerungsmulden zugeführt, ein Regenwasserkanal ist nicht notwendig. Das auf den privaten Grundstücken anfallende Regenwasser wird in den Gartenbereichen über Mulden bzw. Rigolen versickert. Die Bemessung und Ausführung der Mulden obliegt den Bauherren bzw. deren Architekten und ist mit der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel abzustimmen.

Das Schmutzwasser wird dem vorhandenen Kanalsystem zugeführt. Unter Berücksichtigung des Kanalbestandes in den umliegenden Straßen ist der Anschluss zur Stoppenbergstraße geplant.

1 Ersatzlos gestrichen

~~Zur Versorgung des Gebietes mit Strom und Wärme wird die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes durch die Stadtwerke Wesel in Abstimmung mit dem Vorhabenträger geprüft. Bei Nachweis ausreichender Wirtschaftlichkeit kommt als möglicher Standort der Heizungsraum der Lebenshilfeeinrichtung am Kartäuserweg in Frage.~~

2 Ersetzt durch

Zur Versorgung des Gebietes mit Strom und Wärme wird seitens der Stadtwerke Wesel ein Blockheizkraftwerk an einem geeigneten Standort errichtet.

3.4 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Die Umweltauswirkungen des Planungsvorhabens sind gemäß § 2 BauGB über eine Umweltprüfung zu ermitteln. Diese wurde nach vorheriger Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde erstellt. Die Ergebnisse der Umweltprüfung wurden in einem Umweltbericht zusammengefasst, welcher als Anlage dieser Begründung beigefügt ist.

Da mit der Bebauungsplanänderung im Änderungsbereich keine grundsätzlichen Veränderungen gegenüber der rechtskräftigen Planung entstehen, ist zusammenfassend festzustellen, dass die Umweltauswirkungen auf die relevanten Schutzgüter insgesamt unerheblich oder nur von geringer Bedeutung sind. Eine Verschlechterung des Umweltzustandes ist unter Berücksichtigung von Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen nicht zu erwarten.

Zu diesen Maßnahmen gehören insbesondere:

- Roden von Gehölzbeständen und Baufeldfreimachung nur außerhalb des gesetzlich festgelegten Zeitraumes vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres.
- Weitestmöglicher Erhalt von Grünstrukturen im Plangebiet.
- Schutz angrenzender und zu erhaltender Gehölzbestände während der Bauzeit durch geeignete Vorkehrungen und Schutzmaßnahmen gemäß RAS-LP 4 und DIN 18920.
- Sofortiges Informieren der Biologischen Station im Kreis Wesel und der Unteren Landschaftsbehörde, sofern bei Abbrucharbeiten Fledermäuse festgestellt werden.

Der durch die beabsichtigte Planung verursachte Eingriff in Natur und Landschaft ist gemäß § 1a BauGB zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. In dem hierzu erstellten landschaftspflegerischen Fachbeitrag wurde die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung vorgenommen.

Da es sich im vorliegenden Verfahren um die Änderung eines bereits rechtskräftigen Bebauungsplanes handelt, erfolgt die Bewertung des Ausgangszustandes gemäß § 1a Abs. 3 BauGB auf Basis der bis dato gültigen Festsetzungen. Dies sind Flächen mit der Nutzung als Wohnbaufläche sowie Grünflächen und Verkehrsflächen. Grundsätzlich bleiben diese Flächenfestsetzungen auch mit der nun beabsichtigten Bebauungsplanänderung erhalten, allerdings mit Verschiebung von Flächenaneilen. Diese Verschiebung wurde entsprechend bilanziert.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung weist insgesamt ein ökologisches Defizit in Höhe von **-5.390 Werteinheiten** nach. Für dieses Defizit ist ein externer Ausgleich zu schaffen. Denkbar sind der Ausgleich über den Ankauf von ökologischen Werteinheiten aus einem Ökopool oder Aufwertungsmaßnahmen auf Flächen des Vorhabenträgers. Die Maßnahmen sind mit der Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen.

Da das Plangebiet trotz des bestehenden Planungsrechtes keine bauliche Entwicklung erfahren hat, haben sich auf einer ca. 0,45 ha großen Teilfläche im nordöstlichen Änderungsbereich waldartige Strukturen entwickelt, die nicht Gegenstand der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind, jedoch forstfachlich zu beurteilen sind. Ein Erhalt dieser Fläche wäre mit der vorgesehenen städtebaulichen Konzeption nicht vereinbar und würde das Gesamtprojekt in Frage stellen und eine sinnvolle Nutzung dieser noch nicht genutzten innerstädtischen Freifläche verhindern. In Abstimmung mit dem Landesbetrieb Wald und Holz wird daher entschieden, die Fläche freizuräumen und eine Ersatzaufforstung an geeigneter Stelle im Stadtgebiet vorzunehmen.

3 Ersatzlos gestrichen

~~*Die endgültigen Regelungen zum ökologischen Ausgleich und zur Ersatzaufforstung werden zum Satzungsbeschluss über die textlichen Festsetzungen und einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wesel und dem Vorhabenträger gesichert.*~~

4 Ersetzt durch

Die endgültigen Regelungen zum ökologischen Ausgleich und zur Ersatzaufforstung werden zum Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wesel und dem Vorhabenträger gesichert.

4 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Norden in einer Entfernung von ca. 60 m zur Nordstraße, die als Kreisstraße 7 klassifiziert ist und für die eine Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h gilt.

Zur Einschätzung möglicher Schallimmissionen durch den Verkehr auf der Nordstraße wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die höchsten Verkehrslärmimmissionen an den Fassaden vorliegen, welche in Richtung der Nordstraße orientiert sind. Dort betragen die Lärmpegel tagsüber 55 dB(A) und nachts zwischen 36 und 50 dB(A). Die DIN 18005 als maßgebende Grundlage für die Beurteilung von Schallimmissionen sieht demgegenüber für allgemeine Wohngebiete tagsüber einen Orientierungswert in Höhe von 55 dB (A) und nachts in Höhe von 45 dB(A) vor.

Die Orientierungswerte an den am höchsten belasteten Gebäudefassaden werden somit tagsüber eingehalten, jedoch nachts um bis zu 5 dB überschritten. Die Einhaltung der Werte in den Gebäuden kann über passive Schallschutzmaßnahmen erfolgen. Dies umfasst Fenster der Schallschutzklasse 2, was den heutzutage üblichen doppelverglasten Fenstern entspricht, und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen an den zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen. In den Bebauungsplan wurden entsprechende textliche Festsetzungen aufgenommen. In den übrigen Bereichen des Plangebietes werden die Orientierungswerte für Schallimmissionen eingehalten.

Ferner wurde über die schalltechnische Untersuchung nachgewiesen, dass der durch das Plangebiet neu entstehende Verkehr zu keinen Lärmbeeinträchtigungen gegenüber der bereits bestehenden Bebauung führt. Die hierfür maßgebenden Immissionsrichtwerte der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung – 16. BImSchV – werden eingehalten.

Da das künftige Wohngebiet insbesondere auch von Familien mit Kindern bewohnt werden soll, ist im südöstlichen Planbereich eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz" festgesetzt. Hiermit soll ein Spielangebot für Kinder im Grundschulalter geschaffen werden. Die konkrete Ausgestaltung des Spielplatzes ist Gegenstand einer Detailplanung außerhalb dieses Bebauungsplanverfahrens. Die genaue Lage der Spielgeräte und mögliche Lärmquellen stehen somit

noch nicht fest. Da von Kindern ausgehender Lärm immissionsschutzrechtlich keine Relevanz hat und im direkten Umfeld nur ein bestehendes Grundstück liegt, werden im Bebauungsplan keine Schallschutzmaßnahmen definiert. Lärmmindernde Maßnahmen werden im Rahmen der Planung des Spielplatzes geprüft. In Absprache mit Direktanliegern werden im Anschlussbereich zum Helenenweg zur Abgrenzung von Wohnbauflächen gegenüber Verkehrsflächen Baum- bzw. Heckenstrukturen geschaffen.

5 Altstandorte und Altablagerungen

Altlasten bzw. Altablagerungen im Plangebiet sind derzeit nicht bekannt. Durch die Nutzung der südwestlichen Teilflächen als Standort einer Gärtnerei ergibt sich jedoch das Erfordernis einer Gefährdungsabschätzung, da Bodenverunreinigungen im Bereich des Heizöltanks der Heizungsanlage bzw. durch unsachgemäß gelagerte Düngemittel nicht ausgeschlossen werden können.

Insofern wird im Bebauungsplan über eine textliche Festsetzung gemäß § 9 (2) BauGB geregelt, dass die bauliche Nutzung auf diesem Grundstücksteil so lange unzulässig sein wird, bis ein Nachweis über die Altlastenfreiheit des Bodens vorliegt. Entsprechende Untersuchungen sind in Abstimmung mit der Bodenschutzbehörde des Kreises Wesel durchzuführen.

6 Störfallverordnung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des "Achtungsabstands" der Byk Chemie GmbH, Abelstr. 45 in 46483 Wesel, einer Anlage mit Betriebsbereich, die unter die Störfall-Verordnung - 12. BImSchV fällt. Ferner liegt das Gebiet im Einflussbereich der Firma Get A Way Cargo GmbH, Werner-von-Siemens-Str. 11, 46485 Wesel, für die zurzeit ein Genehmigungsverfahren zum Betrieb eines Gefahrstofflagers -Lager für Feuerwerkskörper- durchgeführt wird. Auch in diesem Fall handelt sich um eine "Störfallanlage" mit Betriebsbereich.

Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Das Ziel soll erreicht werden, indem zwischen Seveso Betrieben (Betriebsbereichen nach 12. BImSchV) einerseits und schutzbedürftigen Gebieten andererseits ein "angemessener Abstand" eingehalten wird.
Als Hilfsmittel für die Beurteilung angemessener Abstände dient der Leitfaden "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) - www.kas-bmu.de, Leitfaden KAS 18. Diese Empfehlungen sind als Achtungsabstände zu verstehen.

Vorliegend wird der Achtungsabstand von 1500 m unterschritten, gleichwohl befinden sich in diesem Einwirkungsbereich weite Teile der Weseler Innenstadt mit schützenswerten Nutzungen. Überdies ließe der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 142 – Stoppenbergstraße eine höhere bauliche Verdichtung mit entsprechend größerem Gefahrenpotential zu, als dies mit der nun angestrebten Bebauungsplanänderung einhergeht.

5 Ersatzlos gestrichen:

~~Insofern erscheint es grundsätzlich notwendig, über eine Einzelfallbetrachtung unter Hinzuziehung eines Sachverständigen gemäß § 29a BImSchG die Thematik im Planverfahren zu betrachten. Da durch die aktuelle Rechtsprechung zur Störfall-Verordnung jedoch weite Teile des Weseler Stadtgebietes hinsichtlich ausreichender Abstände zu Störfallbetrieben zu prüfen sind und die Zuordnung der Betriebe zu den von ihnen ausgehenden Gefahren nicht eindeutig möglich ist, macht hier nur eine Gesamtbetrachtung für alle relevanten Betriebe in Bezug auf die umliegenden Bereiche im Stadtgebiet Sinn.~~

~~Da eine solche Beurteilung sehr umfassend und über einen längeren Zeitraum erstellt werden muss, wird für das Plangebiet nach Rücksprache mit der Firma Byk Chemie nach derzeitigem Kenntnisstand von einem Achtungsabstand von 300 m zu schützenswerten Nutzungen ausgegangen. Das Plangebiet läge demnach außerhalb dieses Bereiches.~~

~~Eine Gesamtbetrachtung für alle relevanten Betriebe in Bezug auf die umliegenden Bereiche im Stadtgebiet wird unabhängig von diesem Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen sein, um für die Bauleitplanung der Stadt Wesel rechtssichere Aussagen gewinnen zu können.~~

~~In diesem Zusammenhang würde dann auch die Firma Get A Way Cargo GmbH in die Betrachtungen einbezogen, sofern das derzeit anhängige Genehmigungsverfahren eine grundsätzliche Zulässigkeit am geplanten Standort zum Ergebnis hätte. Zum jetzigen Zeitpunkt fehlen konkrete Erkenntnisse für eine Einzelfallbetrachtung hinsichtlich des Gefahrenpotentials.~~

~~Insgesamt wird derzeit vor dem Hintergrund des schon bestehenden Planungsrechtes für den Bereich Stoppenbergstraße nicht von einer Erhöhung des Gefahrenpotentials durch die heranrückende Wohnbebauung zu den umliegenden Gewerbebetrieben ausgegangen.~~

6 Ersetzt durch:

Dennoch erscheint es grundsätzlich notwendig, über eine Einzelfallbetrachtung unter Hinzuziehung eines Sachverständigen gemäß § 29a BImSchG die Thematik im Planverfahren zu betrachten. Durch den TÜV Nord wurde ein entsprechendes Sachverständigengutachten erstellt, um die tatsächlich notwendigen Achtungsabstände ermitteln zu können. Zur Ermittlung der bei der Firma BYK Chemie verwendeten Stoffgruppen und der relevanten Betriebsbereiche wurden Datenbanken ausgewertet, die bei der Bezirksregierung geführt werden. Ferner wurden Informationen von der Byk-Chemie direkt eingeholt. Die Einzelfallbetrachtung hat zum Ergebnis, dass aufgrund der Lage der kritischen Betriebsbereiche auf dem Gelände der Byk-Chemie in Zusammenhang mit den verwende-

ten Stoffgruppen das Gefährdungspotential durch einen Störfall gegenüber der geplanten Wohnbebauung an der Stoppenbergstraße als gering einzustufen ist. Als Achtungsabstand, der dem planerischen Schutzziel des § 50 Satz 1 BImSchG entspricht, werden zwischen dem maßgebenden Betriebsbereich zur Grenze schützenswerter Nutzungen 350 m empfohlen.

Das Plangebiet liegt somit außerhalb des Achtungsabstandes. Die Entwicklung eines Wohngebietes ist unter dem Aspekt des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie vollständig verträglich mit dem vorhandenen Betriebsbereich der BYK Chemie GmbH.

In der Begutachtung durch den Tüv Nord konnten für das Bauvorhaben der Firma Get A Way Cargo GmbH keine Aussagen hinsichtlich des Gefahrenpotentials gemacht werden, da wegen des derzeit anhängigen Genehmigungsverfahrens noch keine konkreten Erkenntnisse für eine Einzelfallbetrachtung vorliegen. Gemäß dem im Rahmen des Bauantrages beschriebenen Betriebskonzept sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Hinweise für ein Gefahrenpotential gegenüber dem geplanten Wohngebiet gegeben.

7 Bodenordnerische Maßnahmen

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich.

8 Artenschutzrechtliche Prüfung

Durch die Lindschulte Ingenieurgesellschaft, Nordhorn, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Es wurde nachgewiesen, dass durch die Planungsmaßnahme artenschutzrechtlich relevante Arten betroffen sind. Während eine projektbedingte Beeinträchtigung von Brutvögeln aufgrund der Bestandserfassungen ausgeschlossen werden konnte, wurden im Bereich eines Privatgartens an zwei künstlichen Teichen Grünfrösche festgestellt. Da ein Betreten des Privatgrundstückes zum Zwecke der Bestandserfassung nicht möglich war, erfolgt die Aussage zum Vorkommen daher auf der Grundlage eines sog. Worst-case-Szenarios.

Da der Bereich künftig einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, wäre bei Entfernung der Teichanlage ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand gegeben. Insofern ist vor Durchführung eines Bauvorhabens an dieser Stelle dafür Sorge zu tragen, dass die Tierart in Absprache mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Wesel in ein geeignetes Quartier umgesetzt wird.

Gleiches gilt für vier Arten von Fledermäusen, die im Untersuchungsraum festgestellt wurden. Da auch hier wegen fehlender Betretungserlaubnisse detaillierte Kontrollen nicht möglich waren, ergibt sich die Notwendigkeit, vor einem möglicherweise geplanten Abbruch von Gebäuden bzw. deren Umbau eine Begehung durchzuführen und das Vor-

kommen von Fledermäusen zu prüfen. Sollten die Gebäude als Quartier genutzt werden, sind die Fledermäuse außerhalb der Fortpflanzungszeit in andere Quartiere umzusiedeln. Entsprechende Maßnahmen sind in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Wesel durchzuführen.

Unter dem Vorbehalt, dass die gesonderten Untersuchungen bzw. Maßnahmen in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde erfolgen, wird projektbedingt nicht gegen die Zugriffsverbote des § 44 BNatSchG verstoßen.

9 Kosten

Die Kosten für Grunderwerb und Erschließung gehen zu Lasten des Vorhabenträgers (Verbandssparkasse Wesel, VSK Grund GmbH).

Aufgestellt: 02.05.2011

LINDSCHULTE + KLOPPE
Ingenieurgesellschaft

Stresemannstraße 26, 40210 Düsseldorf

TEIL B - UMWELTBERICHT

Umweltbericht mit integriertem landschaftspflegerischem Fachbeitrag, April 2012.

Anlagen

Landschaftspflegerischer Begleitplan (Bestandteil der Unterlagen zum Umweltbericht)

Artenschutzprüfung
Auftragnehmer: Lindschulte Ingenieurgesellschaft, Nordhorn
Auftraggeber: VSK Grund GmbH
Nordhorn, November 2011

Baugrunduntersuchung
Auftragnehmer: TAUW Umwelt GmbH, Moers
Auftraggeber: VSK Grund GmbH
Moers, August 2011

Verkehrsuntersuchung
Auftragnehmer: Ingenieurgesellschaft Stolz GmbH, Neuss
Auftraggeber: VSK Grund GmbH
Neuss, April 2012

Verkehrslärmuntersuchung
Auftragnehmer: Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
Auftraggeber: VSK Grund GmbH
Düsseldorf, März 2012

1 Klarstellend ergänzt:
Störfallgutachten
Gutachten zur Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 142 – 1. Änderung „Stoppenbergstraße Süd" mit dem benachbarten Betriebsbereich der BYK Chemie GmbH unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG / Art. 12 Seveso-II-Richtlinie
Auftragnehmer: TÜV Nord Systems GmbH, Essen
Auftraggeber: VSK Grund GmbH
Essen, Oktober 2012

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller Anlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 "Stoppenbergstraße-Süd" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 gem. § 3 Abs. 2 BauGB über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung im Weseler am 20.06.2012 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 28.06.2012 bis 31.07.2012 einschließlich.

Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 01.08.2012

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Fortschreibung der Begründung inkl. der textlichen Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 „Stoppenbergstraße-Süd" der Stadt Wesel.

Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 142 der Stadt Wesel gingen Bedenken und Anregungen ein, die gem. Vorlage für die Sitzung des Rates am 11.12.2012 nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander behandelt werden.

Aufgrund der Äußerungen wurden die Auswirkungen der Planung insbesondere hinsichtlich der Störfallverordnung durch die Nähe zur BYK Chemie GmbH nochmals genauer betrachtet. Hier erfolgte eine fachgutachterliche Einschätzung zu notwendigen Achtungsabständen gegenüber dem Plangebiet. Es ergaben sich keine Erkenntnisse die zu einer Änderung der Planinhalte führten. Die Hinweise zum Bebauungsplan wurden um das entsprechende Fachgutachten des TÜV Nord ergänzt. Daneben erfolgen redaktionelle Änderungen im Planentwurf und in der Begründung.

Die vorgenommenen Änderungen des Planentwurfs und der Begründung erfordern keine erneute Durchführung der Offenlage.

Die Begründung wurde in folgenden Punkten klarstellend ergänzt:

Seite 5
1 Ersatzlos gestrichen:
~~Zur Versorgung des Gebietes mit Strom und Wärme wird die Errichtung eines Blockheizkraftwerkes durch die Stadtwerke Wesel in Abstimmung mit dem Vorhabenträger geprüft. Bei Nachweis ausreichender Wirt-~~

~~schaftlichkeit kommt als möglicher Standort der Heizungsraum der Lebenshilfeeinrichtung am Kartäuserweg in Frage.~~

2 Ersetzt durch:
Zur Versorgung des Gebietes mit Strom und Wärme wird seitens der Stadtwerke Wesel ein Blockheizkraftwerk an einem geeigneten Standort errichtet.

Seite 7
3 Ersatzlos gestrichen:
~~Die endgültigen Regelungen zum ökologischen Ausgleich und zur Ersatzaufforstung werden zum Satzungsbeschluss über die textlichen Festsetzungen und einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wesel und dem Vorhabenträger gesichert.~~

4 Ersetzt durch:

Die endgültigen Regelungen zum ökologischen Ausgleich und zur Ersatzaufforstung werden zum Satzungsbeschluss über einen städtebaulichen Vertrag zwischen der Stadt Wesel und dem Vorhabenträger gesichert.

Seite 8
5 Ersatzlos gestrichen:
~~Insofern erscheint es grundsätzlich notwendig, über eine Einzelfallbetrachtung unter Hinzuziehung eines Sachverständigen gemäß § 29a BImSchG die Thematik im Planverfahren zu betrachten. Da durch die aktuelle Rechtsprechung zur Störfall-Verordnung jedoch weite Teile des Weseler Stadtgebietes hinsichtlich ausreichender Abstände zu Störfallbetrieben zu prüfen sind und die Zuordnung der Betriebe zu den von ihnen ausgehenden Gefahren nicht eindeutig möglich ist, macht hier nur eine Gesamtbetrachtung für alle relevanten Betriebe in Bezug auf die umliegenden Bereiche im Stadtgebiet Sinn.~~

~~Da eine solche Beurteilung sehr umfassend und über einen längeren Zeitraum erstellt werden muss, wird für das Plangebiet nach Rücksprache mit der Firma Byk Chemie nach derzeitigem Kenntnisstand von einem Achtungsabstand von 300 m zu schützenswerten Nutzungen ausgegangen. Das Plangebiet läge demnach außerhalb dieses Bereiches.~~

~~Eine Gesamtbetrachtung für alle relevanten Betriebe in Bezug auf die umliegenden Bereiche im Stadtgebiet wird unabhängig von diesem Bebauungsplanänderungsverfahren durchzuführen sein, um für die Bauleitplanung der Stadt Wesel rechtssichere Aussagen gewinnen zu können.~~

~~In diesem Zusammenhang würde dann auch die Firma Get A Way Cargo GmbH in die Betrachtungen einbezogen, sofern das derzeit anhängige Genehmigungsverfahren eine grundsätzliche Zulässigkeit am geplanten Standort zum Ergebnis hätte. Zum jetzigen Zeitpunkt fehlen konkrete Erkenntnisse für eine Einzelfallbetrachtung hinsichtlich des Gefahrenpotentials.~~

~~Insgesamt wird derzeit vor dem Hintergrund des schon bestehenden Planungsrechtes für den Bereich Stoppenbergstraße nicht von einer Er-~~

~~höhung des Gefahrenpotentials durch die heranrückende Wohnbebauung zu den umliegenden Gewerbebetrieben ausgegangen.~~

6 Ersetzt durch:
Dennoch erscheint es grundsätzlich notwendig, über eine Einzelfallbetrachtung unter Hinzuziehung eines Sachverständigen gemäß § 29a BImSchG die Thematik im Planverfahren zu betrachten. Durch den TÜV Nord wurde ein entsprechendes Sachverständigengutachten erstellt, um die tatsächlich notwendigen Achtungsabstände ermitteln zu können. Zur Ermittlung der bei der Firma BYK Chemie verwendeten Stoffgruppen und der relevanten Betriebsbereiche wurden Datenbanken ausgewertet, die bei der Bezirksregierung geführt werden. Ferner wurden Informationen von der Byk-Chemie direkt eingeholt. Die Einzelfallbetrachtung hat zum Ergebnis, dass aufgrund der Lage der kritischen Betriebsbereiche auf dem Gelände der Byk-Chemie in Zusammenhang mit den verwendeten Stoffgruppen das Gefährdungspotential durch einen Störfall gegenüber der geplanten Wohnbebauung an der Stoppenbergstraße als gering einzustufen ist. Als Achtungsabstand, der dem planerischen Schutzziel des § 50 Satz 1 BImSchG entspricht, werden zwischen dem maßgebenden Betriebsbereich zur Grenze schützenswerter Nutzungen 350 m empfohlen.

Das Plangebiet liegt somit außerhalb des Achtungsabstandes. Die Entwicklung eines Wohngebietes ist unter dem Aspekt des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie vollständig verträglich mit dem vorhandenen Betriebsbereich der BYK Chemie GmbH.

In der Begutachtung durch den Tüv Nord konnten für das Bauvorhaben der Firma Get A Way Cargo GmbH keine Aussagen hinsichtlich des Gefahrenpotentials gemacht werden, da wegen des derzeit anhängigen Genehmigungsverfahrens noch keine konkreten Erkenntnisse für eine Einzelfallbetrachtung vorliegen. Gemäß dem im Rahmen des Bauantrages beschriebenen Betriebskonzept sind zum jetzigen Zeitpunkt keine Hinweise für ein Gefahrenpotential gegenüber dem geplanten Wohngebiet gegeben.

Die textlichen Festsetzungen wurden in folgenden Punkten klarstellend geändert:

***1 Ersatzlos gestrichen:**

~~7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entlang der Gebäudefronten, die dem Lärmpegelbereich I zuzuordnen sind, das bewertete Bauschalldämmmaß der gesamten Außenfront an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen mindestens Rw,erf = 30 dB aufweisen muss (gemäß DIN 4109).~~

***2 Ersatzlos gestrichen:**

~~7.2 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entlang der Gebäudefronten, die dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen sind, das bewertete Bauschalldämmmaß der gesamten Außenfront an zum dau-~~

~~ernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen mindestens Rw,erf = 30 dB aufweisen muss (gemäß DIN 4109).~~

***3 Ersetzt durch:**

7.1 Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB wird festgesetzt, dass entlang der Gebäudefronten, die den Lärmpegelbereichen I oder II zuzuordnen sind, das bewertete Bauschalldämmmaß der gesamten Außenfront an zum dauernden Aufenthalt von Menschen bestimmten Räumen mindestens Rw,erf = 30 dB aufweisen muss (gemäß DIN 4109).

Die Hinweise wurden in folgenden Punkten klarstellend geändert:

***1 Klarstellend ergänzt:**

Das Gutachten zur Verträglichkeit des Bebauungsplanes Nr. 142 – 1. Änderung „Stoppenbergstraße Süd" mit dem benachbarten Betriebsbereich der BYK Chemie GmbH unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG / Art. 12 Seveso-II-Richtlinie ist Bestandteil der Begründung dieses Bebauungsplanes.

Wesel, den 12.12.2012

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

05.03.2013
So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am ~~11.12.2012.~~