312

Hansestadt Wesel

1. Ausfertigung

Bebauungsplan Nr. 174
"Solvaystraße/Fossegatt"



Begründung

Inhalt

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

A 1. Allgemeines und Verfahren

A 2. Planungsanlass und Planungsziel

A 3. Räumlicher Geltungsbereich

A 4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen
- Landes- und Regionalplanung
- Flächennutzungsplan
- Landschaftsplan
- Fachplanungen (Umgehungsstraße, Hochwasserschutz,...)

A 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation (Bebauungspläne)

A 6. Städtebauliches Konzept, Verkehrserschließung
und Regelungen des Bebauungsplanes

A 7. Technische Infrastruktur
Versorgung / Entsorgung des Schmutzwassers
Behandlung des Regenwassers

A 8. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes
/ Ergebnisse des Umweltberichtes
Immissionsschutz (Schallschutz, Erschütterungen)
Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft
Kulturgüter
Altlasten

A 9. Flächenbilanz/Planstatistik

A 10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Anlagen

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

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

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

A 1. Allgemeines und Verfahren

Der Rat der Stadt Wesel beschloss die Aufstellung des Bebauungsplanes in seiner Sitzung am 02.03.2004. Der Beschluss wurde am 24.03.2004 ortsüblich bekannt gemacht. Als Grundlage für den Bebauungsplan ist die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Das Verfahren erfolgt zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

Die 1. Verlängerung der Veränderungssperre Nr. 28 für den beabsichtigten Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurde am 22.03.2006 bekannt gemacht. Sie tritt außer Kraft sobald der Bebauungsplan Nr. 174 in Kraft getreten ist, spätestens jedoch nach Ablauf des 24.03.2007.

A 2. Planungsanlass und Planungsziel

Am Standort des Hotels "Bürick", gelegen an der Bundesstraße 58 auf der Stadtgrenze zu Rheinberg, existiert eine Hotelnutzung bereits seit langem, ursprünglich als Landgasthof. Es besteht das städtebauliche Interesse und Erfordernis, den Hotelstandort zu sichern. Nach einem Eigentümerwechsel liegen der Stadt Wesel Anfragen vor, die eine hotelfremde Nutzung vorsehen. Eine ausschließliche Regelung auf Grundlage des geltenden Bau- und Planungsrechtes ist nicht möglich, so dass mit Hilfe eines Bebauungsplanes spezifische Festsetzungen erfolgen müssen, die die bislang rechtmäßig ausgeübte Art und Weise der Nutzung festschreiben.

Verkehrsgünstig gelegen an der stark frequentierten Bundesstraße 58 können dem Standort gute Voraussetzungen für seinen Fortbestand unterstellt werden. Nach Fertigstellung der projektierten Umgehungsstraße (B58n) des Ortsteils wird der Standort den für motorisierte Verkehrsteilnehmer wahrnehmbaren Eingangsbereich nach Büderich markieren. Die Hotelnutzung ist eingebunden in eine sporadische Bebauung entlang der Bundesstraße, die sich dort außerhalb des zusammenhängenden Siedlungsbereiches des Ortsteils Büderich entwickelt hat. Die bisherige Nutzung des Hotels ist in diesen städtebaulichen Kontext eingefügt und hat in der bislang ausgeübten Form keinerlei städtebauliche Spannungen hervorgerufen. Die Regelung der Hotelnutzung im Rahmen eines Bebauungsplanes soll diesen Zustand erhalten und die dauerhafte Möglichkeit der Hotelnutzung sichern.

Als konkretisierende Planungsziele wurden formuliert:
- Ausweisung eines SO-Gebietes mit der Zweckbestimmung Hotel, bei diesem Beherbergungsgewerbe soll eine internatsmäßige Unterbringung ausgeschlossen werden
- zulässig sind Restauration, Freiausschank, die dem Hotel zugeordneten Kioske, Boutiquen, Friseur-/Kosmetiksalons, Fitnesseinrichtungen (Sauna, Solarium, Schwimmbad, Kraftraum), Verwaltungsräume
- Gebäude dürfen eine Höhe von max. 11 m nicht überschreiten
- Versammlungsräume dürfen eine Größe von max. 100 qm nicht überschreiten
- nicht zulässig sind Anlagen für soziale, kulturelle und kirchliche Zwecke

A 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan liegt im südwestlichen Stadtbereich außerhalb des Siedlungsbereiches auf der Stadtgrenze zu Rheinberg. Der Geltungsbereich umfasst die Fläche einer an der Venloer Straße (B 58) gelegenen Hotelanlage. Er wird begrenzt im Nord-Osten durch die Straße Fossegatt, im Süd-Osten durch die Bundesstraße 58 und im Süd-Westen durch die Stadtgrenze. Im Nord-Westen wird die Grenze durch eine Linie markiert, die südöstlich der Solvaystraße parallel zu dieser Straße und in einem Abstand von ca. 55 m zu ihr verläuft. Da die das Plangebiet z. T. begrenzenden Straßen in ihrem Umfang nicht verändert werden sollen, werden sie nicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogen.

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500. Der Planbereich hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

Mit dem Aufstellungsbeschluss wurde zunächst ein größeres Plangebiet erfasst. Nach Konkretisierung der Planinhalte ist eine planungsrechtliche Regelung mit der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan) nur für den vorgenannten Bereich erforderlich.

A 4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Landes- und Regionalplanung

Der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1999 (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ordnet die Fläche den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen zu. Sie liegt am Rande einer Fläche, der die Freiraumfunktion Grundwasser- und Gewässerschutz zugedacht ist. Im Osten reicht eine Fläche mit der Freiraumfunktion Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung dicht an den Bebauungsplan heran.

In der Nähe ist zudem die Grobtrasse einer Straße für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr in der Form einer Bedarfsplanmaßnahme ohne räumliche Festlegung dargestellt.

Bau der Bundesstraße B 58n

Für die im Gebietsentwicklungsplan vorgesehene Bundesstraße 58 neu (B 58n), Teilabschnitt Ortsumgehung Büderich, ist inzwischen das Linienbestimmungsverfahren durchgeführt worden; das Planfeststellungsverfahren läuft derzeit an. Die Trasse berührt danach den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht. Mit Umsetzung dieser Maßnahme verliert das Teilstück der an das Plangebiet angrenzenden Trasse der B 58 (Venloer Straße) seine überregionale Bedeutung. Da die Neubaumaßnahme noch nicht abgeschlossen ist, liegen Teile des Plangebietes vorerst noch in der Anbauverbotszone (20 m) und der Zone mit Baubeschränkungen (40 m).

Landschaftsplan

Für den Bebauungsplanbereich enthält der Landschaftsplan keine besonderen Festsetzungen.

Flächen nach der EG-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie

Auf der östlichen Seite der B 58 gelegen um den Verlauf des Rheinstromes herum befinden sich Vogelschutzgebiet und Schutzflächen nach der FFH-Richtlinie (Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie). Das Plangebiet liegt dicht neben diesen Schutzflächen.

Bodendenkmalschutz

Die westlich der Solvaystraße gelegene Fläche des ehemaligen Kriegsgefangenenlagers wurde Mitte des Jahres 2006 als Bodendenkmal eingetragen. Das Plangebiet liegt dicht neben dieser Fläche.

Hochwasserschutz

Der aktuell vom Kreis Wesel zur Verfügung gestellten Karte 'Höhen und Hochwasserschutz im Kreis Wesel' ist für das Plangebiet eine Geländehöhe zwischen ca. 19 m und ca. 20 m über NN zu entnehmen. Legt man das Bemessungshochwasser 1977 (BHW 77) zugrunde, das bei ca. 24,50 m über NN für diesen Rheinabschnitt angegeben wird, so liegt das Plangebiet im potentiell Überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheinstroms. Geschützt wird das Plangebiet durch den Rheindeich, der im Rahmen von Deichsanierungsmaßnahmen zeitnah auf die nach derzeit gültigen Regelwerken geforderte Höhe gebracht wird.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt den Planbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Dies gilt auch für die umliegenden Flächen. Außerdem ist angrenzend die Trasse einer Fernleitung (Gas) eingetragen. Über das Gelände hinweg ist die Trasse einer Richtfunkstrecke dargestellt. Der Flächennutzungsplan vermerkt zudem die Lage der Fläche innerhalb der Verbandsgrünfläche des KVR (nunmehr RVR = Regionalverband Ruhr). Die Venloer Straße (B 58) ist als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Mit Bau der Ortsumgehung Büderich wird die Venloer Straße im Teilabschnitt, der an den Bebauungsplan angrenzt, ihre Bedeutung als überregionale Verkehrstraße verlieren.

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die Hotelnutzung nicht aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt werden kann, ist der Flächennutzungsplan entsprechend anzupassen. Das Verfahren zur 24. Änderung des Flächennutzungsplanes läuft zeitlich parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes.

A 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation (Bebauungspläne)

Für das Plangebiet sowie die umliegenden Flächen existieren keine Bebauungspläne. Entlang der Bundesstraße 58 hat sich im Außenbereich liegend eine sporadische, hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägte, Bebauung abseits des eigentlichen Siedlungsbereiches des Ortsteil Büderich entwickelt. Die umliegenden Flächen (mit Ausnahme der Bebauung entlang der Bundesstraße) sind durch Freiraumnutzungen (Landwirtschaft) geprägt. Im Nordwesten angrenzend zum Plangebiet ist entlang der Straße Fossegatt noch ein Doppelhaus vorhanden, das zu Wohnzwecken genutzt wird. An der Solvaystraße befindet sich zudem ein dem äußeren Anschein nach aufgegebenes Gebäude. Der zuletzt genannte Bereich befand sich zunächst im beabsichtigten Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Da hier eine ausreichende Regelungsmöglichkeit für die städtebaulich gebotene Entwicklung im Rahmen des § 35 BauGB gegeben ist, wurden diese Flächen aus dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes herausgenommen.

Im Plangebiet selber befindet sich heute eine Hotelnutzung. Unmittelbar an der Bundesstraße liegt das ursprüngliche Landgasthaus in zweigeschossiger Bauweise, das auch Beherbergungsgäste aufnimmt. Dahinter schließt sich direkt ein Hallenbau an, der bislang für sportliche Aktivitäten (Hallentennis, etc.) genutzt wird. An der Straße Fossegatt ist ein Gästehaus errichtet worden. Im Bereich der Straße Fossegatt, von der aus das Gelände erschlossen ist, sind ca. 50 bis 60 Stellplätze vorhanden. Im hinteren Grundstücksbereich befinden sich Freiluft-Tennisplätze. In der Örtlichkeit sind angrenzend weitere Freiluft-Tennisplätze erkennbar, die außerhalb des eigentlichen Hotelgrundstücks liegen.

Alle Nutzungen liegen hier bislang im Außenbereich nach § 35 BauGB.

A 6. Städtebauliches Konzept, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

Das städtebauliche Konzept sieht die Festlegung der heutigen Nutzung im Plangebiet vor. Die Art der Nutzung und das Maß der Nutzung sowie deren Lage auf dem Grundstück werden festgeschrieben. Ebenso bleibt die derzeitige verkehrliche Erschließung des Geländes erhalten.

Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit, Gebäudehöhen

Das Hotelgrundstück wird als Sondergebiet (SO) 'Hotel' festgesetzt. Entwickelt aus der bislang genehmigten Nutzung erfolgt die Festlegung eines detaillierten städtebaulichen Rahmens.

Mit diesen Regelungen soll erreicht werden, dass sich die Hotelnutzung entsprechend der Zielsetzung dieses Bebauungsplanes erhält. Gleichzeitig werden dem Betrieb moderate Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt, die unter Beibehaltung des derzeitigen Charakters, eine langfristige Perspektive gewährleisten.

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption werden Baufelder festgesetzt, welche die Umrisse der vorhandenen Gebäudekörper aufnehmen. Die Baufelder gehen insbesondere beim an der Straße Fossegatt liegenden sog. Gästehaus der Hotelanlage (Bereich D und E des Baufeldes) über die Grenze des heutigen Gebäudebestandes hinaus, um dort eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit zu schaffen. Die zu den Straßen orientierten, den städtebaulichen Raum markierenden Gebäudekanten bleiben durch die Festlegung der Baugrenzen erhalten. Ebenso wird zum südwestlich liegenden freien Landschaftsraum die heutige wahrnehmbare Gebäudekante durch die Baugrenzen aufgenommen.

Für einen Teil der Bauzone gilt eine aufschiebend bedingte Nutzung gem. § 9 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB.

Die vorhandene Geschosszahl und die Höhe der Gebäude werden festgeschrieben. Die GRZ (Grundflächenzahl) wird auf einen Maximalwert von 0,8 fixiert.

Die Festlegung der Art der Nutzung orientiert sich eng an den genehmigten Nutzungen. Für die Bereiche A und B des Baufeldes (das zur B 58 orientierte Hauptgebäude der Anlage) und für die Bereiche D und E des Baufeldes (das an der Straße Fossegatt gelegene sog. Gästehaus) wird eine differenzierte Hotelnutzung definiert. In dem Bereich C des Baufeldes wird das als Tennishalle errichtete Gebäude allgemein zur Nutzung für die dem Hotelbetrieb zugeordneten Sport-, Gymnastik- und Fitnessräume und -einrichtungen festgesetzt. Die einzelnen Festlegungen sollen den Rahmen für eine übliche Hotelnutzung abstecken. Insbesondere soll durch Größenfestlegung einzelner Bestandteile des Hotelbetriebes gesichert werden, dass sich u. a. das Verkehrsaufkommen und dessen zeitliche Verteilung im üblichen Rahmen einer Hotelnutzung bewegen.

Höhe baulicher Anlagen und Geschossigkeit

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden entsprechend des Bestandes festgesetzt. Im Bereich A des Baufeldes gilt: Zulässig ist max. ein Geschoss. Die Höhe der baulichen Anlagen darf max. 25,0 m über NN betragen. Dies entspricht etwa 4,5 m über dem gewachsenen Boden. Im Bereich B des Baufeldes gilt: Zulässig sind max. zwei Geschosse. Die Firsthöhe darf max. 34,0 m über NN und die Traufhöhe max. 28,0 m über NN betragen. Dies entspricht ca. 13,5 m bzw. 7,5 m über dem gewachsenen Boden. Im Bereich C des Baufeldes gilt: Zulässig ist max. ein Geschoss. Die Höhe baulicher Anlagen darf max. 29,0 m über NN betragen. Dies entspricht ca. 8,5 m über dem gewachsenen Boden. Im Bereich D des Baufeldes gilt: Zulässig sind max. zwei Geschosse. Die Firsthöhe darf max. 34,0 m über NN und die Traufhöhe max. 28,0 m über NN betragen. Dies entspricht ca. 13,5 m bzw. 7,5 m über dem gewachsenen Boden. Im Bereich E des Baufeldes gilt: Zulässig ist max. ein Geschoss. Die Höhe der baulichen Anlagen darf max. 25,0 m über NN betragen. Dies entspricht etwa 4,5 m über dem gewachsenen Boden.

Gestaltungsvorschriften

Auf gestalterische Regelungen wird zugunsten individueller Gestaltungsmöglichkeiten durch den Bauherren verzichtet.

Regenwasserversickerung

Die Regenwasserbeseitigung erfolgt durch Versickerung auf dem Grundstück. Hierzu siehe Punkt A 7 dieser Begründung.

Regelungen zur Herstellung befestigter Flächen (Versiegelung)

Um die Neuversiegelung zu verringern und die Regenwasserversickerung vor Ort zu optimieren sind Festsetzungen zur Gestaltung von befestigten Flächen (Einfahrten, Terrassen, u.ä.) getroffen.

Lärmschutzmaßnahmen

Es werden aufgrund der Bundesstraße 58 Maßnahmen zum Lärmschutz erforderlich. Diese setzt der Bebauungsplan entsprechend fest. Ebenso sind - aufgrund der Nachbarschaft zur vorhandenen Wohnbebauung im Außenbereich - bestimmte Maßnahmen erforderlich. Siehe hierzu Punkt A 8 dieser Begründung.

Anbauverbotszone, Baubeschränkungszone, Erschließung

Das Plangebiet liegt angrenzend zur Bundesstraße 58. Die heutige Erschließung über die Straße Fossegatt soll erhalten bleiben. In den Verbotszonen sind die entsprechenden Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes einzuhalten.

Baufelder im Bereich der Anbauverbotszone
(aufschiebend bedingte Nutzung gem. § 9 Abs. 2 Ziffer 2 BauGB)

In der derzeit geltenden Anbauverbotszone der Bundesstraße (siehe nachrichtliche Aufnahme in die Planzeichnung des Bebauungsplanes) sind die Nutzungsmöglichkeiten eingeschränkt. Der Straßenbaulastträger (Straßen NRW, Landesbetrieb Straßenbau) besteht auf Einhaltung der Anbauverbotszone. Das dort in der Planzeichnung des Bebauungsplanes durch Baugrenzen festgesetzte Baufeld (Baufeldausschnitt) ermöglicht erst eine auf dieser Festsetzung basierende Bebauungsmöglichkeit, wenn die Anbauverbotszone entfallen ist bzw. der Straßenbaulastträger von den Verboten in der Anbauverbotszone entsprechend befreit. In diesem Bereich handelt es sich bei der Festsetzung des Baufeldes (Baufeldausschnittes) um eine Festsetzung nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB. Die derzeit dort befindliche Bebauung ist vom Bestandsschutz getragen. Das städtebauliche Konzept des Hotelstandortes kann sich - falls das zur Bundesstraße orientierte Gebäude abgängig wäre und sich aufgrund einer möglicherweise noch geltenden Anbauverbotszone keine Abstimmung mit dem Landesstraßenbetrieb über einen Wiederaufbau herbeiführen lassen könnte - auch ohne diese Baumöglichkeit tragen.

Für die neue Trasse der Bundesstraße ist bereits das Linienbestimmungsverfahren durchgeführt, für einen Teil der Trasse läuft das Planfeststellungsverfahren, ein Teilabschnitt befindet sich bereits in der Realisierung (Neue Rheinbrücke). Insgesamt kann derzeit daher davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben im für diesen Bebauungsplan relevanten Abschnitt umgesetzt wird.

Kennzeichnung gem. § 9 Abs. 5 Ziffer 2 BauGB

Das Plangebiet liegt innerhalb des auf Steinkohle und Steinsalz verliehenen Bergwerksfelds "Wallach 3".

A 7. Technische Infrastruktur

Versorgung

Der Anschluss des Plangebietes ist bereits heute gewährleistet.

Entsorgung des Schmutzwassers

Der Abtransport des Schmutzwassers erfolgt heute über eine private Abwasserdruckrohrleitung, die im Bereich der Solvaystraße verlegt ist und an die öffentliche Schmutzwasserkanalisation im Siedlungsbereich des Ortsteils Büderich anschließt. Eine ordnungsgemäße Behandlung des Schmutzwassers ist somit gewährleistet.

Behandlung des Regenwassers

Das Landeswassergesetzes (LWG) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten. Das anfallende Regenwasser wird nach Aussage der Stadtwerke Wesel bereits heute vor Ort versickert. Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB wird daher festgesetzt, dass gemäß § 51 a LWG das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen auf den privaten Baugrundstücken über ein geeignetes Entwässerungssystem an Ort und Stelle dem Untergrund zuzuführen ist. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich dabei in jedem Falle den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen.

Zwecks Erhaltung und Anreicherung der Grundwasserkapazität sind des weiteren gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB befestigte Flächen, wie z. B. Stellplätze, Wege, Terrassen, mit grundwasserverträglichen Materialien auszustatten und wasserdurchlässig zu befestigen oder durch seitliche Gefälle in Vegetationsflächen zu entwässern. Ebenfalls ist gem. § 51 a LWG die Versickerung des auf öffentlichen Flächen anfallenden Niederschlagwassers geboten. Im Planbereich befinden sich jedoch keine öffentlichen Flächen, so dass eine Festsetzung hierzu nicht erforderlich wird.

Eine ausführliche Betrachtung kann dem Teil B der Begründung (Umweltbericht) entnommen werden.

A 8. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes / Ergebnisse des Umweltberichtes

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein sog. Umweltbericht erarbeitet worden, der Teil 2 dieser Begründung ist. Wesentliche, auch städtebaulich relevante Ergebnisse stellen sich wie folgt dar.

Immissionsschutz (Schallschutz)

Der Hotelstandort liegt unmittelbar an der stark befahrenen Bundesstraße 58. Mit Umsetzung der geplanten Ortsumgehung Büderich wird die alte Trasse der B 58 im Teilstück, das am Plangebiet vorbeiführt, ihre überregionale Bedeutung verlieren. Es kann von einem deutlich verringerten Verkehrsaufkommen ausgegangen werden. Die Planfeststellung für die Ortsumgehung ist zwar bereits angelaufen, für die Planung sind allerdings die derzeitigen Belastungswerte relevant. Auf dieser Grundlage ist ein schalltechnisches Gutachten angefertigt worden, das Anforderungen formuliert. Da aktive Lärmschutzmaßnamen nicht geboten sind, sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. Von den erforderlichen Festsetzungen (Einhaltung bestimmter Anforderungen an von nach außen abschließender Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) in Abhängigkeit des vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegels) kann eine Ausnahme gemacht werden, falls im Rahmen der Bauplanung der Nachweis eines Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Anforderungen ausreichend sind. Dies gilt insbesondere für den Fall, dass sich - aufgrund der Umsetzung der Ortsumgehung - geringere Verkehre auf dem relevanten Teilstück der heutigen B 58 einstellen. Folgende Regelung zum passiven Lärmschutz ist Bestandteil des Bebauungsplanes:

Auf der Grundlage der DIN 4109 müssen nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) in Abhängigkeit des vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegels, d.h. in Abhängigkeit von der Lage und Orientierung der Fassaden zu den Verkehrstrassen so ausgeführt werden, dass sie, entsprechend nachfolgender Auflistung, folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Lage	$R'_{w,res}$ erforderlich in dB für Wohnnutzung
III	sämtliche Fassaden	35
IV	in der Gebäudelärmkarte gekennzeichnete Fassaden	40
V	in der Gebäudelärmkarte gekennzeichnete Fassaden	45
VI	in der Gebäudelärmkarte gekennzeichnete Fassaden	50

Eine Ausnahme von den Festsetzungen ist möglich, falls im Rahmen der Bauplanung der Nachweis eines Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Anforderungen erforderlich sind.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Hotelstandort befinden sich Wohnnutzungen. Diese haben sich hier im Außenbereich etabliert und genießen daher den Schutzstatus vergleichbar einer im Mischgebiet befindlichen Wohnbebauung. Auf die Wohnnutzung hat der Hotelbetrieb entsprechend Rücksicht zu nehmen. Der Bebauungsplan nimmt daher eine Gewerbelärmkontingentierung vor und formuliert entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung eine Gliederung des Sondergebietes durch Emissionsgrenzwerte.

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die Teilflächen TF_1 bis TF_4 des Bebauungsplangebietes Emissionskontingente $L_{EK,i}$ gemäß DIN 45691 festgesetzt.

	$L_{EK,i}$ [dB(A)/m²]	
TF Nr.	tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
TF 1	68	53
TF 2	62	47
TF 3	63	48
TF 4	65	50

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Teilfläche und der hierfür festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i}$ die zulässigen Beurteilungspegel der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln.

$$L_{IK,j} = 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} - \Delta L_{i,j})/dB} \; dB$$

mit $L_{IK,j}$ = Immissionskontingent in dB(A)

$L_{EK,i}$ = Emissionskontingent der Teilfläche i

$\Delta L_{i,j}$ = Abstands / Flächenkorrekturmaß $\quad \Delta L_{i,j} = -10 \cdot \lg\left(\frac{S_i}{(4 \cdot \pi \cdot s_{i,j}^2)}\right) dB$

S_i = Größe der Teilfläche TF_i in m²

$s_{i,j}$ = Abstand zwischen der Teilflächenmittelpunkt i und dem Immissionsort j in m

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Immissionskontingents $L_{IK,j}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA-Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA-Lärm darf das anteilige Immissionskontingent L_{IK} nicht überschreiten. ($L_r \leq L_{IK,j}$). Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht VL 6441-1 vom 23.03.2007 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, zu Grunde.

Die Kontingentierung wurde dabei so vorgenommen, dass die heutigen Aktivitäten ihre räumliche Berücksichtigung finden. So ist beispielsweise die Bespielbarkeit der außen liegenden Tennisplätze ermöglicht. Da es sich um einen Eigentümer der Fläche bzw. um einen Betreiber der Anlage handelt, ist auch eine Verteilung der Lärmkontingente über die gesamte Fläche und damit eine individuelle Anpassung unproblematisch realisierbar. Mit der Lärmkontingentierung ist insgesamt eine hohe Flexibilität für den Betreiber gegeben.

Der für den betreffenden Gebäudeabschnitt oder das Geschoss einzuhaltende Lärmpegelbereich sowie die Teilflächen TF1 bis TF4 sind im Einzelnen in einer Gebäudelärm- und Lärmkontingentierungskarte dargestellt, die als Grafik in den Bebauungsplan aufgenommen ist.

Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
Bericht VL 6441-1 vom 23.03.2007 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf
Das schalltechnische Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Basierend auf dem Bebauungskonzept ist zur Beurteilung des Eingriffs und des notwendigen Ausgleichs in Verbindung mit der Festlegung konkreter Ausgleichsmaßnahmen eine entsprechende Bilanzierung vorgenommen worden. Dieser Landschaftspflegerischer Begleitplan liegt dieser Begründung an. Im Ergebnis sind keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Der landschaftspflegerische Begleitplan ist Anlage zu dieser Begründung.

Kulturgüter

Belange des Denkmalschutzes werden nicht berührt. Denkmalwerter Gebäudebestand ist im Plangebiet nicht vorhanden. Hinweise auf archäologische Bodenfunde im Plangebiet sind nicht bekannt.

Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Altlasten

Erkenntnisse zu Altablagerungen oder Altstandorten liegen für das Plangebiet nicht vor. Aus dem Altlastenkataster des Kreises Wesel ergeben sich ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss allerdings im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet am Rande des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

A 9. Flächenbilanz/Planstatistik

Im ca. 9000 qm großen Planbereich wird die Einrichtung bzw. der Erhalt einer Hotelnutzung ermöglicht. Der Planbereich wird als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Hotel' festgesetzt.

A 10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Das Plangebiet gehört einem Eigentümer. Der Plan beschränkt sich auf die im Privateigentum stehenden Flächen. Er sieht keine öffentlich umzusetzenden Maßnahmen im Plangebiet vor. Es entstehen für die Stadt keine direkten Kosten aus der Planung.

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung unter dem Titel:

Bebauungsplan Nr. 174 "Solvaystraße/Fossegatt"
Umweltbericht

Aufgestellt:

Wesel, den 24.03.2007

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen:

Landschaftspflegerischer Begleitplan

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan
Bericht VL 6441-1 vom 23.03.2007 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf

Fortschreibung der Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
des Bebauungsplanes Nr. 174 "Solvaystraße/Fossegatt" der Stadt Wesel

Gegen den Bebauungsplan Nr. 174 der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs Anregungen vorgebracht worden, die nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gem. Beratungsvorlage für die Sitzung des Rates der Stadt Wesel am 28.08.2007 behandelt wurden.

Im Ergebnis ist aufgrund der Anregungen auf den Bebauungsplan ein Hinweis auf die Lage des Plangebietes im Verbandsgebiet des Deichverbandes Poll aufgenommen worden. Die Begründung wurde nicht geändert. Die Entwurfsbegründung gilt als Begründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Der Rat der Stadt Wesel hat in seiner Sitzung am 28.08.2007 dieser Begründung mit allen Anlagen endgültig zugestimmt und beschlossen.

Aufgestellt:

Wesel, den 29.08.2007

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung