Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23.09.2004
(BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 12.04.2011 (BGBl. I S. 2902).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990
(BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58).

Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NW) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV.NW. S. 666), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.05.2011 (GV.NW. S. 271).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauONW) in der Fassung
der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV.NW S. 256) zuletzt geändert durch
Gesetz vom 24.05.2011 (GV.NW S. 272).

Aufstellungsvermerke

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Architekturbüro
Sadlowski + Partner

Wesel, den 14.04.2011 Entwurfsverfasser

Aufstellungsvermerke, überarbeitete Fassung

Für die Erarbeitung des Planentwurfes:

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag:

Wesel, den 16.09.2014 Prior
Team Bauleit-und Verkehrsplanung

Der Rat der Stadt Wesel hat am 22.06.2010 die Aufstellung dieses Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.08.2011 gem. § 2 (1) Satz 2 (BauGB) ortsüblich bekannt gemacht.

Wesel, den 13.05.2011 Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesem Plan als Entwurf am 27.03.2011 zugestimmt und beschlossen, den Planentwurf mit der Entwurfsbegründung einschließlich Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen gem. § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen.

Wesel, den 28.03.2011 Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Dieser Planentwurf und die Entwurfsbegründung mit Umweltbericht und allen Anlagen sowie umweltbezogenen Stellungnahmen haben gem. § 3 (2) BauGB nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.10.2011 in der Zeit vom 03.11.2011 bis einschl. 05.12.2011 öffentlich ausgelegen.

Wesel, den 16.03.2014 Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am 11.11.2014 gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.

Ausgefertigt:
Wesel, den 14.01.2015 Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

~~Der Rat der Stadt Wesel hat diesen Bebauungsplan am .....~~
~~gem § 10 BauGB i.V.m. § 7 GO NRW als Satzung und die Entscheidungsbegründung einschließlich Umweltbericht gem. § 9 (8) BauGB beschlossen.~~

Ausgefertigt:
Wesel, den..... Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Der Beschluss des Bebauungsplanes als Satzung ist am 21.01.2015 gem. § 10 BauGB i.V.m. §§ 7 (4) und 52 (3) GO. NRW und gem. der Bekanntmachungsverordnung NRW vom 26.08.1999 (GV. NRW S. 516), zuletzt geändert durch Verordnung vom 05.08.2009 (GV. NRW. S. 442, ber. S. 481), mit dem Hinweis, daß dieser Bebauungsplan und die Begründung ab sofort zu jedermanns Einsicht bereitgehalten werden, ortsüblich bekanntgemacht worden. Mit dieser Bekanntmachung tritt dieser Bebauungsplan in Kraft.

Wesel, den 22.01.2015 Ulrike Westkamp
Bürgermeisterin

Kartengrundlage: Geobasisdaten Liegenschaftskataster
der Kreisverwaltung Wesel

Textliche Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung
§ 1
Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO sind im GE1- und GE2- Gebiet Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausnahme kann nur dann in Anspruch genommen werden, wenn sichergestellt ist, dass vom ansiedlungswilligen Einzelhandel keine negativen verkehrlichen Auswirkungen und keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt Wesel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO ausgehen. Die Voraussetzungen zur Zulässigkeit werden im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren geprüft.

§ 2
Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO sind im GE- Gebiet Betriebe und Anlagen, die gem. § 4 Bundes-immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind, nicht zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit im Einzelfall ist nur dann gegeben, wenn
1.) der im Bebauungsplan angestrebte Gebietscharakter gewahrt bleibt;
2.) der Nachweis geführt werden kann, dass die Auswirkungen des einzelnen Betriebes aufgrund der Standortwahl und Betriebsweise nach dem neuesten Stand der Technik atypisch sind im Hinblick auf ihre ursprünglich eingestufte Wertigkeit;

§ 3
Im GE1- und GE2- Gebiet ist auf der Grundlage des § 1 Abs. 7 BauNVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zusätzlich nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnungen in Gebäudeteilen eingerichtet werden, die im baulichen Verbund zu gewerblich genutzten Gebäudeteilen stehen. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

§ 4
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist im GE1- und GE2- Gebiet die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.

Höhe baulicher Anlagen
§ 5
Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse aller baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der dem Baukörper zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 60 cm.

§ 6
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf im GE1- und GE2- Gebiet die zulässige Oberkante baulicher Anlagen das Maß von 14,50 m nicht überschreiten.
Bezugspunkt ist die Oberkante der dem Baukörper zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche.

§ 7
Der oberste Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden darf auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB gemäß § 86 Bau O NW maximal 2,0 m über der zulässigen Oberkante liegen.

Ein- und Ausfahrten
§ 8
Im Bereich der Brüner Landstraße sind Zufahrten über die Grünflächen zum GE2-Gebiet unzulässig.

Schallschutz
§ 9
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden folgende Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

1.) Präventivmaßnahmen

Zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte nach TA-Lärm an der benachbarten bestehenden Bebauung werden für die Baugebiete folgende immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel festgesetzt:

Baugebiet	zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel IFSP [dB(A)/ m²] Tags	nachts
GE 1	62	47
GE 2	55	40

Jede gewerbliche Nutzung ist derart zu betreiben/baulich auszuführen, dass die von ihr ausgehenden Lärmimmissionen an keinem Punkt außerhalb der gewerblich zu nutzenden Flächen (Gewerbegebiete) höhere Beurteilungspegel erzeugen, als dort bei freier Schallausbreitung in den Halbraum entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche des Grundstückes, auf dem diese gewerbliche Nutzung ausgeübt wird, die o.g. Schallleistungspegel IFSP abgestrahlt würden.

2.) Passivmaßnahmen

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:

Lärmpegel-bereich	Lage	R'w,res erforderlich in dB für Büronutzung	Wohnnutzung
III	sämtliche im Plangebiet nicht besonders gekennzeichneten Fassaden	30	35
IV	Im Bereich mit einer Entfernung zwischen 40 m bis 90 m zur Bahnstrecke (nächstes Gleis) und im Bereich mit einer Entfernung zwischen 20 m bis 50 m zur Brüner Landstraße	35	40

Die Festlegungen gemäß Lärmpegelbereich IV gelten für die den Verkehrstrassen zugewandten Fassaden. Eine Ausnahme von den Festsetzungen ist möglich, falls im Rahmen der Bauplanung der Nachweis eines Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Anforderungen erforderlich sind.

Grüngestaltende und ökologische Maßnahmen
§ 10
Innerhalb der als GE 1 und GE 2 bezeichneten Flächen ist bei der Anlage von je 6 ebenerdigen Stellplätzen zur räumlichen Gliederung ein großkroniger Baum mit einem Stammumfang von mind. 25 cm (offene Vegetationsraum mind. 12 m² (mind. 6 m² offene Vegetationsfläche)) zu pflanzen.
Im Plangebiet sind insgesamt 45 Bäume zu Pflanzen, dabei sind die Anpflanzungen für die Stellplätze auf die gesamt anzupflanzenden Bäume anzurechen.
Die Pflanzungen sind aus der aufgeführten Liste zu entnehmen.

Pflanzliste:

Bäume:

	Deutsche Bezeichnung
Carpinus betulus	Hainbuche
Acer platanoides	Spitzahorn
Quercus robur	Stiel-Eiche
Quercus petrea	Trauben Eiche
Tilia platyphyllos	Sommerlinde
Tilia cordata	Winterlinde

Ausgleichsmaßnahmen
§ 11
Die nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes erforderliche Ausgleich erfolgte teilweise bereits im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-Von-Siemens-Straße - West" auf von der Stadt Wesel bereitgestellten Flächen.
Der im Rahmen der 1.Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-Von-Siemens-Straße - West" darüber hinaus zu leistende Ausgleich wird innerhalb des Plangebietes durch die nachfolgend genannten Maßnahmen geleistet.

a. Entwicklung einer Gehölzkulisse mit Sichtschutzfunktion:

Innerhalb der 3m breiten Baugrenze sowie innerhalb des Gewerbegebiets sind die dargestellten Bereiche zu ca. 80 % mit Sträuchern locker zu bepflanzen (z.B. zur Brüner Landstraßen und der Werner-von-Siemens-Straße).
Innerhalb des Gewerbegebietes sind neben den Sträuchern auch Bäume einzubringen.

Die Gehölzkulisse ist locker aufzubauen, fachgerecht zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Die Pflanzung soll Truppweise mit mindestens 5 Pflanzen auf den vorgesehenen Flächen durchgeführt werden. Insgesamt sind ca. 80 % der Flächen zu bepflanzen. Die restlichen 20 % der Rarnflächen dienen wie bisher als Grundstückseinfahrt / Einschließung oder werden als Rasen- / Wiesenfläche ausgeprägt.
Die Herstellung der Grasflächen hat nach DIN 18917 zu erfolgen.

Die Pflanzung hat ein- bis mehrreihig mit einem Pflanzabstand von 1,5 m x 1,5 m zu erfolgen. Die zu verwendende Mindestqualität für Strauchpflanzungen sind zweimal verpflanzte Sträucher, Höhe 60 - 100 cm. Die Pflanzung erfolgt nach DIN 18916.

Sträucher:

	Deutsche Bezeichnung	Prozent 80% der Gesamtfläche
Amelanchier lamarckii	Felsenbirne	20 %
Corylus avellana	Haselnuss	10 %
Crataegus monogyna	Weißdorn	20 %
Ribes nigrum	Schwarze Johannisbeere	10 %
Sambucus nigra	Holunder	10 %
Salix caprea	Sal-Weide	10 %
Viburnum opulus	Schneeball	10 %
Ligustrum vulgare	Gewöhnlicher Liguster	10 %

Innerhalb des im Gewerbegebiet dargestellten Bereiches (ca. 620 m²) sind neben den Sträuchern auch mindestens fünf Einzelbäume einzustreuen. Die Bäume und die Qualität sind § 10 zu entnehmen

Empfehlungen und Hinweise:

1) Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von verschiedenen Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen.
Sollte sich der Verdacht auf militärische Altlasten bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.

2) Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens ist im Bereich der Baumaßnahme der Oberboden in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (DIN) zu beachten.

3) Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:

- Fassadenbegrünungen entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen.

  Kletterpflanzen:

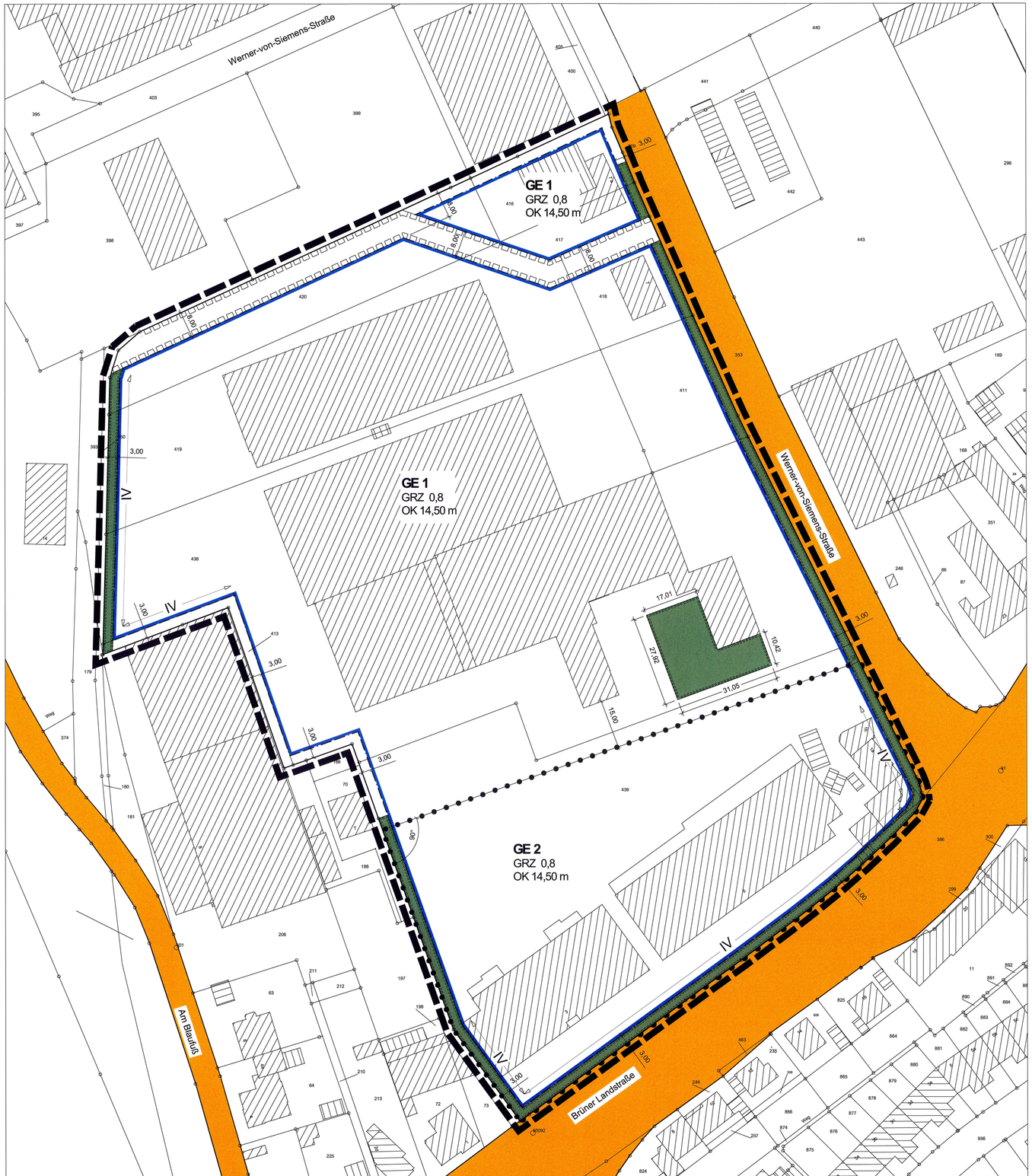
  Actinidia
  Aristolochia
  Celastrus
  Clematis
  Hedera
  Lonicera
  Parthenocissus
  Polygonum
  Vitis
  Wisteria

- Extensive Dachbegrünung mit mindestens 10 cm Vegetationsschicht auf Flachdächern oder flachgeneigten Dächern.
- Anlage von Teichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können.

4) Im Bereich der Brüner Landstraße kann eine Umgestaltung des Straßenraumes einen durchgehenden Mittelstreifen mit Grün- und Baumpflanzungen entwickeln. Überfahrten dieses Streifens können ausgeschlossen werden.

5) Mit Inkrafttreten der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße/West" treten die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 209 (einschließlich Änderung/Ergänzung) außer Kraft.

6) 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 Bodenkmalpflege für die Fortgang der Arbeit ist abzuwarten.



Zeichenerklärung

Festsetzungen Hinweise

- GE 1 — Gewerbegebiete
- GE 2 — Gewerbegebiete
- GRZ 0,8 — Grundflächenzahl
- OK 14,50 m — Oberkante baulicher Anlagen
- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen - außerhalb Planbereich
- Straßenbegrenzungslinie
- Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
- Private Grünflächen
- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Kennzeichnung und nachrichtliche Übernahmen

- IV — Lärmpegelbereiche

Hinweise

- Flurstücksgrenze
- 439 — Flurstücksnummer
- Gewerbliche Gebäude
- Gebäude
- Garagen
- 5 — Hausnummer

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209

"Werner-von-Siemens-Straße - West "

1. Ausfertigung | Maßstab 1: 500

Hansestadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Fachbereich 1
Team Bauleit - und Verkehrsplanung