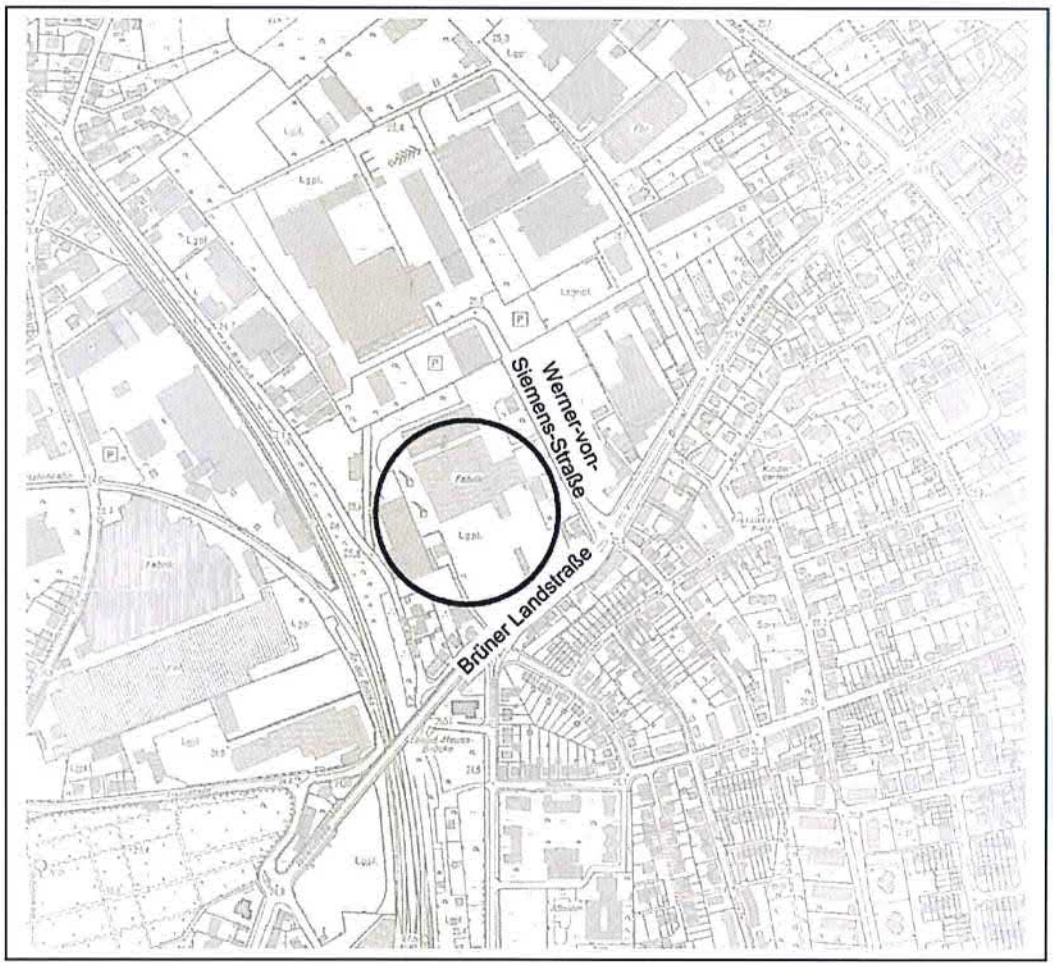
Hansestadt Wesel

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße - West"



Begründung

5. AUSFERTIGUNG

Inhalt

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

1. Allgemeines, Verfahren, Planungsziel

2. Räumlicher Geltungsbereich

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

4. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse und Strukturen

5. Städtebaulicher Entwurf und Verkehrserschließung - Regelung des Bebauungsplanes

6. Technische Infrastruktur
   - Versorgung, Entsorgung des Schmutzwassers
   - Behandlung des Regenwassers

7. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

8. Artenschutz

9. Altlasten

10. Schallschutz und Auswirkungen des Bebauungsplanes
    - Schallschutz
    - Verkehr

11. Flächenbilanz / Planstatistik

Anlagen

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)
Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung.

Hinweis:

In der Begründung sowie in den zur Begründung gehörenden Unterlagen und Anlagen wird immer wieder der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 "Werner-von-Siemens-Straße - West" (VBB 13) genannt. Die so benannten Ausführungen, Unterlagen und Anlagen gehören zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße - West".

Die Planung des VBB 13 ist deckungsgleich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße - West".

1. Allgemeines, Verfahren, Planungsziel

Der Rat der Stadt Wesel beschloss am 14.12.2010 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Werner-von-Siemens-Straße - West" für einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße - West". Ziel der Planung ist es, einst zur inneren Erschließung kleinteiliger Gewerbeflächen vorgesehene, öffentliche Verkehrsflächen aufzuheben, um eine bauliche Nutzung auf dem gesamten Areal zu ermöglichen.

Diese Zielstellung sollte zunächst durch eine Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 planungsrechtlich umgesetzt werden. Nach Gesprächen mit dem damaligen Erwerber der Anlagen des ehemaligen Flender Geländes, der Stahlcom GmbH, wurde die Umsetzung des Planungszieles mit dem Instrument eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes angestrebt. Anlass für die planerischen Überlegungen sind die sich verändernden Nutzungen der relativ großen Fläche von ca. 4,38 ha der ehemaligen Firma Flender, sowie minder bzw. nicht genutzte Flächenteile, wie z. B. der Bereich der ehemaligen Tankstelle, an der Brüner Landstraße. Der Bereich an der Brüner Landstraße ermöglicht die Reaktivierung eines innenstadtnahen Gewerbegebietes, das zugleich kleingewerblichen Betrieben einen günstigen Standort bietet. Mithilfe des Bebauungsplanes soll diese Qualität entwickelt und die derzeit unbefriedigende Integration in die umgebende städtebauliche Struktur verbessert werden, so dass der Bereich insgesamt aufgewertet wird. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung abzusichern, werden bereits entwickelte und genutzte Bereiche des Areals einbezogen.

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte am 17.12.2010. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde im Zeitraum vom 18.05.2011 bis 20.06.2011 durchgeführt. Den Trägern Öffentlicher Belange wurde in der Zeit vom 18.05.2011 bis 24.06.2011 Gelegenheit gegeben frühzeitig zur Planung Stellung zu nehmen. Ebenso wurde in diesem Zeitraum das Scoping zum Umweltbericht durchgeführt.

Mit Beschluss des Rates vom 27.09.2011 erfolgte nach Bekanntmachung am 26.10.2011 die Öffentliche Auslegung des Planes in der Zeit vom 03.11. 2011 bis 05.12.2011. Parallel hatten die Träger Öffentlicher Belange erneut Gelegenheit zur Stellungnahme.

Nachdem der Vorhabenträger von der Durchführung der Planung zurückgetreten war, konnte der Rat der Stadt Wesel das Bebauungsplanverfahren als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße - West" zur Satzung führen, da das Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan im Wesen der § 3 und § 4 Baugesetzbuch durchgeführt wurde und die Planzeichnung den Anforderungen der Planzeichenverordnung entspricht. Ferner ergaben sich aus den beabsichtigten Regelungen des Durchführungsvertrages keine weitergehenden substanziellen Maßnahmen. Inhaltliche Änderungen ergeben sich aus der Umbenennung des Verfahrens nicht.

Hinweis:

In der Begründung sowie in den zur Begründung gehörenden Unterlagen und Anlagen wird immer wieder der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 13 "Werner-von-Siemens-Straße - West" (VBB 13) genannt. Die so benannten Ausführungen, Unterlagen und Anlagen gehören zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße - West".
Die Planung des VBB 13 ist deckungsgleich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße - West".

2. Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich wird im Westen vom Gleisanschluss der Firma Siemens (Flur 54, Flurstück 393) und durch die aufstehende Bebauung bis zur Straße am Blaufuß (Flur 54, Flurstücke 206 166, 70, 188, 197, 198, 72, 72), sowie im Osten durch die Werner-von-Siemens-Straße begrenzt. Die nördliche Begrenzung verläuft entlang der Bebauung der Firma Pietsch (Flur 54, Flurstück 400) und der dahinter liegenden Grundstücke (Flur 54, Flurstücke 398, 399). Im Süden verläuft die Begrenzung entlang der Brüner Landstraße und trifft sich im Osten mit dem Verlauf der Werner-von-Siemens-Straße. Der Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Wesel, Flur 54 die Flurstücke 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 193, 237.

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die südwestliche Fläche stellt der Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dar. Die Festsetzungen des Baubauungsplanes sind aus dieser Festsetzung entwickelt worden. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

4. Einfügen in bestehende Rechtsverhältnisse und Strukturen

Die Umgebung des Plangebietes wird durch großzügig bemessene Verkehrsflächen, wie der westlich gelegenen Gleisanlagen und der südlich gelagerten Brüner Landstrasse mit dem dominanten Überführungsbauwerk geprägt. Auffallend wirkt das achtgeschossige Wohngebäude auf der Südseite der Brüner Landstrasse, welches am Fuße des Brückenbauwerkes liegt. Im weiteren Verlauf der Brüner Landstrasse ist hier mehrgeschossiger, geschlossen wirkender Wohnungsbau entwickelt. Dieser Abschnitt wird durch den Bebauungsplan Nr. 88 "Andreas-Vesalius-Straße" geregelt.

Der Bebauungsplan Nr. 89 "Siemens-Straße/Mercatorstraße" setzt die östlich des Plangebietes gelegene Erschließungsstraße sowie ein umfangreiches, bereits entwickeltes Gewerbegebiet fest. Dieser Bereich ist durch Kraftfahrzeug handel geprägt.

Nördlich des Planungsgebietes charakterisieren u. a. die ASG - Wesel, angrenzende großflächige Stellplatzanlagen sowie Brachflächen den Bereich.

Das Plangebiet selbst ist im Kern durch aufstehende Industriegebäude und Lagerhallen geprägt, die in ihrer Gesamtheit genutzt werden und/oder einer neuen Nutzung zugeführt werden. Im Eckbereich Brüner Landstraße / Werner-von-Siemens-Straße befindet sich noch eine kleinteilige Nutzung aus Gewerbeeinheiten und Wohnnutzungen. Auch dieser Bereich soll später einer neuen Nutzung zugeführt werden. Die übrigen Flächen sind Brachen (Tankstelle) oder kaum gestaltete, mit Grün bestandene Flächen. Auffällig ist dabei die Ruderalvegetation entlang der Werner-von-Siemens-Straße. Im Zuge der Änderungsplanung werden die beschriebenen vorhandenen Flächen, mit Ausnahme der bestehenden Industriegebäude und Lagerhallen, im Wesentlichem überplant.

5. Städtebaulicher Entwurf und Verkehrserschließung

Der städtebauliche Entwurf sieht eine zum Teil vollständige neue bauliche Entwicklung im Bereich des Firmengeländes der Firma Stahlcom GmbH vor. Das Konzept beabsichtigt eine Zonierung der zukünftigen Nutzung. Angrenzend zu den gewerblich genutzten nördlichen, östlichen und teilweise westlichen Flächen soll die gewerbliche Nutzung erhalten bleiben. Im südlichen Bereich, der Brüner Landstraße zugewandt, soll kleingewerbliche Nutzung mit Bürogebäuden entstehen können.

Aufgrund der Verkehrssituation auf der Brüner Landstraße ist die Anbindung des Gebietes ausschließlich über den voll ausgebauten Knotenpunkt Werner-von-Siemens-Straße/Brüner Landstraße möglich. Grundsätzlich sind daher alle gewerblichen Bereiche im Planungsgebiet über die Werner-von-Siemens-Straße zu erschließen. Dabei ist der Bereich bis zum Ende des Flurstückes 415 an der Werner-von-Siemens-Straße von Einfahrten frei zu halten. In der Planung entfallen die zurzeit dargestellten inneren Erschließungsstraßen vollständig. Die innere Erschließung südlich des Plangebietes erfolgt im Zuge der Planung zur Bebauung und dient der Erschließung der sich dort ansiedelden Betriebe.

Um eine eventuell notwendige Durchbindung von der Werner-von-Siemens-Straße zur Straße Am Blaufuß zu ermöglichen, wurde im nördlichen Bereich des Plangebietes eine Fläche freigehalten. Die Fläche ist durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte gesichert.

Um den Entwicklungsvorstellungen der ansässigen und neuen Betriebe den erforderlichen Freiraum zu geben, werden die baulichen Anlagen sowie Freiflächen der Gewerbegrundstücke von gestalterischen Vorschriften weitgehend freigehalten. Aus diesem Grund wird entlang der Brüner Landstraße und der Werner-von-Siemens-Straße eine Bepflanzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen vorgesehen.

Das Konzept sieht eine städtebauliche Aufwertung des Straßenraumes entlang der Brüner Landstraße und der Werner-von-Siemens-Straße vor. Die vorkommende Ruderalvegetation wird aufgewertet und als grünbegleitende Struktur ausgebaut.

Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gebäudehöhen

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird im Kerngebiet des Bebauungsplanes Gewerbegebiet (GE1 und GE2) festgesetzt mit einer GRZ von 0,8. Das Gewerbegebiet ist aufgrund der das Plangebiet umgebenden Wohnnutzung gegliedert. Im Teilbereich GE2 ist nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung (nur mit nicht wesentlich störenden Betrieben) zulässig (hierzu siehe auch Punkt 11). Die gewerblich zu nutzende Fläche GE1, die in einigem Abstand zur vorhandenen Wohnnutzung festgesetzt ist, wird durch die Festlegung eines GE - Gebietes und der Schallimmissionen der Betriebe eingeschränkt. Hier ist allerdings auch, wie auch bei der eingeschränkten gewerblichen Nutzung im Bereich GE2, zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an den bestehenden Wohnbebauungen der durch Gutachten ermittelte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel (IFSP) festgelegt. Dieser fällt abhängig von der Entfernung unterschiedlich hoch aus.

In den GE-Flächen sind Betriebe und Anlagen, für die das Genehmigungsverfahren nach § 10 Bundesimmissionsschutzgesetz durchzuführen ist, nicht zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit im Einzelfall ist nur dann gegeben, wenn
- der im Bebauungsplan angestrebte Gebietscharakter gewahrt bleibt;
- der Nachweis geführt werden kann, dass die Auswirkungen des einzelnen Betriebes aufgrund der Standortwahl und Betriebsweise nach neuesten Stand der Technik atypisch sind im Hinblick auf ihre ursprünglichen eingestuft Wertigkeit.

Mit dieser Ausnahmeregelung wird dem ständig voranschreitenden technischen Fortschritt bei der Immissionsbegrenzung Rechnung getragen.

Im gesamten Plangebiet wird die Traufhöhe (TH) auf maximal 12,00 m festgesetzt. So wird ein Zusammenhang mit der bereits bestehenden Bebauung geschaffen und die baulichen Anlagen im südlichen Plangebiet (GE2) haben zusätzlich einen abschottenden Charakter zur bestehenden Bebauung im nördlichen Bereich des Plangebietes.

Vergnügungsstätten sind im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Im Gewerbegebiet wird die Zulässigkeit von Betriebsleiterwohnungen eingeschränkt.

Ausschluss von Einzelhandel

Im Plangebiet ist die Einzelhandelsnutzung nur ausnahmsweise zulässig. Damit wird die Stärkung und Sicherung des Versorgungsstandortes Mittelzentrum Innenstadt sowie der Kleinzentren in den übrigen Stadtteilen zur Versorgung mit Dienstleistungen und Gütern des täglichen Bedarfs verfolgt. Ziel ist die bestehende Funktionalität der Zentrenstruktur nicht zu gefährden. Darüber hinaus sollen die Gewerbeflächen für das produzierende und verarbeitende Gewerbe vorgehalten werden.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit kann nur dann in Anspruch genommen werden, wenn sichergestellt ist, dass keine negativen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur der Stadt im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung zu erwarten sind. Auch bei kleiner

dimensionierten Einzelhandelsnutzungen kann dies nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden. Insbesondere ist die verkehrliche Verträglichkeit einer Einzelhandelsnutzung nachzuweisen. Es ist der sorgfältigen Prüfung im Einzelfall überlassen, über die Zulässigkeit etwaiger Vorhaben zu entscheiden. Dies muss im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Schallschutzmaßnahmen

Hierzu siehe Punkt 10 der Begründung

Regenwasserversickerung

Hierzu siehe Punkt 7 der Begründung

Baumbepflanzung

Damit eine gewisse Flexibilität erhalten bleibt, da z. B. die genaue Lage der Zufahrten noch nicht feststeht, kann von den in der Planzeichnung festgelegten Lagen abgewichen werden.

6. Technische Infrastruktur

Versorgung, Entsorgung des Schmutzwassers

In den vorhandenen Straßen sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Schmutzwässer der neuen baulichen Nutzungen werden direkt an das vorhandene Kanalnetz angeschlossen, oder über einen im z. B. südlichen Plangebiet verlegten Kanal gesammelt und dann dem vorhandenen Kanalnetz im Straßenraum zugeführt. Eine ordnungsgemäße Reinigung der Schmutzwässer wird so, durch die Zuführung zur zentralen Kläranlage, sichergestellt.

Behandlung des Regenwassers

Das Landeswassergesetz (LWB) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten.

Um die Möglichkeiten zur Behandlung des Niederschlagswassers zu überprüfen, wurde der Bebauungsplanbereich bezüglich der Boden-, Grundwasser, - und Durchlässigkeitsverhältnisse in einer hydrologischen Untersuchung gutachterlich untersucht und bewertet. Im Ergebnis kommt der Gutachter zu der Aussage, dass "für die Versickerung von Dachflächenwasser vergleichsweise ungünstige Verhältnisse" vorliegen.

Bei Rammkernbohrungen im Planbereich (Bohrung Nr. 16 des Gutachtens) wurden bis zu einer Tiefe von ca. 3,00 m gering wasserdurchlässige Schluffschichten festgestellt. Auf einer quasi wasserundurchlässigen Schlufflage wurde bei ca. 1,70/1,80 m unter Gelände Schichtenwasser angetroffen. Der eigentliche Grundwasserspiegel befindet sich allerdings erst in größerer Tiefe. Bei einer Bohrung wurde ca. 5,90 m unter Gelände ein Wasserspiegel erbohrt. Bezüglich einer Regenwasserversickerung müssten die Schluffschichten vollständig mittels eines Schluck- bzw. Sickerbrunnens durchstoßen werden, damit der Schichtenwasserhorizont in das untere Grundwasserstockwerk (schlufffreie Sande) entwässern könnte. Da bei einer entsprechend der vorliegenden Verhältnisse durchgeführten Regenwasserversickerung auch das Schichtenwasser zusammen mit dem Regenwasser versickern würde, wäre hier eine Regenwasserversickerung mit einer stärkeren Eingriff in die natürlichen Verhältnisse verbunden.

Südwestlich angrenzend zum Plangebiet wurde die Rammkernbohrung Nr. 17 des genannten Gutachtens niedergebracht. Auch hier wurden ähnliche Verhältnisse vorgefunden.

Da die tatsächlichen Bodenverhältnisse von denen im Bereich der Bohrungen vorgefundenen Verhältnissen abweichen können, wurde im Rahmen der Altlastenuntersuchung eine weitere Einschätzung der Regenwasserversickerungsmöglichkeit vorgenommen. Auch hier wird unter den gegebenen Voraussetzungen lediglich die v. g. Versickerung über Sickerschächte empfohlen.

Die im Plangebiet anfallenden Regenwässer sind infolge der angestrebten Gebietsnutzung zum größten Teil als zumindest gering verschmutzte Regenwässer einzustufen. Eine Versickerung solcher Regenwässer über Schächte verbietet sich aus diesem Grunde.

Eine Versickerung vor Ort wäre mithin dadurch gekennzeichnet, dass im Bereich der Versickerungsanlagen die bindigen Deckschichten vollständig durch kiesigen Sand ersetzt werden müssten und geringere Sickerleistungen durch entsprechend groß dimensionierte Versickerungsanlagen kompensiert werden müssten. Darüber hinaus wäre, aufgrund der Gewerbenutzung, auch eine Vorreinigung der Regenwässer erforderlich, wie sie z. B. bei einer Versickerung über die belebte Bodenzone gewährleistet wäre.

Aufgrund der relativ ungünstigen Voraussetzungen und des demzufolge zu betreibenden Aufwandes wird auf eine zwingende Versickerung vor Ort verzichtet.

Quellen:

Hydrologisches Gutachten zur Bestimmung der Durchlässigkeit in 17 Bebauungsplangebieten in Wesel, sowie 1. Ergänzung
Erstellt im Auftrag der Stadt Wesel vom Geotechnischen Büro Dr. E.-H. Müller Nachf. - Krefeld, im März/Mai 1999

Gefährdungsabschätzung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße/West"
Erstellt im Auftrag der Stadt Wesel von Geokom - Dinslaken, den 08. Juni 2000

7. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

In der Eingriffsbilanzierung wird der derzeit rechtskräftige B-Plan 209 mit der geplante Änderung verglichen. Aufgrund des verkleinerten Geltungsbereiches der geplanten Änderungen werden nur die rechtskräftig festgesetzten Maßnahmen betrachtet, die sich innerhalb des Änderungsbereiches befinden.

Die Berechnung der Kompensation orientiert sich an der am 04. 01. 2001 aufgestellten „Eingriffsbewertung und landschaftspflegerischen Begleitplan - Bebauungsplan 209 „Werner-von-Siemens-Straße/West" vom Ingenieurbereich 60, Grünflächenbau, Eingriffsregelung, Stadt Wesel.

Aus der geplanten Änderung ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 244 ökologischen Wertpunkten. Der Eingriff ist somit gemäß BNatschG als ausgeglichen zu betrachten.

Quelle:

Landschaftspflegerischer Begleitplan im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Werner-von-Siemens-Straße - West"
Erstellt im Auftrag der Stahlcom GmbH vom Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung (ILS) - im Januar 2011

8. Artenschutz

In dem vorliegenden Gutachten wurde untersucht, ob Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG durch die Realisierung des Planvorhabens verwirklicht werden und aus naturschutzfachlicher Sicht eine Ausnahme von den Verboten gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG notwendig werden könnte.

Die Grundlage für die Beurteilung bildete die Abfrage des Messtischblattes 4305 Wesel für die Lebensraumtypen Kleingehölze, Alleen, Bäume, Gebüsche, Hecken, Säume, Hochstaudenfluren, Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen und Gebäude. Die Abfrage ergibt noch keinen Hinweis auf die Qualität der Habitatstrukturen. Im Folgenden wurden die artspezifischen Habitatansprüche mit den tatsächlich vorkommenden Habitatstrukturen verglichen und eine Betroffenheit der Arten eingeschätzt bzw. prognostiziert.

Es wurden insgesamt 53 Tierarten der Artengruppen Säugetiere, Vögel, Amphibien und Reptilien betrachtet. Das B-Plangebiet könnte potenziell Habitatstrukturen für die Fledermausarten Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus vorhalten.

Vorkommen von Waldfledermäusen oder Fledermäusen, die auf eine strukturreiche Gewässerlandschaft angewiesen sind, werden ausgeschlossen.

Das B-Plangebiet könnte Habitatstrukturen für ubiquitäre Vogelarten (Allerweltsarten) Vorhalten. Brutvögel des Waldes, der halb offenen und offenen Landschaft sowie der Gewässer und ausgedehnten Flussauenlandschaften finden im B-Plangebiet keine Habitatstrukturen. Rast und Überwinterungsgäste, die in der Messtischblattabfrage aufgetreten sind, finden ebenfalls keine geeigneten Lebensräume.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass in den Gehölzen des B-Plangebietes lediglich ubiquitäre und ungefährdete Arten brüten. Bei diesen sonstigen europäischen Vogelarten ("Allerweltsarten") wird davon ausgegangen, dass wegen ihrer Anpassungsfähigkeit und des landesweit günstigen Erhaltungszustandes die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zutreffen.

Durch die geplante Änderung wird sich der Status Quo der betrachteten Arten nicht verändern.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht verwirklicht, sodass eine weitergehende Prüfung der Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Quelle:

Artenschutzprüfung im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Werner-von-Siemens-Straße - West"
Erstellt im Auftrag der Stahlcom GmbH vom Institut für Landschaftsentwicklung und Stadtplanung (ILS) - im Novenber 2010

9. Altlasten

Zur Erkundung der Altlastensituation sind gutachterliche Untersuchungen durchgeführt worden. Insgesamt wurden dazu 54 Rammkernbohrungen mit einer Tiefe von 6,00 m durchgeführt, 130 Bodenproben entnommen, 30 provisorische Bodenmessstellen installiert und 3 Grundwasserbeschaffenheitsmessstellen eingerichtet. Es wurden 32 Feststoff-, 30 Bodenluft- und 3 Grundwasserproben auf verdachtsflächentypische Inhaltsstoffe chemisch untersucht.

Im Ergebnis wurden keine Untergrundbelastungen nachgewiesen, die der aktuellen sowie der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet entgegenstehen oder zu Einschränkungen in der Bauleitplanung führen.

Ermittelte LCKW-Auffälligkeiten im Grundwasser wurden einer weiteren Untersuchung unterzogen. Die verzeichneten Werte liegen danach unterhalb des Maßnahmen-Schwellenwertes.

Quellen:
Gefährdungsabschätzung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße/West"
Erstellt im Auftrag der Stadt Wesel von Geokom - Dinslaken, den 08.Juni 2000

Gefährdungsabschätzung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße/West" - Ergebnisse der 2. Grundwassermesskampagne -
Erstellt im Auftrag der Stadt Wesel von Geokom - Dinslaken, den 18. September 2000

Aufgrund der Zerstörungen Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von verschiedenen Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenlage 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 ergreifen.

10. Schallschutz und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Schallschutz

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 13 "Werner-von-Siemens-Straße - West" wurde eine schalltechnische Untersuchung der Peutz Consult GmbH durchgeführt, die Bestandteil der Begründung ist.

Auf der Grundlage der TA-Lärm wurden die Schallimmissionen auf die dem geplanten Gewerbeflächen umliegenden Nutzungen untersucht. Im Ergebnis wird die Einhaltung der Immissionswerte für die umliegenden Nutzungen durch die gutachterlichen bestimmten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) im Gewerbegebiet sichergestellt. Dabei sind wohnungsnahe Bereiche geringer und wohnungsferne Bereiche höher kontingiert. Wohnungsnahe Bereiche sind darüber hinaus planerisch grundsätzlich mit einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung belegt.

Die Festsetzungen von IFSPs ermöglicht eine gewisse Variabilität für die Gewerbetreibenden. Sie sind als flächenbezogene Zuteilungen zu verstehen, die innerhalb der Gewerbeflächen allerdings variabel verteilt werden können. Entscheidend ist dabei immer, dass außerhalb der gewerblichen Bauflächen die zugrunde gelegten Schutzwerte eingehalten werden. Daher ist jede gewerbliche Nutzung derart zu betreiben und baulich auszuführen, dass die von ihr ausgehenden Lärmimmissionen an keinem Punkt außerhalb der gewerblich genutzten Flächen (Gewerbegebiete) höhere Beurteilungspegel, als dort bei freier Schallausbreitung in den Halbraum entstehen würden, wenn von jedem Quadratmeter Grundfläche des Grundstücks, auf dem diese gewerbliche Nutzung ausgeübt wird, die festgesetzten Schallleistungspegel (IFSP) abgestrahlt würden. Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels sind, damit auch die jeweils vor Ort befindlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen und ggf. auch eine Schallrefflektion anzubieten.

Des Weiteren waren die Schallimmissionen der auf das Plangebiet einwirkenden maßgeblich Geräuschemittenden (z. B. Bahnlinie, Brüner Landstraße) auf Grundlage der DIN 18005 zu prüfen. Wie die Berechnungsergebnisse zeigen, liegen Überschreitungen der zur Tages- und Nachtzeit geltenden schalltechnischen Orientierungspegel für Gewerbegebiete (65 db(A) Tags und 55 db bis 50 db(A) Nachts)vor. Aufgrund dieser Überschreitungen sind an bestehenden Nutzungen bzw. auf den geplanten Gewerbeflächen passive Lärmschutzmaßnahmen, dokumentiert durch Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109, festgelegt. Die aus den Lärmpegelbereichen resultierenden Schalldämmmaße gelten für die außen abschleißenden Bauteile.

Die notwendigen präventiven und passiven Schallschutzmaßnahmen sind in den textlichen Festsetzungen enthalten.

Quellen:
Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße/West"
Erstellt im Auftrag der Stadt Wesel von Peutz Consult GmbH - im Dez. 2000

Erneut untersucht, im Auftrag der Stahlcom GmbH, im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 "Werner-von-Siemens-Straße - West", durch die Peutz ConsultGmbH - im Feb. 2011

Verkehr

Eine vermehrte Verkehrsbelastung im Umfeld des Bebauungsplanes wird infolge der Festsetzungen nicht erwartet, da der Bebauungsplan im Wesentlichen lediglich bereits vorhandene Nutzungen und Nutzungsmöglichkeiten städtebaulich neu strukturiert.

11. Flächenbilanz / Planstatistik

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 4,38 ha und weist folgende Flächennutzung auf:

- Gewerbegebiet GE1 ca. 31.638 m²
- Gewerbegebiet GE2 ca. 12.234 m²

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

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

Hinweis:
Der Umweltbericht ist mit der Zuordnung zum VBB 13 bezeichnet. Die so benannten Ausführungen, Unterlagen und Anlagen gehören zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße - West".
Die Planung des VBB 13 ist deckungsgleich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße - West".

Aufgestellt:

Wesel, den 14.04.2011

Architekturbüro Sadlowski + Partner

(Dipl.-Ing. Jörg Sadlowski)

Überarbeitete Fassung:

Wesel, den 16.09.2014

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

STADT WESEL 23

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen:

Schalltechnische Untersuchung
Landschaftspflegerischer Begleitplan
Artenschutzprüfung
Umweltbericht
Altlastengutachten
Hydrologische Untersuchung

Hinweis:
Die Anlagen sind mit der Zuordnung zum VBB 13 bezeichnet. Die so benannten Ausführungen, Unterlagen und Anlagen gehören zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße - West".
Die Planung des VBB 13 ist deckungsgleich mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße - West".

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße – West" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 26.10.2011 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 03.11.2011 bis einschließlich 05.12.2011.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 16.09.2014

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

STADT WESEL 23

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße – West" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.
Gem. der Vorlage für die Sitzung des Rates am 11.11.2014 werden die Stellungnahmen, nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander so behandelt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes weder geändert noch ergänzt werden muss.

Die Entwurfsbegründung gilt als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Wesel, den 16.09.2014

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

STADT WESEL 23

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 11.11.2014.