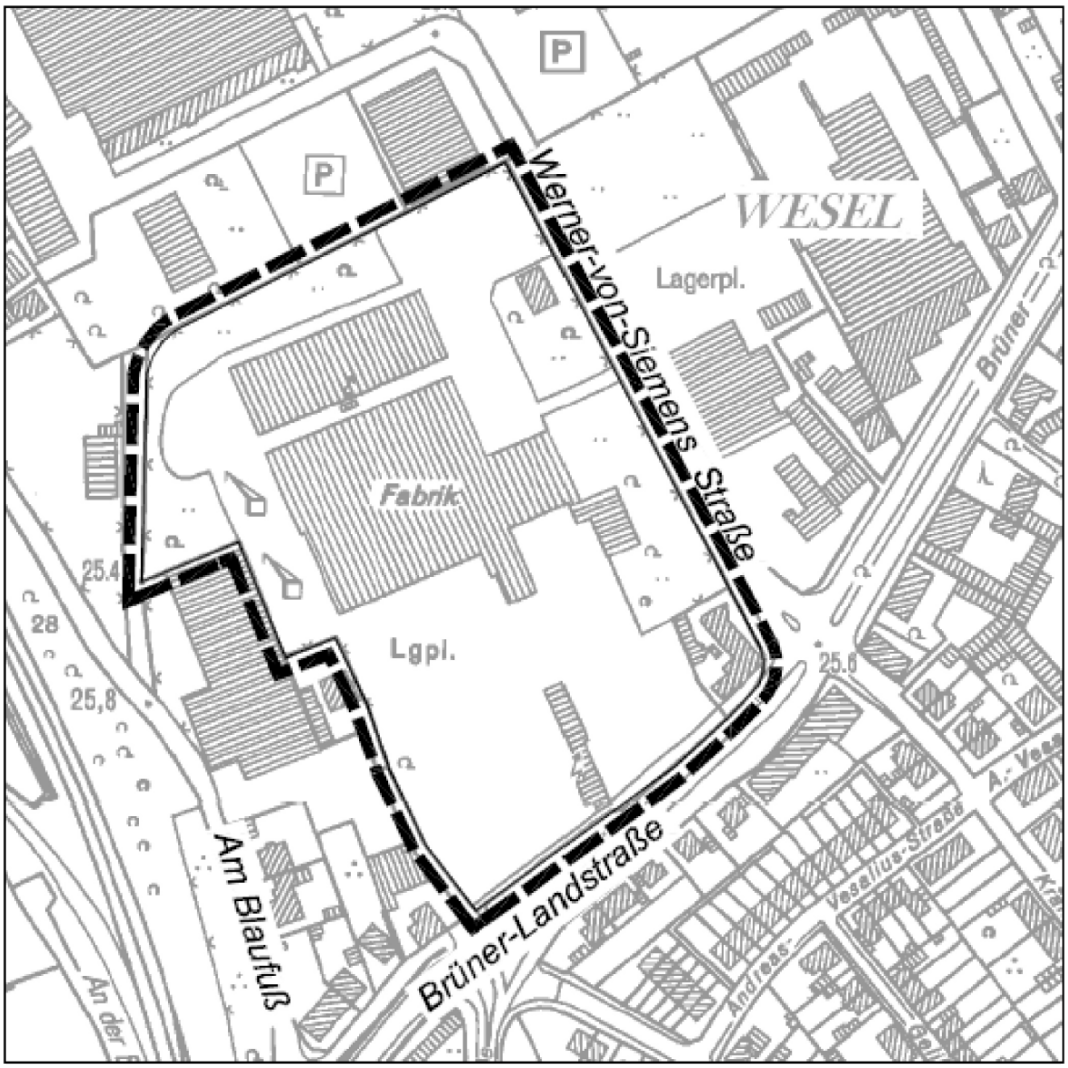


Inhaltsübersicht

1. Allgemeines, Ziel und Inhalte der Planung
2. Verfahrensablauf
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

1. Allgemeines, Ziel und Inhalte der Planung

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 waren 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.

Der städtebauliche Entwurf sieht eine zum Teil vollständige neue bauliche Entwicklung im Bereich des Firmengeländes der ehemaligen 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. Für den RWE-Standort wurde, weil die Erschließung aus betrieblichen Gründen nicht anders zu lösen war, eine Befreiung von dieser Regelung erteilt.

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 ansiedelnden 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.

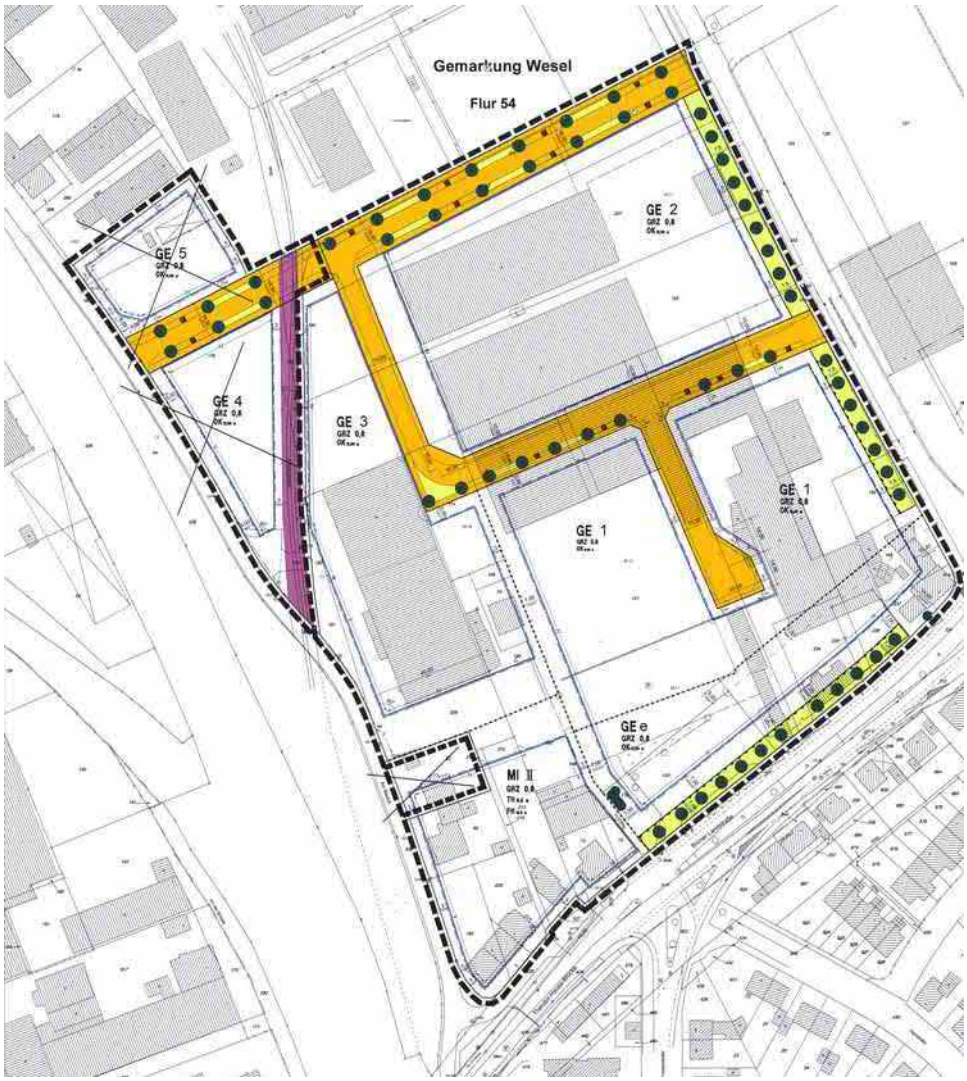


Abbildung: Planzeichnung der 1. Änderung
des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße - West"

2. Verfahrensablauf

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".

Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.05.2011 ortsüblich in der Zeitung DER WESELER bekannt gemacht.

Die frühzeitige Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) – einschließlich Scoping zum Umweltbericht (Abstimmung des erforderlichen Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung) – erfolgte mit Schreiben vom 18.05.2011. Für die Stellungnahme wurde eine Frist bis zum 24.06.2011 eingeräumt.

Mit Bekanntmachung vom 18.05.2011 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB eingeleitet. Die Unterrichtung und Erörterung im Sinne der genannten Vorschriften fand von diesem Tage an ebenfalls bis zum 20.06.2011 statt.

In der Sitzung des Rates der Stadt Wesel am 27.09.2011 wurden der Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie der Beschluss zur Durchführung der Behördenbeteiligung gefasst.

Die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Anschreiben vom 28.10.2011. Für die Stellungnahme wurde eine Frist bis zum 05.12.2011 eingeräumt. Gleichzeitig wurde auf die öffentliche Auslegung des Planentwurfs hingewiesen.

Die Öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 03.11.2011 bis zum 05.12.2011 statt, nachdem auf diese mittels ortsüblicher Bekanntmachung in der Zeitung DER WESELER vom 26.10.2011 hingewiesen wurde.

Nachdem der Vorhabenträger von der Durchführung der Planung zurückgetreten ist, wurde das Bebauungsplanverfahren als 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße - West" zur Satzung weiter geführt.

Das Aufstellungsverfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde entsprechend der § 3 und § 4 Baugesetzbuch durchgeführt und die Planzeichnung entspricht den Anforderungen der Planzeichenverordnung. Die beabsichtigten Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beinhalten ausschließlich den Umfang, der auch in einem Angebotsbebauungsplan geregelt werden kann. Ferner ergeben sich aus den vormals beabsichtigten Regelungen des Durchführungsvertrages keine weitergehenden substanziellen Maßnahmen. Inhaltliche Änderungen waren mit der Weiterführung des Verfahrens als Angebotsbebauungsplan nicht verbunden.

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".

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbericht

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".

Der Umweltbericht beschreibt die Planung und das Plangebiet sowie die umweltrelevanten Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Natur und Landschaft, Boden, Wasser und sonstigen Kulturgüter.

Weiter sind im Umweltbericht folgende Auswirkungen betrachtet und überprüft worden:
- Artenschutzrechtliche Betrachtung
- Auswirkungen auf Bereiche des Landschaftsplanes
- Auswirkungen auf den Bodenschutz

Der Umweltbericht fasst seine Ergebnisse wie folgt zusammen:

"Die Stadt Wesel (Rat) plant mit Beschluss vom 14.12.2010, die Aufstellung des Vorhabensbezogenen Bebauungsplanes Nr. 13 „Werner-von-Siemens-Straße“, mit dem der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 209 „Werner-von-Siemens-Straße“ geändert werden soll. Der vorhabensbezogene Bebauungsplans Nr. 13 „Werner-von-Siemens-Straße“, soll damit an die Entwicklungsvorstellungen und Nutzungserfordernisse der Stahlcom GmbH bzw. einer möglichen bauliche Weiterentwicklung des Plangebietes angepasst werden.

Da von einem Abriss der hallenartigen Bestandsgebäude Abstand genommen wurde, ist die überlagernde Festsetzung einer inneren Erschließung hinfällig geworden. Im Rahmen der Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans ist eine Verkleinerung des gegenwärtigen Geltungsbereiches unter Aussparung des südwestlichen Randbereiches an der Brüner Landstraße vorgesehen. Darüber hinaus sind der Wegfall der im bisherigen Bebauungsplan festgesetzten inneren Erschließung, ein Bereich mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, die Anpassung der Baugrenzen und eine Neuorientierung der Nutzungsbereiche unter Berücksichtigung der zu erwartenden Schallimmissionen geplant. Hierbei wird eine möglichst umfassende Nutzung der Flächen im Plangebiet anvisiert.

Als Zielvorstellung wird neben der Ansiedlung kleinerer und mittlerer Gewerbebetriebe eine Bebauung mit Büroeinheiten genannt.

Der städtische Raum im Umfeld des Plangebietes ist durch großflächige Gewerbeflächen und Verkehrsanlagen (Eisenbahnanlagen, Brüner Landstraße, Werner-von-Siemens-Strasse) gekennzeichnet und entsprechend vorbelastet. Südlich der Brüner Landstraße schließen durchgrünte Wohngebiete an.

Die Gesamtfläche des Plangebiets liegt bei ca. 4,39 ha. Vorgesehen ist die Entwicklung von einem Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl von 0,8 auf einer Gesamtfläche von ca. 4 ha. Für das gesamte B-Plangebiet ist eine durchgängige Baugrenze mit einem Abstand von 3 bis 8 m zur Grenze des Geltungsbereiches geplant. Die übrigen Flächen von ca. 0,39 ha stellen Einfahrten, Flächen für Ausgleichsmaßnahmen und Grünflächen dar.

Die Haupterschließung des Plangebietes soll über den Norden erfolgen. Im Norden wird ein Bereich mit Geh-, Fahr-, und Leitungsrechten vorgesehen. Aufgrund des Abstanderlasses wird der Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes in GE1 und GE2 Gebiete aufgeteilt. Die Traufhöhe der baulichen Anlagen wird auf 12m über Gelände festgesetzt.

In den randlichen Bereichen des B-Plangebietes sowie auf einer ca. 620 m² großen Fläche innerhalb des Gewerbegebietes sollen Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ausgewiesen werden.

Sämtliche technische Infrastruktureinrichtungen sind bereits im Plangebiet bzw. an den daran angrenzenden Straßen vorhanden. Die Versorgung mit Strom / Gas / Wasser ist sichergestellt. Anfallende Schmutzwässer sollen wie bisher dem städtischen Schmutzwasserkanalnetz zugeführt werden. Die Niederschlagswasserbehandlung erfolgt vorzugsweise wie bisher über die öffentliche Kanalisation, da eine Versickerung aufgrund der ungünstigen Bodenverhältnisse nur schwer zu realisieren ist.

Nach Angaben der Artenschutzfachlichen Prüfung zum Vorhaben (ILS 2010) sind für das Plangebiet keine streng geschützte Arten zu erwarten. Artenschutzrechtlche Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind mit dem Vorhaben nicht verbunden.

Der Vegetationsbestand ist durch den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 209 unter Ausnahme einer Baumgruppe und eines Einzelbaums bereits überplant. Vegetationsbestände sind auf randliche Restflächen und die Brache eines ehemaligen Tankstellengeländes an der Brüner Landstraße begrenzt. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit für das Schutzgut auszugehen. Der Verlust von Vegetationstrukturen kann durch die festegesetzten Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden.

Bau- und anlagebedingt werden vorbelastete Flächen mit unterdurchschnittlicher Bedeutung für das Orts- /Landschaftsbild in Anspruch genommen. Die Überplanung bisher vorgesehener Baumbestände ist mit dem Wegfall von Grünkulissen mit relevanter gestalterischer Wirkung für die angrenzenden Straßenräume der Brüner Landstraße und der Werner-von-Siemens-Straße verbunden. Zur Eingrünung und Einfügung der geplanten bzw. bereits bestehenden Anlagen in das Orts-/ Landschaftsbild ist wie bisher die Baumpflanzung (45 Stück) bei der Realisierung von Stellplätzen vorgesehen. Zudem sollen unter Ausnahme der nördlichen Abstandsfläche außerhalb der Baugrenze die Randbereiche des Bebauungsplanes mit Sträuchern locker eingegrünt werden und innerhalb des Gewerbegebietes ein ca. 620 m² großer Bereich mit Sträuchern und Bäumen bepflanzt werden.

Der Boden zeichnet sich im Plangebiet durch eine fast vollständige anthropogene Überformung aus. Neben Versiegelungen sind die Bodenverhältnisse durch großflächig aufgebrachte Auffüllmaterialen mit durchschnittlichen Mächtigkeiten von ca. 1 m gekennzeichnet. Aufgrund des weitgehend städtisch geprägten Charakters mit hohem Veriegelungsanteilen kommt dem Umfeld des Plangebietes auch nur eine geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu. Aus dem Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 13 resultiert für die Schutzgüter Böden und Wasser keine relevante Veränderung. Insgesamt ist von einer geringen Erheblichkeit für die Schutzgüter Boden und Wasser auszugehen.

Das Plangebiet ist von geringer klimatischer Bedeutung und wird durch das Vorhaben in der klimatischen Funktion nicht wesentlich verändert. Die vorhabensbedingte Inanspruchnahme von Baumbeständen als kleinklimatisch und lufthygienisch relevanten Strukturen mit Bedeutung im städtischen Verdichtungsraum ist unter Berücksichtigung von Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und den geplanten Gehölzstrukturen insgesamt mit einer geringen Risikointensität für das Schutzgut verbunden.

Für das Wohnen bzw. Wohnumfeld hat das Plangebiet eine untergeordnete Rolle. Die Nutzung ist hautsächlich industriell / gewerblich und wird durch die Planung nicht wesentliche tangiert.

Der geplante Erhalt von bereits vorhandenen Gewerbegebäuden erhält den derzeitigen Zustand (Status Quo). Durch entsprechende Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen kann das Risiko bei den bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen weiter gemindert werden, so dass insgesamt von einem geringen Risiko für das Schutzgut Mensch (Wohnen / Erholung) auszugehen ist.

Betriebsbedingte Beeinträchtigungen durch Lärm, Erschütterungen etc. können durch eine Gliederung des Bebauungsplangebietes gemäß Abstandserlass NRW und spezielle Einschränkungen vermieden und gemindert werden. Präventive und passive Lärmschutzmaßnahmen werden unverändert zur Einhaltung gesetzlich festgeschriebener Richtwerte umgesetzt. Im Baugenehmigungsverfahren ist durch entsprechende Auflagen sicherzustellen, dass unzulässige Beeinträchtigungen z.B. durch Erschütterungen, Gerüche etc. nicht auftreten. Im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes sind die Umweltauswirkungen auf dieser Ebene durch die geplanten Festsetzungen des B-Planes zu ermitteln.

Neben den oben dargestellten Auswirkungen ist darüber hinaus nach § 1a Abs. 2 BauGB die Eingriffsregelung nach BNatSchG abzuhandeln. Im „Landschaftspflegerischen Begleitplan / Eingriffs- / Ausgleichsbilanz“ zum Vorhabensbezogenen B-Plan Nr. 13 „Werner-von-Siemens-Straße / West“ sind in der Schlussbilanz folgende Ergebnisse festzustellen:

Für den bilanztechnisch erfassten Eingriffsbereich wird eine Fläche von 43.900 m² zugrunde gelegt, woraus sich eine Wertigkeit im Bestand von insgesamt 11.484 Wertpunkten resultiert. Unter Berücksichtigung des geplanten Vorhabens resultieren auf der Fläche von 43.900 m² nach Realisierung der Planung 11.700 ökologische Wertpunkte. Aus der geplanten Vorhaben ergibt sich ein Kompensationsüberschuss von 216 ökologischen Wertpunkten. Der Eingriff ist somit gemäß BNatschG als ausgeglichen zu betrachten.

Die Eingriffsbewertung 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.

Der Eingriffsbedarf durch die Baumschutzsatzung aufgrund der Entfernung bestehender Bäume ermittelt gemäß erwirkter Fällgenehmigung vom 12.07.2010 (ASG Wesel) die Neupflanzung von 45 Laubbäumen in der Qualität Hochstamm StU 20-25, 4 xv mDB vor. Die Bäume sollen im Zuge der Neupflanzung an Parkplätzen oder Grün- / Gartenflächen innerhalb des Gewerbegebietes angepflanzt werden.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten. Die vorhandenen Unterlagen sind ausreichend für eine sachgemäße Beurteilung der Umwelt und der Planung."

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.
Die Möglichkeiten zur Behandlung des Niederschlagswassers wurden geprüft. Im Ergebnis ist festzuhalten:

Eine Versickerung vor Ort wäre 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.

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

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

Artenschutz

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

Im Ergebnis ist festzuhalten, dass sich durch die geplante Änderung der Status Quo der betrachteten Arten nicht verändern wird. Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG werden nicht verwirklicht, sodass eine weitergehende Prüfung der Ausnahme gem. § 45 Abs. 7 BNatSchG nicht erforderlich ist.

Altlasten

Zur Erkundung der Altlastensituation sind gutachterliche Untersuchungen durchgeführt worden.

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.

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.

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.

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

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.

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Anregungen zur Planung vorgetragen.
Die Stellungnahmen der Behördenbeteiligung beschäftigten sich schwerpunktmäßig mit nachfolgend aufgeführten Themen:

- Immissionsschutz
- Verkehrsaufkommen
- Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet "Unterer Niederrhein"
- Erforderliche geophysikalische Untersuchung und Sicherheitsdetektion des Plangebietes vor Baubeginn
- Senkungen durch Salzbergbau
- Artenschutz / Gänseäsungsflächen
- Landschaftsschutz
- Niederschlagswasserversickerung
- Risikogebiet im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes/Überschwemmungsgefährdeter Bereich des Rheins
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
- Wirtschaftlichkeit des Gewerbegebietes
- Alternativenprüfung
- Grundstücksvergabe
- Nachweis des örtlichen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen

Es ergaben sich infolge der Anregungen aus der Öffentlichen Auslegung des Planes und aus der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch keine Erkenntnisse, die zu einer Änderung der Planinhalte führten.