1. Ausfertigung 90

Bebauungsplan Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße/West"

Begründung

1. Allgemeines und Verfahren
2. Planungsanlass und Planungsziel
3. Räumlicher Geltungsbereich
4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
5. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse und Strukturen
6. Städtebaulicher Entwurf und Verkehrserschließung
   Regelungen des Bebauungsplanes
7. Technische Infrastruktur
   - Versorgung, Entsorgung des Schmutzwassers
   - Behandlung des Regenwassers
8. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft
9. Altlasten
10. Schallschutz und Auswirkungen des Bebauungsplanes
    Schallschutz
    Verkehr
11. Flächenbilanz/Planstatistik
12. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Anlagen

9/1

1. Allgemeines und Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße/West" hat der Rat der Stadt Wesel am 17.06.1997 beschlossen. Die Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte am 09.07.1997. Zur Sicherung der Planungsziele wurde eine Veränderungssperre erlassen, die im Juli 2001 ausläuft.
~~Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, sind nunmehr gegenüber dem Aufstellungsbeschluss geringfügig mehr Flächen im westlichen bzw. südwestlichen Bereich in die Bebauungsplankonzeption aufgenommen worden.~~

* Ergänzung 1

2. Planungsanlass und Planungsziel

Anlass für die planerischen Überlegungen sind die sich verändernde Nutzung der relativ großen Fläche der Firma Flender sowie minder bzw. nicht genutzte kleinere Flächen, wie z.B. einer ehemaligen Tankstelle, an der Brüner Landstraße. Der Bereich ermöglicht die Reaktivierung eines innenstadtnahen Gewerbegebietes, das zugleich kleingewerblichen Betrieben einen günstigen Standort bieten kann. Mit Hilfe des Bebauungsplanes soll diese Qualität entwickelt und die derzeit unbefriedigende Integration in die umgebende städtebauliche Struktur verbessert, der Bereich damit insgesamt aufgewertet werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung abzusichern, werden bereits entwickelte und genutzte Bereiche in den Bebauungsplan mit aufgenommen.

3. Räumlicher Geltungsbereich

~~Der Geltungsbereich wird im Westen von der Straße Am Blaufuß, im Süden von der Brüner Landstraße und im Osten von der Werner-von-Siemens-Straße begrenzt. Die nördliche Begrenzung verläuft an der Südkante des Siemensgrundstückes entlang des Nord-West-Randes des Flurstücks 151, Flur 54, Gemarkung Wesel bzw. am Nordrand des Flurstücks 178. Der Geltungsbereich umfaßt in der Gemarkung Wesel, Flur 54, die Flurstücke 63, 64, 70, 72, 73, 76, 119, 120, 121, 142, 149, 150, 151, 152, 155, 166, 171, 178, 179, 180, 181, 182, 188, 192, 193, 197, 198, 206, 207, 210, 211, 212, 213, 225, 226, 234, 235, 236 und 237.~~
~~Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.~~

~~Teilflächen des Bebauungsplanes überlagern die Bebauungspläne Nr. 16 "Am Blaufuß" (einschließlich Änderung/Ergänzung) und Nr. 65 "Überführung Brüner Landstraße" Die überlagerten Bereiche werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 209 aufgehoben.~~

~~Die Größe des Bebauungsplanes beträgt ca. 6,5 ha.~~

* Ergänzung 2

4. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan ist der Bereich des Bebauungsplanes überwiegend als gewerblich Baufläche dargestellt. Die südwestliche Fläche stellt der Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dar. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind aus dieser Darstellung entwickelt; eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

5. Einfügung in bestehende Rechtsverhältnisse und Strukturen

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

...

92

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 Kraftfahrzeughandel geprägt.
Nördlich des Plangebietes liegt ein Produktionsstandort der Firma Siemens. Angrenzende großflächige Stellplatzanlagen und Brachflächen charakterisieren diesen Bereich.

Das Plangebiet selber ist im Kernbereich durch aufgelassene Industriegebäude und Lagerhallen, die teilweise genutzt werden, sowie ungenutzte Lagerplätze geprägt. Im westlichen Bereich ist ein Busunternehmen ansässig. Hier bestehen sowohl gewerblich genutzte Gebäude als auch Freiflächen, die als Stellplätze dienen. Die im südlichen Bereich gelegene Bebauung mit teilweiser Wohnnutzung weist einen Mischgebietscharakter auf. Am Knotenpunkt Brüner Landstraße/Werner-von-Siemens-Straße befindet sich darüber hinaus noch eine kleinteilige Nutzung. Die übrigen Flächen sind Brachen (ehemalige Tankstelle) oder kaum gestaltete, mit Grün bestandene Flächen. Auffällig ist hier vor allem eine mit Ruderalvegetation bestandene Fläche entlang der Werner-von-Siemens-Straße.
Im Zuge dieser Änderungsplanung werden die vorhandenen Gebäude im wesentlichem überplant.
Der wesentliche Teil des Bebauungsplangebietes ist derzeit planungsrechtlich nach § 34 BauGB (Innenbereich) zu bewerten. Eine westliche Teilfläche des Bebauungsplanes überlagert den Bebauungsplan Nr. 16 "Am Blaufuß" (einschließlich Änderung/Ergänzung), eine südliche Teilfläche überlagert den Bebauungsplan Nr. 65 "Überführung Brüner Landstraße". Der Bebauungsplan Nr. 65 setzt hier in unmittelbarer Nähe zur Bahnüberführung Industriegebiet, Stufe II, fest. Der Bebauungsplan Nr. 16, 1. Ergänzung, weist im Plangebiet eine gewerbliche Nutzung (E-Gebiet) sowie einen öffentlichen Fußweg aus. Beide Pläne regeln darüber hinaus den Bedarf an öffentlichen Verkehrsflächen.

6. Städtebaulicher Entwurf und Verkehrserschließung

Der städtebauliche Entwurf sieht eine vollständig neue bauliche Entwicklung im Bereich des Firmengeländes Flender vor. Das Konzept beabsichtigt eine Zonierung der zukünftigen Nutzung. Angrenzend zu den bestehenden gewerblichen Flächen im Norden und Osten ist Gewerbegebiet vorgesehen. Im südlichen Bereich wird eine vorhandene Mischgebietsnutzung nunmehr gesichert, die die bislang dort im B-Plan Nr. 65 festgesetzte Nutzung (Industriegebiet) ersetzt.

Aufgrund der verkehrlichen Situation auf der Brüner Landstraße ist die Anbindung des Gewerbebereiches ausschließlich über einen voll ausgebauten Knotenpunkt Werner-von-Siemensstraße/Brüner Landstraße möglich. Grundsätzlich sind daher auch alle Gewerbeflächen über die vorgesehenen neuen Erschließungsstraßen erschlossen. Lediglich als Ausnahme können die an der Brüner Landstraße liegenden Gewerbebetriebe zusätzlich eine Zufahrtsmöglichkeit von der Brüner Landstraße erhalten, wenn der Nachweis der verkehrlichen Verträglichkeit geführt werden kann. Ausfahrten sind hier jedoch generell ausgeschlossen. Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die Möglichkeit einer zukünftigen Umgestaltung der Brüner Landstraße, die eine durchgehende Grünfläche als Fahrbahnteiler vorsehen kann. Eine Zufahrtsmöglichkeit für die an der Brüner Landstraße gelegenen Gewerbegrundstücke wäre damit von der Brüner Landstraße aus nur aus Richtung Osten gegeben.
Die Anlage der neuen Erschließungsstraßen in Form einer Ringerschließung und einer Stichstraße ermöglicht entsprechend kleinere Grundstückszuschnitte, die die Ansiedlung kleinteiliger Gewerbestrukturen erlauben. Die nördlich vorgesehene neue Erschließungsstraße bietet - neben der Erschließung von Flächen innerhalb des Bebauungsplanes - die Möglichkeit, eine größere außerhalb des Plangebietes liegende Fläche in die städtebauliche Konzeption mit einzubinden. Eine Integration dieser Fläche in den Bebauungsplan zur Verwirklichung dieser Möglichkeit ist aufgrund der gegebenen planungsrechtlichen Situation nicht erforderlich.

~~Der vorgesehene Durchstich zur Straße Am Blaufuß führt Verkehr von bestehenden Gewerbebetrieben an dieser Straße auf kürzerem Wege durch gewerbliche Strukturen bis zur Brüner Landstraße. So können südlich der Bahnüberführung liegende Wohnbereiche und der komplizierte Knotenpunkt Brüner Landstraße/Friedensstraße entlastet werden. Die Funktion des bislang festgesetzten Fußweges (B-Plan Nr. 16) zwischen der Straße Am Blaufuß und dem Gewerbebereich kann durch den neuen Durchstich erfüllt werden. Zusätzlicher Verkehr auf der Straße Am Blaufuß ist durch den Gewerbebereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die Anbindung an die Brüner Landstraße bietet hier den direkten Anschluss an das Haupt- und überörtliche Verkehrsnetz.~~

...

93

Um Entwicklungsvorstellungen der Betriebe den erforderlichen Freiraum zu geben, werden die baulichen **Anlagen** sowie die Freiflächen der Gewerbegrundstücke von gestalterischen Vorschriften weitgehend freigehalten. Aus diesem Grund wird für eine ansprechende städtebauliche Integration des Gebietes in die Umgebung und für die Entwicklung eines ansprechend gestalteten öffentlichen Raumes im Gebiet die Festsetzung von gestaltenden Elementen im öffentlichen Raum erforderlich. In den neuen Erschließungsstraßen werden daher Baumreihen vorgesehen.

Das Konzept sieht eine städtebauliche Aufwertung des Straßenraumes der Brüner Landstraße und der Werner-von-Siemens-Straße vor. An der Werner-von-Siemens-Straße wird ein Teil der bestehenden Ruderalvegetationsfläche aufgewertet und als grünbegleitende Struktur entwickelt. Zur Gestaltung einer durchgängigen Grünachse wird die weitere Nutzung des Bürogebäudes an der Werner-von-Siemens-Straße nicht weiter verfolgt. Die Festsetzung von Baumreihen an der Nordseite der Brüner Landstraße entwickelt zusammen mit der auf der südlichen Straßenseite gelegenen Bebauung eine wahrnehmbare Raumbildung. Die Anpflanzung von hochstämmigen Bäumen ermöglicht dabei den Durchblick auf dahinter liegende Gewerbebetriebe und wird damit gleichzeitig deren Ansprüchen gerecht.

Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Gebäudehöhen

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption wird im Kernbereich des Bebauungsplanes Gewerbegebiet (GE und GEe) festgesetzt mit einer GRZ von 0,8. Das Gewerbegebiet ist aufgrund der das Plangebiet umgebenden Nutzungen (Wohnen) gegliedert. In Teilbereichen ist nur eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung (nur nicht wesentlich störende Betriebe) zulässig (hierzu siehe auch Punkt 10). In den gewerblich zu nutzenden Flächen, die in einigem Abstand zur vorhandenen Wohnnutzung festgesetzt sind, ist eine grundsätzliche Einschränkung nicht bestimmt. Hier ist allerdings auch - wie in den eingeschränkten Teilen (GEe) - zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an den bestehenden Wohnbebauungen der durch Gutachten ermittelte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (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 Bundes-Immissionsschutzgesetz 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 dem neuesten Stand der Technik atypisch sind im Hinblick auf ihre ursprünglich eingestufte Wertigkeit;
- keine gewerbeaufsichtlichen Bedenken bestehen.

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

Im südlichen Bereich wird die vorhandene Mischgebietsstruktur entsprechend festgesetzt mit einer GRZ von 0,6. Die Festlegung einer maximalen Gebäudehöhe im Gewerbegebiet von 12,0 m und einer maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe im Mischgebiet von 6,5 m bzw. 12,0 m soll die Integration in die benachbarte und vorhandene Bebauung sichern. Im Mischgebiet wird zudem die Geschossigkeit auf zwei begrenzt.

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

94

Ausschluss von Einzelhandel

In allen Baugebieten 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 dieser Begründung.

Regenwasserversickerung

Hierzu siehe Punkt 7 dieser Begründung.

Baumpflanzungen

Die zur Straßenraumgestaltung erforderlichen Bäume sind festgesetzt. Damit eine gewisse Flexibilität erhalten bleibt - z. B. da die genaue Lage der Grundstückszufahrten noch nicht feststeht - kann von den in der Planzeichnung festgesetzten Baumstandorten abgewichen werden.

Pflanzmaßnahmen auf den Privatgrundstücken

Auf den privaten Grundstücken sind Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen festgesetzt.

7. Technische Infrastruktur

Versorgung, Entsorgung des Schmutzwassers

In den bestehenden Straßen sind Versorgungsleitungen vorhanden. Die Schmutzwässer der baulichen Nutzung werden über einen in den Planstraßen neu zu verlegenden Kanal in die bestehende Kanalisation geleitet und der zentralen Kläranlage zugeführt. Eine ordnungsgemäße Reinigung der Schmutzwässer ist damit 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.
Um die Möglichkeiten zur Behandlung des Niederschlagswassers zu überprüfen, wurde der Bebauungsplanbereich bezüglich der Boden-, Grundwasser- und Durchlässigkeitsverhältnisse in einer hydrogeologischen Untersuchung gutachterlich bewertet. Im Ergebnis kommt der Gutachter zu der Aussage, dass "für die Versickerung von Dachflächenwasser vergleichsweise ungünstige Verhältnisse [vorliegen]". Bei der Rammkernbohrung im Planbereich (Bohrung Nr. 16 des Gutachtens) wurden bis zu einer Tiefe von ca. 3,0 m gering wasserdurchlässige Schluffschichten festgestellt. Auf einer quasi wasserundurchlässigen Schlufflage wurde bei ca. 1,7/1,8 m unter Gelände Schichtenwasser angetroffen. Der eigentliche Grundwasserspiegel befindet sich erst in größerer Tiefe. Bei der 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 versickert würde, wäre hier eine Regenwasserversickerung mit einem stärkeren Eingriff in die natürlichen Verhältnisse verbunden.
Südwestlich angrenzend zum Plangebiet wurde die Rammkernbohrung Nr. 17 des genannten Gutachtens niedergebracht. Auch hier wurden ähnliche Voraussetzungen vorgefunden.

Da die tatsächlichen Bodenverhältnisse von denen im Bereich der Bohrungen vorgefundenen Verhältnissen abweichen können, wurde im Rahmen der Altlastenbegutachtung 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, geringe 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 der Versickerung über eine belebte Bodenschicht gewährleistet wäre.

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

Quellen: Hydrogeologisches 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, 08. Juni 2000

8. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Bewertung eines möglichen Eingriffs in Natur und Landschaft ist in einem landschaftspflegerischem Begleitplan untersucht worden. Im Ergebnis wird eine Kompensationsfläche von 4000 qm erforderlich, die um 2 Punkte (Biotopwertpunkte) aufzuwerten ist. Die Kosten für diese Maßnahme betragen ca. 45.000 DM. Da innerhalb des Plangebietes diese Kompensation nicht sinnvoll erbracht werden kann, wird sie außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 209 durchgeführt. Die Maßnahmen erfolgen auf von der Stadt Wesel bereitgestellten Flächen in der Gemarkung Wesel, Flur 74, Flurstücke 31, 33, 34 und 36.
Diese Flächen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Mit Durchführung dieser Maßnahmen ist der durch den Bebauungsplan Nr. 209 ermöglichte Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen.

9. Altlasten

Zur Erkundung der Altlastensituation sind gutachterliche Untersuchungen durchgeführt worden. Insgesamt wurden dazu 54 Rammkernsondierungen mit einer Endteufe von 6 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 analysiert.

96

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 Maßnahmeschwellenwertbereiches.

Quelle: Gefährdungsabschätzung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße/West"
erstellt im Auftrag der Stadt Wesel von Geokom, Dinslaken, 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, 18. September 2000

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.

10. Schallschutz und Auswirkungen des Bebauungsplanes

Schallschutz

Für den Bebauungsplan Nr. 209 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 Immissionsrichtwerte für die umliegenden Nutzungen durch die gutachterlich bestimmten immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel (IFSP) im Gewerbegebiet sichergestellt. Dabei sind wohnungsnahe Bereiche geringer und wohnungsferne Bereiche höher kontingentiert. Wohnungsnahe Bereiche sind darüber hinaus planerisch grundsätzlich mit einer eingeschränkten gewerblichen Nutzung belegt.

Die Festsetzung 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 zugrundegelegten Schutzwerte eingehalten werden. Daher ist jede gewerbliche Nutzung 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 festgesetzten Schallleistungspegel IFSP abgestrahlt würden. Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels sind damit auch die jeweils vor Ort befindlichen Gegebenheiten zu berücksichtigen und gegebenenfalls auch Schallrefflektionen einzubeziehen.

Des weiteren waren die Schallimmissionen der auf das Plangebiet einwirkenden maßgeblichen Geräuschemittenten (z.B. Bahnlinie, Brüner Landstraße) auf der 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 bzw.50 dB(A) Nachts) bzw. für Mischgebiete 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 abschließenden Bauteile.

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

Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße / West"
erstellt von Peutz Consult GmbH
im Auftrag der Stadt Wesel
im Dezember 2000

Verkehr

~~Infolge der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird eine positive Entwicklung für von Wohnnutzung geprägte Bereiche erwartet. Die neue Verbindung zwischen der Straße Am Blaufuß und der Werner-von-Siemens-Straße führt Verkehre von bestehenden Gewerbebetrieben auf kürzerem Wege durch gewerbliche Strukturen bis zur Brüner Landstraße. So können südlich der Bahnüberführung liegende Wohnbereiche und der komplizierte Knotenpunkt Brüner Landstraße/Friedensstraße entlastet werden. Zusätzlicher Verkehr auf der Straße Am Blaufuß ist durch den Gewerbebereich des Bebauungsplanes nicht zu erwarten. Die Anbindung an die Brüner Landstraße bietet hier den direkten Anschluss an das Haupt- und überörtliche Verkehrsnetz.~~ Eine vermehrte Verkehrsbelastung im Umfeld des Bebauungsplanes wird infolge der Festsetzungen nicht erwartet, da der Bebauungsplan im wesentlichem lediglich bereits vorhandene Nutzungen und Nutzungsmöglichkeiten städtebaulich neu strukturiert.

11. Flächenbilanz/Planstatistik

~~Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,5 ha und weist folgende Flächennutzungen auf:~~

~~- Gewerbegebiet~~	~~ca.~~	~~46.775 qm~~
~~- davon GEe~~	~~ca.~~	~~18.375 qm~~
~~- Mischgebiet~~	~~ca.~~	~~6.600 qm~~
~~- Straßenverkehrsfläche~~	~~ca.~~	~~10.675 qm~~
~~- davon Straßenbegleitgrün~~	~~ca.~~	~~2.250 qm~~
~~- Bahnanlage~~	~~ca.~~	~~1.025 qm~~

* Ergänzung 3

12. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

~~Zur Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünflächen fallen Erstellungskosten an. Eine überschlägige Ermittlung ergab folgende Aufwendungen:~~

~~Straße ohne Grün, incl. Beleuchtung~~	~~ca 1.700.000 DM~~
~~Grünflächen, Bepflanzung (Bäume)~~	~~ca. 60.000 DM~~

* Ergänzung 4

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen betragen ca. 45.000 DM.
Darüber hinaus ist die Realisierung des Bebauungskonzeptes mit dem Abbruch vorhandener Baustrukturen für die öffentlichen Flächen sowie mit Grunderwerb für diese Flächen verbunden.
Die Finanzierung erfolgt nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

Aufgestellt:

Wesel, den 11.01.2001

STADT WESEL 23

Stadtplanungsamt Wesel

(Klein-Hitpaß)

98

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße / West" der Stadt **Wesel** hat mit dem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat lang nach ortsüblicher Bekannt**machung** am 16.02.2001 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 28.02.2001 bis 28.03.2001 einschließlich. **Die** Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 29.03.2001

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrage

Claus

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
des Bebauungsplanes Nr. 209 "Werner-von-Siemens-Straße / West"
der Stadt Wesel

Gegen den Bebauungsplan Nr. 209 der Stadt Wesel sind während der öffentlichen Auslegung des Planentwurfes 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 22.05.2001 behandelt werden. Im Übrigen wird der Planbereich geteilt in Nr. 209 und Nr. 209a.

Da ein Teil des beabsichtigten Geltungsbereiches nicht zur Satzung geführt wird, sind Anpassungen in der Begründung, die zur Offenlage gebracht worden war, vorzunehmen. Diese Änderungen sind im Text durch Streichungen bzw. durch Ergänzungen gekennzeichnet. Im Übrigen gilt die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Ergänzung 1:

Gegenüber der im Rahmen der öffentlichen Auslegung ausgelegten Planfassung wird das Plangebiet nunmehr geteilt. Der vorhandene Gleisanschluss zum Betriebsgelände der Firma Siemens sowie die westlich davon liegenden Flächen werden später zur Satzung geführt. Grund ist ein zusätzlich erforderliches Verfahren für die Fläche des Gleisanschlusses. Gleichwohl werden die Zielvorstellungen für die vom Satzungsbeschluss ausgesparten Flächen aufrechterhalten. Hierfür ist ein gesondertes Verfahren durchzuführen.

Der Bereich östlich des Gleisanschlusses ist nach wie vor über das vorgesehene Erschließungssystem und die Anbindung über die Siemensstraße an die Brüner Landstraße erschlossen. Der Planbereich westlich des Gleisanschlusses dient ausschließlich der Schaffung einer weiteren Erschließungsmöglichkeit für die am Blaufuß gelegenen Grundstücke.

Die infolge der Teilung des Planes nicht zur Satzung geführten Teile der textlichen und zeichnerischen Festsetzungen sind im Plan ebenfalls gekennzeichnet.

99

Ergänzung 2:

Der Geltungsbereich wird im Westen von der Straße Am Blaufuß bzw. im weiteren nördlichen Verlauf vom Gleisanschluss zum Gelände der Firma Siemens begrenzt. Im Süden stellen die Brüner Landstraße und im Osten die Werner-von-Siemens-Straße die Planbereichsgrenzen dar. Die nördliche Begrenzung verläuft an der Südkante des Siemensgrundstückes entlang des Nord-West-Randes des Flurstücks 151, Flur 54, Gemarkung Wesel bzw. am Nordrand des Flurstücks 178. Der Geltungsbereich umfaßt in der Gemarkung Wesel, Flur 54, die Flurstücke 63, 64, 70, 72, 73, 76, 119, 120, 121, 142, 150 tw, 151 tw, 152 tw, 155, 166, 171, 181, 182, 188, 192, 193, 197, 198, 206, 207, 210, 211, 212, 213, 225, 226, 234, 235, 236 und 237. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

Teilflächen des Bebauungsplanes überlagern die Bebauungspläne Nr. 16 "Am Blaufuß" (einschließlich Änderung/Ergänzung) und Nr. 65 "Überführung Brüner Landstraße" Die überlagerten Bereiche werden mit Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 209 aufgehoben.

Die Größe des Bebauungsplanes beträgt ca. 5,75 ha.

Ergänzung 3:

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 5,75 ha und weist folgende Flächennutzungen auf:

- Gewerbegebiet	ca.	41.375 qm
davon GEe	ca.	18.375 qm
- Mischgebiet	ca.	6.600 qm
- Straßenverkehrsfläche	ca.	9.350 qm
davon Straßenbegleitgrün	ca.	2.200 qm

Ergänzung 4:

Zur Anlage der öffentlichen Verkehrsflächen und der Grünflächen fallen Erstellungskosten an. Eine überschlägige Ermittlung ergibt folgende Aufwendungen:

Straße ohne Grün, incl. Beleuchtung	ca 1.500.000 DM
Grünflächen, Bepflanzung (Bäume)	ca. 60.000 DM

Aufgestellt:

Wesel, den 25.04.2001

STADT WESEL 23

Stadtplanungsamt Wesel

(Klein-Hitpaß)

Anlagen: Landschaftspflegerischer Begleitplan
Schalltechnische Untersuchung
Hydrogeologische Untersuchung
Altlastengutachten

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel in der Sitzung am 22.05.2001