660

Hansestadt Wesel

Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219

"Hagerstownstraße - Nord"



Begründung

2. AUSFERTIGUNG

Teil A

Begründung

A 1. Allgemeines und Verfahren

A 2. Planungsanlass und Planungsziel

A 3. Räumlicher Geltungsbereich

A 4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen
- Flächennutzungsplan
- Gebietsentwicklungsplan
- Landschaftsplan

A 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

A 6. Städtebauliches Konzept, Verkehrserschließung

A 7. Regelungen des Bebauungsplanes

A 8. Technische Infrastruktur
- Versorgung
- Entsorgung des Schmutzwassers
- Behandlung des Regenwassers

A 9. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

A10. Immissionsschutz
- Schallschutz

A11. Altlasten

A12. Flächenbilanz/Planstatistik

A13. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Anlagen
-Versickerungstechnisches Gutachten
-Verkehrsgutachten
-Schallgutachten
-Einzelhandelsgutachten Stadt Wesel
-Untersuchung zu Einzelhandelsentwicklungen im Plangebiet

Teil B Umweltbericht

(eigenständiger Bestandteil der Begründung)

A 1. Allgemeines und Verfahren

Der Rat der Stadt Wesel beschloss am 10.03.2009 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 „Hagerstownstraße-Nord" mit dem Ziel zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes und eines Sondergebietes (Baumarkt) für nicht zentren-relevante, großflächige Einzelhandelsbetriebe. Ebenfalls beschloss der Rat die Einleitung des Verfahrens zur 37. Änderung des Flächennutzungsplanes für den betroffenen Bereich.

Gemäß dem Baugesetzbuch ist für diesen Bebauungsplan eine Umweltprüfung durchzuführen. Der Umweltbericht ist als gesonderter Bestandteil (Teil B) dieser Begründung beigefügt. Entsprechend der Regelung des §2 Abs. 4 BauGB sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben worden.

Mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 219 wird gleichzeitig die Aufhebung des rechtswirksamen Teils des Bebauungsplanes Nr. 169 „Östl. Hagerstownstraße" vom 28.12.1994 durchgeführt, soweit ihn der Bebauungsplan Nr. 219 überlagert.

A 2. Planungsanlass und Planungsziel

Im Ortsteil Obrighoven sollen Flächen für die Entwicklung eines Sondergebietes (Baumarkt) und ein Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Für beide Nutzungen besteht konkreter Bedarf an Flächen. Im Stadtbereich Wesel ist das Potenzial an nutzbaren Gewerbereserveflächen für die Ansiedlung von Gewerbebetrieben nahezu ausgeschöpft, die gleichbleibend starke Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen sowie für großflächigen Einzelhandel ist aber unverändert geblieben. Aus vorgenannten Gründen und zur Sicherung einer ungestörten wirtschaftlichen Weiterentwicklung der Stadt Wesel ist die Mobilisierung von neuen Gewerbeflächen dringend geboten.
Das städtebauliche Ziel ist die Ausdehnung der östlich und westlich der Hagerstownstraße bestehenden Gewerbegebiete in Form von Gewerbeflächen sowie die Entwicklung eines Sondergebietes für die Ansiedlung eines Baumarktes mit nicht zentren-relevanten, großflächigen Einzelhandel. Das Plangebiet, das über die Straße Am Schepersfeld an die B70 Hagerstownstraße angeschlossen ist, bietet sich für eine entsprechende nördliche Ergänzung an.
Der Bebauungsplan dient der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen, sichert die städtebauliche Ordnung und trägt zur Kräftigung der Wirtschaftskraft der Stadt Wesel bei. Die Aufstellung des Bebauungsplanes liegt somit im öffentlichen Interesse.

Darüber hinaus sollen bestehende Wohnbereiche durch die planungsrechtliche Ausweisung als WA-Gebiet gesichert werden.

A 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplanes liegen im nord-östlichen Bereich der Stadt Wesel im Ortsteil Obrighoven. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes erfasst die landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen der Hagerstownstraße (B70) im Westen und dem Schafweg im Norden und Osten. Des Weiteren bilden Grundstücke nördlich des Straßenstichs Schafweg sowie teilweise die Straße Am Schepersfeld die südliche Grenze des Geltungsbereichs, welche gleichzeitig die verkehrliche Anbindung darstellt.

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wesel, Flur 60 und umfasst die Flurstücke: 35, 36, 37, 38, 40, 62, 86, 126, 128, 129, 130, 131, 134, 137, 139, 141, 210, 211, 218, 227, 397, 398, 399, 408, Flur 61 mit Flurstück: 111, 351 und jeweils teilweise die Flurstücke: 94, 374.

Die Gesamtgröße des Planbereiches beträgt ca. 11 ha.
Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:1000.

Im Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 219 war vorgesehen, ein flächenmäßig untergeordnetes, bereits bebautes Grundstück sowie das unbebaute Flurstück 400 als Mischgebietsfläche zu entwickeln. Aufgrund fehlender Entwicklungsabsichten der Grundstückseigentümer umfasst der Geltungsbereich nun nicht mehr, wie im Vorentwurf geplant, die Flurstücke 400, 383 und 60.

Das im Vorentwurf zum Bebauungsplan Nr. 219 nur teilweise umfasste Flurstück 351 ist aufgrund seiner bedeutenden Lage und neu zu definierender Flächen in Gänze in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 aufgenommen worden.

A 4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt für den größten Teil des Planbereiches Fläche für die Landwirtschaft dar. Entlang der Hagerstownstraße erstreckt sich eine Abstandsfläche als Grünfläche (Parkanlage) mit Immissionsschutzfunktion. Im Bereich des geplanten Allgemeinen Wohngebietes stellt der Flächennutzungsplan Wohnbaufläche dar. Des Weiteren ist eine Richtfunkstrecke eingetragen. Im gültigen Flächennutzungsplan ist die Plangebietsfläche Teil einer Verbandsgrünfläche sowie Teil eines Wasserschutzgebietes IIIA für das Wasserwerk im Bagelwald. Die Festlegung als Wasserschutzgebiet IIIA ist durch die mittlerweile erfolgte Aufgabe der Wasserwerksnutzung im Bagelwald obsolet geworden.
Aufgrund der Überlagerung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.169 im südlichen Bereich des Plangebietes, stellt die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes diesen Bereich bereits als Gewerbefläche dar.

Gemäß § 8 Abs.2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da die im Bebauungsplan zur Festsetzung vorgesehenen Planungen und Nutzungen von den im Flächennutzungsplan enthaltenen Nutzungsdarstellungen abweichen, ist dieser entsprechend zu ändern. Dies erfolgt im Parallelverfahren durch die 37. Änderung. Damit ist die Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan gegeben.

Gebietsentwicklungsplan

Die Regionalplanung stellt im Gebietsentwicklungsplan (GEP) das Plangebiet als ‚Allgemeinen Siedlungsbereich' (ASB) dar. Gemäß §24a des Gesetzes zur Landesentwicklung (LEPro) dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des §11 Abs. 3 der BauNVO (Großflächige Einzelhandelsbetriebe) mit nicht zentren-relevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen ausgewiesen werden, wenn der Standort innerhalb eines im Regionalplan dargestellten ‚Allgemeinen Siedlungsbereichs' liegt.
Die Sondergebietsfestsetzung im Bebauungsplan geht somit mit den Zielaussagen des GEP konform.

Landschaftsplan Raum Wesel, des Kreises Wesel

Das Plangebiet liegt außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Landschaftsplanes.

A 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Planungsrecht
Für den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 219 existieren mit Ausnahme zweier südlich gelegener bereits bebauter Grundstücke bisher keine planungsrechtlichen Bestimmungen in Form von Bebauungsplänen. Um die Erschließung zu sichern, überlagert der Bebauungsplan Nr. 219 den Bebauungsplan Nr. 169 „ Östlich Hagerstownstraße" im Bereich der Flurstücke Nr. 111, 351 sowie 374 teilweise. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 169 (GE-Gebiet) werden in diesem Bereich durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 219 ersetzt.

Einzelhandel
Das Einzelhandelsgutachten vom Dez. 2006 definiert u.a. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Derzeit sind keine Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhanden, die als zentren- und nahversorgungsrelevant einzustufen sind.

Bestand innerhalb des Planbereiches
Der Bebauungsplan erfasst überwiegend unbebaute und zum großen Teil landwirtschaftlich genutzte Flächen, sowie Weideland. Im Nord-Osten befinden sich die Gebäude eines Pferdehofes mit Zufahrt vom Schafweg aus. Im östlichen Planbereich existiert entlang des Schafweges Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern, die sich dort ohne planungsrechtliche Grundlage in Form von Bebauungsplänen entwickelt haben. Da an dieser Stelle eine über den Bestandsschutz hinausgehende planungsrechtliche Sicherung Ziel der Planung ist, erfolgt die Einbeziehung in den Bebauungsplan Nr. 219.

Im Süden des Planbereichs befinden sich nördlich der Straße Am Schepersfeld zwei Gewerbebetriebe (Kfz-Dienstleister) mit direkter Zufahrt von der Straße Am Schepersfeld. Ein Kfz-Handel ist derzeit auf einer noch freien Fläche innerhalb des Geltungsbereiches in Planung. Die Erschließung wird neben der Straße Am Schepersfeld auch über die geplante Erschließungsstraße zum neuen Gewerbegebiet erfolgen. Diese Gewerbeflächen sowie die Verkehrsflächen der Straße Am Schepersfeld werden derzeit durch den Bebauungsplan Nr. 169 „Östl. Hagerstownstraße" geregelt.

Aufgrund der Lage des Bebauungsplanes an der B70 gilt außerhalb der Ortsdurchfahrtsgrenzen für die Bundesstraße B70 die Anbauverbotszone von 20m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn.

Bestand außerhalb des Planbereiches
Das Plangebiet Hagerstownstraße-Nord wird von drei Gewerbegebieten umgeben. Im Süden grenzt das Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr.169 „Östl. Hagerstownstraße", im Süd-Westen der Bebauungsplan Nr. 85 „Östlich des Schepersweges-Südteil " und im Westen der Bebauungsplan Nr. 81 „Östlich des Schepersweges-Mittelteil"an das Plangebiet. Zwischen dem Gewerbegebiet des Bebauungsplanes Nr. 81 und dem Plangebiet verläuft die Bundesstraße B70.

Im Norden befinden sich vorwiegend ackerbaulich genutzte Flächen mit vereinzelten Gehöften. Der nördlich und nordöstlich der Plangebietsgrenze verlaufende Schafweg, stellt sich als schmaler, nur leicht bituminös befestigter Wirtschaftsweg dar.
Die östlich im Plangebiet befindliche Wohnbebauung grenzt an ein baulich voll entwickeltes Wohnbaugebiet, das durch eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist und

sich dort größtenteils ohne planungsrechtliche Grundlage in Form von Bebauungsplänen entwickelt hat. Die Erschließung der Bebauung ist über den südlichen Schafweg gesichert.

Das städtebauliche Entwicklungskonzept des unmittelbar südlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 169 ist bereits weitgehend umgesetzt. Neben der Festsetzung von Gewerbegebietsflächen weist der nord-östliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 169 eine größenmäßig untergeordnete Fläche als Allgemeines Wohngebiet in einer Bautiefe entlang des Schafweges aus. Auch hier prägt eine eingeschossige Wohnbebauung in Form von Einzel- und Doppelhäusern das Wohnquartier.

Die vorhandene Buslinie des ÖPNV verläuft über die Straße Am Schepersfeld und sichert die Verbindung an das städtische, sowie überörtliche Liniennetz.

Durch die Lage des Plangebietes an der Hagerstownstraße bietet sich eine gute verkehrstechnische Anbindung, die über die Schermbecker Landstraße auch zur Autobahn A3 gesichert ist. In Zukunft wird durch die geplante Südumgehung (B58n) auch eine adäquate Verkehrsanbindung zur Rheinbrücke sichergestellt. Die bereits sehr gute Anbindung an das örtliche und überörtliche Verkehrsnetz wird dadurch noch verbessert.

A6. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung

Das städtebauliche Konzept ermöglicht eine Erweiterung von innenstadtnahen Gewerbeflächen sowie die bauliche Entwicklung eines Sondergebietes für die Ansiedlung eines Baumarktes incl. zweier Fachmärkte mit nicht zentren-relevanten Sortimenten. Im Hinblick auf die Steuerung des Einzelhandels ist zum Schutz und zur Entwicklung von zentralen Versorgungsbereichen das Einzelhandelsgutachten der Stadt Wesel zu beachten.

Im nord-westlichen Bereich des Bebauungsplanes wird entlang der B70 ein Sondergebiet - Baumarkt mit einer Fläche von ca. 4,7ha festgesetzt, das sich bis zum nördlich verlaufenden Schafweg erstreckt. Südlich und östlich der Sondergebietsfläche werden drei Gewerbeflächen mit insgesamt ca. 3,8ha festgesetzt. Wobei sich die Bauzonen der Gewerbeflächen entlang der Straße Am Schepersfeld an dem zu überlagernden Bebauungsplan orientieren und somit der Bestand gesichert wird. Die im östlichen Bereich geplante Gewerbefläche (GE) ist mit ausreichendem Abstand zur bestehenden Wohnbebauung festgesetzt.

Den Darstellungen und Zielsetzungen des FNP entsprechend wird der im Geltungsbereich vorhandene Bestand der Wohnbebauung durch die Festsetzung als Allgemeines Wohngebiet (WA) in einem ca. 0,8ha großen, langgestreckten Baufeld gesichert.

Die maximale Gebäudehöhe bzw. Trauf- und Firsthöhe regelt eine verträgliche Einfügung der Baulichkeiten im Plangebiet in den umgebenden Gebäudebestand.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Hagerstownstraße (B70). Um die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs auf der B70 zu gewährleisten, ist eine Erschließung des Plangebietes indirekt über den vorhandenen Knoten Hagerstownstraße / Am Schepersfeld und einen neuen Straßenstich unmittelbar von der Straße Am Schepersfeld vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung der Grundstücke innerhalb des Plangebietes erfolgt somit ausschließlich durch die geplante zentrale Erschließungsstraße, die an die Straße Am Schepersfeld angebunden ist. Davon ausgenommen ist die Wohnbebauung, die bereits über den Schafweg erschlossen wird.

Im Verkehrsgutachten werden die verkehrlichen Auswirkungen der Planungsmaßnahme untersucht und bewertet. Neben einer Analyse und Prognose des Verkehrsaufkommens sind Maßnahmen definiert, um eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung am Kreuzungspunkt Hagerstownstraße B70/ Am Schepersfeld bzw. im Kreuzungsbereich der neuen Erschließungsstraße zum Gewerbegebiet zu gewährleisten. Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

Die neue Erschließungsstraße ermöglicht durch Rad- und Fußwege die Durchwegung des Plangebietes von der Straße Am Schepersfeld nach Norden zum Schafweg. Ebenso soll eine Rad- und Fußwegeverbindung über den östlichen Straßenstich Schafweg ermöglicht werden. Somit ist eine sichere Anbindung auch für vorhandene Schülerverkehre von der Straße Am Schepersfeld an den Schafweg gewährleistet.

Um die Wohnqualität zu sichern, auch in Bezug auf die vorangegangene Nutzung der angrenzenden Flächen, schaffen öffentliche Grünflächen entlang der Gartengrenze der zukünftigen WA-Fläche die Möglichkeit zur ansprechenden Eingründung. Gleichzeitig wird auf den vorgesehenen Flächen (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) die Regenwasserversickerung öffentlicher Verkehrsflächen gesichert. Die großflächige Dimensionierung der für die Versickerung zur Verfügung stehenden Fläche, ermöglicht neben der Versickerungsfunktion und der Funktion als Abstandsgrün zum Gewerbegebiet zugleich bei einer entsprechenden Ausgestaltung z.B. Entstehung einer Rasenfläche, eine Freizeitnutzung. Zudem soll durch die Positionierung und die Ausgestaltung der Versickerungsmulden eine Durchquerung der öffentlichen Grünflächen bis zum Schafweg ermöglicht werden. Zur Erzielung einer naturnahen Fläche wird nach Maßgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplans in den Textlichen Festsetzungen die Bepflanzung (Pflanzliste) und Pflegemaßnahmen festgesetzt.

Außerhalb des Geltungsbereiches im Norden sowie im Nordosten des Schafweges befinden sich vorwiegend landwirtschaftlich genutzte Flächen. Ziel der Planung ist, die offenen Bebauungsplanseiten mit den künftigen gewerblichen Nutzungen durch eine Anpflanzung abzuschirmen. Um die Realisierung der Anpflanzungen sicherstellen zu können, sind die zugehörigen Flächen entlang des Schafweges als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Gleichzeitig soll der nördliche Schafweg nicht mit zusätzlichem Zu- und Abverkehr belastet werden. Eine Festsetzung schließt Ein- und Ausfahrten vom Plangebiet zum nördlichen Schafweg aus.

Zum Schutz und zur Entwicklung von Grünstrukturen im Plangebiet erfolgt neben der Festsetzung von Baumstandorten innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche, zum Zwecke der Eingrünung auf den privaten Flächen entlang der inneren Erschließungsstraße die Festsetzung von Pflanzflächen.

Im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 169 wurden entlang der nördlichen Grundstücksgrenzen der Gewerbeflächen, Flächen zum Anpflanzen als Abschirmung zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt. Aufgrund der Neuaufteilung der Flächen durch die neue Erschließungsstraße und der geplanten Nutzungen auf den nördlich angrenzenden Flächen sowie den heutigen tatsächlichen Gegebenheiten sind diese Festsetzungen an dieser Stelle nicht mehr realisierbar. Auf der Gewerbefläche westlich der neuen Erschließungsstraße wird die festgesetzte Grünfläche an die südliche und östliche Grundstücksgrenze verlegt und bildet damit eine entsprechende Eingrünung zur bestehenden und neuen Verkehrsfläche.

Auf der Gewerbefläche östlich der neuen Erschließung bleibt ein Teil der Grünflächenfestsetzung aufgrund der nördlich angrenzenden Wohnbebauung bestehen. Die Verminderung der Grünfläche ermöglicht hier den Nachweis von Stellplätzen, deren Fläche aufgrund der neuen öffentlichen Verkehrsfläche in Anspruch genommenen wurde.

Ein Teil dieser Grünfläche wird nun entlang der westlichen Grundstücksgrenze festgesetzt und bildet damit ebenfalls eine entsprechende Eingrünung des Gewerbegrundstückes zur neuen Erschließungsstraße. Die Grundstücksgrenzen im neuen Kreuzungsbereich werden aufgrund der zukünftigen Verkehrsbelastung als Bereiche Ohne Ein- und Ausfahrt gekennzeichnet.

A7. Regelungen des Bebauungsplanes

A7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Geschossigkeit

Sondergebiet (SO-Baumarkt)
Im westlichen Planbereich entlang der Hagerstownstraße wird ein Sondergebiet Baumarkt (SO-Baumarkt) im Sinne des §11 der BauNVO mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt.

Gewerbeflächen (GE)
Im Plangebiet werden drei gewerblich zu nutzende Flächen (GE) im Sinne des §8 der BauNVO festgesetzt. In allen Gewerbegebieten beträgt die Grundflächenzahl (GRZ) 0,8.

Es ist Ziel der Planung auch kleineren Betrieben und mittelständischen Unternehmen die Ansiedlung zu ermöglichen. Zur Förderung der klassischen gewerblichen Strukturen, insbesondere zur Ansiedlung von produzierendem und verarbeitendem Gewerbe und Handwerksbetrieben werden die in Gewerbegebieten allgemein zulässigen Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke gemäß §1 Abs. 5 Bau NVO sowie Ausnahmsweise zulässige Vergnügungsstätten und Anlagen für Kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke gem. §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO hier ausgeschlossen. Mit diesem Ausschluss wird einem übermäßigen Verkehrsaufkommen auf der Erschließungsstraße sowie nächtliche und Wochenendruhestörungen vorgebeugt.

Die ausschließlich durch Baugrenzen definierten Bauzonen wurden im Sondergebiet sowie im Gewerbegebiet großzügig bemessen, um künftig bei der Realisierung einzelner Gewerbebetriebe die größtmögliche Flexibilität bieten zu können.

Regelungen zum Einzelhandel
Auf Grundlage des Bodenmanagements der Stadt Wesel ist geregelt, dass die Sondergebietsfläche in Gänze an einen Investor veräußert wird. Im Sondergebiet (Baumarkt) ist die Errichtung eines Baumarktes mit Gartencenter zulässig (mit baumarkt- und gartencenterspezifischem Kernsortiment, nicht zentren-relevant). Zudem ist im Sondergebiet ein Tierfuttermarkt/Zooartikel und ein Fachmarkt (beide gemäß Weseler Liste 2006 mit nicht zentren-relevant Sortimenten) zulässig.
Es erfolgte eine konkrete Festlegung der maximalen Verkaufsfläche für alle Einrichtungen.
Von der max. zulässigen Verkaufsfläche für den Baumarkt mit Gartencenter sind max. 1.400m² mit Randsortimenten, von der max. Verkaufsfläche des Tiermarktes und des Fachmarktes sind jeweils max.115m² mit Randsortimenten möglich. Das entspricht jeweils 10% der Verkaufsfläche gemäß §24a des Landesentwicklungsprogramms (LEPro).
Es wird darauf hingewiesen, dass Randsortimente Warengruppen sind, die einem bestimmten Kernsortiment als Hauptsortiment sachlich zugeordnete und hinsichtlich des Angebotsumfangs deutlich untergeordnete Nebensortimente sind. (OVG NRW, 7AD 108/96.NE)

Aufgrund des im Dez 2006 vom Rat der Stadt Wesel beschlossenen Einzelhandelsgutachtens ist für das Sondergebiet hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklungen eine Betrachtung des Vorhabens durchgeführt worden. Das Einzelhandelsgutachten der Stadt Wesel 2006 mit der

Weseler Liste der innenstadt- und nicht innenstadtrelevanten Sortimente sowie die Untersuchung der Einzelhandelsentwicklungen im Plangebiet vom Büro Planquadrat Dortmund ist Anlange zu dieser Begründung.

Unter Anwendung des §1 Abs. 5 Ziffer 10 BauGB und des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs.9 BauNVO sind in GE-Gebieten zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen. Diese Einschränkungen dienen dazu die Nahversorgungszentren weiter zu entwickeln und die Innenstadt auszubauen. Darüber hinaus sollen die Gewerbeflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorgehalten werden.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

(Schnitt-) Blumen
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
Bücher
Drogerie/Kosmetik*
Foto/Video/Optik/Akustik
Geschenkartikel
Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
Haus- und Heimtextilien**
Kunstgewerbe/Bilder
Medien***
Musikalienhandel
Nahrungs- und Genussmittel
Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Pharmazeutika, Reformwaren
Sanitätswaren (Rehabilitation)
Spielwaren, Bastelartikel
Sport- und Freizeitartikel****
Uhren/Schmuck
Waffen/Jagdbedarf
Zeitungen/Zeitschriften

Erläuterungen:
*Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
**Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Zubehör
***Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Communikationselektronik
****einschl. Sportgeräte, Campingartikel, ohne Fahrräder und Zubehör

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach §4 Budesimmisionsschutzgesetz
Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zu Anlagen, die nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind. Definitionsgemäß nach § 4 BImSchG sind diese Anlagen in besonderem Maße dazu geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen.

Zunächst schließt der Bebauungsplan nach dem Vorsorgeprinzip solche Anlagen zum Schutz der Allgemeinheit, der Nachbarschaft und der Umwelt generell aus.
Mit dem Ausschluss dieser Anlagen wäre indes eine breite Palette von Betrieben nicht zulässig. Als Ausnahme lässt der Bebauungsplan daher diese Anlagen ausnahmsweise zu.

Die Ausnahme ist dann gegeben, wenn die Betriebe die in der Definition benannten Auswirkungen nicht besitzen. Dies kann z.B. durch eine betriebsweise nach dem neuesten Stand der Technik oder bauliche Maßnahmen erreicht werden. Ein Betrieb/eine Anlage, die die Auswirkungen nicht besitzt, ist in sofern atypisch im Hinblick auf seine/ihre ursprünglich eingestufte Wertigkeit und bewahrt den angestrebten Gebietscharakter.

Der Nachweis, dass die Auswirkungen nicht vorhanden sind, ist im Einzelfall zu führen.

In Hinblick auf die durch Schall hervorgerufenen Immissionen wird die Voraussetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen durch die Einhaltung der Festsetzung zu den Emissionskontingenten erfüllt.

Wohngebietsflächen (WA)
Zur Sicherung der bestehenden Wohnbebauung im Geltungsbereich entlang des östlichen Schafweges wird in Anlehnung an den Bestand und die umgebende Bebauung ein Baufeld festgesetzt, welches eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung ermöglicht. Die Wohnbaufläche wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer GRZ von 0,4 festgesetzt.
Um den beabsichtigten Gebietscharakter zu bewahren und die der Erschließung zu Grunde gelegten Größenordnungen einzuhalten, sind die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß §1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO i.V.m. §4 Abs. 3 BauNVO im Allgemeinen Wohngebiet (u.a. Tankstellen, Gartenbaubetriebe) ausgeschlossen.

A 7.2 Höhe baulicher Anlagen, Bauweise, Zahl der Wohneinheiten

Im Bebauungsplan erfolgen differenzierte Regelungen zur Höhenlage der Gebäude. Im SO- und GE-Bereich gilt eine abweichende Bauweise. Es dürfen Gebäudekörper mit einer Länge von über 50m erstellt werden.

Im langgezogenen Baufeld des Allgemeinen Wohngebietes wird durch eine abweichende Bauweise die Größe von Gebäuden geregelt. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Länge der Hausformen darf höchstens 20m betragen. Dabei ist ausschließlich die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern zulässig.

Fußbodenoberkante
Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50cm.

Höhe baulicher Anlagen
Im gesamten Geltungsbereich wird die zur Verwirklichung städtebaulicher Absichten erforderliche Einhaltung bestimmter Gebäudehöhen durch Festsetzungen zur maximalen Gebäudehöhe bzw. zur Trauf- und Firsthöhe gewährleistet.

Im WA-Gebiet wird eine maximale Traufhöhe von 4,50m und eine maximale Firsthöhe von 10,50m über vorh. öffentliches Straßenniveau festgelegt.
In den GE1-Gebieten östlich der Erschließungsstraße ist aufgrund der Nähe zur Wohnbebauung eine maximale Gebäudehöhe von 6,50m und in den GE2-Gebieten westlich der Erschließungsstraße eine maximale Gebäudehöhe 8,50m über vorh. öff. Straßenniveau festgesetzt. Im Sondergebiet wird eine maximale Gebäudehöhe von 12m über vorhandenem öffentlichen Straßenniveau festgelegt.

Obere Abschluss von Werbeanlagen
Der oberste Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden darf auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB gemäß § 86 BauO NW maximal 2,0m über der höchstzulässigen Firsthöhe bzw. der höchstzulässigen Gebäudehöhe liegen.

Begrenzung der zulässigen Anzahl von Wohnungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB) im WA-Gebiet
Die Begrenzung der Anzahl möglicher Wohnungen ist städtebaulich notwendig, da eine höhere Anzahl von Wohnungen auch ein mehr an fließendem und ruhendem Verkehr bedeuten würde. Damit die städtebauliche Integration in den Bestand gesichert wird, insbesondere die der Infrastruktur und der Erschließung zugrunde zu legenden Größenordnungen eingehalten werden, wird die zulässige Zahl der Wohneinheiten beschränkt auf 1 WE je Wohngebäude bzw. Doppelhaushälfte (plus Einliegerwohnung mit max.50qm).

Gestaltungsvorschriften
Auf gestalterische Festsetzungen wird zugunsten einer freien Gestaltungsmöglichkeit durch die Bauwilligen verzichtet.

A7.3 Regelungen zu Nebenanlagen, Garagen und Carports, befestigte Flächen

Nebenanlagen
Im WA-Gebiet gilt:
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0m einzuhalten.

Garagen und Carports
Im WA-Gebiet gilt:
Garagen und Stellplätze mit offenem Schutzdach (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierte Seitenwände von Garagen und Carports bzw. die Fläche zwischen den Seitenflächen und der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu begrünen/einzugrünen (Hecke, Berankung). Vor Garagen muss der Stauraum mindestens 5,0m betragen.
(§12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. §9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Befestigte Flächen
Im WA-Gebiet gilt:
Gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für alle befestigten Flächen, wie z.B. Stellplätze, Wege, Terrassen etc., nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechende Gefälle sichergestellt ist, dass ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

A7.4 Behandlung des Regenwassers

Das Landeswassergesetz (LWG) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten. Entsprechend den Ausführungen unter Punkt 8 dieser Begründung wird für den Planbereich eine Regenwasserversickerung vor Ort festgesetzt.

A 7.5 Schallschutz

Ein schalltechnisches Gutachten liegt vor, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Anhand von Lärmkontingenten und der Regelung zu Lärmpegelbereichen werden die Voraussetzungen für ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen geschaffen. Weitergehende Ausführungen können dem Punkt 10 dieser Begründung entnommen werden.

In der Planzeichnung des Bebauungsplanes sind für die jeweiligen Teilbereiche Lärmkontingente, der Bezugspunkt für ein Zusatzkontingent sowie die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet.

A 7.6 Öffentliche Verkehrsflächen, Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen

Entsprechend der städtebaulichen Konzeption ist für das Plangebiet eine neue öffentliche Verkehrsfläche erforderlich. Durch die Errichtung einer Stichstraße von der Straße Am Schepersfeld aus ist die Erschließung des Gewerbegebietes gesichert. Die Stichstraße ist dem erwarteten Bedarf entsprechend mit einer ausreichend dimensionierten Wendefläche ausgestattet.

In dem beigefügten Verkehrsgutachten werden zum Planungshorizont 2020 die zu erwartenden (Neu-) Verkehrsaufkommen aus dem SO/GE Gebiet – insbesondere die Auswirkungen der Südumgehung mit einkalkuliert. Um eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung innerhalb und außerhalb des Plangebietes zu gewährleisten werden im Verkehrsgutachten bauliche Veränderungen im Kreuzungsbereich Hagerstownstraße (B70) / Am Schepersfeld sowie im Kreuzungsbereich der Straße Am Scheprsfeld / Erschließungsstraße empfohlen. Das Konzept des Gutachters zur verkehrstechnischen Anbindung wird in der Planzeichnung des Bebauungsplanes hinweislich dargestellt.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen
Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke an die öffentliche Erschließungsstraße mit der Stadt Wesel, ASG abzustimmen.

Private Verkehrsflächen
Zusätzliche erforderliche Verkehrsflächen für eine evtl. kleinteiligere Nutzung der Gewerbeflächen können bei Bedarf auf privatem Gelände angelegt werden.

A 7.7 Grüngestaltende und ökologische Maßnahmen

Eingrünung der Gewerbe- und Sondergebietsfläche
Für die öffentlichen Grünflächen entlang des Schafweges und zwischen der Wohnbebauung am Schafweg und den Gewerbeflächen wird eine mindestens 3reihige Gehölzpflanzung mit den Arten der Liste A und B im Anhang festgesetzt. Für die private Grünfläche zwischen Hagerstownstraße und Schafweg (Nordrand des Gebietes) gilt ebenfalls diese Festsetzung. Sie dient zur Eingrünung des Bebauungsgebietes zur freien Landschaft. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten.

Für die privaten Grünflächen entlang der Hagerstownstraße (B70) und entlang der inneren Erschließungsstraße sind gruppenweise Gehölzpflanzungen mit Arten der Liste A und B im Anhang festgesetzt.

Die Gehölzbestockung muss mindestens 50% der Fläche erreichen. Die restlichen Flächen sind einem standortgerechtem Landschaftsrasen aus bodenständigen Arten anzusäen und maximal 3mal im Jahr zu mähen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten. Für die Anlage von Ein- und Ausfahrten können diese Pflanzflächen unterbrochen werden.

Zentrale Versickerungsfläche
Die zentrale Versickerungsfläche für die Versickerung von Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsfläche, ist frei zu gestalten und harmonisch in den übrigen Raum einzubinden.
Die Bepflanzung ist entsprechend dem Landschaftspflegerischem Begleitplan auszuführen. Im Bereich der Versickerungsfläche sind gruppenweise Gehölzpflanzungen mit Arten der Liste A und B im Anhang festgesetzt. Die Gehölzbestockung muss mindestens 50% der Fläche erreichen. Die restlichen Flächen sind einem standortgerechten Landschaftsrasen aus bodenständigen Arten anzusäen und maximal 3mal im Jahr zu mähen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten. Es sind Bewegungsräume für Wartungs – und Pflegemaßnahmen einzukalkulieren.

Stellplatzbegrünung
Gemäß § 9 Abs.1 Nr. 25.a und b BauGB ist bei Anlage von notwendigen Stellplätzen gemäß § 51 BauO NRW je angefangener 8 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die zugehörige Pflanzfläche muss mindestens 9m² aufweisen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Pflanzqualität: Stammumfang mindestens 16-18cm. Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume hat nach Pflanzliste B des Anhangs zu erfolgen.

Baumstandorte
Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 5,0m abgewichen werden. Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume hat nach der Liste A des Anhangs zu erfolgen.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

A 7.8 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Planung ist ein Fachbeitrag Eingriffsbewertung und ein Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden, der Anlage zu dieser Begründung ist. Im Ergebnis werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Gemäß §9 Abs. 1a BauGB sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nach näherer Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes festgesetzt.
Der nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplans erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes auf von der Stadt Wesel bereitgestellten Flächen in der Gemarkung Obrighoven, Flur 6, Flurstücke 981, 684/178 und Flur 10, Flurstücke 882, 596/35, 713, 24/1, 24/2, 714, 1429, 1432 und 1437. Die Eingriffsbewertung führt zum Ergebnis, dass auf der im Ökokonto der Stadt Wesel unter der Bezeichnung OHF03 „Obrighovener Heide 03: In der Luft“ geführten Fläche eine externe Kompensation von 17.466m² Fläche mit einem Aufwendungspotenzial von 2,4 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) erforderlich ist. Zudem ist auf der Fläche OHF2 mit der Bezeichnung „Aaper Busch1“ eine Kompensation von 128.150m² Fläche mit einem Aufwendungspotenzial von 1 ökologischer Werteinheit (ÖWE) erforderlich.

Für im Plangebiet festgesetzte Versickerungsflächen und Anpflanzflächen ist eine Aufwertung von 1-2 Punkten möglich. Dadurch verringert sich die auswärtige Kompensationsforderung.

Die Flächen und Maßnahmen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

A 7.9 Regelungen entlang der Bundesstraße B70 (Hagerstownstraße)

Das Plangebiet wird im Westen von einem Abschnitt der freien Strecke der Bundesstraße B70 (Hagerstownstraße) begrenzt. Teile des Plangebietes liegen daher teilweise in der Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone für Bundesstraßen. Auf diesbezügliche Rechtsvorschriften, insbesondere den §9Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird hingewiesen. U.a. dürfen außerhalb der Baufelder in der Anbauverbotszone Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art nicht errichtet werden. Das Sichtdreieck zwischen der Bundesstraße (B70) und der Straße Am Schepersfeld ist ab einer Höhe von 80cm von sichtbehindernden Anlagen freizuhalten.

Die nach Bundesfernstraßengesetz zutreffenden Regelungen für Hochbauten und andere bauliche Anlagen (§9 Bundesfernstraßengesetz) gelten auch für Anlagen der Außenwerbung (Werbeverbotszone).

Auf konkrete Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes wird verwiesen.

In der Planzeichnung ist die Anbauverbotszone gekennzeichnet. Der Abschnitt der Bundesstraße wurde als Bereich ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt.

Die Grundstücke sind entlang der freien Strecke der B70 lückenlos und dauerhaft einzufriedigen. Zufahrten und Zugänge sind nicht zulässig.

Vom Straßeneigentum der B70 dürfen keine Arbeiten an der Baumaßnahme ausgeführt werden. Auch das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sowie das Lagern von Baustoffen, Bauteilen, Boden- und Aushubmassen oder sonstigen Materialien auf Straßeneigentum ist nicht zulässig.

Die Erschließung des Plangebietes hat ausschließlich, auch während der Bauzeit, über den bereits vorhandenen Knotenpunkt zu erfolgen.

A 7.10 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahme, Empfehlungen und Hinweise

1. Schallschutzempfehlungen

Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.

- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Schlafräume an lärmarmer Seite etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche (Terrassen/ Balkone)
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen
- Ausschluss von schützenswerten Nutzungen hinter lauten Fassaden

2. Regenentwässerung

Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Die Hinweise des

versickerungstechnischen Bodengutachtens sind zu berücksichtigen. Für die Versickerung ist eine Genehmigung unter Benennung der Nutzung und Materialien der versiegelten Flächen zu beantragen.

3. Kampfmittel

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen.
Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

Vermutlich liegen dem Kampfmittelbeseitigungsdienst konkrete Hinweise vor auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln. Bei entsprechenden Arbeiten in diesen Bereichen sind die vorgeschriebenen und erforderlichen Maßnahmen zu treffen (u.a. Sicherheitsdetektion, Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst).

4. Anbauverbotszone

Das Plangebiet wird im Westen von einem Abschnitt der freien Strecke der Bundesstraße B70 (Hagerstownstraße) begrenzt. Teile des Plangebietes liegen daher in der Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone für Bundesstraßen. Auf diesbezügliche Rechtsvorschriften, insbesondere den §9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird hingewiesen. U.a. dürfen außerhalb der Baufelder in der Anbauverbotszone (in einer Entfernung bis 20m gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn) Hochbauten und bauliche Anlagen jeglicher Art nicht errichtet werden. Hierzu gehören beispielsweise auch notwendige Stellplätze und Feuerwehrumfahrten.

Die nach Bundesfernstraßengesetz zutreffenden Regelungen für Hochbauten und andere baulichen Anlagen (§9 Bundesfernstraßengesetz) gelten auch für die Anlagen der Außenwerbung („Werbeverbotszone").

Die Grundstücke sind entlang der freien Strecke der B70 lückenlos und dauerhaft einzufrieden. Zufahrten und Zugänge sind nicht zulässig.

Vom Straßeneigentum der B70 dürfen keine Arbeiten an der Baumaßnahme ausgeführt werden. Auch das Abstellen von Geräten und Fahrzeugen sowie das Lagern von Baustoffen, Bauteilen, Boden- und Aushubmassen oder sonstigen Materialien auf Straßeneigentum ist nicht zulässig.

Die Erschließung des Plangebietes hat ausschließlich, auch während der Bauzeit, über den bereits vorhandenen Knotenpunkt zu erfolgen.

5. Sichtdreiecke

Innerhalb der Sichtdreiecke im Kreuzungsbereich der Bundesstraße (B70) und der Straße Am Schepersfeld ist jede Bebauung oder Ablagerung von Gegenständen oder Bepflanzungen über 80cm Höhe, gemessen von der Straßenoberkante des Fahrbahnrandes der übergeordneten Straße unzulässig.

6. Schutz des belebten Oberbodens

Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahme ist dieser 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 (z. B. DIN) zu beachten.

7.Verbesserung des Lokalklimas

Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
a.) Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen
b.) Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf allen Flachdächern
c.) Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können

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

9. Bergwerksfeld
Der Planbereich befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wesel 13" sowie über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Bruckhausen 39".

10. Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen /Anschlusshöhen der Grundstücke
Das Regenwasser wird durch in den Verkehrsflächen verlegten Kanäle gesammelt und der im Plan festgesetzten Versickerungsfläche zugeführt. Auf eine Festsetzung der Höhen der Verkehrsflächen kann insofern verzichtet werden. Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel, ASG abzustimmen.

A 7.11 Anhang

Pflanzliste A — Für naturnahe Flächen

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Pflanzliste B Bäume (auch Straßenbäume)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

A 8. Technische Infrastruktur

Versorgung

Sämtliche technische Infrastruktureinrichtungen liegen entlang der Straße Am Schepersfeld. Durch Leitungsneuverlegungen innerhalb der Planstraße kann die Versorgung des Planbereiches mit den notwendigen Versorgungsleitungen Strom/Gas/Wasser sichergestellt werden.

Entsorgung des Schmutzwassers

Alle anfallenden Schmutzwässer werden über neu zu verlegende Kanäle weggeleitet und der zentralen Kläranlage der Stadt Wesel zugeführt. Eine ordnungsgemäße Reinigung des Schmutzwassers ist damit gewährleistet.

Behandlung des Regenwassers

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

Im Rahmen einer hydrogeologischen Untersuchung sind Bohrungen erfolgt, die Aufschluss über die Versickerungsfähigkeit des Bodens geben. Der Gutachter stellte im Ergebnis fest, dass eine Versickerung von Niederschlagswasser über eine Muldenanlage grundsätzlich möglich ist, wobei die vorhandene Oberbodenschicht an dieser Stelle gegen ein versickerungsfähiges Material auszutauschen ist.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz (LWG) ist in dem Baugebiet das Niederschlagswasser von Dachflächen baulicher Anlagen und von normal beanspruchten, befahrbaren und sonstigen befestigten Flächen wie Hof- und Verkehrsflächen mit geringem Kfz-Verkehr, Flächen mit einem geringen LKW-Anteil (ohne abflusswirksame LKW-Parkplätze), über die belebte Bodenzone oder einer Muldenanlage auf privatem Grundstück zu versickern.

Für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagsabflüssen sind mindestens 10% der Grundstücksfläche frei zu halten.

Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall den speziellen Bodenverhältnissen des Standortes anzupassen.

Die stark verschmutzten Niederschlagswasser (befestigte Flächen mit mittlerer bis starker Frequentierung wie z.B. LKW- und PKW-Parkplätze, Anlieferbereiche, Flächen auf denen Grundwasser gefährdende Stoffe oder Materialien gelagert oder umgeschlagen werden) sind in

Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde dem öffentlichen Schmutzwasserkanal oder alternativ einer separaten Niederschlagswasserbehandlung (Regenklärbecken) zuzuführen.

Das Regenwasser von öffentlichen Verkehrsflächen ist innerhalb des Plangebietes über die belebte Bodenzone (Muldenanlage) zu versickern. Die entsprechenden Entwässerungsflächen sind innerhalb der geplanten öffentlichen Grünflächen (Fläche für die Versickerung) enthalten.

Zwecks Erhaltung und Anreicherung der Grundwasserkapazität sind des weiteren gemäß § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB befestigte Flächen, wie z.B. Stellplätze, Wege, Terrassen, mit grundwasserverträglichen Materialien auszustatten und wasserdurchlässig zu befestigen oder durch seitliches Gefälle in Vegetationsflächen zu entwässern.

Quelle: Versickerungstechnisches Gutachten
Ingenieurbüro blue ing
Düsseldorf, 23.12.2009
Im Auftrag der Stadt Wesel

A 9. Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Eingriffsbewertung vorgenommen worden. Die Betrachtung aller Umweltmedien ist im Umweltbericht, der als gesonderter Bestandteil (Teil B) dieser Begründung beigefügt ist, erfolgt. Demnach ist insgesamt festzustellen, dass durch die Planung unter Berücksichtigung der Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Bezüglich der Schutzgüter Natur und Landschaft wird es eine dauerhafte Veränderung von Acker bzw. Grünland zu Gewerbebebauung geben, dabei geht dauerhaft landwirtschaftliche Fläche und Versickerungsfläche verloren. Diese Eingriffswirkung muss kompensiert werden.
Die Eingriffsbewertung kommt zu dem Ergebnis, dass eine externe Kompensation von 85.034m² Fläche mit einem Aufwertungspotenzial von 2 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) erforderlich ist. Diese kann auf den Flächen OHF 02 Wald „Aaper Busch" und OHF 03 „In der Luft" aus dem Ökopool der Stadt Wesel erbracht werden.
Die Artenschutzrechtliche Prüfung (allg. Vorprüfung) ergab für keine Art eine erhebliche Beeinträchtigung.

Der Umweltbericht mit Eingriffsbewertung und Eingriffsbilanzierung (Landschaftspflegerischer Begleitplan) ist eigenständiger Bestandteil (Teil B) dieser Begründung.

A 10. Immissionsschutz - Schallschutz

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zum Lärmschutz. Im Ergebnis kann mit den beschriebenen Maßnahmen ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen hergestellt werden.

Gewerbelärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, welches die Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan abzusichernden und neu vorgesehenen Nutzungen auf schutzbedürftige Nutzungen (Wohnnutzung) im und außerhalb des

Bebauungsplanes betrachtet. Die Ergebnisse des Gutachtens sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für die gewerblich genutzten Flächen und für die Sondergebietsfläche (Baumarkt) wird eine Kontingentierung der zulässigen Schallimmissionen je Quadratmeter in Form einer Festlegung der zulässigen Emissionskontingente (L_{EK}) gemäß DIN 45691 durchgeführt.

Die Gewerbeflächen und die Sondergebietsfläche werden dazu innerhalb der vorliegenden Untersuchung in die Teilflächen TF1 bis TF7 unterteilt.

Die gewerblichen Schallimmissionen der zu betrachtenden Flächen werden so bemessen, dass im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen die Anforderungen gemäß TA Lärm / der DIN 45691 eingehalten werden. Den schutzbedürftigen Nutzungen (Immissionsorten) wurde dabei der jeweils städtebaulich gebotene Schutzanspruch zugrunde gelegt. Zur Einhaltung der Anforderungen an den Immissionsorten werden die maximal zulässigen Emissionskontingente (LEK) für die Gewerbeflächen ermittelt, die nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen.

Die vorhandenen gewerblichen Nutzungen im Umfeld des Bebauungsplanes werden mit ihrer Gewerbelärmvorbelastung berücksichtigt.

Verkehrslärm

Das schalltechnische Gutachten untersucht ebenso Auswirkungen des von außen auf das Plangebiet einwirkenden Lärms (Straßen). Da aktive Lärmschutzmaßnahmen hier nicht geboten sind, sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

In den Fällen, in denen die im Gutachten errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte liegen, werden sogenannte „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen" in Form einer Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 an den Fassaden getroffen.

Der Beurteilungspegel bildet dabei die Grundlage für die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche an den Baugrenzen im Plangebiet.
An den Baugrenzen entlang der Hagerstownstraße (B70) liegen die Beurteilungspegel bei 66 bis 68 dB (A) tags und 57 bis 59 dB(A) nachts. Entlang der Straße Am Schepersfeld liegen die Beurteilungspegel bei 61 db (A) tags und 50 db (A) nachts.

Im Kreuzungsbereich liegen in einem Teilbereich Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich V vor. In den überwiegenden Bereichen der Baugrenzen entlang der Hagerstownstraße (B70) und der Straße Am Schepersfeld liegen die Anforderungen bei Lärmpegelbereich IV.

Aufgrund der Straßenverkehrslärmimmissionen ergeben sich Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich I bis V gemäß DIN 4109 an den Baugrenzen innerhalb des Plangebietes. Generell werden Lärmpegelbereich III für das Gesamtgebiet und für gekennzeichnete Teile der Baugrenzen Lärmpegelbereiche IV und V festgesetzt.

Dabei ist zu beachten, dass die Anforderung bis einschließlich des Lärmpegelbereiches III keine „echten" Anforderungen an die Fassadendämmung für Wohnnutzungen und des Lärmpegelbereiches IV für Büronutzungen darstellen, da diese Anforderung bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise normalerweise bei entsprechenden Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster erfüllt ist.

Geht man von üblichen Flächenverhältnissen von maximal 40% Fenster zu 60% Wandfläche aus, so können die Schallschutzklassen der Fenster (für normale Büroräume) abgeschätzt werden. Hiernach ergeben sich für Büroräume, die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführte Schalldämmwerte jeweils für die Wand und für das Fenster:

Tabelle: Abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile für Büroräume nach DIN 4109 mit max. 40% Fensterfläche (gültig für Verhältnis von Gesamtfläche des Außenbauteils (Fassade) zur Grundfläche des Aufenthaltsraumes von 0,8)

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$	$R'_{w,Wand}$	$R'_{w,Fenster}$	Schallschutzklasse der Fenster
IV	35dB	40dB	30dB	2
V	40dB	45dB	35dB	3
VI	45dB	50dB	40dB	4

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

Darüber hinaus sind zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Diese sind z.B.

- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Schlafräume an lärmarmer Seite etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche (Terrassen/ Balkone)
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen
- Ausschluss von schützenswerten Nutzungen hinter lauten Fassaden

Quelle:
Schalltechnische Untersuchung
Auftragnehmer: Peutz Consult
Auftraggeber: Stadt Wesel
Düsseldorf, 20.Mai 2010

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

A 11. Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel sind keine Altlasten für den Planbereich verzeichnet. Ebenso bestehen keine Anfangsverdachtsmomente.
Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Planungsgebiet innerhalb eines Kampfgebietes. Dem Kampfmittelräumdienst liegen Hinweise auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Geschützstellung, Laufgraben) vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung (Sondierung) des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

A 12. Flächenbilanz / Planstatistik

Die im ca. 11 ha großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

Sondergebiet (Baumarkt)	ca. 46.800m²
Gewerbeflächen (Bestand)	ca. 8.500m²
Gewerbeflächen (Neu)	ca. 29.500m²
Wohnbaufläche	ca. 8.500m²
Öff. Verkehrsfläche (Bestand)	ca. 3.000m²
Öff. Verkehrsfläche (Neu)	ca. 5.500m²
Versickerungsflächen	ca. 3.400m²
Öffentliche Grünfläche	ca. 4.200m²

A 13. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Die hier zu nennenden Kosten setzen sich im Wesentlichen aus dem Flächenerwerb, der Errichtung der neuen öffentlichen Verkehrsfläche sowie dem Ausbau des Knotenpunktes und den Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des B-Plangebietes zusammen. Die Finanzierung der Maßnahmen erfolgt nach haushaltsrechtlichen Grundsätzen.

Aufgestellt:

Wesel, den 05.05.2010

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen:

- Versickerungstechnisches Gutachten
  Ingenieurbüro blue ing, Düsseldorf, 23.12.2009, im Auftrag der Stadt Wesel
- Verkehrsuntersuchung, Ingenieurgesellschaft für Verkehrswesen mbH,
  Brilon-Bondzio-Weiser, Bochum, Mai 2010, im Auftrag der Stadt Wesel
- Schalltechnisches Gutachten,
  Peutz Consult GmbH, 20.05.2010, im Auftrag der Stadt Wesel
- Einzelhandelsgutachten Stadt Wesel Dez. 2006
- Untersuchung zu Einzelhandelsentwicklungen im Plangebiet,
  Büro Planquadrat Dortmund, 04.12.2009

Teil B der Begründung:

- Umweltbericht vom 18.05.2010

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 219 "Hagerstownstraße - Nord" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 219 gem. § 3 Abs. 2 BauGB über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.06.2010 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 08.07.2010 bis 10.08.2010 einschließlich.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 12.08.2010

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 219 „Hagerstownstraße - Nord" der Stadt Wesel.
Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 219 der Stadt Wesel gingen Bedenken und Anregungen ein, die gem. Vorlage für die Sitzung des Rates am 21.09.2010 nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander so behandelt werden, dass der Bebauungsplan weder geändert noch ergänzt werden muss.

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

Wesel, den 13.08.2010

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 21.09.2010.