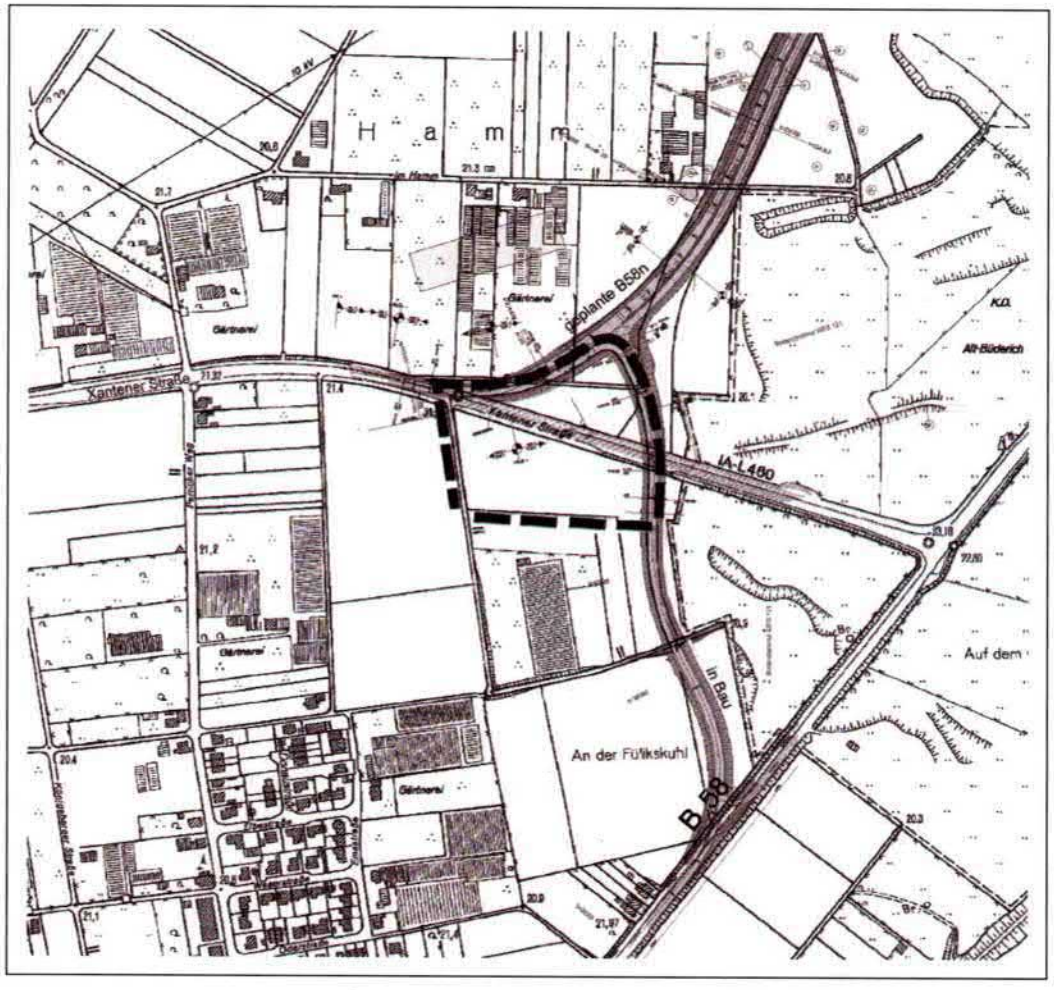
Hansestadt Wesel

Bebauungsplan Nr. 220
"Tank- und Rastplatz Büderich"



4. AUSFERTIGUNG

Begründung

Inhalt

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

A 1. Allgemeines und Verfahren

A 2. Planungsanlass und Planungsziel

A 3. Räumlicher Geltungsbereich

A 4. Einfügung in übergeordnete Planungen
Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan,
GEP-Darstellung (GEP=Gebietsentwicklungsplan), Landschaftsplan

A 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation (Bebauungspläne)
- Umgebung des Plangebietes
- Plangebiet

A 6. Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

A 7. Regelungen des Bebauungsplanes
- Art und Maß der baulichen Nutzung
- Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände
- Höhe baulicher Anlagen, Bauweise
- Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke
- Regelungen entlang der Bundesstraße
- Behandlung des Regenwassers
- Schallschutz
- Grüngestaltende und ökologische Maßnahmen
- Ausgleichsmaßnahmen
- Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

A 8. Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung und der Untersuchung zu Lichtimmissionen

A 9. Technische Infrastruktur
- Versorgung/Entsorgung des Schmutzwassers
- Behandlung des Regenwassers

A 10. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes
/Ergebnisse des Umweltberichtes
Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft, Kulturgüter,
Hochwasser, Boden, Altlasten

A.11. Flächenbilanz/Planstatistik

A.12 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Anlagen

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

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

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

A 1. Allgemeines und Verfahren

Die Ortsumgehung Büderich (B 58n) wird die Venloer bzw. Weseler Straße im Bereich der heutigen Ortsdurchfahrt Büderich spürbar entlasten und damit zu einer Aufwertung der Wohnqualität in der Ortslage beitragen. Entlang der heutigen Ortsdurchfahrt liegen Betriebe, deren Angebote sich speziell auch an den Durchgangsverkehr richten. Für die Neu-Ansiedlung von Gewerbebetrieben dieser Art soll an der neuen Ortsumgehung ein Gebiet entwickelt werden.

Als Standort bietet sich eine Fläche an, die im Bereich der nördlich der Ortslage vorgesehenen Anbindung der Weseler Straße an die neue Ortsumgehung liegt. Einerseits liegt diese Fläche direkt an der Ortsumgehung und trägt damit dem Erfordernis Rechnung, dass die Betriebe vom Autofahrer auf der Ortsumgehung wahrgenommen werden. Andererseits trägt der Standort der Vorgabe des Landesbetriebes Straßenbau Rechnung, nach der keine Ein- und Ausfahrten auf der freien Strecke der Bundesstraße genehmigt werden. Der Standort kann über die Anbindung der Weseler Straße an die Ortsumgehung angeschlossen werden.

Im Anbindungsbereich der Weseler Straße an die neue Ortsumgehung sowie auf weiteren Flächen im vorgesehen Geltungsbereich des Bebauungsplanes sieht die Planfeststellung zur Bundesstraße und zur neuen Rheinbrücke ökologische Ausgleichsmaßen (Anpflanzungen) vor. Diese sind im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes und in Abstimmung mit dem Landesbetrieb und anderen zuständigen Behörden auf andere Flächen zu verlegen. Es bietet sich an, einen Teil der Maßnahmen im Plangebiet zu belassen und diese als Eingrünung zu nutzen.

Der Rat der Stadt Wesel beschloss in seiner Sitzung am 08.09.2009 die Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220. Planungsziel war die Entwicklung eines an der Ortsumgehung Büderich gelegenen Gewerbegebietes zum einen für Betriebe, die auf den Durchgangsverkehr angewiesen sind, zum anderen für Betriebe, die innerhalb der Ortsteile Büderich und Ginderich keine Erweiterungs- oder Ansiedlungsmöglichkeiten haben.

Die Entwicklungsabsichten der Stadt sind von der Zustimmung der Landes-/Regionalplanung (bislang: Bezirksregierung Düsseeldorf, nunmehr: Regionalverband Ruhr Essen) abhängig, da für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen im linksrheinischen Stadtgebiet der Flächennutzungsplan geändert werden muss.

Zentrale Forderung der Landesplanung war und ist dabei, dass neue Standorte einen unmittelbaren räumlichen Bezug zur vorhandenen Siedlungsfläche besitzen. In der Vorabstimmung signalisierte die Bezirksregierung im September 2009, dass sie das mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 220 verfolgte Planungsziel daher für diejenigen Gewerbebetriebe mittrage, die eine Tank- und Rastplatz spezifische Ausrichtung besitzen. Das Plangebiet sei dabei auf die für diese Betriebe erforderliche Größenordnung zu beschränken (ca. 1,5-2 ha brutto). Der Stadtentwicklungsausschuss wurde in seiner Sitzung am 25.11.2009 über das konkretisierte Planungsziel informiert.

Die Umsetzung des Planungsrechtes ist erst nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen möglich. Nach Aussage des Landesbetriebes kann vorher keine Anbindung des Plangebietes an den Zubringer erfolgen, da dieser bis Fertigstellung der neuen Umgehungsstraße die Gesamtlast des Verkehrs - ca. 20.000 Fahrzeuge am Tag - tragen muss.

Im Verfahren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 15.10.2010 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch frühzeitig beteiligt. Ebenso wurde damit das Scoping zum Umweltbericht durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach Bekanntmachung in der Zeitung Der Weseler am 03.11.2010 in der Zeit vom 03.11.2010 bis 19.11.2010 einschließlich. Mit dieser Bekanntmachung erfolgte gleichzeitig die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses. Grundlage dieser Beteiligungsphase war das an die Ziele der Landesplanung angepasste Konzept für die Entwicklung eines Sondergebietes, welches Betriebe mit Servicefunktionen, die dem Straßenverkehr dienen, aufnehmen soll.

1 Klarstellende Ergänzung:
Den Offenlagebeschluss fasste der Rat der Stadt am 05.07.2011. Mit dem Beschluss wurde zugleich die Umbenennung der Flächennutzungsplanänderung in 41. Änderung des Flächennutzungsplanes "Tank- und Rastplatz Büderich" vorgenommen und der Geltungsbereich angepasst.

Die öffentliche Auslegung des Planes fand nach Bekanntmachung in der Wochenzeitung der WESELER am 20.07.2011 in der Zeit vom 28.07.2011 bis einschließlich 09.09.2011 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mittels Anschreiben vom 20.07.2011, mit Frist zur Abgabe von Anregungen und Stellungnahmen bis zum 09.09.2011, beteiligt.

A 2. Planungsanlass und Planungsziel

In den kommenden Jahren verliert die Weseler Straße in Büderich ihre Funktion als Ortsdurchfahrt der Bundesstraße 58. Als Ersatzstandort für Betriebe, die ihre Waren und Dienstleistungen heute an der Ortsdurchfahrt anbieten, soll ein Sondergebiet an der neuen Ortsumgehung entwickelt werden. Das Sondergebiet soll Betriebe aufnehmen, die Serviceleistungen für den Verkehr erbringen.

A 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 220 befindet sich nördlich des im linksrheinischen Stadtgebiet liegenden Ortsteils Büderich. Der Bereich umfasst eine Fläche, die unmittelbar im Knotenpunktbereich der Ortsumgehung Büderich (B58n) und der nördlichen Ortszufahrt (Weseler Straße) liegt. Sie wird begrenzt im Osten von der Ortszufahrt Büderich, im Norden von der neuen Ortsumgehung (B 58), im Westen und Süden von Wirtschaftswegen. Die Fläche hat eine Größe von ungefähr 2,15 ha.

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

A 4. Einfügung in übergeordnete Planungen

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt den Planbereich des Bebauungsplanes als Fläche für die Landwirtschaft dar. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes.

GEP-Darstellung (GEP=Gebietsentwicklungsplan)
Der Planbereich ist im GEP dem allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen zugeordnet. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte die landesplanerische Abstimmung der vorgesehenen Planung.
***2 Klarstellende Ergänzung:** Mit Schreiben vom 01.09.2011 teilte der Regionalverband Ruhr mit, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.*

Bundesstraßenneubau B58n
Die Inhalte des Bebauungsplanes sind an die Planungen zur Ortsumgehung Büderich (B58n) angepasst. Relevante Eckpunkte der Planung (Erschließung) wurden im Vorfeld mit dem Landesbetrieb Straßenbau abgestimmt.

Im Knotenpunktbereich der Anbindung der Weseler Straße an die Ortsumgehung sieht die Planfeststellung zur Ortsumgehung Ausgleichsmaßnahmen für die Ortsumgehung und die neue Rheinbrücke vor. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit dem Landesbetrieb und den zuständigen Behörden auf andere Flächen umzulegen. Es bietet sich an, zumindest einen Teil der Maßnahmen im Plangebiet zu belassen und als Eingrünung zu nutzen.

Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiet
Der Planbereich liegt vollständig im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Wesel "Raum Wesel", der für den nördlichen Teilbereich den Entwicklungsraum E11 "Alt Büderich, Zur Bauernschaft, Elverische Höfe" mit dem Entwicklungsziel "Erhaltung" und für den südlichen Teilbereich den Entwicklungsraum E7 "Agrarlandschaft bei Ginderich und Büderich" mit dem Entwicklungsziel "Anreicherung" darstellt.

Unter anderem sind in diesen Räumen die Eingrünung von Ortsrändern, Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zu verbessern sowie weitere Zersiedlung der Landschaft und flächenhafte Eingriffe zu vermeiden. Zusätzlich sind im Raum E11 die Populationen der Arten der Vogelschutzrichtlinie zu erhalten und entsprechend den Schutzzielen zu entwickeln. Für den nördlichen Teilbereich setzt der Landschaftsplan darüber hinaus das Landschaftsschutzgebiet L8 "Alt Büderich, Zur Bauernschaft und ehemalige Bahntrasse" u. a. zur Erhaltung und Entwicklung des Grünlandkomplexes als Rast- und Überwinterungsgebiet für Arten der Vogelschutzrichtlinie fest.

Da der Bebauungsplan und die 41.Änderung des Flächennutzungsplanes, welche im Parallelverfahren aufgestellt wird, diesen Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes widersprechen, können sie nur wirksam werden, wenn ihnen der Kreis Wesel als Träger der Landschaftsplanung gem. § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW nicht widerspricht.

Die Planfläche wird bereits durch den Neubau der Bundesstraße und die neue Ortsanbindung nach Büderich vom östlich und nördlich liegenden Landschaftsraum abgetrennt. Um die Einbindung der angestrebten Nutzungen - insbesondere nach Osten hin - sicherzustellen, ist eine entsprechende Grünkulisse vorgesehen.

Des Weiteren sind in der Rheinaue Bereiche für den Naturschutz dargestellt.

Flächen nach der EG-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie; schutzwürdige Biotope
Für den Planbereich wurde eine Vorprüfung gemäß Vogelschutzrichtlinie bzw. gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) mit dem Ergebnis durchgeführt, dass von der Durchführung der vorgestellten Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von relevanten Belangen des Vogelschutzgebietes zu erwarten ist.

Wasserschutzgebiet "Gindericher Feld"
Die Planungen zum Grundwasserschutz in Zusammenhang mit der Ausweisung des Wasserschutzgebietes "Gindericher Feld" sind inzwischen konkretisiert. Das Plangebiet liegt außerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes "Gindericher Feld".

Verbandsgrünfläche des RVR
Der Planbereich liegt innerhalb der Verbandsgrünfläche des RVR (Regionalverband Ruhr). Mit Umsetzung der Planung ist eine entsprechende Anpassung erforderlich.

Hochwasserschutz
Der aktuell vom Kreis Wesel zur Verfügung gestellten Karte 'Höhen und Hochwasserschutz im Kreis Wesel' ist für das Plangebiet eine Geländehöhe um die 21 m über NN zu entnehmen. Legt man das Bemessungshochwasser 1977 (BHW 77) zugrunde, das bei ca. 24 m über NN für diesen Rheinabschnitt angegeben wird, so liegt das Plangebiet im potentiell Überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheinstroms. Geschützt wird das Plangebiet durch Rheindeiche.

Fläche unter der der Bergbau umhergeht
In der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes liegt das Plangebiet innerhalb einer Fläche unter der der Bergbau umgeht.

Bodendenkmal
Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Ein im Flächennutzungsplan verzeichnetes Bodendenkmal befindet sich östlich der neuen Ortszufahrt nach Büderich und somit außerhalb des Plangebietes.

A 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation (Bebauungspläne)

Umgebung des Plangebietes
Die Umgebung des Plangebietes wird heute noch von landwirtschaftlich genutzten Freiraumstrukturen geprägt. Mit dem Bau der neuen Ortsumgebung (B58n) und der neuen Ortsanbindung Büderich wird der Planbereich vom freien Landschaftsraum im Norden und Osten gänzlich abgetrennt. Dort befinden sich landwirtschaftliche Wohn- und Betriebsgebäude. Die neuen Straßen verlaufen in diesem Abschnitt ca. 1,5 bis 2 m über dem heutigen Geländeniveau.

Nach Süden und Westen hin existieren landwirtschaftlich genutzte Flächen, südlich angrenzend eine Gewächshausanlage. In Nahlage bestehen Wohn- und landwirtschaftliche Betriebsgebäude, die die beginnende Ortslage Büderich erkennen lassen.

Plangebiet
Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt. Auf der Fläche sind im Rahmen der Planfeststellung zur B58n Ausgleichsmaßnahmen für die Ortsumgehung Büderich und die neue Rheinbrücke festgelegt. Diese sind noch nicht umgesetzt.

A 6. Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

Im Planbereich wird ein Sondergebiet entwickelt, welches für Betriebe vorgesehen ist, die Servicefunktionen für den Verkehr erbringen.

Besondere Bedeutung misst die Stadt dabei einer möglichen Verkaufsfläche bei, die heute beispielsweise zu den Leistungen einer Tankstelle dazugehört. Hierzu wurde eine Stellungnahme des Gutachters eingeholt, der sich im Jahr 2006 im Rahmen der Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens mit der Einzelhandelssituation der Gesamtstadt auseinandergesetzt hat. Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter, die Gesamtverkaufsfläche für das Plangebiet auf unter 200 qm festzuschreiben. Diese Empfehlung wird mit einer tragfähigen Festsetzung umgesetzt.

Das verkehrliche und städtebaulich-gestaltende Konzept sieht die Anbindung des Gebietes an die neue Ortszufahrt nach Büderich vor. Hierüber ist der Planbereich an die neue Ortsumgehung angeschlossen. Aus der Vorgabe des Landesbetriebes Straßenbau, den Anschlusspunkt des Plangebietes frühestens am Ende der Abbiegespuren des Knotenpunktes Neue Ortsumgehung / Neue Ortsanbindung zu setzen, resultiert im Wesentlichen die Lage der Anbindung.

Die Knotenpunktausbildung der Anbindung wie auch der Knotenpunkt Neue Ortsumgehung / Neue Ortsanbindung wurden im Rahmen eines Verkehrsgutachtens auf ihre Leistungsfähigkeit hin überprüft. Daraus resultiert die Aufnahme eines Rechtsabbiegekeils von der neuen Bundesstraße auf die neue Ortzufahrt in die Planung.

Im Plangebiet gruppieren sich die Bauflächen um einen Wendehammer, der - den Absichten entsprechend - auch für Lastzüge ausgelegt ist. Über eine separate Fuß- und Radwegeverbindung ist das Plangebiet an das südlich liegende, auch fußläufig zu nutzende, örtliche Verkehrsnetz angebunden.

Es ist als Einbindung in den Landschaftsraum - insbesondere zum unmittelbar angrenzenden Bereich des Landschaftsschutzgebietes - eine Grünkulisse vorgesehen.

A 7. Regelungen des Bebauungsplanes

3 Ersatzlos gestrichen

Art und Maß der baulichen Nutzung

~~*SO (Sondergebiet) Tank- und Rastplatz*~~

~~Das Gebiet ist vorgesehen für Betriebe mit Servicefunktionen, die dem Straßenverkehr dienen. Es dient der Unterbringung eines sogenannten 'Autohofs', der im Allgemeinen aus einer Großtankstelle, einem zugehörigen 'Tankstellenshop', Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen sowie entsprechenden Nebenanlagen und Serviceeinrichtungen besteht.~~

~~Zulässig sind:~~
- ~~Tankstellen~~
- ~~PKW- und LKW-Waschanlagen~~
- ~~Reparaturwerkstätten für Kraftfahrzeuge~~
- ~~Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Beherbergung im Sinne einer zeitlich beschränkten Unterkunft von Gästen unter Einhaltung folgender Obergrenze je Betrieb:~~
  ~~- max. 30 Betten(Hotel, Motel)~~
- ~~LKW- und Wohnmobilübernachtungsplätze unter Einhaltung folgender Obergrenzen je Platz:~~
  ~~- max. 30 Stellplätze~~
  ~~- max. eine Fläche von 0.3 ha~~
- ~~Betriebe des Gastronomiegewerbes (z. B. Imbiss, Drive-Inn)~~
- ~~Verkaufsflächen für die Abgabe von Produkten des täglichen Bedarfs sowie von Reiseartikeln, Zeitschriften, Autozubehör u. ä. im Rahmen der vorgenannten, zulässigen Nutzungen und im Rahmen der im § 2 festgelegten Größenordnungen~~

~~Ausnahmsweise zulässig sind:~~
- ~~Neben- und Serviceeinrichtungen, sofern sie im Zusammenhang mit einer der allgemein zulässigen Nutzungen stehen und dem Gesamtbetrieb nach Umsatz und Fläche untergeordnet sind~~
- ~~Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m2~~
- ~~Je Betrieb sind zudem maximal 2 Wohnungen zulässig.~~

~~Besondere Bedeutung misst die Stadt Wesel der Einzelhandelsentwicklung in ihrer Stadt zu. In ihrem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2006 hat die Stadt hierfür die Eckpunkte fixiert und - zum Schutz und zur Entwicklung ihrer Zentren - die weitere Entwicklung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich auf ihre Zentren gelenkt. Hierzu gehört der Standort der Tank- und Rastanlage an der Ortsumgehung Büderich nicht. Gleichwohl gehört ein gewisser Umfang an Verkauf von Waren zu den zulässigen Nutzungen im Sondergebiet dazu. Hierzu wurde eine Stellungnahme des Gutachters eingeholt, der sich im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens für die Gesamtstadt mit den Fragen des Einzelhandels in Wesel intensiv auseinandergesetzt hat. Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter, die Verkaufsfläche im Plangebiet auf unter 200 qm zu begrenzen.~~

~~Neben der Beschränkung des Zentrenrelevanten Sortimentes ist ebenfalls die Beschränkung des Verkaufs anderer Waren geboten, damit der Planbereich seiner Funktion als Tank- und Rastplatz gerecht werden kann.~~

~~Die Beschränkung der Verkaufsfläche ist in Abgleich mit der derzeitigen Rechtssprechung zu Verkaufsflächenregelungen in Bebauungsplänen zu bringen. Eine absolute Beschränkung für das Plangebiet ist auf dieser Grundlage nicht opportun. Es erfolgt eine Anlagen-Betriebsbezogene Festsetzung. Die aufgrund der Größe des Plangebietes und der zulässigen Nutzungen zu erwartende Entwicklung lässt auch so für das Plangebiet insgesamt eine verträgliche Verkaufsflächenobergrenze annehmen.~~

~~Der Verkauf von Waren an den Endverbraucher ist je Betrieb in folgenden Größenordnungen zulässig:~~
- ~~Tankstelle max. 150 m2 VK (Verkaufsfläche)~~
- ~~Autowaschanlage max. 25 m2 VK mit ausschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten~~
- ~~Reparaturwerkstätte max. 25 m2 VK mit ausschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten~~
- ~~Betrieb des Beherbergungsgewerbes max. 25 m2 VK~~
- ~~Betrieb eines LKW- oder Wohnmobilstellplatzes max. 25 m2 VK~~
- ~~Betrieb des Gastronomiegewerbes max. 50 m2 VK~~

~~Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:~~
~~(Schnitt-) Blumen~~
~~Bekleidung/Lederwaren/Schuhe~~
~~Bücher~~
~~Drogerie/Kosmetik*~~
~~Foto/Video/Optik/Austik~~
~~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 Kommunikationselektronik~~
~~**** einschl. Sportgeräte, Campingartikel, ohne Fahrräder und Zubehör~~

~~Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.~~

Art und Maß der baulichen Nutzung

**** 4 Ersetzt durch***
SO (Sondergebiet) Tank- und Rastplatz

Das Gebiet ist vorgesehen für Betriebe mit Servicefunktionen, die dem Straßenverkehr dienen. Es dient der Unterbringung eines sogenannten 'Autohofs', der im Allgemeinen aus einer Großtankstelle, einem zugehörigen 'Tankstellenshop', Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen sowie entsprechenden Nebenanlagen und Serviceeinrichtungen besteht.

Zulässig sind:
- *Tankstellen*
- *PKW- und LKW-Waschanlagen*
- *Reparaturwerkstätten für Kraftfahrzeuge*

- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Beherbergung im Sinne einer zeitlich beschränkten Unterkunft von Gästen unter Einhaltung folgender Obergrenze je Betrieb:*
  - max. 30 Betten(Hotel, Motel)
- *LKW- und Wohnmobilübernachtungsplätze unter Einhaltung folgender Obergrenzen je Platz:*
  - max. 30 Stellplätze
  - max. eine Fläche von 0.3 ha
- *Betriebe des Gastronomiegewerbes (z. B. Imbiss, Drive-Inn)*

Ausnahmsweise zulässig sind:
- *Neben- und Serviceeinrichtungen, sofern sie im Zusammenhang mit einer der allgemein zulässigen Nutzungen stehen und dem Gesamtbetrieb nach Umsatz und Fläche untergeordnet sind*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m^2*
  Je Betrieb sind zudem maximal 2 Wohnungen zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist ebenfalls der Verkauf von Waren an den Endverbraucher in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einer der vorgenannten Nutzungen unter folgenden Maßgaben:

Die Verkaufsfläche (VK) darf 5 % der Betriebsfläche nicht überschreiten.

Zudem sind folgende Größenordnungen je Betrieb einzuhalten:
- *Tankstelle maximal 150 m² VK*
- *Autowaschanlage maximal 25 m² VK mit ausschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten*
- *Reparaturwerkstätte maximal 25 m² VK mit ausschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten*
- *Betrieb des Gastronomiegewerbes maximal 50 m² VK*
- *Betrieb des Beherbergungsgewerbes maximal 25 m² VK*
- *Betrieb eines LKW- oder Wohnmobilstellplatzes maximal 25 m² VK*

<u>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:</u>
(Schnitt-) Blumen
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
Bücher
*Drogerie/Kosmetik**
Foto/Video/Optik/Austik
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 Kommunikationselektronik*
***** einschl. Sportgeräte, Campingartikel, ohne Fahrräder und Zubehör*

Der Nutzungskatalog umgrenzt die für den Standort beabsichtigten Betriebe. Dazu gehört auch ein gewisser Umfang an Verkauf von Waren an den Endverbraucher.

Besondere Bedeutung misst die Stadt Wesel der Einzelhandelsentwicklung in ihrer Stadt zu. In ihrem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2006 hat die Stadt hierfür die Eckpunkte fixiert und - zum Schutz und zur Entwicklung ihrer Zentren - die weitere Entwicklung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich auf ihre Zentren gelenkt. Hierzu gehört der Standort der Tank- und Rastanlage an der Ortsumgehung Büderich nicht. Hierzu wurde eine Stellungnahme des Gutachters eingeholt, der sich im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens für die Gesamtstadt mit den Fragen des Einzelhandels in Wesel intensiv auseinandergesetzt hat. Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter, die Verkaufsfläche im Plangebiet auf unter 200 m² zu begrenzen.
Dies insbesondere in Hinblick auf die zu erwartende Entwicklung des Einzelhandels in den Ortsteilen Ginderich und Büderich.

Neben der Beschränkung des Zentrenrelevanten Sortimentes ist ebenfalls die Beschränkung des Verkaufs anderer Waren geboten, damit der Planbereich seiner Funktion als Tank- und Rastplatz gerecht werden kann.
Insgesamt sind Verkaufsflächen daher nur ausnahmsweise zulässig.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche ist in Abgleich mit der derzeitigen Rechtssprechung zu Verkaufsflächenregelungen in Bebauungsplänen zu bringen. Eine absolute Beschränkung für das Plangebiet ist auf dieser Grundlage nicht opportun. Es erfolgt eine Anlagen-Betriebsbezogene Festsetzung. Die aufgrund der Größe des Plangebietes und der zulässigen Nutzungen zu erwartende Entwicklung lässt auch so für das Plangebiet insgesamt eine verträgliche Verkaufsflächenobergrenze annehmen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Unzulässigkeit bestimmter Nutzungen bis zum Eintritt bestimmter Umstände

Die Umsetzung des Planungsrechtes ist erst nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahmen für den Neubau der Ortsumgehung Büderich möglich. Nach Aussage des Landesbetriebes kann vorher keine Anbindung des Plangebietes an den Zubringer erfolgen, da dieser bis Fertigstellung der neuen Umgehungsstraße die Gesamtlast des Verkehrs - ca. 20.000 Fahrzeuge am Tag - tragen muss.

Die zulässigen Nutzungen im Plangebiet des Bebauungsplanes werden daher unter dem Vorbehalt der Fertigstellung und Freigabe der Ortsumgehung gestellt. Die Nutzungen sind erst dann zulässig, wenn die Ortszufahrt nach Büderich in die Straßenbaulast der Stadt Wesel übergegangen ist bzw. der Straßenbaulastträger seine Zustimmung erteilt. Bis zum Eintritt dieses Umstandes sind die auf Grundlage des Bebauungsplanes entwickelten Nutzungen nicht zulässig.
(§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Höhe baulicher Anlagen, Bauweise

Im Planbereich gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Länge der Hausformen darf allerdings mehr als 50 m betragen.

Im Bebauungsplan erfolgen Regelungen zur Höhenlage der Gebäude:

Höhe baulicher Anlagen
Die zulässige Höhe baulicher Anlagen soll das Maß von 12,0 m nicht überschreiten. Da die exakte Höhenlage der neu zu bauenden Erschließungsstraße noch nicht feststeht, erfolgt eine Festlegung anhand der Höhe über NN als Bezugspunkt. Mit der vorhandenen Geländehöhe von ca. 21 m über NN resultiert eine Festlegung der zulässigen Oberkante baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB von max. 33,0 m über NN.

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

Werbepylone
Pylone, die der Werbung dienen und eine Grundfläche von 10 qm nicht überschreiten, sollen eine Höhe von max. 15 m haben. Diese Regelung folgt der Empfehlung aus der dieser Begründung anliegenden Vorabprüfung zu Lichtimmissionen. Es resultiert aufgrund der Geländehöhe eine Festlegung der zulässigen Höhe von max. 36,0 m über NN.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke

Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke an die öffentlichen Straßen mit der Stadt Wesel, Team Bauleitplanung und Verkehrsplanung, abzustimmen.

Regelungen entlang der Bundesstraße

Das Plangebiet wird im Norden von einem Abschnitt der freien Strecke der Bundesstraße 58 begrenzt. Teile des Plangebietes liegen daher in der Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone für Bundesstraßen. Auf die diesbezüglichen Rechtsvorschriften, insbesondere den § 9 Bundesfernstraßengesetz (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 58 und der neuen Ortszufahrt nach Büderich ist ab einer Höhe von 80 cm 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 die konkreten Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes wird verwiesen.

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

Behandlung des Regenwassers

Im Rahmen eines Bodengutachtens und einer Studie zur Entwässerung sind die Bedingungen für die Behandlung des anfallenden Niederschlagwassers geprüft und untersucht worden. Im Ergebnis soll das auf den Dachflächen anfallende, unverschmutzte Regenwasser vor Ort versickert werden. Es wird festgesetzt: Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 51 a LWG das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen über ein geeignetes Entwässerungssystem auf privaten Grundstücken dem Untergrund zuzuführen. Die Dachflächen sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone (Mulden, Rigolen etc.) zu versickern. In den öffentlichen Grünflächen sind unter Einhaltung der Bestimmungen in der Anbauverbotszone zur Bundesstraße Anlagen zur Regenwasserrückhaltung und -behandlung sowie zur Regenwasserversickerung zulässig. Hierzu siehe Punkt A 9 dieser Begründung.

Schallschutz

Die Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung sind in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen worden. Anhand der Festlegung von Lärmkontingenten und der Regelung zu Lärmpegelbereichen werden die Voraussetzungen für ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen geschaffen. Weitergehende Ausführungen können dem Punkt A 8 dieser Begründung entnommen werden.

Grüngestaltende und ökologische Maßnahmen

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 9 m² aufweisen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Pflanzqualität: Stammumfang mind. 16-18 cm. Für die Auswahl der zu pflanzenden Bäume werden die Arten der Liste B des Anhangs empfohlen.

Baumstandorte
Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 5,0 m abgewichen werden. Für die Auswahl der zu pflanzenden Bäume werden die Arten der Liste B des Anhangs empfohlen.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Grünflächen
Die Bepflanzung der öffentlichen Grünflächen hat nach näherer Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes zu erfolgen. Demnach sind zur Einbindung des Eingriffgebietes in die Landschaft die öffentlichen Grünflächen mit Arten der Pflanzliste A zu bepflanzen, Abstand 1,5 X 1,5 m. (Qualität: Sträucher bzw. Heister 2 mal verschulte Ware), auf je 100 m² ist ein Baum aus der Liste B zu pflanzen (Qualität: mindesten Stammumfang 16/18 Hochstamm bzw. <vorzugsweise> Stammbüsche). Auf der Ostseite zum Vogelschutzgebiet hin sind die unterstrichenen Arten der Liste B in der Mindeststärke Stammumfang 18/20 zu verwenden. Die Listen sind unter dem Punkt 'Anhang' aufgeführt bzw. dem landschaftspflegerischen Begleitplan zu entnehmen.
In den öffentlichen Grünflächen sind unter Einhaltung der Bestimmungen in der Anbauverbotszone zur Bundesstraße Anlagen der technischen Infrastruktur (z. B. Trafostation) zulässig.

Ausgleichsmaßnahmen

Nach näherer Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes werden Maßnahmen im Gebiet geregelt. Der darüber hinaus erforderliche Ausgleich wird außerhalb des Plangebietes erfolgen.
Diese Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.
Hierzu siehe Punkt A 10 dieser Begründung.

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

Schallschutzempfehlungen
Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dieses 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 und/oder Balkone
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen
- Ausschluss von schützenswerten Nutzungen hinter lauten Fassaden

Lichtimmissionen

- Nach dem Stand der Technik vermeidbare unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung gemäß der Licht-Leitlinie NRW sowie der CIE 150 sind im Rahmen der lichttechnischen Ausführungsplanung auszuschließen.
- Hinsichtlich des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebietes ist im Rahmen der lichttechnischen Ausführungsplanung auf eine Begrenzung der Streubreite der Beleuchtungsstärke zu achten. Es sollte angestrebt werden, die durch das Bauvorhaben hervorgerufene Beleuchtungsstärke im Bereich des Landschaftsschutzgebietes auf ein Minimum (möglichst 0 lx) zu minimieren.
- Alle Leuchten sollten so ausgerichtet und dimensioniert werden, dass hierdurch keine Blendung gemäß Lichtrichtlinie NRW der umliegenden Bebauung hervorgerufen wird. Die Abstrahlung sollte auf einen Winkel maximal 85°, besser 70° oder weniger zur Vertikalen begrenzt sein. Grundsätzlich führt eine optimale Wahl des Scheinwerferstandortes, die Vermeidung einer direkten Blickverbindung zwischen Scheinwerfer und Immissionsorten sowie die bevorzugte Wahl von Scheinwerfern mit asymmetrischer Lichtverteilung zur Minimierung der Lichtimmissionen in der Nachbarschaft.
- Um eine Anlockwirkung von Insekten zu vermeiden, sollten Lampen mit wirkungsarmen Lichtspektrum verwendet werden. Natriumdampf-Hochdrucklampen erfüllen in vielen Bereichen diesen Zweck. Wo möglich sollten Natrium-Niederdrucklampen zum Einsatz kommen. Leuchten sollten weiterhin eine Mindestschutzart IP 43 aufweisen, so dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper vermieden werden kann.
- Die Leuchtdichte eines selbstleuchtenden Werbeschildes sollte auf ein Minimum begrenzt werden. Eine Begrenzung der mittleren Leuchtdichte auf bis zu 185 cd/m² wird empfohlen. Der immissionsrichtwert von 400 cd/m² für selbstleuchtende Schilder gemäß der Internationalen Beleuchtungskommission für ländliche Gebiete sollte keinesfalls überschritten werden.
- Die Betriebszeiten von Leuchten sollten auf ein Minimum begrenzt werden.

Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Vor Beginn von 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.

Dem Kampfmittelräumdienst liegen 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).

Höhe baulicher Anlagen

Die Planung oder Realisierung von auch z. B. untergeordneten Gebäudeteilen oder Antennen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist mit der Wehrbereichsverwaltung West abzustimmen.

Lage in der Wasserschutzzone / Behandlung des Regenwassers

Das Plangebiet liegt innerhalb des Schutzgebietes Ginderich-Reservegebiet. Bei einer späteren Trinkwasserförderung im Schutzgebiet Gindericher Feld würde der Planbereich in der Wasserschutzzone IIIB liegen.

Für den Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel beantragt werden muss. Für den Fall, dass Abflüsse von Erschließungsstraßen oder Parkplätzen mit häufigem Fahrzeugwechsel versickert werden sollen, ist der Bau einer Regenwasserbehandlungsanlage erforderlich.

Lage im Verbandsgebiet

Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Poll

Regelungen entlang der Bundesstraße (Anbauverbotszone)

Das Plangebiet wird im Norden von einem Abschnitt der freien Strecke der Bundesstraße 58 begrenzt. Teile des Plangebietes liegen daher in der Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone für Bundesstraßen. Auf die diesbezüglichen Rechtsvorschriften, insbesondere den § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird hingewiesen. U. a. dürfen außerhalb der Baufelder in der Anbauverbotszone Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art nicht errichtet werden. Entlang der freien Strecke der Bundesstraße ist eine lückenlose

dauerhafte nicht übersteigbare Einfriedung erforderlich. Die Freihaltung der Sichtdreiecke ist hierbei zu beachten. Das Sichtdreieck zwischen der Bundesstraße 58 und der neuen Ortszufahrt nach Büderich ist ab einer Höhe von 80 cm 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 die konkreten Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes wird verwiesen.

Lage auf Bergwerksfeldern
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Wallach 3".

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich des aktiven Steinsalzbergwerks "Borth". Bergbauliche Einwirkungen auf das Plangebiet sind daher nicht auszuschließen.

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.

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 den Garagen
c) Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können

**** 5 Klarstellende Ergänzung:***
Grundwasserstand
Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Bodendenkmal
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.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke
Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel, Team Bauleitplanung und Verkehrsplanung, abzustimmen.

Anhang

Pflanzliste A (Schutzpflanzung, Heister bzw. Sträucher, mindestens 2x verschulte Ware):

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
Qercus petraea	Traubeneiche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

A 8. Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung und der Untersuchung zu Lichtimmissionen

A 8.1. Schalltechnische Untersuchung

Geräuschkontingentierung

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 außerhalb des Bebauungsplanes betrachtet.

Ziel ist es an den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten den Immissionsrichtwert der TA Lärm aus der Gesamtheit aller Schallquellen einzuhalten. In der vorliegenden Situation strebt die Untersuchung auf Grundlage der bestehenden Gärtnereibetriebe die Einhaltung des um 6 dB(A) geminderten Immissionsrichtwert für Mischgebiet an.

Für die Gewerbeflächen des Bebauungsplangebietes wird auf dieser Grundlage eine Kontingentierung der zulässigen Schallemissionen je Quadratmeter in Form einer Festlegung der zulässigen Emissionskontingente (L_{EK}) gemäß DIN 45691 durchgeführt. Mit Übernahme der Ergebnisse des Gutachtens in die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dem Schallschutz im gebotenen Maße Rechnung getragen.

Nähere Ausführungen können der anliegenden Untersuchung entnommen werden.

Gewerbelärmabschätzung

Der Bebauungsplan schafft mit der Festsetzung eines Sondergebietes Planungsrecht für eine relativ konkrete Nutzung. Daher ist im Rahmen der schalltechnischen Betrachtungen abgeschätzt worden, ob die Nutzungen einer Tank- und Rastanlage unter den Vorgaben der Kontingentierung der Schallemissionen auch tatsächlich betrieben werden können.

Die Berechnungsergebnisse zeigen im Ergebnis auf, dass die Einhaltung der Emissionskontingente möglich ist. Hierzu sind nähere Ausführungen der anliegenden Untersuchung zu entnehmen.

Lärmpegelbereiche

Das schalltechnische Gutachten untersucht ebenso die 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.

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

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

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 aufgeführten Schalldämmwerte jeweils für die Wand und für das Fenster:

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

Lärmpegelbereich	erf. $R'_{w,res}$	$R'_{w,Wand}$	$R'_{w,Fenster}$	Schallschutzklasse der Fenster
IV	35 dB	40 dB	30 dB	2
V	40 dB	45 dB	35 dB	3
VI	45 dB	50 dB	40 dB	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. Dieses 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 und/oder Balkone
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen
- Ausschluss von schützenswerten Nutzungen hinter lauten Fassaden

Nähere Ausführungen können der anliegenden Untersuchung entnommen werden.

**** 6 Klarstellende Ergänzung:***
Verkehrslärm

Der neu zu erstellende Abbiegekeil am Knotenpunkt Bundesstraße B58n / Verbindungsstraße in die Ortschaft Büderich wurde im Sinne der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) geprüft. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass sich keine Änderung der Beurteilungspegel für den Prognose-Fall "Ohne Abbiegekeil" und den Prognose-Fall "Mit-Abbiegekeil" und somit kein Anspruch auf Schallschutz an der nächstgelegenen Wohnbebauung aus dem geplanten Bau des Abbiegekeils ergibt.

Die Untersuchung ist Anlage zu dieser Begründung

Für die neue Erschließungsstraße im Plangebiet stellt der Gutachter fest, dass - ausgehend von den prognostizierten Verkehrswerten - bereits in einem Abstand von 30 Metern zur Straßenachse der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiet und ab 60 Metern der Immissionsgrenzwert für Wohngebiet nicht mehr überschritten wird. Innerhalb dieses Bereichs befinden sich keine Wohnnutzungen außerhalb des Plangebiets.

Die gutachterliche Einschätzung ist Anlage zu dieser Begründung.

Gesamtlärmbetrachtung

Im Rahmen der Beteiligung zum Plan wurde die Frage nach einer zusammenfassenden Betrachtung des vom neuen Gewerbe und vom Verkehr ausgehenden Lärms aufgeworfen. Hierzu stellt der Gutachter fest:

"Die maßgebliche Lärmbelastung geht von der B58n aus. Hier werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz) eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. Die zukünftigen Gewerbelärmbelastungen sind aufgrund der Kontingentierung auf kleiner 60 dB (A) am Tag bzw. 45 dB (A) in der Nacht begrenzt. In der Summe werden die Schallimmissionen somit deutlich unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB (A) am Tag bzw. 60 dB (A) in der Nacht liegen."

Die gutachterliche Stellungnahme ist Anlage zu dieser Begründung.

A 8.2. Lichttechnische Untersuchung

Im Rahmen der vorliegenden Lichttechnischen Vorprüfung werden mögliche lichttechnische Auswirkungen der mit der Planung verbundenen Aufstellung von Lichtquellen auf die umliegende Wohnbebauung und die angrenzenden Schutzgebiete untersucht. Hierzu werden die mögliche, durch das Bauvorhaben bedingte, Raumaufhellung im Umfeld sowie die mögliche Blendung untersucht und anhand der Lichtrichtlinie NRW und der CIE 150 bewertet.

Im Ergebnis ist festzustellen, dass der in der Lichtimmissionsrichtlinie NRW geforderte Immissionsrichtwert von maximal 1 lx nachts für WA/MI-Gebiete zur Begrenzung der Raumaufhellung in Wohnräumen deutlich an der Wohnbebauung im Umfeld eingehalten wird.

Für die angrenzenden Schutzgebiete ist festzustellen, dass im Nahbereich der geplanten Nutzungen die Immissionsrichtwerte der CIE in der Nacht geringfügig überschritten werden können. Hier ist eine Begrenzung der Beleuchtungsstärke durch fachgerechte Ausrichtung der Leuchten sowie geeignete Wahl der Lichtpunkthöhen im Rahmen der Ausführungsplanung möglich.

Die Ergebnisse der Untersuchung finden ihren Niederschlag in den Empfehlungen/Hinweisen sowie in der planerischen Konzeption bzw. den Festsetzungen des Bebauungsplanes.

Der Gutachter kommt zusammenfassend zum Ergebnis, dass die Ansiedlung einer Tank- und Rastanlage aus lichttechnischer Sicht möglich ist. Einzelheiten der Betrachtungen sind der anliegenden Untersuchung zu entnehmen.

**** 7 Klarstellende Ergänzung:***
Im Rahmen der Beteiligung zum Plan wurde die Frage aufgeworfen, welche Lichtimmissionen von den Fahrzeugen im Plangebiet ausgehen. Der Gutachter stellt hierzu fest:
"Durch den KFZ-Verkehr verursachte Blendungen und Raumaufhellungen in den umgebenden Wohnungen können auftreten, wenn die Scheinwerfer der Pkw bei Fahrvorgängen direkt auf die Wohnungen und deren Fenster gerichtet sind. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass gemäß Straßenverkehrszulassungsverordnung die Scheinwerfer von Pkw so eingestellt sein müssen, dass diese bei Einschalten des Abblendlichtes eine Beleuchtungsstärke in 25 m Entfernung in Höhe der Scheinwerfermitte und darüber von nicht mehr als 1 lx aufweisen. Aufgrund der großen Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung ist somit nicht mit Lichtimmissionen durch Pkw an der Wohnbebauung zu rechnen."

Die gutachterliche Stellungnahme ist Anlage zu dieser Begründung.

A 9. Technische Infrastruktur

Versorgung/Entsorgung des Schmutzwassers
Alle Infrastrukturleitungen müssen neu zum und im Plangebiet erstellt werden. Es ist die Einleitung des Schmutzwassers in das Kanalnetz der Stadt und somit die Weiterleitung ins zentrale Klärwerk geplant. Somit ist eine ordnungsgemäße Behandlung 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.

Zur Ermittlung der Möglichkeiten für die Regenwasserbehandlung wurde ein Bodengutachten erstellt, welches im Ergebnis feststellt, dass eine Regenwasserversickerung vor Ort möglich ist. Hierzu ist allerdings ein höherer Aufwand als sonst im Stadtgebiet üblich erforderlich (Bodenaustausch).
In einer Studie ist ein Konzept für die Abwasserbehandlung (Regenwasser und Schmutzwasser) im Plangebiet erarbeitet worden. Aufgrund der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen (PKW und LKW) im gewerblich geprägten Sondergebiet ist eine Versickerung von auf den Fahrflächen (sowohl öffentliche Straße als auch private Fahrflächen) anfallenden Regenwassers nur mit einer entsprechenden Vorbehandlung möglich. Zudem ist ein größerer Bodenaustausch bis zu den versickerungsfähigen Bodenschichten erforderlich. Die Studie zeigt auf, dass eine Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers vor Ort entsprechend flächenintensiv und kostenaufwendig ist. Die Einleitung dieses Niederschlagwassers in das städtische Kanalnetz schneidet hier im Vergleich deutlich günstiger ab. Unter diesen Bedingungen soll ausschließlich das auf den Dachflächen unverschmutzt anfallende Regenasser vor Ort versickert werden.

Das Konzept zur Abwasserbehandlung sieht eine gedrosselte Weitergabe des auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers an das öffentliche Kanalnetz vor (vorhandener Druckkanal im Perricher Weg). Hierzu sind Anlagen der Wasserrückhaltung sowie eine Pumpstation erforderlich. Für die Überleitung des Schmutzwassers an den Druckkanal im Perricher Weg ist ebenfalls eine Pumpstation im Plangebiet erforderlich. Die Abwassertechnischen Anlagen sollen in den öffentlichen Grünbereichen am südwestlichen Rand des Plangebietes angelegt werden.

Das Bodengutachten sowie die Studie sind Anlagen zu dieser Begründung.

A 10. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes /Ergebnisse des Umweltberichtes

Die Belange des Umweltschutzes werden im anliegenden Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) diskutiert, die wesentlichen Ergebnisse ebenso an dieser Stelle kurz wiedergegeben.

Insgesamt hat die Prüfung der Auswirkung auf die verschiedenen Schutzgüter ergeben, dass keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Bezüglich der Schutzgüter Natur- und Landschaft wird es eine dauerhafte Veränderung von Acker bzw. Brache zu Gewerbebebauung geben, dabei geht dauerhaft Ackerfläche und Versickerungsfläche verloren. Diese Eingriffswirkung muss kompensiert werden.

Insgesamt stellt der Umweltbericht fest, dass durch die Planung unter Berücksichtigung der Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Fachbeitrag und landschaftspflegerischer Begleitplan

Im Ergebnis dieser Betrachtung ist ein Ausgleich für den Biotopwert der ökologischen Strukturen zu erbringen, die durch die Planung in Anspruch genommen werden. Wie aus der Bilanzierung des dem Fachbeitrag anliegenden Berechnungsbogens für den eigentlichen Eingriff ersichtlich ist eine externe Kompensation in Höhe von 43.171 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) erforderlich. Das entspricht einer Fläche von 21.586 m² bei einem Aufwertungspotenzial von 2 ÖWE pro m². Dieses Kompensationserfordernis wird auf folgenden Flächen des Ökopools bzw. Ökokontos der Stadt Wesel erbracht: BÜF 4 "Wald Gindericher Straße", Fläche AF 05 "Alter Sportplatz Aue" sowie Fläche AF 08 "Ferkesbruch 3".

Bei der Berechnung der Kompensation ist darüber hinaus zu berücksichtigen, dass die Eingriffsfläche im Planfeststellungsbeschluss zum Neubau der B 58 n "Rheinquerung" und "Umgehung Büderich" als Kompensationsflächen für den Straßenbau festgestellt ist. Die auf diese Fläche entfallenden ökologischen Werteinheiten sind an anderer Stelle zu erbringen.

Diese Ökopunkte werden von dem Punktekontoanteil der Stadt Wesel aus der Planfeststellung Lippeverlegung abgebucht. Hierbei ergibt sich ein direkter Bezug zum damit verbundenen Straßenbau und zum Naturraum Rheinaue – Lippemündung. Es sind für die Kompensation "Umgehung Büderich" 37.701 ÖWE und für die Kompensation "Rheinquerung" 56.870 ÖWE zu erbringen. Somit sind in Summa 94.571 vom Ökokonto der Stadt Wesel für den Lippemündungsraum abzubuchen.

Mit diesen Maßnahmen wird der Eingriff ausgeglichen.

Bodenschutzgutachten

Durch die Planung wird in das Schutzgut Boden in verschiedenen Bodenteilfunktionen eingegriffen. Die betroffenen Böden im Plangebiet weisen für die Teilfunktionen „Standort für Kulturpflanzen", „Ausgleichskörper im Wasserhaushalt" und „Filter und Puffer für Schadstoffe" eine mittlere Leistungsfähigkeit auf. Daraus ergibt sich eine insgesamt mittlere Erheblichkeit für den Eingriff in den Boden.

Die entstehenden Beeinträchtigungen können vor Ort nicht ausgeglichen werden. Es ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 7,98 haWE (Hektarwerteinheit). Die Ausgleichsmaßnahmen werden auf Flächen des städtischen Ökopools bzw. Ökokontos ausgeführt. Nähere Ausführungen können dem beigefügten Bodenschutzgutachten entnommen werden.

Flächen nach der EG-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie; schutzwürdige Biotope

Für den Planbereich wurde eine Vorprüfung gemäß Vogelschutzrichtlinie bzw. gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) mit dem Ergebnis durchgeführt, dass von der Durchführung der vorgestellten Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von relevanten Belangen des Vogelschutzgebietes zu erwarten ist.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die allgemeine Vorprüfung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung hat ergeben, dass für keine Art eine tiefer gehende Einzelprüfung erforderlich ist. Für keine Art ergab sich in der Vorprüfung eine erhebliche Beeinträchtigung.

Kulturgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Durch die neue Ortszufahrt nach Büderich getrennt befindet sich östlich ein Bodendenkmal, dessen Fläche durch die Planung nicht tangiert wird. Westlich des Perricher Weges, in einiger Entfernung zum Plangebiet, werden Reste eines römischen Lagers vermutet.

Hochwasser

Der aktuell vom Kreis Wesel zur Verfügung gestellten Karte 'Höhen und Hochwasserschutz im Kreis Wesel' ist für das Plangebiet eine Geländehöhe um die 21 m über NN zu entnehmen. Legt man das Bemessungshochwasser 1977 (BHW 77) zugrunde, das bei ca. 24 m über NN für diesen Rheinabschnitt angegeben wird, so liegt das Plangebiet im potentiell Überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheinstroms. Geschützt wird das Plangebiet durch Rheindeiche.

Altlasten

Für den Standort und die nähere Umgebung liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten sowie keine Verdachtsmomente auf Altlasten vor. Im Altlastenkataster sind im und in der Nähe des Plangebietes keine Flächen verzeichnet.

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Vor Beginn von 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.

Dem Kampfmittelräumdienst liegen 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).

A 11. Flächenbilanz/Planstatistik

Sondergebiet Tank- und Raststätte	ca. 1,35 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,3 ha
Öffentliche Grünfläche	ca. 0,5 ha
Gesamtfläche	**ca. 2,15 ha**

A 12. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Kosten für die Entwicklung des Gebietes ergeben sich vor allem aus der Anlage der technischen Infrastruktur und den Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Für die innere verkehrstechnische Erschließung (Straßenstich mit ca. 3.000 qm) ergeben sich Kosten in Höhe von ca. 360.000 €. Für den Ausgleich sind ca. 160.000 € aufzubringen. Zudem werden ca. 95.000 Ausgleichspunkte, die der Stadt aus der ökologischen Maßnahme der Lippeverlegung zugeteilt sind, der Entwicklung des Bebauungsplanes zugeordnet.

Das Konzept zur Abwasserbehandlung ermittelt Kosten für die Niederschlagswasserableitung und Niederschlagswasserrückhaltung in Höhe von ca. 260.000 € bei Anschluss der öffentlichen und privaten Verkehrsflächen. Die Kosten für die Schmutzwasserableitung im Plangebiet incl. Überleitung an den Mischwasserkanal im Perricher Weg wurden auf ca. 140.000 € geschätzt.

Der Bebauungsplan soll über die Regeln des stadteigenen Bodenmanagements entwickelt werden.

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung unter dem Titel:

Bebauungsplan Nr. 220 "Bereich Tank- und Rastplatz Büderich"
UMWELTBERICHT

Aufgestellt:

16.05.2011

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen:

Landschaftspflegerischer Begleitplan (Bestandteil der Unterlagen zum Umweltbericht)

Vorprüfung Vogelschutzgebiets-Verträglichkeit (Bestandteil der Unterlagen zum Umweltbericht)

Artenschutzrechtliche Prüfung (Bestandteil der Unterlagen zum Umweltbericht)

Bodenschutzgutachten (Bestandteil der Unterlagen zum Umweltbericht)

Erläuterungsbericht zu den versickerungstechnischen Untersuchungen
zum Bebauungsplan Nr. 220 "Tank- und Rastplatz Büderich" in Wesel-Büderich
einschließlich einer Altlastenbetrachtung
Auftragnehmer: geologie:büro, Gelsenkirchen -- Auftraggeber: Stadt Wesel
Gelsenkirchen, 22. Dezember 2010

Studie zur Abwasserableitung
Bebauungsplan Nr. 220 Tank- und Rastplatz Büderich
Erläuterungsbericht
Auftragnehmer: BlueIng -- Auftraggeber: Stadtwerke AG Wesel
Düsseldorf, Mai 2011

Verkehrstechnische Untersuchung
Untersuchung der Möglichkeit zur Anbindung der neuen Gewerbegebiete
Bebauungsplan Nr. 220, Linksrheinische Gewerbefläche
Bebauungsplan Nr. 222, Gewerbegebiet Büderich – Nördlich Hagelkreuzweg
Bebauungsplan Nr. 223, Gewerbegebiet Ginderich Heidekuhle
Auftragnehmer: Ingenieurbüro Geiger&Hamburgier GmbH, Essen – Auftraggeber: Stadt Wesel
Essen, 15. Oktober 2010

Gutachten
Einzelhandel in Wesel
-Einzelhandelsuntersuchung Wesel-
Auftragnehmer: Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund/Wesel November 2006

Einzelhandel in Wesel
Gutachterliche Stellungnahme "Zur Entwicklung der Ortslagen Büderich und Ginderich"
Auftragnehmer: H. W. Bonny, Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund, November 2009

Schalltechnisches Gutachten
Auftragnehmer: Peutz Consult -- Auftraggeber: Stadt Wesel
Düsseldorf, Mai 2011

Vorabprüfung der Lichtimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 220
Auftragnehmer: Peutz Consult -- Auftraggeber: Stadt Wesel
Düsseldorf, Mai 2011

8 Klarstellende Ergänzung:
Schalltechnische Untersuchung zum Bau einer Abbiegespur Im Bereich der B58n / Am Grindweg
Auftragnehmer: Peutz Consult -- Auftraggeber: Stadt Wesel
Düsseldorf, November 2011

Lärm
Gutachterliche Stellungnahme vom 08.12.2011 Peutz Consult

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 220 "Tank- und Rastplatz Büderich" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 220 gem. § 3 Abs. 2 BauGB über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 20.07.2011 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 28.07.2011 bis 09.09.2011 einschließlich.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 19.09.2011

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Fortschreibung der Begründung incl. der textlichen Festsetzungen

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 220 „Tank- und Rastplatz Büderich" der Stadt Wesel.
Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 220 der Stadt Wesel gingen Bedenken und Anregungen ein, die gem. Vorlage für die Sitzung des Rates am 08.05.2012 nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander behandelt werden.

Aufgrund der Äußerungen wurden die Auswirkungen der Planung insbesondere hinsichtlich Lärm nochmals genauer betrachtet. Hier erfolgten eine Einschätzung der Gesamtlärmsituation und eine Betrachtung der Auswirkungen durch den geplanten Abbiegekeil auf der B 58n. Die Begründung wurde entsprechend überarbeitet. Es ergaben sich keine Erkenntnisse die zu einer Änderung der Planinhalte führten.
Ebenfalls wurde aufgrund der Äußerungen die Festsetzung zu den zulässigen Verkaufsflächen neu formuliert. Daneben erfolgen redaktionelle Änderungen im Planentwurf und in der Begründung.

Die vorgenommenen Änderungen des Planentwurfs und der Begründung erfordern keine erneute Durchführung der Offenlage.

Die Begründung wurde in folgenden Punkten klarstellend ergänzt:

Seite 4
**** 1 Klarstellende Ergänzung:***
Den Offenlagebeschluss fasste der Rat der Stadt am 05.07.2011. Mit dem Beschluss wurde zugleich die Umbenennung der Flächennutzungsplanänderung in 41. Änderung des Flächennutzungsplanes "Tank- und Rastplatz Büderich" vorgenommen und der Geltungsbereich angepasst.

Die öffentliche Auslegung des Planes fand nach Bekanntmachung in der Wochenzeitung der WESELER am 20.07.2011 in der Zeit vom 28.07.2011 bis einschließlich 09.09.2011 statt. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mittels Anschreiben vom 20.07.2011, mit Frist zur Abgabe von Anregungen und Stellungnahmen bis zum 09.09.2011, beteiligt.

Seite 4
**** 2 Klarstellende Ergänzung:***
Mit Schreiben vom 01.09.2011 teilte der Regionalverband Ruhr mit, dass die Planung an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Seite 7 bis 8
3 Ersatzlos gestrichen

~~Art und Maß der baulichen Nutzung~~

~~*SO (Sondergebiet) Tank- und Rastplatz*~~

~~Das Gebiet ist vorgesehen für Betriebe mit Servicefunktionen, die dem Straßenverkehr dienen. Es dient der Unterbringung eines sogenannten 'Autohofs', der im Allgemeinen aus einer Großtankstelle, einem zugehörigen 'Tankstellenshop', Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen sowie entsprechenden Nebenanlagen und Serviceeinrichtungen besteht.~~

~~Zulässig sind:~~
- ~~Tankstellen~~
- ~~PKW- und LKW-Waschanlagen~~
- ~~Reparaturwerkstätten für Kraftfahrzeuge~~
- ~~Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Beherbergung im Sinne einer zeitlich beschränkten Unterkunft von Gästen unter Einhaltung folgender Obergrenze je Betrieb:~~
  - ~~max. 30 Betten(Hotel, Motel)~~
- ~~LKW- und Wohnmobilübernachtungsplätze unter Einhaltung folgender Obergrenzen je Platz:~~
  - ~~max. 30 Stellplätze~~
  - ~~max. eine Fläche von 0.3 ha~~
- ~~Betriebe des Gastronomiegewerbes (z. B. Imbiss, Drive-Inn)~~
- ~~Verkaufsflächen für die Abgabe von Produkten des täglichen Bedarfs sowie von Reiseartikeln, Zeitschriften, Autozubehör u. ä. im Rahmen der vorgenannten, zulässigen Nutzungen und im Rahmen der im § 2 festgelegten Größenordnungen~~

~~Ausnahmsweise zulässig sind:~~
- ~~Neben- und Serviceeinrichtungen, sofern sie im Zusammenhang mit einer der allgemein zulässigen Nutzungen stehen und dem Gesamtbetrieb nach Umsatz und Fläche untergeordnet sind~~
- ~~Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m2~~
- ~~Je Betrieb sind zudem maximal 2 Wohnungen zulässig.~~

~~Besondere Bedeutung misst die Stadt Wesel der Einzelhandelsentwicklung in ihrer Stadt zu. In ihrem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2006 hat die Stadt hierfür die Eckpunkte fixiert und - zum Schutz und zur Entwicklung ihrer Zentren - die weitere Entwicklung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich auf ihre Zentren gelenkt. Hierzu gehört der Standort der Tank- und Rastanlage an der Ortsumgehung Büderich nicht. Gleichwohl gehört ein gewisser Umfang an Verkauf von Waren zu den zulässigen Nutzungen im Sondergebiet dazu. Hierzu wurde eine Stellungnahme des Gutachters eingeholt, der sich im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens für die Gesamtstadt mit den Fragen des Einzelhandels in Wesel intensiv auseinandergesetzt hat. Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter, die Verkaufsfläche im Plangebiet auf unter 200 qm zu begrenzen.~~

~~Neben der Beschränkung des Zentrenrelevanten Sortimentes ist ebenfalls die Beschränkung des Verkaufs anderer Waren geboten, damit der Planbereich seiner Funktion als Tank- und Rastplatz gerecht werden kann.~~

~~Die Beschränkung der Verkaufsfläche ist in Abgleich mit der derzeitigen Rechtssprechung zu Verkaufsflächenregelungen in Bebauungsplänen zu bringen. Eine absolute Beschränkung für das Plangebiet ist auf dieser Grundlage nicht opportun. Es erfolgt eine Anlagen-Betriebsbezogene Festsetzung. Die aufgrund der Größe des Plangebietes und der zulässigen Nutzungen zu erwartende Entwicklung lässt auch so für das Plangebiet insgesamt eine verträgliche Verkaufsflächenobergrenze annehmen.~~

~~Der Verkauf von Waren an den Endverbraucher ist je Betrieb in folgenden Größenordnungen zulässig:~~
- ~~Tankstelle max. 150 m2 VK (Verkaufsfläche)~~
- ~~Autowaschanlage max. 25 m2 VK mit ausschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten~~
- ~~Reparaturwerkstätte max. 25 m2 VK mit ausschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten~~
- ~~Betrieb des Beherbergungsgewerbes max. 25 m2 VK~~
- ~~Betrieb eines LKW- oder Wohnmobilstellplatzes max. 25 m2 VK~~
- ~~Betrieb des Gastronomiegewerbes max. 50 m2 VK~~

~~Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:~~
~~(Schnitt-) Blumen~~
~~Bekleidung/Lederwaren/Schuhe~~
~~Bücher~~
~~Drogerie/Kosmetik*~~
~~Foto/Video/Optik/Austik~~
~~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 Kommunikationselektronik~~
~~**** einschl. Sportgeräte, Campingartikel, ohne Fahrräder und Zubehör~~

~~Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.~~

Seite 8 bis 10
**** 4 Ersetzt durch***

Art und Maß der baulichen Nutzung

SO (Sondergebiet) Tank- und Rastplatz

Das Gebiet ist vorgesehen für Betriebe mit Servicefunktionen, die dem Straßenverkehr dienen. Es dient der Unterbringung eines sogenannten 'Autohofs', der im Allgemeinen aus einer Großtankstelle, einem zugehörigen 'Tankstellenshop', Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen sowie entsprechenden Nebenanlagen und Serviceeinrichtungen besteht.

Zulässig sind:
- *Tankstellen*
- *PKW- und LKW-Waschanlagen*

- *Reparaturwerkstätten für Kraftfahrzeuge*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Beherbergung im Sinne einer zeitlich beschränkten Unterkunft von Gästen unter Einhaltung folgender Obergrenze je Betrieb:*
  - max. 30 Betten(Hotel, Motel)
- *LKW- und Wohnmobilübernachtungsplätze unter Einhaltung folgender Obergrenzen je Platz:*
  - max. 30 Stellplätze
  - max. eine Fläche von 0.3 ha
- *Betriebe des Gastronomiegewerbes (z. B. Imbiss, Drive-Inn)*

Ausnahmsweise zulässig sind:
- *Neben- und Serviceeinrichtungen, sofern sie im Zusammenhang mit einer der allgemein zulässigen Nutzungen stehen und dem Gesamtbetrieb nach Umsatz und Fläche untergeordnet sind*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m^2*
  Je Betrieb sind zudem maximal 2 Wohnungen zulässig.

Ausnahmsweise zulässig ist ebenfalls der Verkauf von Waren an den Endverbraucher in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einer der vorgenannten Nutzungen unter folgenden Maßgaben:

Die Verkaufsfläche (VK) darf 5 % der Betriebsfläche nicht überschreiten.

Zudem sind folgende Größenordnungen je Betrieb einzuhalten:
- *Tankstelle maximal 150 m² VK*
- *Autowaschanlage maximal 25 m² VK mit ausschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten*
- *Reparaturwerkstätte maximal 25 m² VK mit ausschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten*
- *Betrieb des Gastronomiegewerbes maximal 50 m² VK*
- *Betrieb des Beherbergungsgewerbes maximal 25 m² VK*
- *Betrieb eines LKW- oder Wohnmobilstellplatzes maximal 25 m² VK*

<u>Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:</u>
(Schnitt-) Blumen
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
Bücher
*Drogerie/Kosmetik**
Foto/Video/Optik/Austik
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 Kommunikationselektronik*
***** einschl. Sportgeräte, Campingartikel, ohne Fahrräder und Zubehör*

Der Nutzungskatalog umgrenzt die für den Standort beabsichtigten Betriebe. Dazu gehört auch ein gewisser Umfang an Verkauf von Waren an den Endverbraucher.

Besondere Bedeutung misst die Stadt Wesel der Einzelhandelsentwicklung in ihrer Stadt zu. In ihrem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2006 hat die Stadt hierfür die Eckpunkte fixiert und - zum Schutz und zur Entwicklung ihrer Zentren - die weitere Entwicklung des Einzelhandels mit zentrenrelevanten Sortimenten ausschließlich auf ihre Zentren gelenkt. Hierzu gehört der Standort der Tank- und Rastanlage an der Ortsumgehung Büderich nicht. Hierzu wurde eine Stellungnahme des Gutachters eingeholt, der sich im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandelsgutachtens für die Gesamtstadt mit den Fragen des Einzelhandels in Wesel intensiv auseinandergesetzt hat. Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter, die Verkaufsfläche im Plangebiet auf unter 200 m² zu begrenzen.
Dies insbesondere in Hinblick auf die zu erwartende Entwicklung des Einzelhandels in den Ortsteilen Ginderich und Büderich.

Neben der Beschränkung des Zentrenrelevanten Sortimentes ist ebenfalls die Beschränkung des Verkaufs anderer Waren geboten, damit der Planbereich seiner Funktion als Tank- und Rastplatz gerecht werden kann.
Insgesamt sind Verkaufsflächen daher nur ausnahmsweise zulässig.

Die Beschränkung der Verkaufsfläche ist in Abgleich mit der derzeitigen Rechtssprechung zu Verkaufsflächenregelungen in Bebauungsplänen zu bringen. Eine absolute Beschränkung für das Plangebiet ist auf dieser Grundlage nicht opportun. Es erfolgt eine Anlagen-Betriebsbezogene Festsetzung. Die aufgrund der Größe des Plangebietes und der zulässigen Nutzungen zu erwartende Entwicklung lässt auch so für das Plangebiet insgesamt eine verträgliche Verkaufsflächenobergrenze annehmen.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Seite 14
**** 5 Klarstellende Ergänzung:***
Grundwasserstand
Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Seite 17 und 18
**** 6 Klarstellende Ergänzung:***

Verkehrslärm

Der neu zu erstellende Abbiegekeil am Knotenpunkt Bundesstraße B58n / Verbindungsstraße in die Ortschaft Büderich wurde im Sinne der 16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz (16. BImSchV) geprüft. Im Ergebnis stellt der Gutachter fest, dass sich keine Änderung der Beurteilungspegel für den Prognose-Fall "Ohne Abbiegekeil" und den Prognose-Fall "Mit-Abbiegekeil" und somit kein Anspruch auf Schallschutz an der nächstgelegenen Wohnbebauung aus dem geplanten Bau des Abbiegekeils ergibt.

Die Untersuchung ist Anlage zu dieser Begründung

Für die neue Erschließungsstraße im Plangebiet stellt der Gutachter fest, dass - ausgehend von den prognostizierten Verkehrswerten - bereits in einem Abstand von 30 Metern zur Straßenachse der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Mischgebiet und ab 60 Metern der Immissionsgrenzwert für Wohngebiet nicht mehr überschritten wird. Innerhalb dieses Bereichs befinden sich keine Wohnnutzungen außerhalb des Plangebiets.

Die gutachterliche Einschätzung ist Anlage zu dieser Begründung.

Gesamtlärmbetrachtung

Im Rahmen der Beteiligung zum Plan wurde die Frage nach einer zusammenfassenden Betrachtung des vom neuen Gewerbe und vom Verkehr ausgehenden Lärms aufgeworfen. Hierzu stellt der Gutachter fest:

"Die maßgebliche Lärmbelastung geht von der B58n aus. Hier werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (16. Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz) eingehalten bzw. nur geringfügig überschritten. Die zukünftigen Gewerbelärmbelastungen sind aufgrund der Kontingentierung auf kleiner 60 dB (A) am Tag bzw. 45 dB (A) in der Nacht begrenzt. In der Summe werden die Schallimmissionen somit deutlich unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB (A) am Tag bzw. 60 dB (A) in der Nacht liegen."

Die gutachterliche Stellungnahme ist Anlage zu dieser Begründung.

Seite 18
**** 7 Klarstellende Ergänzung:***
Im Rahmen der Beteiligung zum Plan wurde die Frage aufgeworfen, welche Lichtimmissionen von den Fahrzeugen im Plangebiet ausgehen. Der Gutachter stellt hierzu fest:
"Durch den KFZ-Verkehr verursachte Blendungen und Raumaufhellungen in den umgebenden Wohnungen können auftreten, wenn die Scheinwerfer der Pkw bei Fahrvorgängen direkt auf die Wohnungen und deren Fenster gerichtet sind. Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass gemäß Straßenverkehrszulassungsverordnung die Scheinwerfer von Pkw so eingestellt sein müssen, dass diese bei Einschalten des Abblendlichtes eine Beleuchtungsstärke in 25 m Entfernung in Höhe der Scheinwerfermitte und darüber von nicht mehr als 1 lx aufweisen. Aufgrund der großen Entfernung zur nächstgelegenen Wohnbebauung ist somit nicht mit Lichtimmissionen durch Pkw an der Wohnbebauung zu rechnen."

Die gutachterliche Stellungnahme ist Anlage zu dieser Begründung.

Seite 23
**** 8 Klarstellende Ergänzung:***
Schalltechnische Untersuchung zum Bau einer Abbiegespur Im Bereich der B58n / Am Grindweg
Auftragnehmer: Peutz Consult -- Auftraggeber: Stadt Wesel
Düsseldorf, November 2011

Lärm
Gutachterliche Stellungnahme vom 08.12.2011 Peutz Consult

Die textlichen Festsetzungen wurden in folgenden Punkten klarstellend geändert:

***** 1 Ersatzlos gestrichen***
~~**Art und Maß der baulichen Nutzung**~~
~~§ 1~~
~~SO1 und SO2~~
~~Sondergebiet Tank- und Rastplatz (Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO)~~

~~Das Gebiet ist vorgesehen für Betriebe mit Servicefunktionen, die dem Straßenverkehr dienen. Es dient der Unterbringung eines sogenannten 'Autohofs', der im Allgemeinen aus einer Großtankstelle, einem zugehörigen 'Tankstellenshop', Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen sowie entsprechenden Nebenanlagen und Serviceeinrichtungen besteht.~~

~~Zulässig sind:~~
~~- Tankstellen~~

- PKW- und LKW-Waschanlagen
- Reparaturwerkstätten für Kraftfahrzeuge
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Beherbergung im Sinne einer zeitlich beschränkten Unterkunft von Gästen unter Einhaltung folgender Obergrenze je Betrieb:
- max. 30 Betten(Hotel, Motel)
- LKW- und Wohnmobilübernachtungsplätze unter Einhaltung folgender Obergrenzen je Platz:
- max. 30 Stellplätze
- max. eine Fläche von 0.3 ha
- Betriebe des Gastronomiegewerbes (z. B. Imbiss, Drive-Inn)
- Verkaufsflächen für die Abgabe von Produkten des täglichen Bedarfs sowie von Reiseartikeln, Zeitschriften, Autozubehör u. ä. im Rahmen der vorgenannten, zulässigen Nutzungen und im Rahmen der im § 2 festgelegten Größenordnungen

Ausnahmsweise zulässig sind:
- Neben- und Serviceeinrichtungen, sofern sie im Zusammenhang mit einer der allgemein zulässigen Nutzungen stehen und dem Gesamtbetrieb nach Umsatz und Fläche untergeordnet sind
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m2. Je Betrieb sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

Einzelhandel
§ 2
Der Verkauf von Waren an den Endverbraucher ist je Betrieb in folgenden Größenordnungen zulässig:
- Tankstelle max. 150 m2 VK (Verkaufsfläche)
- Autowaschanlage max. 25 m2 VK mit ausschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Reparaturwerkstätte max. 25 m2 VK mit ausschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten
- Betrieb des Beherbergungsgewerbes max. 25 m2 VK
- Betrieb eines LKW- oder Wohnmobilstellplatzes max. 25 m2 VK
- Betrieb des Gastronomiegewerbes max. 50 m2 VK

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
(Schnitt-) Blumen
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
Bücher
Drogerie/Kosmetik*
Foto/Video/Optik/Austik
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 Kommunikationselektronik~~
~~**** einschl. Sportgeräte, Campingartikel, ohne Fahrräder und Zubehör~~

~~Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.~~

***** 2 Ersetzt durch***
Art und Maß der baulichen Nutzung

§ 1
SO1 und SO2
Sondergebiet Tank- und Rastplatz (Sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO)

Das Gebiet ist vorgesehen für Betriebe mit Servicefunktionen, die dem Straßenverkehr dienen. Es dient der Unterbringung eines sogenannten 'Autohofs', der im Allgemeinen aus einer Großtankstelle, einem zugehörigen 'Tankstellenshop', Gastronomie- und Beherbergungseinrichtungen sowie entsprechenden Nebenanlagen und Serviceeinrichtungen besteht.

Zulässig sind:
- *Tankstellen*
- *PKW- und LKW-Waschanlagen*
- *Reparaturwerkstätten für Kraftfahrzeuge*
- *Betriebe des Beherbergungsgewerbes mit einer Beherbergung im Sinne einer zeitlich beschränkten Unterkunft von Gästen unter Einhaltung folgender Obergrenze je Betrieb:*
  - max. 30 Betten(Hotel, Motel)
- *LKW- und Wohnmobilübernachtungsplätze unter Einhaltung folgender Obergrenzen je Platz:*
  - max. 30 Stellplätze
  - max. eine Fläche von 0.3 ha
- *Betriebe des Gastronomiegewerbes (z. B. Imbiss, Drive-Inn)*

Ausnahmsweise zulässig sind:
- *Neben- und Serviceeinrichtungen, sofern sie im Zusammenhang mit einer der allgemein zulässigen Nutzungen stehen und dem Gesamtbetrieb nach Umsatz und Fläche untergeordnet sind*
- *Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Betrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind bis zu einer maximalen Bruttogeschossfläche von 200 m^2. Je Betrieb sind maximal zwei Wohnungen zulässig.*

Einzelhandel

§ 2
Der Verkauf von Waren an den Endverbraucher ist in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit einer nach § 1 zulässigen Nutzung unter folgenden Maßgaben ausnahmsweise zulässig:

Die Verkaufsfläche (VK) darf 5 % der Betriebsfläche nicht überschreiten.

Zudem sind folgende Größenordnungen je Betrieb einzuhalten:
- *Tankstelle maximal 150 m² VK*
- *Autowaschanlage maximal 25 m² VK mit ausschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten*
- *Reparaturwerkstätte maximal 25 m² VK mit ausschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten*
- *Betrieb des Gastronomiegewerbes maximal 50 m² VK*
- *Betrieb des Beherbergungsgewerbes maximal 25 m² VK*
- *Betrieb eines LKW- oder Wohnmobilstellplatzes maximal 25 m² VK*

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

(Schnitt-) Blumen
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
Bücher
*Drogerie/Kosmetik**
Foto/Video/Optik/Austik
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 Kommunikationselektronik*
***** einschl. Sportgeräte, Campingartikel, ohne Fahrräder und Zubehör*

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

***** 3 Ersatzlos gestrichen***
~~Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht F 6636-1 vom 06.05.2011 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, zu Grunde.~~

***** 4 Ersetzt durch***
Den Festlegungen liegen die Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan, Bericht F 6636-1 der Peutz Consult GmbH, Düsseldorf, zu Grunde.

***** 5 Klarstellend ergänzt***
Hinweis:
Die DIN 4109 ist im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 236), während der Dienststunden einzusehen.

***** 6 Klarstellend ergänzt***
Grundwasserstand
Vor Baubeginn ist der höchste zu berücksichtigende Grundwasserstand bei der LINEG zu erfragen.

Wesel, den 09.05.2012

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 08.05.2012