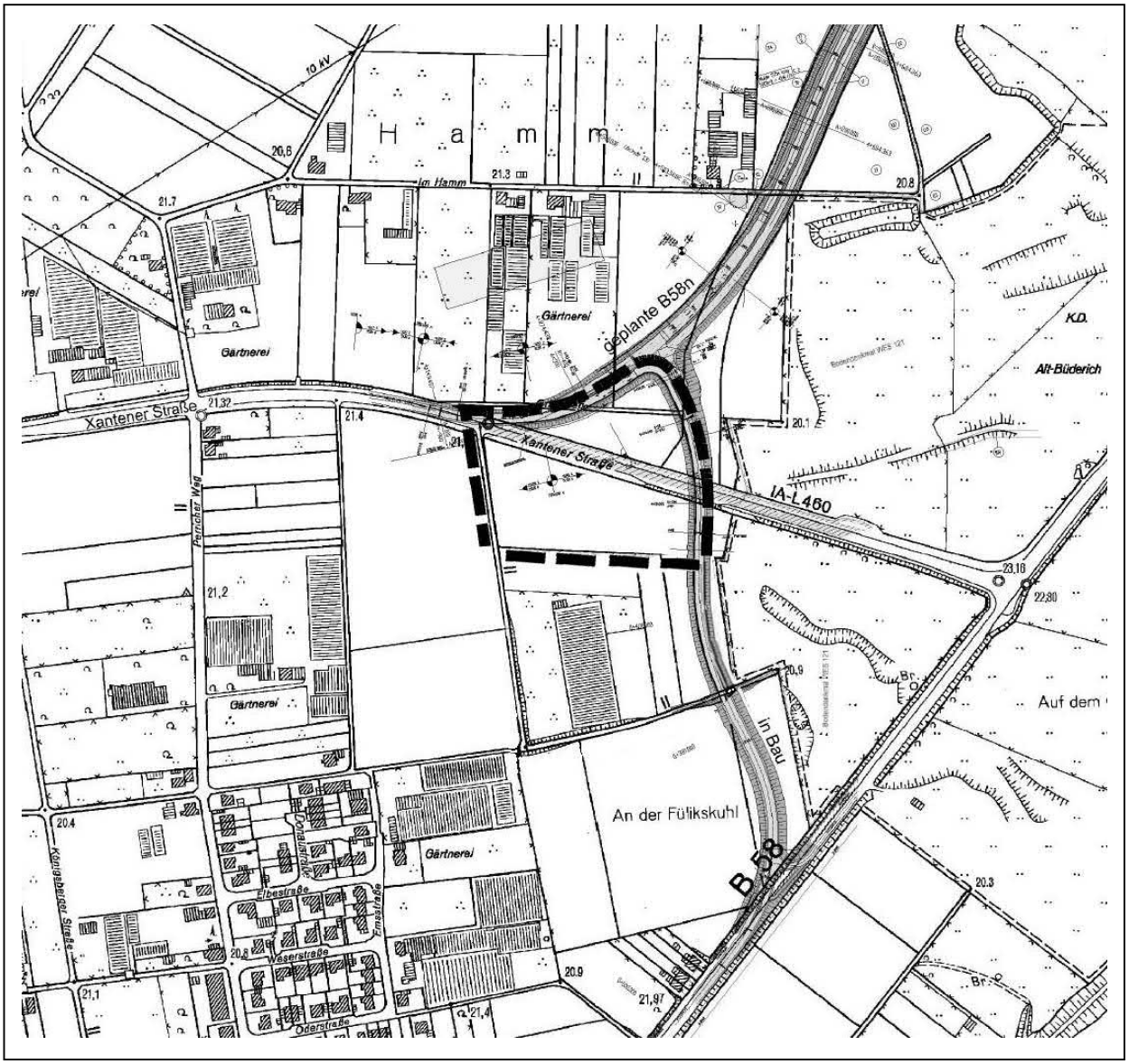
Zusammenfassende Erklärung



Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Ziel und Inhalte der Bebauungsplanaufstellung
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Immissionsschutz
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

1. Verfahrensablauf

Aufstellung

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 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.

Frühzeitige Beteiligungsphase

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.

Öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss

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.

Der Rat der Stadt Wesel beschloss den Plan in seiner Sitzung am 08.05.2012 als Satzung.

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.

2. Ziel und Inhalte der Bebauungsplanaufstellung

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.

Als Standort bietet sich der Planbereich an, da er 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.

Mit der Vorgabe, dass keine direkte Anbindung an die Ortsumgehung erfolgen darf, hätten alternative Flächen im Verlauf der Ortsumgehung nur umständlich über weitere Wege erschlossen werden können. Für den gewählten Standort spricht vor allem die verkehrsgünstige - und damit für die geplante Nutzung eines Tank- und Rastplatzes günstige - Lage mit der Bündelung der Verkehrswege über die neue Ortsumgehung, die Landstraße von Xanten - Birten zur Rheinbrücke und des Ortsverkehrs von Büderich.

Im Planbereich wird ein Sondergebiet entwickelt, welches für Betriebe vorgesehen ist, die Servicefunktionen für den Verkehr erbringen. Es ist als Einbindung in den Landschaftsraum - insbesondere zum unmittelbar angrenzenden Bereich des Landschaftsschutzgebietes - eine Grünkulisse vorgesehen. Das Plangebiet hat eine Größe von ungefähr 2,15 ha.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die Belange des Umweltschutzes werden im Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) ausführlich diskutiert. 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.

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).

4. Immissionsschutz

Ausführlich wurden im Rahmen des Verfahrens die Belange des Immissionsschutzes geprüft. Neben dem Schutz der im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen vor Verkehrslärm der umliegenden Straßen stand der Schutz der benachbarten Nutzungen im Vordergrund. Hierbei wurden insbesondere der Schutz vor Lärm und der Schutz vor Licht diskutiert. Die detaillierten Ausführungen zu diesem Thema können den Anlagen zur Begründung entnommen werden.

Lärmpegelbereiche

Im schalltechnischen Gutachten werden die Auswirkungen des von außen auf das Plangebiet einwirkenden Lärms (Straßen) untersucht. 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. Aufgrund der Straßenverkehrslärmimmissionen ergeben sich Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich I bis VI gemäß DIN 4109 an den Baugrenzen des Plangebietes.

Gewerbelärm

Für die Gewerbeflächen des Bebauungsplangebietes wird 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 Schutz vor dem vom Gewerbe ausgehenden Lärm im gebotenen Maße Rechnung getragen.

Im Rahmen einer Gewerbelärmabschätzung wurde diese Festlegung auf ihre Umsetzbarkeit hin geprüft. Die Berechnungsergebnisse zeigen dabei auf, dass die Einhaltung der Emissionskontingente bei Ansiedlung der beabsichtigten Nutzungen möglich ist.

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.

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.

Lichtschutz

Im Rahmen einer 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.

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

Im Rahmen der offiziellen Beteiligungsphasen und in der Diskussion der Planung sind viele Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und aus dem Kreis der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden.

Zahlreiche Detailfragen sind behandelt worden, die letztlich allerdings nicht die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes in Frage stellen wollten. Gleichwohl ist der Bedarf des Sondergebietes vereinzelt auch in Frage gestellt worden.

Da die Stadt der Einzelhandelsentwicklung in ihrer Stadt besondere Bedeutung beimisst, sind auf Anregung die Festlegungen zu den zulässigen Verkaufsflächen im Plangebiet spezifiziert worden. 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. Der Standort der Tank- und Rastanlage an der Ortsumgehung Büderich gehört nicht dazu.

Darüber hinaus stand insbesondere für die um das Plangebiet ansässigen Bürger der Schutz vor Lärm und anderen Immissionen im Vordergrund.

In seiner Abwägung der öffentlichen und privaten Belange hat sich der Rat nochmals umfassend mit diesen Auswirkungen der Planung befasst. Dabei wurde auch der Frage nach einer zusammenfassenden Betrachtung des vom neuen Gewerbe und vom Verkehr ausgehenden Lärms nachgegangen. 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."

Der Rat hat auf Grundlage dieser Aussage festgestellt, dass damit dem gebotenen Schutz Rechnung getragen wird.