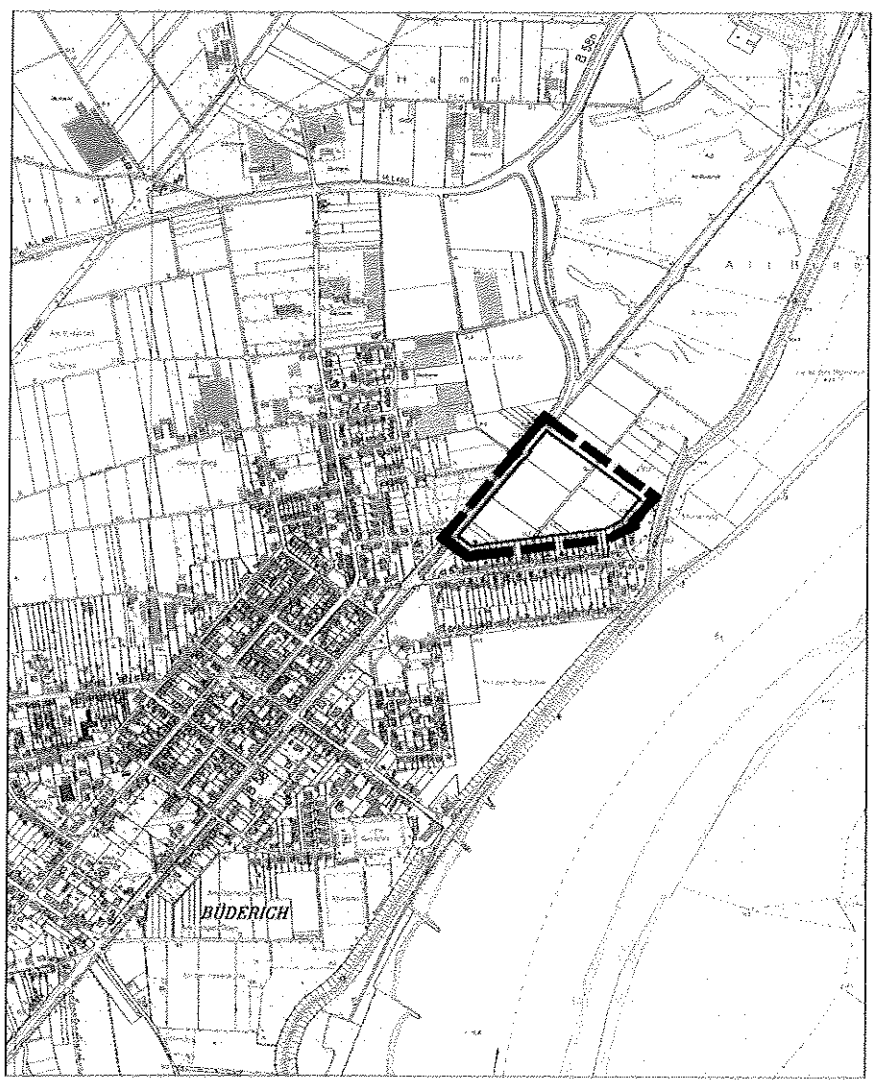
Hansestadt Wesel

Bebauungsplan Nr. 222
"Gewerbegebiet Büderich - Nördlich Hagelkreuzweg"



Begründung

5. AUSFERTIGUNG

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)

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
Höhe baulicher Anlagen, Bauweise
Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke
Behandlung des Regenwassers
Schallschutz
Grüngestaltende und ökologische Maßnahmen
Ausgleichsmaßnahmen

A 8. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

A 9. Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung

A 10. Technische Infrastruktur
Versorgung/Entsorgung des Schmutzwassers
Behandlung des Regenwassers

A.11. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes
/Ergebnisse des Umweltberichtes,
Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft, ...

A.12. Beurteilung zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

A.13. Flächenbilanz/Planstatistik

A.14. 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

Für den Bedarf an Gewerbeflächen in der Ortslage Büderich konnte mit der Landesplanung in Düsseldorf ein möglicher Standort abgestimmt werden. Die Fläche im Bereich südöstlich der Weseler Straße / nördlich der Wohnbebauung Hagelkreuzweg schließt unmittelbar an den vorhandenen Siedlungsraum an und erfüllt damit eine zentrale Forderung der Landesplanung. Sie liegt außerhalb von Naturschutz- und Vogelschutzgebieten sowie außerhalb der Wasserschutzzone IIIa des Wasserschutzgebietes Gindericher Feld. Gleichwohl ist im Verfahren u. a. die Verträglichkeit zum nahe gelegenen Vogelschutzgebiet nachzuweisen.

Der Standort kann über die Weseler Straße erschlossen werden. Ebenso wie beim geplanten Gewerbestandort an der neuen Ortsumgehung (Sondergebiet Tank- und Rastanlage) machte der Landesbetrieb aufgrund der derzeitigen Verkehrsbelastung der Bundesstraße die Umsetzung der Planung von der Fertigstellung der Ortsumgehung abhängig.

Der Rat der Stadt Wesel fasste in seiner Sitzung am 15.12.2009 den Aufstellungsbeschluss. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt die Aufstellung der 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesel.

Gleichzeitig wurde die Verwaltung vom Rat beauftragt, die Entwicklung der Flächen möglichst unter Anwendung der im Rahmen des kommunalen Bodenmanagements entworfenen Regeln zu ermöglichen.

Die frühzeitige Behördenbeteiligung sowie das Scoping zum Umweltbericht erfolgten mit Schreiben vom 27.12.2011. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung fand nach Bekanntmachung in der Wochenzeitschrift DER WESELER am 21.12.2011 in der Zeit vom 21.12.2011 bis 13.01.2012 statt.

In der frühzeitigen Beteiligungsphase ergaben sich Hinweise auf eine Bodenbewegung im Plangebiet sowie darauf, dass Plangebietsflächen eine gewisse Bedeutung für die Gänseäsung besitzen. Beide Aspekte wurden im Verfahren tiefergehend untersucht. Zudem weist das Plangebiet nicht unkomplizierte Voraussetzungen für die Behandlung des Niederschlagswassers auf. Die Diskussion und Abstimmung von Varianten zur Niederschlagsbehandlung hat ebenfalls zur Verlängerung des Planverfahrens beigetragen. Zur benachbarten Wohnbebauung wurde eine Grünkulisse aufgenommen. Die in der frühzeitigen Beteiligungsphase diskutierte Entwurfsskizze ist insbesondere aufgrund dieser Gesichtspunkte umfassend weiterentwickelt worden. Der Geltungsbereich des Plangebietes wurde im Bereich der Anbindung an die Weseler Straße geringfügig angepasst.

A 2. Planungsanlass und Planungsziel

Das ca. 4,6 ha große Plangebiet soll für gewerbliche Nutzung durch Betriebsverlagerungen und -erweiterungen ortsansässiger Betriebe vorgehalten werden. Eine Teilausweisung als MI-Fläche (Mischgebiet) kann dabei der kleinteiligen Struktur (Gemischte Baufläche mit Gewerbe und Wohnen) und der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnbebauung Rechnung tragen. Eine Eingrünung soll die Gewerbefläche in die freie Landschaft einbinden.

A 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 222 befindet sich nördlich angrenzend an den Siedlungsbereich des im linksrheinischen Stadtgebiet liegenden Ortsteils Büderich. Der Planbereich grenzt unmittelbar an das Wohnquartier am Hagelkreuzweg an. Der Planbereich wird begrenzt im Nordwesteen von der Weseler Straße, im Süden von der nördlichen Grundstücksgrenze der Wohngrundstücke am Hagelkreuzweg, im Osten vom Gelände des ehemaligen Klärwerks Büderich und im Nordosten von einer Linie, die ungefähr ausgehend von den Grundstücken Weseler Landstraße Nr.77/79 auf die nördliche Ecke des ehemaligen Klärwerksgrundstücks zuläuft.

Die Fläche hat eine Größe von ungefähr 4,6 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 42. Änderung des Flächennutzungsplanes.

GEP-Darstellung (GEP=Gebietsentwicklungsplan)
Der Planbereich ist im GEP dem allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen zugeordnet. Im Rahmen der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die landesplanerische Abstimmung der vorgesehenen Planung.

Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiet
Der Planbereich liegt mit einem kleinen Teil im Landschaftsschutzgebiet. Diese Fläche ist in der planerischen Konzeption als Grünfläche zur Einbindung der gewerblichen Flächen in den Landschaftsraum vorgesehen. In der Rheinaue sind Bereiche für den Naturschutz dargestellt.

Die vorgesehene Festsetzung einer Grünfläche im nördlichen Bereich des Plangebietes (MSPE-Fläche) widerspricht nicht den Darstellungen des Landschaftsplanes, insbesondere des Landschaftsschutzgebietes L8 "Alt Büderich, Zur Bauernschaft und ehemalige Bahntrasse".

Der Geltungsbereich des bebauungsplanes Nr. 222 liegt vollständig im Geltungsbereich des Landschaftsplanes des Kreises Wesel "Raum Wesel", der für den Planbereich den Entwicklungsraum A7 "Agrarlandschaft bei Ginderich und Büderich" mit dem Entwicklungsziel "Anreicherung" und für einen kleinen Teilbereich den Entwicklungsraum E11 "Alt Büderich, Zur Bauernschaft, Elverische Höfe" mit dem Entwicklungsziel "Erhaltung" darstellt.

U. a. ist in den Entwicklungsräumen die Eingrünung von Ortsrändern, Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zu verbessern sowie eine 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.

Da die geplante Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan diesen Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes grundsätzlich widersprechen, können sie nur wirksam werden, wenn ihnen der Kreis Wesel als Träger der Landschaftsplanung gem. § 29 (4) Landschaftsgesetz NRW (LG) nicht widerspricht.

Der Kreis Wesel hat in Aussicht gestellt, der Flächennutzungsplanänderung und dem Bebauungsplan mit den dieser Begründung zugrundeliegenden Regelungsinhalten nicht zu widersprechen.

Flächen nach der EG-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie; schutzwürdige Biotope
Für den Planbereich wurde eine Verträglichkeitsvorprüfung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass von der Durchführung der Planung eine Beeinträchtigung von relevanten Belangen des Vogelschutzgebietes nicht zu erwarten ist.

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 20,5 m über NN zu entnehmen. Legt man das Bemessungshochwasser 2004 (BHW 2004) zugrunde, das bei ca. 23,43 m über NN für diesen Rheinabschnitt angegeben wird, so liegt das Plangebiet im potentiell Überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheinstroms. Geschützt wird das Plangebiet durch Rheindeiche.

Deichschutzzone
Das Plangebiet liegt teilweise in der Deichschutzzone III.

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

Bodendenkmal
Im Plangebiet sind nach derzeitigem Wissensstand keine besonderen archäologischen Funde oder Befunde zu erwarten.

Leitungstrassen
Im Plangebiet befinden sich Abwasserkanäle.

A 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation (Bebauungspläne)

Umgebung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Rand des Ortsteil Büderich und schließt unmittelbar an die bebaute Ortslage an. Im Nord-Westen begrenz die Weseler Straße das Plangebiet, die zur Zeit noch Bundesstraße 58 ist. Auf der gegenüberliegenden Seite der Straße befinden sich unmittelbar der Friedhof Büderich sowie - nordwestlich gelegen - drei Wohnhäuser. Im Süden grenzt unmittelbar das Wohnquartier um den Hagelkreuzweg an das Plangebiet an. Nach Nordosten erstreckt sich der freie Landschaftsraum.

Plangebiet

Das Plangebiet wird heute landwirtschaftlich genutzt. Im Nordosten durchqueren Abwasserkanäle das Plangebiet. Von West nach Ost wird die Fläche von einer Geländeverwerfung durchzogen. Ein Teil des Plangebietes befindet sich in der Deichschutzzone III.

A 6. Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

Die Flächen im Plangebiet werden als Gewerbeflächen und Mischgebietsflächen entwickelt. Insbesondere sollen kleinteilige Flächen für Gewerbe, das sich nicht in integrierten Standorten einfügt oder diese aufgeben muss, sichergestellt und vorgehalten werden. Die Lage und die Parzellenstruktur des Plangebietes sollen der Nachfrage von klein- und mittelständischen Unternehmern und Handwerkern dienen.

Um eine Nutzungsabstufung vom Wohngebiet am Hagelkreuzweg zu den ausschließlich gewerblich genutzten Flächen (Gewerbegebiet) zu erzielen, erfolgt die Ausweisung eines Mischgebietes. Diese Abstufung dient - neben anderen Maßnahmen - dem gebotenen Schutz der bestehenden Wohnbebauung und der städtebaulichen Einbindung des neuen Standortes in die vorhandenen Strukturen.

Zudem erfolgt zwischen vorhandener Wohnbebauung und geplantem Mischgebiet die Entwicklung einer Grünabschirmung, die hier als MSPE-Fläche (MSPE= Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) auf privater Fläche ausgebildet wird. Ebenso binden Grünflächen (u. a. MSPE-Flächen) das Plangebiet in die übrigen Umgebungsstrukturen ein. Insbesondere zum freien Landschaftsraum hin wird eine großzügige Grünkulisse entwickelt.

Quer über das Plangebiet verläuft eine Geländestufe, deren Achse nahezu senkrecht zur Weseler Straße und dem im Plangebiet vorhandenen Wirtschaftsweg liegt. Insgesamt wurde die Zone, die von diesen ungleichmäßigen Bewegungen betroffen ist, gutachterlich auf eine Breite von ca. 45 m abgeschätzt. Bei Bauvorhaben sind entsprechende Vorkehrungen zu treffen, so dass in der städtebaulichen Planung dieser Bereich in der beabsichtigten baulichen Entwicklung ausgespart wurde (keine Hochbauten). Auf diesen Flächen wird eine zusätzliche Grünentwicklung angestrebt.

Das verkehrliche und städtebaulich-gestaltende Konzept sieht die Anbindung des Gebietes an die Weseler Straße vor. Über eine Erschließungsstraße erfolgt die Anbindung der Grundstücke. Lage und Beschaffenheit bereits vorhandener Kanaltrassen im Plangebiet sind im Detail bestimmend für den nord-östlichen Abschluss der Gewerbeflächen. Die dort liegenden Grün-/Freiflächen sind für eine wirksame Abschirmung zum nördlich liegenden Freiraum (Vogelschutzgebiet) erforderlich.

Die entwickelten Straßenräume ermöglichen einseitig das Parken. Ebenso ist einseitig die fußläufige Erschließung vorgesehen. In die Erschließung integriert ist eine vorhandene Wegeverbindung, die vom Wohnquartier am Hagelkreuzweg in den nördlich liegenden Freiraum führt. Diese dient insbesondere den Bewohnern des Quartiers um den Hagelkreuzweg als Weg in den nördlich liegenden Freiraum. Die Zugänglichkeit der nördlich des Plangebietes liegenden Freiflächen wurde im Rahmen der Flurbereinigung neu geregelt und ist über Wegeanbindungen nördlich des Plangebietes gesichert. Die Wegeverbindung im Bereich des Plangebietes braucht mithin die Anforderungen, z. B. an einen mit landwirtschaftlichen Maschinen befahrbaren Wirtschaftsweg, nicht mehr erfüllen.

Ausschluss von Einzelhandel (Verkauf an Endverbraucher)

Besondere Bedeutung misst die Stadt der Entwicklung des Einzelhandels in ihrer Stadt bei. Hierzu wurde im Jahr 2006 ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet, zu dessen Zielen und Aussagen sich der Rat der Stadt Wesel bekannt hat. Das Gutachten legt die Sicherung und Entwicklung der Zentren (Innenstadt/Nahversorgung) und damit die Lenkung des zentrenrelevanten Warensortimentes auf diese Standorte zugrunde. Das Plangebiet gehört nicht zu diesen Standorten. Im Jahr 2012 wurde das Einzelhandelsgutachten aktualisiert. Die Grundaussagen des Gutachtens von 2006 sowie die für das Plangebiet relevanten Aussagen blieben in ihrer Bedeutung unverändert.

Mit Verweis auf die Ausführungen und Begründungen im Gutachten werden daher im Plangebiet die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgeschlossen. Die Gutachten sind Anlage zu dieser Begründung.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

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

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

A 7. Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet und Mischgebiet entwickelt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 für das Gewerbegebiet und auf 0,6 für das Mischgebiet festgesetzt.

Ausschluss von Einzelhandel

Entsprechend der angestrebten Funktion und kleinteiligen Struktur erfolgen weitergehende Festlegungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Hinsichtlich des Einzelhandels sind diese Regelungen im Kapitel A.6. dieser Begründung beschrieben. Es erfolgt folgende Festsetzung:

Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB und des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im GE-Gebiet und im MI-Gebiet zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

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

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

Klärung von Ausnahmen hinsichtlich Einzelhandelsnutzungen für den Verkauf von Waren aus den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Heute im Ortsteil ansässige Gewerbe- und Handwerksbetriebe - für die der neue Standort entwickelt wird - verkaufen durchaus Produkte aus den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit an Endverbraucher. Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sollen daher ausnahmsweise zulässig sein. Diese Betriebe können sich in das gewerbliche Umfeld integrieren, wenn die Waren, die verkauft werden in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen.

Erfahrungen zeigen die Gefahr auf, dass sich über dem Vorwand einer geringfügigen Tätigkeit an der Ware, reine Verkaufsbetriebe ansiedeln könnten. Um sicherzustellen, dass die gewerbliche Tätigkeit im Vordergrund steht, wird eine Verhältniszahl zwischen der Tätigkeit und dem Verkauf von Waren aus den zentren -und nahversorgungsrelevanten Sortimenten festgelegt. Die Verkaufsfläche soll 20 % der Betriebsfläche nicht überschreiten. Über die Festlegung einer Höchstgrenze der Verkaufsfläche soll ebenso vermieden werden, dass z.B. durch größere Grundstückszuschnitte die Verkaufsflächen überhand nehmen oder die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet den Zielen des Einzelhandelskonzeptes zuwider läuft. Die ausnahmsweise zulässige Verkaufsfläche für Waren aus den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten je Betrieb wird daher auf maximal 100 m² begrenzt. Dieser Wert folgt einer Empfehlung des Kreises.

Betriebsleiterwohnungen

In den Gewerbegebieten sind nach der Baunutzungsverordnung Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Möglichkeit ist für viele Betriebe sinnvoll und oft auch erforderlich (z. B. Hausmeisterfunktion o. ä.) und wird daher regelmäßig in den Gewerbegebieten auch eröffnet. In der Vergangenheit stellten sich Probleme ein, wenn Betriebe aufgegeben wurden. Die Wohnnutzung hatte auch dann weiterhin Bestand. So sind in Gewerbegebieten z. T. unbefriedigende Gemengelagen entstanden, die die eigentliche Funktion der Gewerbegebiete einschränken können. Zudem nimmt die Wohnnutzung bei manchen Gewerbegrundstücken einen beträchtlichen Teil der eigentlichen Fläche ein. Dieser Anteil geht regelmäßig der eigentlichen, gewerblichen Nutzung verloren.

Um die Nutzungsmöglichkeit für Gewerbebetriebe zu erhalten, wird die ausnahmsweise zulässige Errichtung von Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO daher weitestgehend auf die Obergeschosse der Gewerbegebäude begrenzt. Für Teile der Wohnung wird die Nutzung des Erdgeschosses erlaubt, um z. B. den Eingangsbereich im Erdgeschoss anlegen zu können.

Es wird festgesetzt: In den GE-Gebieten ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nur im Obergeschoss der Gebäude zulässig. Max. 10% der Wohnfläche einer Wohnung kann dabei im Erdgeschoss liegen.

Begrenzende Bestimmungen zur Einhaltung des gebotenen Immissionsschutzes

Die Flächen im geplanten Gewerbegebiet sind am äußeren Rand zum Teil unter 100 m von der nächstgelegenen Wohnbebauung entfernt.

Neben einer Regelung, die den gebotenen Lärmschutz an den schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet, werden die zulässigen baulichen Nutzungen im Gewerbegebiet so geregelt, dass darüber hinaus keine unzumutbaren Luft-, Schadstoff und Geruchsimmissionen auf den benachbarten schutzwürdigen Bauflächen erzeugt werden. Es wird Bezug genommen auf den Abstandserlass des MUNLV des Landes Nordrhein-Westfalens vom 6.6.2007, wobei die geringfügige Unterschreitung der dortigen Abstandsempfehlungen (in Bezug auf die nächstgelegene Wohnbebauung) vertretbar ist, da auch dort der gebotene Lärmschutz über Emissionskontingente sichergestellt wird. Die Festsetzung lautet:

> Im GE-Gebiet sind Anlagen der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV des Landes Nordrhein-Westfalen vom 6.6.2007 und Betriebe mit vergleichbaren Störgraden unzulässig.
>
> Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.
>
> Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Die für die Teilgebiete festgesetzten Emissionskontingente sind einzuhalten. (siehe Punkt A 9. dieser Begründung)

Begrenzende Bestimmungen auf Grundlage der Störfallverordnung

Innerhalb eines Gewerbegebietes können nach der Baunutzungsverordnung Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die über Betriebsbereiche mit einem Störfallpotential verfügen. Unter Berücksichtigung des Artikels 3 Nr. 5 der „Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 09.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen" und dem zwischenzeitlich vorliegenden Leitfaden "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 2. überarbeitete Fassung (KAS-18), sollen Regelungen zu Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotential in Bebauungsplänen getroffen werden.

Die Flächen im geplanten Gewerbegebiet liegen maximal ca. 200 m von der nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung entfernt. Die Abstandsempfehlungen des KAS-Leitfadens können damit im gesamten Planbereich nicht eingehalten werden. Zum Schutz der Wohnbevölkerung wird daher folgende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen:

> Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

Die Festsetzung folgt im Wortlaut den Ergebnissen eines entsprechenden Gutachtens, welches im Auftrag der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) erarbeitet und im März 2012 veröffentlicht worden ist ("Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO")

Vergnügungsstätten, Bordelle

Im Plangebiet soll insbesondere für Gewerbe- und Handwerksbetriebe, die in der heutigen Ortslage keine Erweiterungsmöglichkeiten besitzen und/oder nachbarliche Spannungen auslösen, ein Angebot geschaffen werden. Erfahrungsgemäß bieten die Qualitäten eines Gewerbestandortes in Hinblick auf den Immissionsschutz und den Nachbarschutz sowie die gute Erreichbarkeit für KFZ-Benutzer einen besonderen Anreiz für die Ansiedlung auch solcher Nutzungen, für die das Plangebiet nicht vorgesehen ist. Hierzu gehören neben Vergnügungsstätten auch Bordelle und ähnliche Betriebe. Diese würden das beabsichtigte Image des Gebietes und das Umfeld städtebaulich nachteilig beeinflussen können (Trading-Down-Effekt). Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen soll erreicht werden, dass das Gebiet vornehmlich den Produktions-, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleibt.

Es wird daher festgesetzt:
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist in den GE-Gebieten die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig. Ebenso sind gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im MI- Gebiet die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.
Ebenso sind im Gewerbegebiet Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, ausgeschlossen.

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 für die Gewerbeflächen 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 Mischgebiet gilt die offene Bauweise.

Im Bebauungsplan erfolgen Regelungen zur Höhenlage der Gebäude:

Höhe baulicher Anlagen
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf die zulässige Oberkante baulicher Anlagen das Maß von 12,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche.

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 Firsthöhe bzw. der höchstzulässigen Oberkante baulicher Anlagen liegen. Um eine Höhenabstufung zum benachbarten Wohngebiet zu entwickeln, gilt diese Regelung nur für die GE-Flächen.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke

Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung, abzustimmen.

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.

Für die Behandlung des Regenwassers sind mehrere Varianten betrachtet worden. Zur Umsetzung kommt eine Variante, die eine zentrale Niederschlagswasserrückhaltung der Dachabflüsse mit Einleitung in den Rhein sowie eine Ableitung ohne Rückhaltung der Abflüsse von den Verkehrsflächen (öffentlich und privat) mit Anschluss an das Mischwassernetz vorsieht. Hierzu weitergehende Ausführungen in Kapitel 10 dieser Begründung. Weitergehende Details sind zudem der beigefügten Studie zur Niederschlagswasserableitung zu entnehmen.

Schallschutz

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Die gebotenen Regelungen sind als Festsetzungen in den Plan aufgenommen. Hierzu siehe Punkt A 9. dieser Begründung

Das schalltechnische Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

Besondere Vorkehrungen

Im Rahmen des Beteiligungsverfahrens kam von der Cavity GmbH ein Hinweis auf Bodenbewegungen im Plangebiet, die über mehrere Jahre durch Vermessungen dokumentiert sind. Die Cavity GmbH beschäftigt sich mit den Auswirkungen des ehemaligen untertägigen Steinsalzabbaus. Die Erfassung und Dokumentation sowie die Beurteilung der Bodenbewegungen, die unmittelbar im Zusammenhang mit den früheren Bergbauaktivitäten stehen, zählen nach eigenen Angaben zu den Hauptaufgaben des Unternehmens.

Da auch oberflächennahe und/oder geogene Faktoren als Ursache für die Bodenbewegungen in Frage kommen können, wurde der oberflächennahe Bodenaufbau durch ein geotechnisches Fachbüro erkundet und bewertet.

Der Gutachter kommt zu folgender zusammenfassender Aussage:
"Nach den vorliegenden Erkenntnissen können oberflächennahe Ursachen für die von der Cavity GmbH festgestellten Bodenbewegungen ausgeschlossen werden. Als wahrscheinlicher ist eine geologische Störung zu vermuten. Die Geologische Karte von Nordrhein-Westfalen verzeichnet nördlich von Wesel-Büderich den Verlauf von zwei Abschiebungen, die aus dem Festgestein des Karbons (u.a. Steinkohle) und des Perms (u.a. Steinsalz) bis in die Lockersedimente des Tertiärs hinein zu vertikalen Verschiebungen der Gesteinsschichten geführt haben. Die als Schwelgern-Sprung und Büdericher Sprung bekannten Störungen streichen von Nordwesten nach Südosten und fallen nach Nordosten ein. Sowohl die Streichrichtung als auch das Einfallen passen zu den Messungen der Cavity GmbH. Der in der Karte als vermutet dargestellte Verlauf der beiden Abschiebungen entspricht nicht genau dem gepeilten Verlauf der Verwerfungszone. Aufgrund der zumeist nur lückenhaften Tiefenaufschlüsse können erfahrungsgemäß jedoch deutliche Abweichungen gegenüber der Kartendarstellung auftreten. Ob die in diesem Fall primär geogen angelegte Störung durch menschliche Eingriffe zusätzlich aktiviert wurde, beispielsweise durch untertägigen Bergbau, kann nach den vorliegenden Erkenntnissen nicht beurteilt werden.
Unter der vorliegend begründeten Annahme, dass die Bodenbewegungen auf eine tief reichende, geologische Abschiebung zurückzuführen sind, sollte der betroffene Bereich möglichst von einer Bebauung freigehalten werden. Für den Fall, dass die Bewegungen sich zukünftig fortsetzen, wovon nach den vorliegenden Erkenntnissen auszugehen ist, wären spätestens nach einigen Jahren an einem statisch konventionell bemessenen Gebäude Schäden zu erwarten. Ist eine Bebauung im Hinblick auf eine wirtschaftliche Nutzung der Flächen nicht zu umgehen, sollten konstruktive Maßnahmen an dem Gebäude vorgesehen werden, die dann im Einzelfall abgestimmt werden sollten. Dazu zählen beispielsweise eine Gliederung des Gebäudes in mehrere, statisch eigenständige Baukörperkörper, eine angepasste Gründung sowie Kompensatoren an den Ver- und Entsorgungsleitungen."

Das städtebauliche Konzept sieht mithin eine Beschränkung der baulichen Entwicklung in der betroffenen Fläche vor. Der Bebauungsplan spart entsprechend diesen Bereich von einer Hochbauentwicklung aus. Mit Ausnahme eines schmalen Randbereiches, in dem die dokumentierten Bewegungen gering ausfallen, wird die Fläche in das Grünkonzept des Plangebietes einbezogen.

Das geotechnische Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

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. Es wird empfohlen, die Auswahl der Pflanzen nach der Liste B im Anhang vorzunehmen.

Baumstandorte
Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 5,0 m abgewichen werden. Es wird empfohlen, die Auswahl der Pflanzen nach der Liste B im Anhang vorzunehmen.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Eingrünung der Gewerbeflächen / Ausgleichsmaßnahmen / MSPE-Flächen Lichtimmissionen

Der Bebauungsplan regelt Grünflächen. Diese dienen der Einbindung der Fläche in die vorhandenen städtebaulichen und landschaftlichen Strukturen. Zudem werden auf ihnen erforderliche Ausgleichs- bzw. ersatzmaßnahmen nach näherer Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes festgesetzt. Diese Flächen und Maßnahmen werden den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Die Maßnahmen werden im Punkt A.11. dieser Begründung behandelt.

Fläche für Trafostation

Der Plan setzt eine Fläche für Versorgung fest, auf der die RWE eine Trafostation zur Versorgung des Gebietes errichten möchte.

Fläche für Wertstoffcontainer

Im Plan ist hinweislich ein Standort für Wertstoffcontainer im öffentlichen Straßenraum aufgenommen. Üblicherweise wird die Fläche von ca. zwei normalen PKW-Stellplätzen als Aufstellfläche für Container benötigt.

Grundwassermessstelle

Im südlichen Bereich des Fuß- und Radweges besteht eine von der LINEG betriebene Grundwassermessstelle. Diese ist im Zuge der Ausbauplanung zu erhalten.

Abwasserleitungen

Am nördlichen Rand der festgelegten Gewerbeflächen verlaufen im Bereich der MSPE-Fläche zwei Abwasserleitungen. Innerhalb des Schutzstreifens der Druckleitungstrasse der LINEG dürfen keine Bäume 1. und 2. Ordnung gepflanzt werden. Es ist ein Abstand von 3,0 m zum Schutzstreifen einzuhalten. Bei eventuellen Reparaturarbeiten müssen Gehölze gegebenenfalls wieder entfernt werden.

Die Zugänglichkeit der Trasse ist durch die darüberliegende Festlegung des Bereiches als MSPE-Fläche gegeben.

A.8. Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

Lage über Bergwerksfeldern / Bergsenkungen
Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle und Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Wallach 3". Der Planbereich liegt im Einwirkungsbereich des aktiven Steinsalzbergwerkes "Borth". Bergbauliche Einwirkungen sind daher nicht auszuschließen.

Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen nach Bundesberggesetz
Das Plangebiet liegt in einem Bereich unter dem zur Zeit und in Zukunft Senkungen durch den Steinsalzabbau zustande kommen. Derzeit ist eine relativ gleichförmige Absenkung zu beobachten, die sich im Süden etwas schneller darstellt als im nördlichen Planbereich.
Eventuell erforderliche Anpassungs- und Sicherungsmaßnahmen gemäß § 110, 111 BBergG bei Kanalbauvorhaben und der Errichtung von Bauwerken sind mit der Cavity GmbH, Xantener Straße 237, 47495 Rheinberg, abzustimmen.

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).

Deichverband
Das Plangebiet liegt im Verbandsgebiet des Deichverbandes Poll.

Deichschutzzone
Das Plangebiet liegt teilweise in der Deichschutzzone III.
Die Deichschutzverordnung ist zu beachten.

Gemäß der ordnungsbehördlichen Verordnung zum Schutz der Deiche und sonstigen Hochwasserschutzanlagen an den Gewässern 1. Ordnung im Regierungsbezirk Düsseldorf - Deichschutzverordnung vom 02.08.2000 - bedürfen nachfolgende Maßnahmen in der Deichschutzzone III einer deichaufsichtlichen Genehmigung durch die Bezirksregierung Düsseldorf:

Alle wesentlichen Eingriffe in die Deckschichten, insbesondere
1. die Errichtung, der Abriss oder die wesentliche Veränderung von baulichen Anlagen.
2. die Errichtung oder Veränderung von Anlagen zur Sand-, Kies- oder Tongewinnung.
3. Bohrungen, Vertiefungen der Erdoberfläche und die Entnahme von Erde oder sonstigen Material.

Hochwasserschutz
Der aktuell vom Kreis Wesel zur Verfügung gestellten Karte 'Höhen und Hochwasserschutz im Kreis Wesel' ist für das Plangebiet eine Geländehöhe um die 20,5 m über NN zu entnehmen. Legt man das Bemessungshochwasser von 2004 (BHW 2004) zugrunde, das bei ca. 23,43 m über NN für diesen Rheinabschnitt angegeben wird, so liegt das Plangebiet im potentiell Überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheinstroms. Geschützt wird das Plangebiet durch Rheindeiche.

Risikogebiet
Der Rhein ist als Risikogebiet im Sinne des § 73 (1) Satz 1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) bestimmt worden.

Grundwasserstand
Vor Baubeginn ist der höchste zu erwartende 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.

Höhe baulicher Anlagen
Die Planung oder Realisierung von auch z. B. untergeordneten Gebäudeteilen oder von Antennen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 25 m über Grund übersteigen, ist mit der Wehrbereichsverwaltung West abzustimmen.

Bodenverwerfung
Quer über das Plangebiet verläuft eine Geländestufe, deren Achse nahezu senkrecht zur Weseler Straße und dem Wirtschaftsweg liegt. Insgesamt wurde die Zone, die von diesen ungleichmäßigen Bewegungen betroffen ist, gutachterlich auf eine Breite von ca. 45 m abgeschätzt. Die Zone ist im Bebauungsplan markiert. Bei Baumaßnahmen sind entsprechende Vorkehrungen zutreffen.
Im gesamten Plangebiet ist aufgrund des Salzbergbaus eine Absenkung - jedoch recht gleichmäßig (im Süden etwas stärker) - zu beobachten.

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

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
- Einbau einer schalldämmenden Lüftung, um auch bei geschlossenen Fenstern einen Luftaustausch zu ermöglichen

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

Grundwassermessstelle
Im südlichen Bereich des Fuß- und Radweges besteht eine von der LINEG betriebene Grundwassermessstelle. Diese ist im Zuge der Ausbauplanung zu erhalten.

Abwasserleitungen/Schutzstreifen
Am nördlichen Rand der festgelegten Gewerbeflächen verlaufen im Bereich der MSPE-Fläche zwei Abwasserleitungen. Innerhalb des Schutzstreifens der Druckleitungstrasse der LINEG dürfen keine Bäume 1. und 2. Ordnung gepflanzt werden. Es ist ein Abstand von 3,0 m zum Schutzstreifen einzuhalten. Bei eventuellen Reparaturarbeiten müssen Gehölze gegebenenfalls wieder entfernt werden.

Geologische Störung
Im gekennzeichneten Bereich des Plangebietes sind Bodenbewegungen durch Vermessungen dokumentiert. Als wahrscheinlich ist eine geologische Störung zu vermuten. Der Bereich wurde daher von einer hochbaulichen Entwicklung ausgespart. Für den Fall, dass die Bewegungen sich zukünftig fortsetzen, wovon nach den vorliegenden Erkenntnissen auszugehen ist, wären spätestens nach einigen Jahren an einem statisch konventionell bemessenen Gebäude Schäden zu erwarten.

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 9. Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Dieses betrachtet die Auswirkungen des vom Gewerbe ausgehenden Lärms auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen, den auf das Plangebiet einwirkenden Lärm der tangierenden Weseler Straße sowie die Auswirkungen des durch das Plangebiet erzeugten Verkehrs.

Über die folgenden Ausführungen hinausgehende Informationen sind der Untersuchung selbst zu entnehmen, die Anlage zu dieser Begründung ist.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Emissionskontingente)

Für die Baufelder mit einer Gebietsausweisung entsprechend Mischgebiet ist keine gesonderte Betrachtung erforderlich, da diese dem Wohnen und nur der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Für die Flächen mit einer Gebietsausweisung entsprechend Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt und die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} sowie richtungsabhängige Zusatzkontingente ermittelt. Die Gewerbeflächen wurden dazu innerhalb der schalltechnischen Untersuchung in drei Teilflächen gegliedert. Außen vor bleiben die Areale der Gewerbeflächen, die mit einer MSPE-Festsetzung belegt sind. Hier ist ausschließlich eine 'Grünentwicklung' vorgesehen, die von vornherein von diesen Arealen ausgehende gewerbliche Lärmimmissionen ausschließt. Die Untersuchung berücksichtigt die Gewerbelärmvorbelastung L_{vor} durch Gewerbelärmimmissionen des östlich angrenzenden Gewerbebetriebes für die relevanten Immissionsorte.

Die gewerblichen Schallimmissionen sind so bemessen, das im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen die Anforderungen gemäß TA-Lärm (3) bzw. der DIN 45691 (6) eingehalten werden. Mit Übernahme der Ergebnisse des Gutachtens in die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird dem Schallschutz im gebotenen Maße Rechnung getragen.

Hinweis: Die DIN 45691 (Dezember 2006) sowie die TA-Lärm (26.08.1998) sind im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 236), während der Dienststunden einzusehen.

Gewerbelärmabschätzung

Der Bebauungsplan schafft Planungsrecht für gewerbliche Einrichtungen. Daher ist im Rahmen der Untersuchung abgeschätzt worden, ob diese Nutzung mit den Vorgaben aus der Lärmkontingentierung möglich ist.

Hier stellt der Gutachter fest, dass tagsüber durchaus auch Nutzungen mit intensivem LKW-Verkehr erfolgen können. Nachts werden generell nur Nutzungen innerhalb von Hallen bzw. mit geringfügigem PKW-Verkehr möglich sein.

Passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)

Den Berechnungen der Emissionsschallpegel aus dem Straßenverkehr ausgehend von der Weseler Straße wurden die Verkehrsbelastungszahlen des Planfeststellungverfahrens zur B58n zugrunde gelegt – d.h. die Ortsumgehung Büderich wurde bereits zugrunde gelegt. Zusätzlich ist der Mehrverkehr durch den 'Tank- und Rastplatz Büderich' berücksichtigt. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der DIN 18005.

Im Ergebnis wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) nachts für Gewerbegebiet nur im Nahbereich der Weseler Straße um bis zu 1 dB(A) überschritten. Der schalltechnische Orientierungswert für Gewerbegebiete von 65 dB(A) zum Tageszeitraum wird an keinem Immissionsort überschritten. Die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiet von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht werden ebenfalls nur im Nahbereich der Weseler Straße um bis zu 3 dB(A) zum Tageszeitraum und um bis zu 6 dB(A) zum Nachtzeitraum überschritten.

Ausgehend von der geplanten Nutzung (Gewerbe und Mischgebietsflächen) und der relativ geringen Überschreitung - insbesondere nur im Nahbereich der Weseler Straße - werden im Bebauungsplan keine aktiven Schallschutzmaßnahmen (Wände/Wälle) vorgesehen. Der gebotene Schutz wird durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet.

Zum Schutz vor Außenlärm (Verkehrslärm) sind technische Vorkehrungen an den Außenbauteilen der Gebäudeseiten (Fassaden), hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 befinden, vorzusehen. Entsprechend der Lage der Fassaden in den Lärmpegelbereichen muss gewährleistet sein, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Nach der Tabelle sind dies

<u>für Aufenthaltsräume in Wohnungen:</u>

Larmpegelbereich I	erf.R' w,res ≥ 30 dB
Larmpegelbereich II	erf.R' w,res ≥ 30 dB
Larmpegelbereich III	erf.R' w,res ≥ 35 dB
Larmpegelbereich IV	erf.R' w,res ≥ 40 dB

<u>für Büroräume:</u>

Larmpegelbereich II	erf.R' w,res ≥ 30 dB
Larmpegelbereich III	erf.R' w,res ≥ 30 dB
Larmpegelbereich IV	erf.R' w,res ≥ 35 dB

Für Schlafräume sind bei einem Beurteilungspegel (Außenpegel) von mehr als 45 dB(A) zum Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) schallgedampfte Lüftungssysteme vorzusehen. An den betroffenen Fassaden mit Verkehrslärmimmissionen zum Nachtzeitraum von über 60 dB(A) sind keine Fenster zu Schlafräumen anzuordnen.

Aufgrund z. B. der Orientierung der Fassaden zur Weseler Straße, Abschirmungseffekten und ähnlichem, können gegebenenfalls geringere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich sein, als sie sich nach dieser Festlegung ergeben würden. Daher wird geregelt, dass Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden können, wenn durch ein Fachgutachten nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen führen.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren überwiegend Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich II und Lärmpegelbereich IV.

Die Lärmpegelbereiche sind dem auf der Planzeichnung abgebildeten "Lageplan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109" zu entnehmen.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist, als Bestandteil der Bauvorlagen, ein auf den Einzelfall abgestellter Nachweis gemäß DIN 4109 der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Hinweis: Die DIN 4109 (Ausgabe November 1989) sowie die DIN 18 005, Teil 1 (Juli 2002) und die DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 (Mai 1987) sind im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 236), während der Dienststunden einzusehen.

Beurteilung der Auswirkungen des durch das Plangebiet erzeugten Verkehrs

Der Neubau der inneren Erschließungsstraße wurde auf Grundlage der 16. BImSchV (16. Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes) berechnet und beurteilt. Ausgehend von einem abgeschätzten Verkehrsaufkommen ist im Ergebnis festzuhalten, dass die Immissionsgrenzwerte von 59 dB(A) am Tag und von 49 dB(A) in der Nacht für Wohngebiete bereits in einem Abstand von 12 m zur Straßenachse eingehalten werden. Die nächstgelegen schützenswerte Wohnnutzung weist einen Abstand von mindestens 70 m zur Erschließungsachse auf. Durch den Straßenneubau der Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes ergeben sich mithin keine Ansprüche auf Schallschutzmaßnahmen auf Grundlage der 16. BImSchV an der bestehenden Bebauung im Umfeld des Bebauungsplanes.

Zusätzlich wurden mögliche Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen entlang der Weseler Straße aufgrund von Mehrverkehr als Auswirkung der Planung abgeschätzt. Hier ergaben sich unter Berücksichtigung einer Worst-Case-Annahme maximale Pegelsteigerungen der Verkehrslärmimmissionen von bis zu 0,8 dB(A). Der gebotene Schutz vor Lärm bleibt an der Weseler Straße erhalten, so dass die Erhöhung im Rahmen der Abwägung zu keinen Schallschutzmaßnahmen führt. Die Beurteilungspegel bleiben deutlich unterhalb der Grenze zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB (A) am Tag bzw. 60 dB (A) in der Nacht.

Quelle: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 222
"Gewerbegebiet Büderich – Nördlich Hagelkreuzweg" der Stadt Wesel
Auftragnehmer: Peutz
Bericht-Nr.: F 6637-1
Auftraggeber: Stadt Wesel
Düsseldorf, 30.11.2012

A 10. 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.

Um die Voraussetzungen zur Regenwasserversickerung zu prüfen, ist ein entsprechendes Gutachten erarbeitet worden. Die Ergebnisse der Versickerungsversuche und der Bodenuntersuchung ergeben, dass unterschiedliche Durchlässigkeitsbeiwerte vorliegen. Zur Versickerung bedingt geeignete Durchlässigkeitsbeiwerte (k_f) stehen teilweise erst in Bodenschichten ab einer Tiefe von 4,8 m unter GOK (Geländeoberkante) an. Die ermittelten Durchlässigkeitsbeiwerte liegen zwischen 1,9 bis $5{,}0 \times 10^{-6}$ m/s. Sie liegen alle im Grenzbereich der nach dem Arbeitsblatt A138 der DWA (Deutsche Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V.) zulässigen Werte. Hiernach liegen die Grenzwerte für eine Versickerungsmulde bei $k_f = 5{,}0 \times 10^{-6}$ m/s und für ein Mulden-Rigolen-System bei $1{,}0 \times 10^{-6}$ m/s.

Aufgrund der Nähe zum Rhein sind in Abhängigkeit der Rheinpegel unterschiedliche Grundwasserstände möglich. In der Vergangenheit ist es vorgekommen, dass das Grundwasser bis 2,30 m unter GOK anstand.

Im Resümee stellt der Gutachter fest, eine Versickerung ab entsprechend tiefen Bodenschichten technisch möglich ist.

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

Da die Voraussetzungen für eine Versickerung des Regenwassers vor Ort im Grenzbereich liegen, sind mehrere Varianten zur Behandlung des Regenwassers betrachtet worden:

- dezentrale Niederschlagsversickerung
- dezentrale Niederschlagswasserrückhaltung mit Ableitung in den vorhandenen Mischwasserkanal im Hagelkreuzweg
- zentrale Niederschlagswasserrückhaltung mit Ableitung in den vorhandenen Mischwasserkanal im Hagelkreuzweg
- dezentrale Niederschlagswasserversickerung
- Ableitung ohne Rückhaltung in den Mischwasserkanal im Hagelkreuzweg.
- zentrale Niederschlagswasserrückhaltung der Dachabflüsse mit Einleitung in den Rhein sowie eine Ableitung ohne Rückhaltung der Abflüsse von den Verkehrsflächen (öffentlich und privat) mit Anschluss an das Mischwassernetz

Details der Varianten sind der beigefügten Studie zur Niederschlagswasserableitung sowie ihrer Ergänzung zu entnehmen.

Die vollständige Versickerung des Regenwassers im Plangebiet bedingt aufgrund der grenzwertigen Voraussetzungen eine vergleichsweise große Flächeninanspruchnahme für die Versickerungsanlagen sowie einen relativ hohen Kostenaufwand. Zudem sind Notüberläufe für eintretende Starkregenfälle erforderlich. Die vollständige Ableitung in das Mischwassersystem ist aufgrund der gegebenen Voraussetzungen für eine Versickerung vor Ort nicht geboten.

In Abstimmung mit der Oberen Wasserbehörde (Bezirksregierung Düsseldorf) gelangt in der Folge nunmehr die letztgenannte Variante zur Umsetzung. Da die Abflüsse von den Verkehrsflächen aufgrund der geplanten Nutzung als Gewerbegebiet die Kategorie 2a oder 2b aus dem Trennerlass erreichen können, sollen diese Abflüsse einer Behandlung zugeführt werden. Der Anschluss der Verkehrsflächenabflüsse erfolgt daher an das vorhandene Mischsystem mit nachfolgender Reinigung auf der Kläranlage Wesel.

Die unbelasteten Dachflächenabflüsse werden direkt über ein Pumpwerk in die Druckrohrleitung der LINEG und danach in den Rhein eingeleitet. Um die Fördermengen zu vergleichmäßigen wird ein offenes Erdbecken als Regenrückhaltebecken vorgeschaltet. Auch diese Lösung bedingt eine hochliegende Notentlastung vom Regenwassersystem der Dachflächenentwässerung zum Mischsystem, um eine Überflutung im Falle eines Pumpenausfalls zu vermeiden. Diese Notentlastung darf erst anspringen, wenn das Volumen des Regenrückhaltebeckens (Bemessung für Abflüsse aus einem 5-jährigen Niederschlag) komplett aktiviert wurde.

A 11. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes / Ergebnisse des Umweltberichtes

Umweltbericht

Die Belange des Umweltschutzes werden im anliegenden Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) diskutiert. Dabei werden die Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Schutzgüter betrachtet. Die wesentlichen, auch städtebaulich relevanten Ergebnisse werden ebenso an dieser Stelle kurz wiedergegeben.

Insgesamt kommt der Umweltbericht zu folgendem Resümee: "Bezüglich der Schutzgüter Natur- und Landschaft wird es einer dauerhaften Veränderung von Acker zu Bebauung geben, dabei geht dauerhaft Ackerfläche und Versickerungsfläche verloren. Diese Eingriffswirkung kann auf den MSPE-Flächen im Plangebiet kompensiert werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Planung unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan dezidiert festgesetzten Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind."

Artenschutzrechtliche Prüfung

Für den Bereich ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgt. Die allgemeine Vorprüfung ergab für keine Art eine erhebliche Beeinträchtigung. damit entfällt die Notwendigkeit des 2. Schrittes der Einzelfallprüfung und des 3. Schrittes zur Prüfung der Voraussetzungen für eine Abwägung bzw. Ausnahme.

Gänseäsungsflächen

Aufgrund von Hinweisen aus der Nachbarschaft wurde ein Gutachten zur Bedeutung des Planbereichs für die am Niederrhein überwinternden arktischen Gänse (Gänseäsungsfläche) erarbeitet. Dazu wurde im Winter 2012/13 eine Erfassung der arktischen Gänse durchgeführt. An insgesamt 13 Zähltagen erfolgte eine Kartierung der arktischen Gänse auf den Untersuchungsflächen.

Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass "auf fünf Teilflächen im Untersuchungsgebiert (...) rastende arktische Wildgänse beobachtet werden konnten. Nur einer dieser Flächen ließ sich abschließend eine hohe Bedeutung als Äsungsfläche zuordnen, eine weitere wies eine mittlere Bedeutung auf. Die übrigen 3 Flächen haben nur eine geringe Bedeutung als Gänseäsungsfläche.

Lediglich eine der Flächen mit geringer Bedeutung liegt vollständig im Bereich des geplanten Bebauungsplangebietes. Zwei weitere Flächen mit geringer Bedeutung wären nur in einem kleineren Teil betroffen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die von der geplanten Aufstellung des Bebauungsplanes unmittelbar betroffenen Flächen nur eine geringe Bedeutung als Gänseäsungsflächen aufweisen.
Da es in der angrenzenden Pufferzone aber auch Flächen mit mittlerer und hoher Bedeutung (Deichvorland) gibt, sollten sämtliche Bauarbeiten, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes durchzuführen sind, auf das Sommerhalbjahr begrenzt werden, um eine Störung der Gänse zu vermeiden."

Die Empfehlung wurde als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Vorprüfung gemäß Vogelschutzrichtlinie bzw. FFH-Richtlinie für Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung

Die Vorprüfung kommt zum Ergebnis, dass von der Durchführung der Planung eine Beeinträchtigung von relevanten Belangen des Vogelschutzgebietes nicht zu erwarten ist.

Bodenschutzgutachten

Durch die Planung wird in das Schutzgut Boden in verschiedenen Bodenteilfunktionen eingegriffen. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen können im Plangebiet vollständig ausgeglichen werden.

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. Die Eingriffsbewertung kommt zum Ergebnis, dass eine vollständige Kompensation im Plangebiet auf den MSPE-Flächen möglich ist.

Der Fachbeitrag beinhaltet Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen und führt die erforderlichen Regelungen für die MSPE-Flächen (Ausgleichsmaßnahmen) auf.

Im Folgenden werden diese Maßnahmen behandelt.

Verminderungsmaßnahmen

Die Vorgaben zum Schutz und Sicherung des Oberbodens sind als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

Für die Niederschlagsbehandlung ist das im Fachbeitrag beschriebene Konzept ausgearbeitet worden; die weiteren Empfehlungen sind als Hinweise aufgenommen.

Ebenso sind die Empfehlungen zur Auswahl der Bepflanzung der privaten Grünflächen, zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas und zur Anlage von Gartenteichen in die Hinweise aufgenommen.

Die Belange der Nachbarschaft bezüglich Lichtimmissionen können auf Grundlage der hierfür einschlägigen fachtechnischen Orientierungswerte im Baugenehmigungsverfahren geprüft werden. Die beabsichtige Nutzung (Mischgebiet und Gewerbegebiet) ist grundsätzlich unter Einhaltung dieser Vorschriften an diesem Standort möglich.
Mögliche Einwirkungen durch Licht, welches von Fahrzeugen im Plangebiet ausgeht, werden durch die vorgesehene Grünkulisse zwischen bestehender und neuer Bebauung abgeschirmt. Durch den KFZ-Verkehr verursachte Blendungen und Raumaufhellungen in den umgebenden Wohnungen könnten 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 Entfernung von ca. 50 zur nächstgelegenen Wohnbebauung ist somit nicht mit Lichtimmissionen durch Pkw an der Wohnbebauung zu rechnen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag fordert zudem Maßnahmen zur Minderung von Lichtimmissionen auf den nördlich liegenden Freiraum. Die Vorgaben zur Art der Beleuchtung sind als Hinweis bzw. Empfehlung in den Bebauungsplan aufgenommen (Abstrahlung auf einem Winkel maximal 85°, besser 70° oder weniger zur Vertikalen und mit asymmetrischer Lichtverteilung / Verwendung von Natrium-Hochdrucklampen oder wo möglich Natrium-Niederdrucklampen / Ausrichtung der Leuchten zur Vermeidung von Lichteinstrahlung in das Vogelschutzgebiet). Die Regelung zur Höhe von Werbeanlagen findet im Bebauungsplan als Festsetzung ihren Niederschlag.

Die Bepflanzung der öffentlichen Grünfläche wird im Bebauungsplan als Festsetzung geregelt.

Die Maßnahmen zur Verwendung des Oberbodens aus den Straßenbaumaßnahmen, zur Beschränkung der Bautätigkeit sowie zur Begleitung der einzelnen Baumaßnahmen unter ökologischen Aspekten werden in die Hinweise aufgenommen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Maßnahmen auf den einzelnen MSPE-Flächen werden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bereiche der MSPE-Flächen 1 und 2 dienen als Gänseäsungsflächen für überwinternde Gänse und sind durch die Bewirtschaftung bzw. Pflege auf dieses Ziel hin zu optimieren (Herbstmahd).

A 12. Beurteilung zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Im Plangebiet liegen keine Luftaustausch- bzw. Klimaausgleichsflächen vor. Denkbaren Beeinträchtigungen wirken umfangreiche Grünfestsetzungen im Plan, dazu zählen zahlreiche Baum- und Buschpflanzungen, entgegen. Sie können das Mikroklima positiv beeinflussen. Die Regelungen des Bebauungsplanes ermöglichen es darüber hinaus, die baulichen Strukturen so zu erstellen, dass "ökologische Maßnahmen am Bau", z. B. der Einsatz regenerativer Energien, möglich ist. Aufgrund des nahen Vogelschutzgebietes mussten Kleinkraftwindräder aus dem Katalog zulässiger Anlagen gestrichen werden.

A 13. Flächenbilanz/Planstatistik

Gewerbegebiet (einschl. der überlagernden MSPE-Flächen)	ca. 13.200 qm
Mischgebiet (einschl. der überlagernden MSPE-Flächen)	ca. 8.950 qm
Verkehrsfläche	ca. 4.250 qm
MSPE-Flächen (ohne MSPE-Flächen, die die MI- bzw. GE-Flächen überlagern)	ca. 17.400 qm
öffentliche Grünfläche	ca. 1.150 qm
Fläche für die Abwasserbeseitigung (Regenrückhaltebecken)	ca. 1.000 qm
Fläche für die Energieversorgung	ca. 20 qm
Gesamtfläche	**ca. 4,6 ha**

(Hinweis: Im Umweltbericht bzw. Landschaftspflegerischen Begleitplan finden sich nach anderen Kriterien zusammengestellte Flächenbilanzen, in denen die MSPE-Flächen, welche die GE- und MI-Flächen überlagern, nicht den Baugebieten sondern den MSPE-Flächen zugeordnet sind.)

A 14. 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 ergeben sich Kosten in Höhe von ca. 550.000 €. Die Anlage der öffentlichen Grünfläche kostet ca. 45.000 €. Für den Ausgleich sind ca. 60.000 € aufzubringen.

Das Konzept zur Abwasserbehandlung (Schmutzwasserkanal, Regenwasserbehandlung) ermittelt Kosten in Höhe von ca. 600.000 €.

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. 222 "Gewerbegebiet Büderich - Nördlich Hagelkreuzweg"
UMWELTBERICHT

Aufgestellt:

22.05.2013

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen:

Landschaftspflegerischer Begleitplan (Teil der Zusammenstellung Gutachten Umwelt)

Vorprüfung gemäß Vogelschutzrichtlinie (Teil der Zusammenstellung Gutachten Umwelt)

Artenschutzrechtliche Prüfung (Teil der Zusammenstellung Gutachten Umwelt)

Bodenschutzgutachten (Teil der Zusammenstellung Gutachten Umwelt)

Gänsekartierung B-Plan 222 Stadt Wesel
im Winter 2012/13
Auftragnehmer: OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG
Auftraggeber: Stadt Wesel
Wesel, den 15.05.2013

Erläuterungsbericht zu den versickerungstechnischen Untersuchungen
zum Bebauungsplan Nr. 222 "Gewerbegebiet Büderich - Nördlich Hagelkreuzweg" in Wesel-Büderich
einschließlich einer Altlastenbetrachtung
Auftragnehmer: geologie:büro, Gelsenkirchen
Auftraggeber: Stadt Wesel

Studie zur Niederschlagswasserableitung
Bebauungsplan Nr. 222 Gewerbegebiet Büderich - Nördlich Hagelkreuzweg
Erläuterungsbericht
Auftragnehmer: BlueIng
Auftraggeber: Stadtwerke AG Wesel

Ergänzung zur Studie zur Niederschlagswasserableitung
Düsseldorf, 31.10.2012

Erläuterungsbericht zur geotechnischen Erkundung einer Geländeverwerfung
im Bebauungsplangebiet Nr. 222 "Gewerbegebiet Büderich nördlich Hagelkreuzweg" in Wesel-Büderich
Auftragnehmer: geologie:büro, Gelsenkirchen
Auftraggeber: Stadt Wesel
Gelsenkirchen, 22. Mai 2012

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

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 222
"Gewerbegebiet Büderich – Nördlich Hagelkreuzweg" der Stadt Wesel
Auftragnehmer: Peutz
Bericht-Nr.: F 6637-1
Auftraggeber: Stadt Wesel
Düsseldorf, 30.11.2012

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

Gutachten
Einzelhandel in Wesel
-Einzelhandelsuntersuchung Wesel-
Auftragnehmer: Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund/Wesel 2012
Stand: 09.03.2013

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 222 "Gewerbegebiet Büderich – Nördlich Hagelkreuzweg" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.07.2013 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 08.08.2013 bis einschließlich 13.09.2013.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 16.09.2013

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 222 "Gewerbegebiet Büderich – Nördlich Hagelkreuzweg" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ebenfalls Stellungnahmen abgegeben.
Gem. der Vorlage für die Sitzung des Rates am 17.12.2013 werden die Stellungnahmen, nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander so behandelt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes weder geändert noch ergänzt werden muss.

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

Wesel, den 18.11.2013

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 17.12.2013.