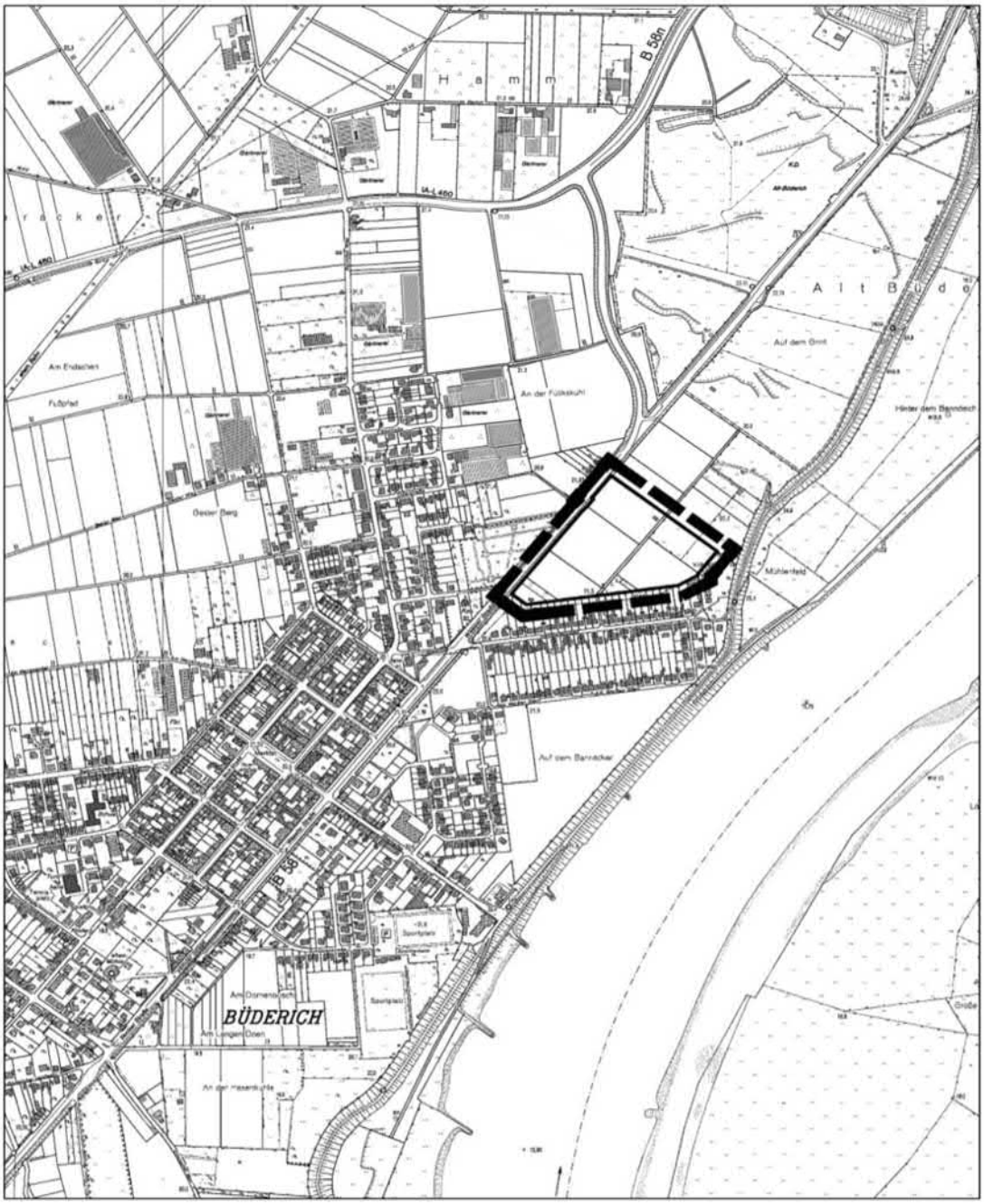
Zusammenfassende Erklärung



Inhaltsübersicht

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

1. Verfahrensablauf

Aufstellung

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

Gleichzeitig wurde die Verwaltung vom Rat beauftragt, die Entwicklung der Flächen unter Anwendung der im Rahmen des kommunalen Bodenmanagements entworfenen Regeln zu ermöglichen. Damit sollen alle entstehenden Kosten der Planung und der Umsetzung auf die Nutznießer (in aller Regel die Eigentümer) umgelegt werden.

Frühzeitige Beteiligungsphase

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.

Öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss

Der Rat hat sich in seiner Sitzung am 02.07.2013 mit den in der frühzeitigen Beteiligungsphase vorgebrachten Äußerungen beschäftigt und die Öffentliche Auslegung des Planes beschlossen.

Die Öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 31.07.2013 vom 08.08.2013 bis 13.09.2013 einschließlich statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Öffentlichen Auslegung unterrichtet und hatten in der Zeit vom 31.07.2013 bis 13.09.2013 erneut Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme.

Der Rat hat sich in seiner Sitzung am 17.12.2013 mit den im Verfahren geäußerten Anregungen auseinandergesetzt und den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Für den Bedarf an Gewerbeflächen in der Ortslage Büderich konnte mit der Landesplanung in Düsseldorf ein 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 war im Verfahren u. a. die Verträglichkeit zum nahe gelegenen Vogelschutzgebiet nachzuweisen.

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

Das ca. 4,6 ha große Plangebiet soll für den örtlichen Bedarf an Gewerbeflächen vorgehalten werden (Betriebsverlagerungen und -erweiterungen ortsansässiger Betriebe, ortsangemessene Gewerbe- und Dienstleistungsbetriebe). Eine Teilausweisung als MI-Fläche (Mischgebiet) trägt dabei der kleinteiligen Struktur (Gemischte Baufläche mit Gewerbe und Wohnen) und der unmittelbaren Nachbarschaft zur Wohnbebauung Rechnung. Eine Eingrünung bindet die Gewerbefläche in die freie Landschaft ein.

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 sind 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)

3. Wesentliche Planelemente

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.

Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 222 "Gewerbegebiet Büderich - Nördlich Hagelkreuzweg"



Ausschluss von Einzelhandel

Die Regelungen zu den Einzelhandelsverkaufsflächen basieren auf den Erkenntnissen des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Wesel aus dem Jahr 2006 und dessen Überarbeitung im Jahr 2012, die insbesondere auf die Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgung abzielen.

Mit dem Einzelhandelsgutachten "Einzelhandel in Wesel" formuliert die Stadt Wesel ihre Absichten auf die Entwicklung im Einzelhandel Einfluss zu nehmen. Dabei stehen die Sicherung und Entwicklung der integrierten Standorte sowie Erhalt und Entwicklung einer Nahversorgung der Bevölkerung im Mittelpunkt. Die regulierenden Aspekte dieses Gutachtens sollen dabei keineswegs Wettbewerb vermeiden, sondern ihn auf die städtebaulich sinnvollen und gewollten Standorte konzentrieren.

Entsprechend der angestrebten Funktion und kleinteiligen Struktur des Plangebietes erfolgen daher weitergehende Festlegungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung. Hinsichtlich des Einzelhandels wird ein weitgehender Ausschluss zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente angestrebt.

Zentrenrelevante Sortimente:

Zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimene
(Schnitt-) Blumen	baumarktspezifisches Kernsortiment+
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe	Beleuchtungskörper, Lampen
Bücher	Bodenbeläge, Teppiche
Drogerie/Kosmetik*	Boote und Zubehör
Foto/Video/Optik/Austik	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Geschenkartikel	Büromöbel und –maschinen
Glas, Porzellan, Keramik	Elektrogroßgeräte
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte	Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Haus- und Heimtextilien**	gartencenterspezifisches Kernsortiment++
Kunstgewerbe/Bilder	Möbel, Küchen
Medien***	Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Musikalienhandel	
Nahrungs- und Genussmittel	
Papier/Schreibwaren/Büroorganisation	
Pharmazeutika, Reformwaren	
Sanitätswaren (Rehabilitation)	
Spielwaren, Bastelartikel	
Sport- und Freizeitartikel****	
Uhren/Schmuck	
Waffen, Jagdbedarf	
Zeitungen, Zeitschriften	

* 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
\+ Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Rolläden, Markisen, Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten
++ Gartenbedarf (beispielsweise Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße

Tabelle: Weseler Liste / Zentrenrelevante Sortimente

Quelle:
Einzelhandel in Wesel
-Einzelhandelsuntersuchung Wesel-
Auftragnehmer: Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund/Wesel 2006 und 2012

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbericht

Belange des Umweltschutzes werden im Teil 2 der Begründung (Umweltbericht) diskutiert. Dabei werden die Auswirkungen der Planung auf die umweltrelevanten Schutzgüter betrachtet. 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.

Lärmschutz

Aktive Lärmschutzmaßnahmen

Zum Schutz umliegender schutzwürdiger Nutzungen nimmt der Bebauungsplan eine Kontingentierung des Lärms vor.

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)

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.

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.

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.

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, dass eine Versickerung ab entsprechend tiefen Bodenschichten technisch möglich ist.

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

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 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.

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

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 Ausgeschlossen sind daher 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.

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.

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.

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

Die Stellungnahmen der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschäftigten sich schwerpunktmäßig mit nachfolgend aufgeführten Themen:

- Immissionsschutz
- Verkehrsaufkommen
- Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet "Unterer Niederrhein"
- Erforderliche geophysikalische Untersuchung und Sicherheitsdetektion des Plangebietes vor Baubeginn
- Senkungen durch Salzbergbau
- Artenschutz / Gänseäsungsflächen
- Landschaftsschutz
- Niederschlagswasserversickerung
- Risikogebiet im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes/Überschwemmungsgefährdeter Bereich des Rheins
- Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen
- Wirtschaftlichkeit des Gewerbegebietes
- Alternativenprüfung
- Grundstücksvergabe
- Nachweis des örtlichen Bedarfs an gewerblichen Bauflächen

Es ergaben sich infolge der Anregungen aus der Öffentlichen Auslegung des Planes und aus der Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch keine Erkenntnisse, die zu einer Änderung der Planinhalte führten.