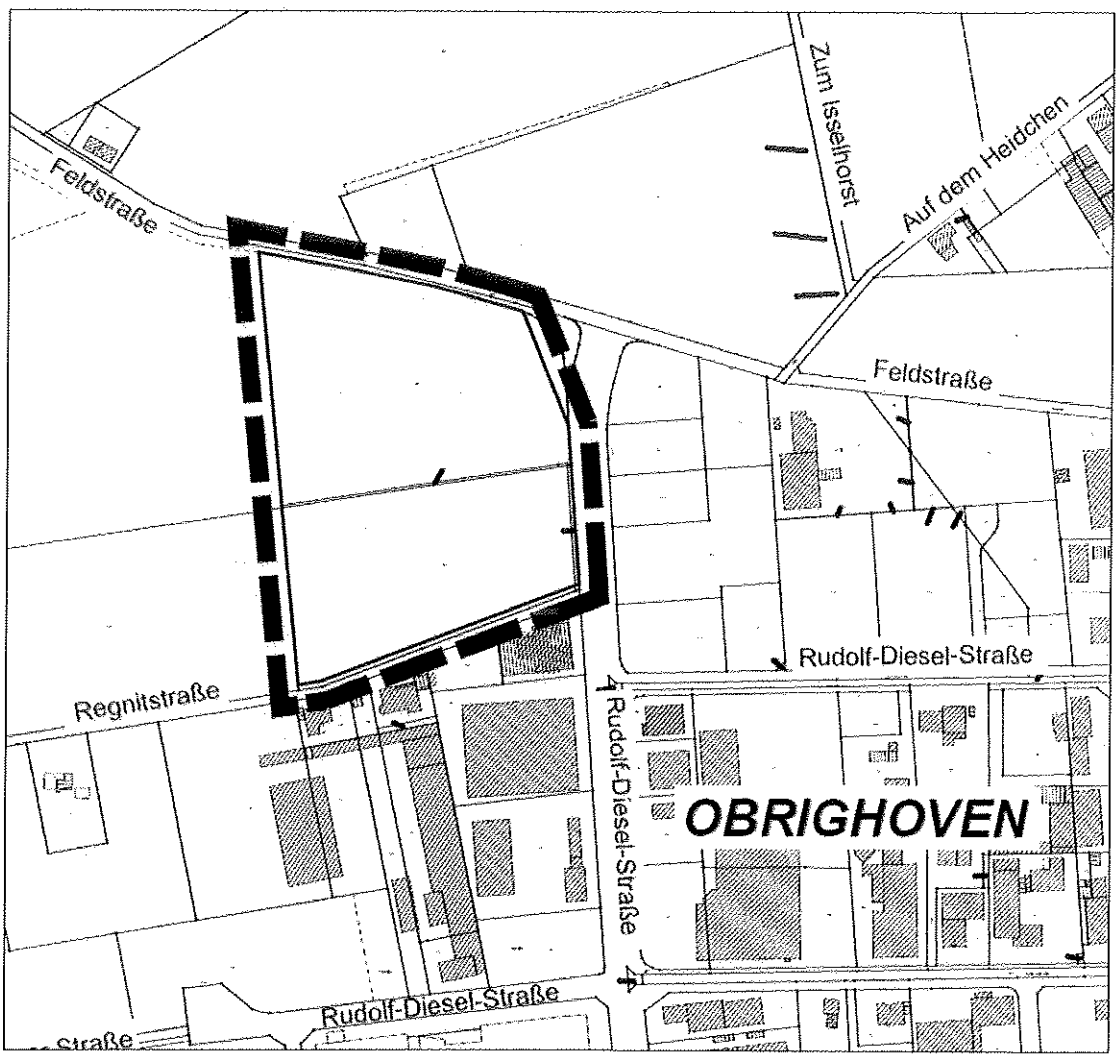
Hansestadt Wesel

Bebauungsplan Nr. 235
"Gewerbegebiet Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße"



Begründung

5. AUSFERTIGUNG

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

A 1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel 3

A 2 Räumlicher Geltungsbereich 4

A 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen 4
- Flächennutzungsplan 4
- Regionalplan 4
- Landschaftsplan 5

A 4 Alternativenprüfung 5

A 5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation 6
- Außerhalb des Plangebietes 6
- Innerhalb des Plangebietes 7

A 6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung 7

A 7 Regelungen des Bebauungsplanes 8
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 8
- Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 19
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 19
- Behandlung des Niederschlagswassers 20
- Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) 20
- Grüngestaltende und ökologische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB) 23
- Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB) 24
- Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB) 24
- Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise 25
- Anhang 28

A 8 Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung 28

A 9 Technische Infrastruktur 30
- Versorgung/ Entsorgung des Schmutzwassers 30
- Behandlung des Niederschlagswassers 30

A 10 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes 31
- Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft 31
- Beurteilung des Eingriffs zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung 32
- Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung 33

A 11 Altlasten 34

A 12 Flächenbilanz / Planstatistik 35

A 13 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung 35

Literaturverzeichnis / Urteile 36

Anlagen 37

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, Planungsanlass und Planungsziel

Das gewerblich geprägte Stadtquartier an der Rudolf-Diesel-Straße ist in den 1980er und 1990er Jahren mit dem Ziel geplant worden, gewerbliche Bauflächen zu entwickeln. Zudem ist ein Standort für den großflächigen Einzelhandel geschaffen worden. Der Bereich erstreckt sich östlich und westlich der Rudolf-Diesel-Straße über eine Fläche von insgesamt ca. 40 ha. Das Gebiet wird über zwei Bebauungspläne geregelt: Die Bebauungspläne Nr. 161 „Rudolf-Diesel-Straße – West“ und Nr. 162 „Rudolf-Diesel-Straße – Ost“.

Da für den Gewerbestandort Rudolf-Diesel-Straße in der jüngeren Vergangenheit vermehrt Ansiedlungswünsche seitens einiger Gewerbebetreiber geäußert wurden, wird nun der Bebauungsplan Nr. 235 „Gewerbegebiet Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße“ aufgestellt. Das Gewerbegebiet soll insbesondere zur Ansiedlung von produzierendem, verarbeitendem und reparierendem Gewerbe sowie Handwerksbetrieben dienen. Durch die nun anvisierte Entwicklung eines Gewerbegebietes (GE) werden die vorhandenen Gewerbeflächen entlang der Rudolf-Diesel-Straße arrondiert. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle bietet sich u.a. deswegen an, weil ein bereits voll entwickelter Gewerbestandort existiert. Technische Infrastruktureinrichtungen befinden sich demnach bereits in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und können genutzt werden. Darüber hinaus ist das Gewerbegebiet optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Der Nutzungsgrad des geplanten Gewerbegebiets soll sich an die vorhandene Gewerbestruktur entlang der Rudolf-Diesel-Straße orientieren. Aufgrund des Ausbaustandards soll das Plangebiet ausschließlich über die Rudolf-Diesel-Straße erschlossen werden. Am 11.12.2012 hat der Rat der Stadt Wesel die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 235 „Gewerbegebiet Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße“ beschlossen.

Bereits im Jahr 1999 sollten die Flächen für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden. Eine bereits an der Rudolf-Diesel-Straße ansässige Firma gab damals an, dass sie zur Sicherung des Betriebsstandortes dringend Erweiterungsflächen benötigte. Da von Seiten der Stadt Wesel befürchtet wurde, dass eine Abwanderung die Folge wäre, wenn keine Erweiterungsmöglichkeiten planungsrechtlich geschaffen werden, sah es die Stadt Wesel als dringend geboten an, Expansionsmöglichkeiten für diesen Betrieb zu schaffen und diese zu sichern. Da die Erweiterungsflächen unmittelbar an das vorhandene Betriebsgelände anschließen sollten, war auch die Verlegung des Hauptverkehrszuges Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße ein Inhalt der Planänderung. Der Rat der Stadt Wesel beschloss daher am 19.01.1999 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße“. Parallel dazu erfolgte die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesel. Diese wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 05.07.2000 genehmigt.

Da der o.g. Betrieb, der im Verfahren der Vorhabenträger war, den Betriebsstandort an der Rudolf-Diesel-Straße während des Verfahrens aufgab, kam der Durchführungsvertrag nicht zustande. Aus diesem Grunde konnte auch der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 1 nicht weitergeführt werden. Aufgrund dessen wurde die 12. Änderung des Flächennutzungsplans nicht öffentlich bekannt gemacht. Die öffentliche Bekanntmachung der Flächennutzungsplanänderung erfolgte daher erst am 24.10.2012 aufgrund der nun vorlie-

genden Planung. Mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 235 wird gleichzeitig das Verfahren zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 eingestellt. Dies gilt auch für die Bereiche, die nicht von dem Bebauungsplan Nr. 235 überlagert werden (Bereich nördlich der Feldstraße).

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

A 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 235 befindet sich im Nord-Osten des Stadtgebietes im Ortsteil Obrighoven nördlich der B 58 (Schermbecker Landstraße) im Anschluss an das dort bestehende Gewerbegebiet entlang der Rudolf-Diesel-Straße. Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Gemarkung Obrighoven, Flur 12, Flurstücke 780, 953, 954 und 955. Die Gesamtgröße des Planbereichs beträgt ca. 3 ha. Der Geltungsbereich des aufzustellenden Bebauungsplanes wird umgrenzt von der Feldstraße im Norden, der Rudolf-Diesel-Straße im Osten, der Regnitstraße im Süden und dem Friedhoferweiterungsgebiet (Flurstücke 956 und 990) des Obrighovener Friedhofs im Westen. Diese Flächen werden derzeit landwirtschaftlich genutzt. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

A 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt das Plangebiet als Gewerbliche Bauflächen dar (12. Änderung des Flächennutzungsplans). Darüber hinaus wird im Flächennutzungsplan eine Hauptverkehrsstraße im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 235 dargestellt. Die Verlegung des Hauptverkehrszuges Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße ist aufgrund der veränderten Planung obsolet geworden. Daher ist im Plangebiet keine Hauptverkehrsstraße vorgesehen, da der heutige Verlauf der Rudolf-Diesel-Straße beibehalten werden kann. Da der Flächennutzungsplan aufgrund seiner Maßstäblichkeit grundsätzlich nicht parzellenscharf ist, bedarf es keiner durch das Planverfahren ausgelösten Änderung des Flächennutzungsplans. Der Bebauungsplan Nr. 235 steht somit mit dem Flächennutzungsplan im Einklang.

Regionalplan

Gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich". Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 2 ROG sind die Flächennutzungspläne und die Ergebnisse der von Gemeinden beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen entsprechend § 1 Abs. 3 ROG in der Abwägung nach § 7 Abs. 2 ROG zu berücksichtigen.

Landschaftsplan

In dem Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Wesel ist das Plangebiet mit Ausnahme einer im Nord-Westen gelegenen Überschneidungsfläche von 96 qm nicht berücksichtigt. Nördlich grenzt das Plangebiet auf kurzer Strecke an den Entwicklungsraum A 4 „Agrarlandschaft bei Obrighoven“ und dem Maßnahmenraum M 17 „Niederterrasse bei Obrighoven“. Die für den Entwicklungsraum A 4 vorgesehenen Festsetzungen „Entwicklung von kleinteiligen Nutzungsstrukturen, Erhalt der Kulturlandschaft und Optimierung der Vernetzung“ sind von der geplanten Entwicklung im Plangebiet nicht betroffen. Auch die Naturdenkmale Nr. 17 und Nr. 18 bleiben von der Planung unberührt. Auf der Überschneidungsfläche ist ein Teil der Randeingrünung mit bodenständigen Gehölzen des Plangebietes festgesetzt. Daher entspricht diese Festsetzung des Bebauungsplanes der Maßnahmenbeschreibung des Landschaftsplanes für den Maßnahmenraum M 17 „Anpflanzung von Hecken und Gehölzstreifen“. Auch die Umsetzung der Maßnahmen im weiteren Umfeld wird durch die Planung nicht behindert. Der Bebauungsplan Nr. 235 steht somit mit dem Landschaftsplan im Einklang.

A 4 Alternativenprüfung

Zunächst muss erwähnt werden, dass eine Alternativenprüfung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 bzw. zur 12. Änderung des Flächennutzungsplanes nicht vorgenommen wurde, da es damals um die Erweiterung eines bestehenden Betriebes ging. Wie diesem Kapitel entnommen werden kann, wurde für die nun vorliegende Planung eine Alternativenprüfung mit dem Ergebnis vorgenommen, dass der gewählte Standort der am besten geeignete Standort für die Entwicklung eines Gewerbegebietes ist.

Im Ortsteil Obrighoven befinden sich noch einige Gewerbegebiete, deren Flächenpotenziale noch nicht vollständig ausgeschöpft sind. Hier sind zunächst einige gewerbliche Flächenreserven (ca. 2,8 ha) an der Rudolf-Diesel-Straße, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 161 zu nennen. Aufgrund der dortigen Eigentumsverhältnisse sind diese Flächen aber nicht verfügbar.

Ebenfalls an der Rudolf-Diesel-Straße, aber im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 162, sind noch ca. 3,7 ha gewerbliche Flächenreserven vorhanden. Diese Flächenpotenziale sind überwiegend aufgrund der Eigentumsverhältnisse ebenfalls nicht verfügbar. Die Flächenreserven werden sich hier aber kurzfristig verringern, da einige Flächen bereits vermarktet wurden.

An der Robert-Bosch-Straße, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 219 sind noch ca. 1,9 ha gewerbliche Flächen ungenutzt. Diese sind aber bereits fast vollständig vermarktet oder die Stadt Wesel steht derzeit in Verhandlung mit interessierten Betrieben. Daher stehen derzeit auch dort keine gewerblichen Flächen für Neuansiedlungen zur Verfügung.

Vereinzelte unbebaute, bebaubare Flächen oder Nachverdichtungs-Potenziale in der Umgebung weisen entweder zu geringe Flächengrößen auf oder sind nicht verfügbar.

Im Lippemündungsraum befinden sich noch große Flächenreserven für gewerbliche Zwecke. So sind bspw. 14 Flächen im Gewerbegebiet Oberemmelsum (Bebauungsplan Nr. 79) bisher keiner baulichen Nutzung zugeführt worden. Bei dem überwiegenden Teil dieser Flächen stehen die Interessen des Grundstückseigentümers der baulichen Entwicklung der Flächen entgegen. Die restlichen Flächenpotenziale sind bereits vermarktet und stehen somit nicht zur Verfügung. Darüber hinaus gibt es große Flächenpotenziale am Rhein-Lippe-Hafen. Für diese Flächen müssen aber zunächst Bebauungspläne aufgestellt werden. Diese Flächen kämen aber für Gewerbeansiedlungen ohnehin nicht infrage, da auf diesen Flächen Industriegebiete entstehen sollen, in denen sich hafenaffine Betriebe niederlassen sollen.

Als Ergebnis kann festgehalten werden, dass es derzeit keine geeigneten Gewerbeflächen gibt, die (kurzfristig) zur Verfügung gestellt werden können. Die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets ist somit aufgrund von konkreten Anfragen von Gewerbebetrieben erforderlich.

Die für diese Planung gewählten Flurstücke sind deshalb als besonders geeignet anzusehen, da an der Rudolf-Diesel-Straße bereits große Gewerbeflächen existieren, die durch das Plangebiet arrondiert werden. Ansiedlungswillige Gewerbebetriebe fragen häufig explizit nach einem möglichen Standort an der Rudolf-Diesel-Straße, da der Gewerbestandort etabliert und optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden ist. Wichtig bei der Entscheidung für den Gewerbegebiet-Standort ist auch, dass sich die Flurstücke im städtischen Eigentum befinden. Darüber hinaus wurden bereits für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 Infrastrukturinvestitionen (Kanalisation, Wasserversorgung) getätigt, die durch die jetzige Planung genutzt werden können. Ebenfalls von Bedeutung ist auch, dass die mit der Planung einhergehenden Beeinträchtigungen für Natur und Landschaft relativ gering sind (bspw. aufgrund der verkehrlichen Vorbelastung).

A 5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Außerhalb des Plangebietes

Südlich und östlich des Plangebiets grenzen die rechtskräftigen Bebauungspläne Nr. 161 und 162 an. Dort sind überwiegend Gewerbegebiete (GE) festgesetzt worden. Im Bebauungsplan Nr. 161 sind darüber hinaus auch drei Sondergebiete (SO) für Einzelhandel-Nutzungen und ein Mischgebiet (MI) festgesetzt worden. Da das Mischgebiet unmittelbar an das Plangebiet grenzt, muss bei der Entwicklung des geplanten Gewerbegebietes insbesondere auf die vorhandene Wohnbebauung Rücksicht genommen werden.

Nördlich und westlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an Freiraumstrukturen an. Der Freiraum ist überwiegend durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und durch Waldflächen gekennzeichnet. Die Entfernung zum Obrighovener Friedhof beträgt ca. 150 m in westlicher Richtung. Die nächstgelegene Wohnsiedlung ist ca. 350 m in westlicher Richtung entfernt. Sie ist im Innenbereich gelegen und als Reines Wohngebiet (WR) zu werten. Einzelne näher gelegene Wohngebäude liegen im planungsrechtlichen Außenbereich gemäß § 35 BauGB und im zuvor beschriebenen Mischgebiet an der Regnitstraße.

Durch die Lage an der Rudolf-Diesel-Straße ist das Plangebiet verkehrstechnisch optimal angebunden. Die Rudolf-Diesel-Straße stellt einen wichtigen Anknüpfungspunkt des Straßennetzes an die B 58 (Schermbecker Landstraße) dar. Sie übernimmt als innerstädtische Hauptverkehrsstraße nicht nur den Zu- und Abfahrtsverkehr ins bestehende Gewerbegebiet, sondern stellt auch zusammen mit der nördlich angrenzenden Feldstraße die Hauptverbindungsachse von der B 58 zum Ortsteil Obrighoven dar. Das Plangebiet ist durch zwei, in unmittelbarer Nähe verkehrenden Buslinien (Linien 86 und 89) in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs gut eingebunden.

Innerhalb des Plangebietes
Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 235 „Gewerbegebiet Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße“ sind die Flächen als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

A 6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

Das Plangebiet soll für eine gewerbliche Entwicklung zur Verfügung gestellt werden. Dieses Gewerbegebiet soll insbesondere zur Ansiedlung von produzierendem, verarbeitendem und reparierendem Gewerbe sowie Handwerksbetrieben dienen. Derzeit sind bereits konkrete Ansiedlungsinteressen eines ortsansässigen Bauunternehmers und eines Herstellers von laserbasierten Messsystemen geäußert worden. Der Nutzungsgrad des geplanten Gewerbegebiets soll sich an die vorhandene Gewerbestruktur entlang der Rudolf-Diesel-Straße orientieren. Daher werden bspw. Festsetzungen zu der Art und dem Maß der baulichen Nutzung sowie zur Höhe der baulichen Anlagen getroffen. Um die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Gewerbegebiets mit der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Regnitstraße (Mischgebiet) sicherzustellen, wird das Plangebiet nach dem Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen gegliedert. Darüber hinaus ist ein schalltechnisches Gutachten[1] erarbeitet worden, dessen Aussagen in den Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Um die Innenstadt und die Nahversorgungszentren zu sichern und zu entwickeln, wurde im Jahr 2006 ein Einzelhandelsgutachten und im Jahr 2012 eine Fortschreibung dieses Gutachtens[2] erarbeitet, zu dessen Zielen und Aussagen sich der Rat der Stadt Wesel bekannt hat. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass nur an den ausgewählten Standorten zentrenrelevante Warensortimente angeboten werden dürfen. Das Plangebiet zählt nicht zu diesen Standorten. Mit Verweis auf die Ausführungen und Begründungen der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes werden daher im Plangebiet die zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen.

Im Plangebiet ist eine Abgrünung zum Friedhof bzw. zur Friedhofserweiterungsfläche und zur Wohnbebauung an der Regnitstraße in Form von anzupflanzenden Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt, um vom Gewerbegebiet ausgehende Störwirkungen zu verringern bzw. zu vermeiden. Des Weiteren erhält das geplante Gewerbegebiet auch zum nördlich angrenzenden Freiraum eine Abpflanzung,

[1] Das Schallgutachten ist als Anlage 1 zu dieser Begründung beigefügt
[2] Das Einzelhandelskonzept ist als Anlage 2 zu dieser Begründung beigefügt

damit die visuelle Fernwirkung auf die freie Landschaft möglichst gering gehalten werden kann. An der östlichen Grenze des Plangebietes ist eine moderate Abgrünung festgesetzt. Darüber hinaus ist durch die Beschränkung von Einfahrtmöglichkeiten gewährleistet, dass die Bäume entlang der Rudolf-Diesel-Straße und somit auch der alleeartige Charakter der Straße in diesem Bereich erhalten bleiben können.

Die Rudolf-Diesel-Straße führt entlang der östlichen, die Feldstraße entlang der nördlichen und die Regnitstraße entlang der südlichen Plangebietsgrenze. Das Plangebiet ist somit verkehrstechnisch sehr gut angebunden. Um die Situation an der stark frequentierten Feldstraße nicht weiter zu verschärften und um das südlich des Plangebiets befindliche Mischgebiet nicht mit zusätzlichem Verkehrslärm zu belasten, wird das Plangebiet ausschließlich über die Rudolf-Diesel-Straße angebunden. Die von der Rudolf-Diesel-Straße abgehende Erschließungsstraße wird eine Fahrbahnbreite von 7,0 m erhalten und in einer Wendeanlage mit einem Durchmesser von 13,0 m enden. Eine Verlegung des Hauptverkehrszuges Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße wird – anders als im Flächennutzungsplan dargestellt – nicht vorgenommen, da die Notwendigkeit einer solchen Verlegung nicht (mehr) vorliegt.

Mit Hilfe von Verkehrssimulationen[3] zum durch die Planung induzierten Verkehrsaufkommen können die verkehrlichen Auswirkungen der Planungsmaßnahme untersucht werden. Die verkehrlichen Belastungen an der Rudolf-Diesel-Straße betragen von der Feldstraße bis zum real-Markt derzeit ca. 4.000 Kfz/d und erhöhen sich dann in Richtung Schermbecker Landstraße (B 58) auf ca. 8.000 Kfz/d. Für die Feldstraße wurden von der Rudolf-Diesel-Straße bis zur Straße Am Friedenshof 4.300 Kfz/d gezählt. Die durch die Planung ausgelösten zusätzlichen verkehrlichen Belastungen betragen an der Rudolf-Diesel-Straße ca. 900 Kfz/d. Die Feldstraße wird voraussichtlich weitere 400 Kfz/d aufnehmen müssen[4]. Diese Berechnungen ergeben sich, wenn von insgesamt 1.500 zusätzlichen Fahrten ausgegangen wird. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei dieser Annahme um eine Maximalwertbetrachtung handelt, bei der auch die zusätzlichen Verkehre berücksichtigt wurden, die durch die gewerbliche Entwicklung östlich der Rudolf-Diesel-Straße (ehemals Ursa-Gelände) ausgelöst werden. Die vorhandenen Straßen können diesen zusätzlichen Verkehr aufnehmen. Ein Aus- oder Umbau vorhandener Straßen ist aufgrund des Mehrverkehrs, ausgelöst vom Bebauungsplan Nr. 235 und der gewerblichen Entwicklung auf dem Ursa-Gelände, nicht erforderlich.

A 7 Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO entwickelt. Es ist in die Teile GE 1 und GE 2 (siehe hierzu Kapitel „Begrenzende Bestimmungen zur Einhal-

[3] Die Verkehrssimulation ist als Anlage 3 zu dieser Begründung beigefügt

[4] Die verkehrlichen Belastungen würden sich verändern, wenn bspw. ein Kreisverkehr am Kreuzungsbereich Feldstraße/ Rudolf-Diesel-Straße errichtet wird. Auf diese dadurch veränderten Verkehrsbelastungen wird hier nicht weiter eingegangen (können aber der Anlage 3 entnommen werden), da die Umgestaltung der Rudolf-Diesel-Straße nicht Bestandteil dieser Planung ist.

tung des gebotenen Immissionsschutzes") gegliedert, welches durch das Planzeichen zur Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen gekennzeichnet ist. Da sich das Plangebiet in die (gewerbliche) Umgebung einfügen soll, wird die Grundflächenzahl (GRZ) – ebenso wie bei den Bebauungsplänen Nr. 161 und 162 – auf 0,8 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 17 BauNVO.

Zur Förderung der klassischen gewerblichen Strukturen werden einige Nutzungen, die gemäß § 8 Abs. 2 und 3 BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig sind, ausgeschlossen. Die Ausschlussgründe für bestimmte Nutzungen werden nun im Einzelnen aufgeführt:

Ausschluss von Nutzungen und Anlagen

Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen[5]

Die im Jahr 2003 verabschiedete Richtlinie 2003/105/EG (auch Seveso-II-Richtlinie genannt) verfolgt das Ziel, schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen zu vermeiden und die Unfallfolgen für Mensch und Umwelt zu begrenzen. Artikel 12 Abs. 1 der Seveso-II-Richtlinie verpflichtet die Mitgliedstaaten daher dazu, dieses Ziel in ihren Politiken der Flächenausweisung oder Flächennutzung und/oder anderen einschlägigen Politiken zu berücksichtigen, indem langfristig dem Erfordernis eines angemessenen Abstandes zwischen den unter die Richtlinie fallenden Betrieben (Betriebe, in denen gefährliche Stoffe in bestimmten Mengen vorhanden sind) einerseits und schutzbedürftigen Gebieten (Wohngebiete, öffentlich genutzte Gebäude und Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle bzw. besonders empfindliche Gebiete) andererseits Rechnung getragen wird. Die Bundesrepublik Deutschland ist dieser Verpflichtung nachgekommen und hat die Anforderungen der Seveso-II-Richtlinie im Jahr 2005 durch die 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) und durch die Änderung des § 50 BImSchG in nationales Recht überführt.

Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen, können nicht in Baugebieten untergebracht werden, die dem Wohnen dienen, da ansonsten die Intention der Seveso-II-Richtlinie unterwandert werden würde. Daher können solche Betriebe primär in Industrie- (GI) oder in bestimmten Sonder-Gebieten (SO), aber auch in Gewerbe-Gebieten (GE) untergebracht werden.

Da die Flächen im geplanten Gewerbegebiet maximal ca. 150 m von der nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung entfernt liegen, können die Abstandsempfehlungen des KAS-Leitfadens (herausgegeben von der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) im Jahr 2010) damit im gesamten Plangebiet nicht eingehalten werden. Zum Schutz der Wohnbevölkerung müssen daher alle Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen, ausgeschlossen werden.

Anlagen für sportliche Zwecke

Aus der BauGB-Kommentierung geht hervor, dass alle Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen werden können, wenn die Gemeinde beabsichtigt, dass das Gewerbegebiet ganz oder vorwiegend der Unterbringung von produzierendem und verarbeitendem

[5] Zu den Ausnahmen dieses Ausschlusses siehe Kapitel „Ausnahmen für bestimmte Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen"

Gewerbe sowie von Handwerksbetrieben dienen soll (vgl. Söfker in: E/Z/B/K, BauGB, § 8 BauNVO, Rn 34a). Da genau dies das erklärte Ziel des Planverfahrens ist, wird festgesetzt, dass die gemäß § 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO allgemein zulässigen Anlagen für sportliche Zwecke im Gewerbegebiet nicht zulässig sind. Die allgemeine Zweckbestimmung eines Gewerbegebietes – die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebe-Gewerbebetrieben – bleibt auch weiterhin gewahrt.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
Das flächenmäßig relativ kleine Gewerbegebiet muss aufgrund der angrenzenden Wohnbebauung des Mischgebiets bereits nach dem Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen gegliedert werden. Wenn nun auch noch im Plangebiet Anlagen zulässig wären, die für sich selbst einen gewissen Schutzanspruch in Anspruch nehmen können, würden sich die Ansiedlungsmöglichkeiten von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben weiter verringern. Erschwerend kommt hinzu, dass aufgrund der gewerblichen Prägung des Umfeldes dem Ruhebedürfnis solcher Anlagen nicht ausreichend Rechnung getragen werden könnte. Daher sollen die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke) ausgeschlossen werden.

Vergnügungsstätten
Erfahrungsgemäß bieten Gewerbegebiete in Hinblick auf den Immissions- und Nachbarschutz sowie aufgrund der meist guten Erreichbarkeit für Kfz-Nutzer besondere Anreize für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie bestimmten Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben – namentlich Bordelle bzw. bordellartige Betriebe sowie Sex-Shops –, für die das Plangebiet nicht vorgesehen ist.

Der Begriff der Vergnügungsstätte ist nicht legaldefiniert. Jedoch kann aufgrund der langjährigen Rechtsprechung zum Begriff der Vergnügungsstätte dieser mittlerweile als eigenständiger planungsrechtlicher Nutzungsbegriff angesehen werden, der eine nahezu abschließende Regelung erfahren hat. So sind folgende Einrichtungen eindeutig als Vergnügungsstätten zu werten: Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken ggf. auch Wettbüros, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, wie Varietees, Nacht- und Tanzbars, alle anderen Tanzlokale und -cafés, Striptease-Lokale und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Video-Kabinen (nicht aber Kinos insb. Lichtspieltheater mit „normalen" bzw. „üblichen" Filmen) (vgl. Söfker in: E/Z/B/K, BauGB, § 8 BauNVO, Rn 46 i.V.m. § 6 BauNVO, Rn 42). Darüber hinaus werden auch Video-Peepshows, Sex-Shops mit mehreren Videokabinen, Swinger-Clubs und Wettbüros (sofern Anreize für den längeren Verbleib geschaffen werden) zu den Vergnügungsstätten gezählt (vgl. Janning 2010[6]: 1-2).

Es entspricht einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz, dass sich Vergnügungsstätten negativ auf ihre Umgebung auswirken können. So haben Vergnügungsstätten häufig schon aufgrund ihres optischen Erscheinungsbildes zu einem Qualitätsverlust der Umgebung geführt. Die Ansiedlung solcher Betriebe kann aber auch das Image des Plangebiets und des Umfeldes negativ beeinflussen und kann somit zu einem Attraktivitätsverlust des hochwertigen Gewerbe- und Einzelhandelsstandorts entlang der Rudolf-

[6] Der Aufsatz ist als Anlage 4 zu dieser Begründung beigefügt

Diesel-Straße führen. Die Verhinderung eines solchen „Trading-down-Effekts" stellt nach ständiger Rechtsprechung einen besonderen städtebaulichen Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen kann (vgl. BVerwG, Beschluss v. 04.09.2008 – 4 BN 9.08, Rn 8). Um die Attraktivität des Standorts zu erhalten, die Nutzungsvielfalt zu sichern und damit einer möglichen Niveauabsenkung zuvorzukommen, werden daher die Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Darüber hinaus ist auch die Nähe des Plangebiets zum Obrighovener Friedhof (ca. 100 m) ein Grund für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Derartige Nutzungen lassen sich mit den Belangen der Ruhe, Würde und Pietät eines Friedhofs in der Regel nur schwer vereinbaren, da störende Auswirkungen der Vergnügungsstätten und deren Besuchern nicht auszuschließen sind. Da die landwirtschaftlich genutzten Flächen zwischen Friedhof und Plangebiet als potenzielle Friedhofserweiterungsflächen vorgehalten werden, muss dem Schutzbedürfnis eines Friedhofs ein noch stärkeres Gewicht beigemessen werden.

Bordelle bzw. bordellartige Betriebe
Bordelle bzw. bordellartige Betriebe sind nicht den Vergnügungsstätten im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO, sondern den Gewerbebetrieben nach § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO zuzuordnen (vgl. Söfker in: E/Z/B/K, BauGB, § 8 BauNVO, Rn 46); sie sind somit im Gegensatz zu Vergnügungsstätten in Gewerbegebieten allgemein zulässig. Da Bordelle bzw. bordellartige Betriebe die gleichen Wirkungen haben können wie die Vergnügungsstätten, werden auch diese Betriebe ausgeschlossen.

Sex-Shops
Gewerbegebiete i.S.d. § 8 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Dazu gehören grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe, auch wenn sie im Gesetzestext nicht ausdrücklich erwähnt werden. Sie zählen zu den „Gewerbebetrieben aller Art" im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und sind daher im Gewerbegebiet allgemein zulässig, allerdings in den die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben beschränkenden Grenzen, die § 11 Abs. 3 BauNVO setzt. Aus der Kommentierung zur Baunutzungsverordnung (BauNVO) geht hervor, dass Sex-Shops nicht den Vergnügungsstätten, sondern den Einzelhandelsbetrieben zuzuordnen sind (vgl. Söfker in: E/Z/B/K, BauGB, § 8 BauNVO, Rn 46). Dies gilt aber nur für reine Ladengeschäfte; Sex-Shops mit mehrere Videokabinen werden hingegen als Vergnügungsstätten deklariert (vgl. Janning 2010: 1). Da Sex-Shops die gleichen Wirkungen haben können wie die Vergnügungsstätten, werden auch diese Betriebe ausgeschlossen.

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten
Der Entwicklung des Einzelhandels wird in der Stadt Wesel eine besondere Bedeutung beigemessen. Dieser hohe Stellenwert des Einzelhandels erklärt sich nicht nur aus seiner Versorgungsfunktion für die Bevölkerung. Er prägt die Stadt auch städtebaulich-stadtstrukturell und trägt dabei entscheidend zur Zentrenbildung und Belebung der Ortsteile bei. Der Strukturwandel im Handel mit Konzentration, Filialisierung und der Tendenz zu größeren Betriebseinheiten bzw. Betriebstypen in Kombination mit einer bevorzugten Ansiedlung an peripheren Standorten, die eine optimale Erreichbarkeit und Stellplatzsituation für den Pkw-Kunden bieten, hat daher erheblichen Einfluss auf die Stadtentwicklung und Stadtgestalt.

In der Vergangenheit wurden im Bereich entlang der Rudolf-Diesel-Straße Einzelhandelsgroßansiedlungen als Reaktion auf die Entwicklungen im Einzelhandel zugelassen. Diese dienen vornehmlich dem Einkauf per Pkw. Heute weist das Stadtquartier an der Rudolf-Diesel-Straße – neben der Innenstadt – die am deutlichsten ausgeprägte Konzentration von Einzelhandelsangeboten in Wesel auf. Da entlang der Rudolf-Diesel-Straße auch Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten angesiedelt wurden (u.a. SB-Markt, Fachmärkte), stellt dieser Bereich neben seiner Ergänzungsfunktion auch eine Konkurrenz zu den integrierten Standorten dar.

Um auf die Entwicklung im Einzelhandel Einfluss nehmen zu können, wurde im Jahr 2006 ein Einzelhandelsgutachten erarbeitet. Dieses Gutachten wurde im Jahr 2012 fortgeschrieben und wurde am 11.12.2012 von dem Rat der Stadt Wesel als kommunale Entwicklungsplanung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen. Erklärtes Ziel dieses städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ist es, die integrierten Standorte und die Nahversorgung der Bevölkerung zu erhalten und zu entwickeln. Dafür wurden die Innenstadt und die Nahversorgungsbereiche geographisch eindeutig abgegrenzt. Des Weiteren wurde definiert, welche Sortimente als zentrenrelevant einzustufen sind. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollen nur noch in der Innenstadt und in den Nahversorgungszentren zugelassen werden. Diese regulierenden Aspekte des Gutachtens sollen dabei keineswegs Wettbewerb vermeiden, sondern sollen ihn auf die städtebaulich sinnvollen und gewollten Standorte konzentrieren.

Sowohl der bereits vorhandene Gewerbestandort Rudolf-Diesel-Straße als auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 235 gehören nicht zu den zentralen Versorgungsbereichen; die Ansiedlung eines Betriebes mit zentrenrelevanten Sortimenten muss daher kritisch bewertet werden, da sie unmittelbar einen nachteiligen Einfluss auf die Innenstadt und die Nahversorgungsbereiche hat. Zu den vorhandenen Einzelhandelsbetrieben, die sich in den Sondergebieten „Großflächiger Einzelhandel“ (Bebauungsplan Nr. 161 „Rudolf-Diesel-Straße – West“) niedergelassen haben, heißt es bspw. im Einzelhandelskonzept: „Insgesamt bestehen diese Ansiedlungen schon mehr als zwei Jahrzehnte, so dass eine unmittelbare Auswirkung nicht mehr besteht. Allerdings spricht dies nicht für den Ausbau des Status quo. Jede direkte und indirekte Ausweitung des Innenstadt-Sortiments in den Gewerbegebieten schränkt die Entwicklung der Innenstadt ein“ (Stadt Wesel 2012: 5). Vor diesem Hintergrund kommt das Einzelhandelsgutachten zu dem Ergebnis, dass generell in allen Gewerbegebieten die innenstadtrelevanten Sortimente ausgeschlossen und die Randsortimente der übrigen Einzelhandelsbetriebe begrenzt[7] werden sollten (vgl. ebd.: 35).

Um die im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln, sollen im Bebauungsplan Nr. 235 nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, die in der Innenstadt bzw. den Nahversorgungsbereichen nicht angesiedelt werden können (bspw. aufgrund des Flächenbedarfs oder der Transportformen) und die keinen Beitrag zur Ausgestaltung der Versorgung (i.e.S.) oder zur Zentralität leisten. Daher werden im Plangebiet die zentrenrelevanten Sortimente ausgeschlossen.

[7] siehe hierzu Kapitel „Ausnahmen für den Verkauf von Waren aus den zentrenrelevanten Sortimenten“

Aufgrund der Ausführungen zum Ausschluss von Nutzungen und Anlagen im Plangebiet werden folgende textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Unzulässig sind:

- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären
  (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten
  (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Sex-Shops
  (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Bordelle bzw. bordellartige Betriebe
  (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)
- Anlagen für sportliche Zwecke
  (§ 8 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  (§ 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)
- Vergnügungsstätten
  (§ 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 und Abs. 9 BauNVO)

Zentrenrelevante Sortimente sind:
Blumen, insbesondere Schnittblumen
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
Bücher/Zeitschriften/Computerzubehör
Drogerie/Kosmetik*
Foto/Video/Optik/Akustik
Geschenkartikel
Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
Haus- und Heimtextilien**
Kunstgewerbe/Bilder
Medien***
Musikalienhandel
Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke)
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

Ausnahmen

Ausnahmen für bestimmte Betriebe, die der Störfall-Verordnung unterliegen

Die Abstandsempfehlungen des KAS-Leitfadens basieren auf der Vorgabe, dass die später zu genehmigenden Anlagen nach den Bestimmungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG), der Störfall-Verordnung (12. BImSchV) sowie den sonstigen zu berücksichtigenden Vorschriften und Regelwerken, und damit nach dem Stand der Sicherheitstechnik zu errichten und zu betreiben sind (vgl. Kommission für Anlagensicherheit 2010: 12). Über den Stand der Technik hinausgehende Schutzmaßnahmen (bspw. besondere bauliche oder technische Maßnahmen) wurden dabei nicht berücksichtigt. Daher kann im Bebauungsplan festgesetzt werden, dass der Schutzabstand unterschritten werden kann, wenn dies durch besondere technische Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen gerechtfertigt erscheint (vgl. ebd.: 16). Von dieser Möglichkeit soll hier Gebrauch gemacht werden. Daher wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

> Ausnahmsweise können Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären, zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen der angemessene Abstand geringer ist als der Abstand des Betriebsbereichs zu schutzbedürftigen Nutzungen. (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Ausnahmen für den Verkauf von Waren aus den zentrenrelevanten Sortimenten

Das Plangebiet soll vorzugsweise für produzierendes, verarbeitendes und reparierendes Gewerbe sowie für Handwerksbetriebe vorgehalten werden. Unter diesen Gewerbe- und Handwerksbetrieben gibt es durchaus einige, die im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit Produkte aus den zentrenrelevanten Sortimenten in angegliederten Verkaufsstätten an den Endverbraucher verkaufen (sog. Annex-Handel). Betriebe dieser Art können sich dann in das gewerbliche Umfeld integrieren, wenn die Waren, die verkauft werden, in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, mit der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder mit den Reparatur- und Serviceleistungen stehen. Da die Ansiedlung solcher Betriebe unter bestimmten Voraussetzungen durchaus städtebaulich gewünscht ist, soll der untergeordnete Annex-Handel von Handwerks- und Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig sein. Dadurch kann vermieden werden, dass die Ansiedlung von grundsätzlich erwünschten Betrieben an einem vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten scheitert. Aus dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesel geht hervor, dass der Einfluss eines solchen betriebsgebundenen Einzelhandels auf die Innenstadt und die Nahversorgungsbereiche in der Regel gering ist (vgl. Stadt Wesel 2012: 5). Die ausnahmsweise Zulässigkeit dieser Verkaufsstätten im Plangebiet ist daher vereinbar mit den Zielen des Einzelhandelskonzepts 2012 der Stadt Wesel.

Erfahrungen zeigen allerdings die Gefahr auf, dass sich – über dem Vorwand einer geringfügigen Tätigkeit an der Ware – reine Verkaufsbetriebe ansiedeln könnten. Um dies zu vermeiden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Verkaufsflächen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen müssen. Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass die gewerbliche Tätigkeit eines Betriebs im Vordergrund steht und dass der Annex-Handel eine lediglich untergeordnete Funktion einnimmt. Dies erfolgt über eine sowohl relative als auch absolute flächenmäßige Begrenzung der Einzelhandelsaktivitäten. Mit der relativen flächenmäßigen Begrenzung wird sichergestellt, dass die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Vergleich zur Geschossfläche (GF) des Betriebes deutlich untergeordnet ist. Mit der absoluten flächenmäßigen Begrenzung kann vermieden werden, dass z.B. durch größere Grundstückszuschnitte übergroße bauliche Anlagen errichtet werden, wodurch die Verkaufsflächen überhand nehmen könnten. Somit kann also auch darauf hingewirkt werden, dass die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet den Zielen des Einzelhandelskonzeptes nicht zuwider läuft, denn aufgrund der geringen Größe der Verkaufsflächen kann nicht von wettbewerblichen Beeinträchtigungen vorhandener Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen ausgegangen werden. Würde eine solche flächenmäßige Begrenzung nicht vorgenommen werden, könnte nicht gewährleistet werden, dass bei den von der Ausnahme erfassten Gewerbe- und Handwerksbetrieben der angegliederte Einzelhandel nur eine mit den Zielsetzungen der Planung, die den zentrenrelevanten Einzelhandel grundsätzlich verhindern will, noch vereinbare deutlich untergeordnete städtebauliche Bedeutung haben wird (vgl. OVG NRW, Urteil v. 09.11. 2010 – 10 D 15/08.NE, Rn 35). Auch das Bundesverwaltungsgericht hat die Zulässigkeit der Größenbeschränkung von Verkaufsflächen anerkannt (BVerwG, Urteil v. 29.01.2009 – 4 C 16.07, Rn 21). Daher wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

> Ausnahmsweise können Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente als Teil von Gewerbe- und Handwerksbetrieben (Annex-Handel) zugelassen werden. Diese Verkaufsflächen müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Betrieb stehen, dürfen 10 % der Geschossfläche (GF) des zugeordneten Betriebes nicht überschreiten und dürfen höchstens 100 qm je Betrieb betragen. (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Da lediglich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden, sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig. Diese Form von Betrieben kann mittels zentrenrelevanten Nebensortimenten allerdings ebenfalls nachteilig auf die zentralen Versorgungsbereiche wirken (vgl. Stadt Wesel 2012: 5). Daher heißt es im Einzelhandelskonzept, dass „die so genannten Nebensortimente auf jeden Fall auch in den zulässigen Ansiedlungen zu beschränken [sind]" (ebd.). Diese Beschränkung wird wie folgt im Bebauungsplan aufgenommen:

> Bei Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten darf die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Nebensortimente maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen, jedoch 100 qm nicht überschreiten. Es muss ein funktionaler Zusammenhang zwischen dem Haupt- und dem Nebensortiment bestehen. (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Betriebswohnungen

In Gewerbegebieten sind nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, sofern diese Wohnungen einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Mög-Möglichkeit ist für manche Betriebe sinnvoll bzw. erforderlich (z. B. Hausmeisterfunktionen o. ä.) und wird daher regelmäßig in den Gewerbegebieten auch eröffnet.

In der Vergangenheit stellten sich allerdings 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. Die Stadt Wesel hat daher bei der planungsrechtlichen Absicherung neuerer Gewerbegebiete versucht, einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen wurden durch Festsetzung an die bauliche Substanz des Gewerbebetriebes gebunden (keine freistehenden Wohngebäude zulässig). Mit aktueller Rechtsprechung wurde allerdings festgestellt, dass eine solche Festsetzung im BauGB bzw. der BauNVO keine Ermächtigungsgrundlage findet.

Aus der aktuellen Rechtsprechung und dem BauGB-Kommentar zum § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO geht hervor, dass ein funktionaler Zusammenhang zwischen betriebsbezogener Wohnung und betrieblichen Anlagen erforderlich ist und dass eine personelle Beziehung des Nutzers der Wohnung zum Betrieb bestehen muss (vgl. Söfker in: E/Z/B/K, BauGB, § 8 BauNVO, Rn 36). Daraus kann abgeleitet werden, dass bei endgültiger Aufgabe eines Betriebs „die zugehörigen Betriebswohnungen das Schicksal des Betriebs mit der Folge [teilen], dass die Baugenehmigung für die Betriebswohnungen gegenstandlos“ (OVG NRW, Beschluss v. 17.3.2008 – 8 A 929/07, Rn 14) wird. Wenn also eine Betriebswohnung in eine allgemeinen Wohnzwecken dienende Wohnung umgewandelt werden soll, bedarf es einer Genehmigung für die Nutzungsänderung; da ein Gewerbegebiet vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben und eben nicht dem Wohnen dient, kann davon ausgegangen werden, dass eine solche Umwandlung regelmäßig zu versagen wäre (vgl. Söfker in: E/Z/B/K, BauGB, § 8 BauNVO, Rn 39 i.V.m. Rn 41b). Eine Genehmigung für das allgemeine Wohnen kann auch nicht im Wege der Befreiung erteilt werden (vgl. Söfker in: E/Z/B/K, BauGB, § 8 BauNVO, Rn 41b). Selbst wenn eine vorhandene Betriebswohnung einem anderen Betrieb dienen soll, bedarf es einer neuen Überprüfung, ob diese Betriebswohnung aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll ist, und ob die Voraussetzungen zur ausnahmsweisen Zulässigkeit vorliegen. Es wird darauf hingewiesen, dass gegen eine ungenehmigte Umnutzung bauaufsichtsrechtlich vorgegangen werden kann (vgl. Söfker in: E/Z/B/K, BauGB, § 8 BauNVO, Rn 39).

Aufgrund der Tatsache, dass für manche Betriebe eine Wohnung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter erforderlich sein kann, soll die Möglichkeit der ausnahmsweisen Zulässigkeit einer solchen Nutzung im Plangebiet nicht generell verwehrt werden. Da sich in der Vergangenheit aber unerwünschte Entwicklungen eingestellt haben, wird ein klarstellender Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe hierzu Kapitel „Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise“).

Begrenzende Bestimmungen zur Einhaltung des gebotenen Immissionsschutzes

Neben einer Regelung, die den gebotenen Lärmschutz an den schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet (siehe hierzu Kapitel „A 8 Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung"), 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. Hierbei wird Bezug genommen auf den Abstandserlass des Ministeriums für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) des Landes Nordrhein-Westfalen aus dem Jahr 2007.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich der in der Abstandsliste angegebene Abstand bei den mit (*) gekennzeichneten Anlagearten ausschließlich oder weit überwiegend aus Gründen des Lärmschutzes ergibt und auf den Geräuschimmissionsrichtwerten zum Schutz Reiner Wohngebiete (WR) basiert; bei der Festsetzung der Abstände zwischen einem Gewerbegebiet (GE) einerseits und einem Mischgebiet (MI) andererseits können bei den mit (*) gekennzeichneten Betriebsarten die Abstände der übernächsten Abstandsklasse zugrunde gelegt werden (vgl. MUNLV 2007: 15). Falls diese Regelung zur Folge hat, dass ein Mindestabstand von 100 m nicht eingehalten werden kann, ist eine Einzelfallprüfung erforderlich (vgl. ebd.). Des Weiteren ist anzumerken, dass die geringfügige Unterschreitung der Abstandsempfehlungen (in Bezug auf die nächstgelegene Wohnbebauung) vertretbar ist, da auch dort der gebotene Lärmschutz über Emissionskontingente sichergestellt wird.

Die Flächen im geplanten Gewerbegebiet reichen zum Teil bis auf wenige Meter an die vorhandene Wohnbebauung (Mischgebiet) heran. Daher ist es erforderlich, das Plangebiet nach den besonderen Eigenschaften von Betrieben und Anlagen – hier: nach ihrem Emissionsverhalten – zu gliedern. Da die Schutzabstände des Abstandserlasses das gesamte Emissionsverhalten der Betriebe und Anlagen berücksichtigen, wird bei der Gliederung auf die Abstandsklassen des Abstandserlasses abgestellt. Die im Plangebiet vorgenommene Gliederung der einzelnen Baugebiete (GE 1 und GE 2) findet ihre rechtliche Grundlage in § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO.

Für den Fall, dass sich Betriebe ansiedeln wollen, bei denen ein überdurchschnittlicher Stand der Technik vorliegt oder die sich durch atypische Produktions- und Emissionsverhältnisse kennzeichnen, sollen diese Betriebe bei Vorliegen eines Einzelnachweises (Immissionsgutachten/Verträglichkeitsnachweis) zugelassen werden können, obwohl die Betriebe einer Abstandsklasse zugeordnet werden, die für unzulässig erklärt wurde. Aufgrund der zuvor getätigten Ausführungen werden folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

Im GE 1-Gebiet sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV des Landes Nordrhein-Westfalen vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig. (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Ausnahmsweise zugelassen werden können Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Im GE 2-Gebiet sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV des Landes Nordrhein-Westfalen vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig. (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO i. V. m. § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO)

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V und VI, sofern diese in der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV des Landes Nordrhein-Westfalen vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – 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.

Neben den textlichen Festsetzungen wird auch ein Hinweis aus dem Abstandserlass in den Bebauungsplan aufgenommen. Dadurch wird geklärt, wie der angegebene Abstand zu messen ist (siehe hierzu Kapitel „Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise").

Des Weiteren wird noch ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen, um mögliche Lichtimmissionen so gering wie möglich zu halten (siehe hierzu Kapitel „Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise").

Höhe baulicher Anlagen

Es wurde bereits darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in die (gewerbliche) Umgebung einfügen soll. Auch soll die visuelle Fernwirkung auf die freie Landschaft vermieden bzw. möglichst gering gehalten werden. Um dies gewährleisten zu können, muss die Höhe der baulichen Anlagen geregelt werden. Während beim Bebauungsplan Nr. 161 eine maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen festgesetzt wurde, wurde im Bebauungsplan Nr. 162 mit der höchstzulässigen Zahl der Vollgeschosse gearbeitet. Eine Festsetzung von Vollgeschossen wäre in dem Plangebiet nicht zielführend, da im gewerblichen Bereich, z.B. bei Werkhallen wesentlich höhere Geschosshöhen angesetzt werden müssen. Daher wird auf die Festsetzung der maximal zulässigen Oberkante baulicher Anlagen zurückgegriffen. Diese wird genauso wie bei dem Bebauungsplan Nr. 161 auf das Maß von 12,0 m festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass bspw. freistehende Werbeanlagen (Pylone) auch bauliche Anlagen sind. Die nun folgende textliche Festsetzung gilt somit auch für Pylone:

In dem GE-Gebiet darf die zulässige Oberkante baulicher Anlagen das Maß von 12,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete Oberkante der öffentlichen Verkehrsfläche. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Darüber hinaus werden Hinweise zur Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen und zur Höhe baulicher Anlagen in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel „Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise").

Fußbodenoberkante

Um Schäden in baulichen Anlagen aufgrund von Starkregenereignissen vorzubeugen, soll die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen höher liegen als die öffentlichen Verkehrsflächen. Wenn der Höhenunterschied aber nicht auf ein maximales Maß begrenzt wird, besteht die Gefahr, dass das Kellergeschoss als normale Nutzfläche genutzt wird. Dies würde den Sicherheitsgedanken der Festsetzung konterkarieren. Daher wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

> Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

Bauweise, Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Eine Festsetzung der offenen oder geschlossenen Bauweise ist in Gewerbe- und Industriegebieten häufig unzweckmäßig, da die baulichen Anlagen häufig die Höchstlänge von 50 m in der offenen Bauweise überschreiten. Da darüber hinaus im Bebauungsplan Nr. 161 für die GE-Gebiete eine abweichende Bauweise festgesetzt wurde, wird dies auch im Plangebiet festgesetzt:

> Im GE-Gebiet gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Länge der Gebäude ist nicht auf 50 m beschränkt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Baugrenze

Die überbaubaren Grundstücksflächen im Gewerbegebiet werden durch die Festsetzung einer Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Ist eine Baugrenze festgesetzt, dann dürfen Gebäude und Gebäudeteile diese Baugrenze nicht überschreiten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden.

Die ausschließlich durch Baugrenzen definierte Bauzone wird großzügig bemessen, um künftig bei der Realisierung einzelner Gewerbebetriebe die größtmögliche Flexibilität bieten zu können. Entlang der Rudolf-Diesel-Straße beträgt der Abstand von der Plangebietsgrenze zur Baugrenze 6,0 m, da ein solcher Abstand auch im Bebauungsplan Nr. 161 festgesetzt wurde. Somit trägt diese Baugrenze dazu bei, dass sich das Plangebiet in die (gewerbliche) Umgebung einfügt.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Rudolf-Diesel-Straße ausgehend durch eine Stichstraße. Die Straßenraumbreite für die Stichstraße ist aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung mit 11,0 m festgesetzt, wobei die Fahrbahnbreite 7,0 m betragen wird. Für den Begegnungsverkehr von LKW/LKW ist die Erschließungsstraße ausreichend dimensioniert. Die übrigen 4,0 m sollen durch einseitig angelegte Stellplätze (2,5 m Breite) und einem 1,5 m breiten Gehweg gestaltet werden.

Am Ende der Stichstraße wird eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 13,0 m errichtet. Eine solche Wendeschleife ist nicht für LKWs bzw. Lastzüge ausgerichtet, so dass diese Fahrzeuge auf den eigentlichen Gewerbeflächen werden wenden müssen.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, Einfahrtsbereich

Um die Situation an der stark frequentierten Feldstraße nicht weiter zu verschärfen und um das südlich des Plangebiets befindliche Mischgebiet nicht mit zusätzlichem Verkehrslärm zu belasten, soll das Plangebiet ausschließlich über die Rudolf-Diesel-Straße angebunden werden. Daher ist es erforderlich, entlang der Feld- und Regnitstraße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festzusetzen. Das Gleiche gilt für den Kreuzungsbereich Feldstraße/Rudolf-Diesel-Straße. Hier können aufgrund der zu bewältigenden Verkehrsmengen, der vorzufindenden Knotenpunktgeometrie und auch denkbarer Umgestaltungsoptionen Ein- und Ausfahrten nicht zugelassen werden. Im Bereich zwischen projektierter Erschließungsstraße und Regnitstraße sollen Zufahrtsmöglichkeiten von der Rudolf-Diesel-Straße aus gebündelt werden. Hier werden über die Festsetzung eines zentralen Ein- und Ausfahrtbereiches die Belange des fließenden Verkehrs und auch der Verkehrssicherheit berücksichtigt. Darüber hinaus ist durch die Beschränkung von Einfahrtmöglichkeiten gewährleistet, dass die Bäume entlang der Rudolf-Diesel-Straße und somit auch der alleeartige Charakter der Straße in diesem Bereich erhalten bleiben können.

Behandlung des Niederschlagswassers

Aufgrund der vorliegenden Boden- und Platzverhältnisse, der bereits getätigten Infrastrukturinvestitionen und der hydraulischen Berücksichtigung im Generalentwässerungsplan Wesel-Ost wird auf die Versickerung des Regenwassers verzichtet. Das im Plangebiet anfallende Regenwasser wird in die vorhandenen abwassertechnischen Anlagen in der Rudolf-Diesel-Straße (Mischwasserkanäle) eingeleitet.

Sofern ein Betrieb aber das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Betriebsgrundstück versickern möchte, soll dies ermöglicht werden. Dabei sind einige Bedingungen zu berücksichtigen. Daher wird ein Hinweis zur Versickerung in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel „Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise"). Weitergehende Ausführungen können dem Kapitel „A 9 Technische Infrastruktur" entnommen werden.

Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Wie bereits im Kapitel „A 6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung" dieser Begründung beschrieben, soll die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Gewerbegebiets mit der angrenzenden Wohnbebauung entlang der Regnitstraße (Mischgebiet) sichergestellt werden. Daher wird das Plangebiet zum einen nach dem Emissionsverhalten von Betrieben und Anlagen gegliedert (siehe hierzu Kapitel „Begrenzende Bestimmungen zur Einhaltung des gebotenen Immissionsschutzes"), zum anderen wurde ein schalltechnisches Gutachten[8] erarbeitet. Aufgrund der Berechnungen der schalltechnischen Untersuchung werden folgende textliche Festsetzungen zu Emissionskontingenten und Lärmpegelbereichen in den Bebauungsplan aufgenommen:

[8] Das Schallgutachten ist als Anlage 1 zu dieser Begründung beigefügt

Emissionskontingente

Zur Sicherung der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten außerhalb des Plangebietes werden für die in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen GE 1 und GE 2 jeweils ein Emissionskontingent L_{EK} gemäß DIN 45691 festgesetzt:

Teilfläche	Emissionskontingente L_{EK} [dB(A)/m²]	
	Tags (06:00 bis 22:00 Uhr)	Nachts (22:00 bis 06:00 Uhr)
TF 1 (GE 1 Süd)	59	44
TF 2 (GE 1 Nord)	59	44
TF 3 (GE 2)	63	48

Die Gewerbeflächen TF 1 bis TF 3 sind dem auf der Planzeichnung abgebildeten "Lageplan Lärmkontingentierung Plangebiet mit Darstellung der Immissionsorte, der Flächenaufteilung und der Zusatzkontingente" zu entnehmen. Auf demselben Lageplan sind auch die über die Emissionskontingente hinausgehenden zulässigen Zusatzkontingente $L_{EK,zus,j}$ für den Tages- und Nachtzeitraum abgebildet.

Für die Beurteilung der Zulässigkeit von Betrieben oder Anlagen sind je nach der in Anspruch genommenen Fläche, des festgesetzten Emissionskontingentes L_{EK} und der Zusatzkontingente die zulässigen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der Teilflächen nach folgender Gleichung zu ermitteln:

$$L_{r,j} = 10 \cdot \lg \sum_i 10^{0,1(L_{EK,i} + L_{EK,zus,j} - \Delta L_{i,j})/dB}\, dB$$

$L_{r,i}$ = zulässiger Beurteilungspegel bzw. Immissionskontingent in dB(A)
$L_{EK,j}$ = Emissionskontingent der Teilfläche **i**
$L_{EK,zus,j}$ = Zusatzkontingent
$\Delta L_{i,j}$ = Abstands / Flächenkorrekturmaß

$$\Delta L_{i,j} = -10 \cdot \lg\left(\frac{S_i}{(4 \cdot \pi \cdot s_{i,j}^2)}\right) dB$$

S_i = Größe der Teilfläche TF_i in m²
$s_{i,j}$ = Abstand zwischen dem Teilflächenmittelpunkt **i** und dem Immissionsort **j** in m

Ein Vorhaben erfüllt auch die schalltechnische Festsetzung des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel $L_{r,j}$ dieses Vorhabens den Immissionsrichtwert der TA Lärm an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (Relevanzkriterium der DIN 45691).

Zum Nachweis der Einhaltung des zulässigen anteiligen Beurteilungspegels $L_{r,j}$ ist im jeweiligen bau-, immissionsschutzrechtlichen oder sonst erforderlichen Einzelgenehmigungsverfahren eine betriebsbezogene Immissionsprognose nach den technischen Regeln in Ziffer A.2 des Anhangs zur Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm – vom 26.08.1998 durchzuführen. Der Beurteilungspegel L_r gemäß TA Lärm darf den anteiligen Beurteilungspegel $L_{r,j}$ nicht überschreiten.

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 wie folgt einhalten:

Für Aufenthaltsräume in Wohnungen:

Lärmpegelbereich I	erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich II	erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich III	erf. $R'_{w,res} \geq 35$ dB
Lärmpegelbereich IV	erf. $R'_{w,res} \geq 40$ dB
Lärmpegelbereich V	erf. $R'_{w,res} \geq 45$ dB
Lärmpegelbereich VI	erf. $R'_{w,res} \geq 50$ dB

Für Büroräume:

Lärmpegelbereich II	erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich III	erf. $R'_{w,res} \geq 30$ dB
Lärmpegelbereich IV	erf. $R'_{w,res} \geq 35$ dB
Lärmpegelbereich V	erf. $R'_{w,res} \geq 40$ dB
Lärmpegelbereich VI	erf. $R'_{w,res} \geq 45$ dB

Die Lärmpegelbereiche sind dem auf der Planzeichnung abgebildeten "Lageplan zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche für das Plangebiet gemäß DIN 4109 Isophonenberechnung für eine Rechenhöhe von H = 5m über Gelände“ zu entnehmen.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet existieren Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich I und Lärmpegelbereich VI.

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

Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn durch ein Fachgutachten nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen führen.

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

Neben den textlichen Festsetzungen wird auch ein Hinweis zu Schallschutzempfehlungen in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe hierzu Kapitel „Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise“)

Weitergehende Ausführungen können dem Kapitel „A 8 Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung" entnommen werden.

Grüngestaltende und ökologische Maßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Stellplatzbegrünung

Die Festsetzung einer Stellplatzbegrünung erfolgt sowohl aus stadtgestalterischen als auch aus ökologischen Gründen. Durch die festgesetzte Stellplatzbegrünung wird verhindert, dass große Stellplatzanlagen ohne gegliedertes Grün realisiert werden können. Darüber hinaus kann die vorgesehene Gliederung der Stellplätze durch einen Laubbaum zu einer Verbesserung des ökologischen Kleinklimas im Plangebiet führen, z.B. durch die Verschattung der Parkplätze im Sommer und die Erhöhung der Luftfeuchtigkeit. Daher wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

> Bei der Anlage von notwendigen Stellplätzen gemäß § 51 BauO NRW ist je angefangener 8 Stellplätze ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16 bis 18 cm zu pflanzen. Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume hat nach der Liste B des Anhangs zu erfolgen. Die zugehörige Pflanzfläche muss mindestens 9 qm aufweisen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25a BauGB)

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

An der nördlichen, südlichen und westlichen Grenze des Plangebiets werden Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Die Festsetzungen dienen der Abgrünung der Gewerbeflächen zum offenen Landschaftsraum; somit kann die visuelle Fernwirkung auf die freie Landschaft vermieden bzw. möglichst gering gehalten werden. Die Festsetzung dient aber auch dem Sicht-, Immissions- und Klimaschutz. Während bei der Grünfläche A (Grünfläche an der südlichen und westlichen Plangrenze) dem Sicht- und Immissionsschutz aufgrund der Ausrichtung und der Nähe zum Friedhof und zur Wohnbebauung eine große Bedeutung beigemessen wird, steht bei der Grünfläche B (nördliche Grünfläche) eine moderate Abgrünung zum offenen Landschaftsraum im Vordergrund. Hier soll dem Bedürfnis der Gewerbebetreiber auf Außendarstellung bzw. Werbemöglichkeiten Rechnung getragen werden. Darüber hinaus wird auch an der östlichen Grenze des Plangebietes eine moderate Abgrünung festgesetzt. Daher sind unterschiedliche Festsetzungen erforderlich:

> Für die „Grünfläche A" wird eine mindestens dreireihige Gehölzpflanzung mit den Arten der Liste A im Anhang festgesetzt, Abstand 1,5 x 1,5 m (Qualität: Sträucher bzw. Heister 2-mal verschulte Ware). Auf je 80 qm ist ein Baum aus der Liste B zu pflanzen (Qualität: mindestens Stammumfang 16/18 Hochstamm bzw. vorzugsweise Stammbüsche). Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten. Es sind Bewegungsräume für Wartungs- und Pflegemaßnahmen einzukalkulieren. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

> Für die „Grünfläche B" sind gruppenweise Gehölzpflanzungen mit Arten der Liste A und C im Anhang festgesetzt. Die Gehölzbestockung muss mindestens 50% der Fläche erreichen. Die restlichen Flächen sind einem standortgerechten Landschaftsrasen aus bodenständigen Arten anzusäen und maximal 3-mal im Jahr zu mähen. Die Bepflan-

zung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

In der Anpflanzungsfläche am östlichen Rand des Plangebietes (Streifen entlang der Rudolf-Diesel-Straße) ist auf je 60 qm ein Baum aus der Liste B und C im Anhang zu pflanzen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1a BauGB)
Für die Planung ist ein Fachbeitrag Eingriffsbewertung und Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden, der Anlage zu dieser Begründung ist. Im Ergebnis werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (weitergehende Ausführungen können dem Kapitel „A 10 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes" und insb. dem Teil B der Begründung entnommen werden). Für im Plangebiet festgesetzte Anpflanzflächen ist eine Aufwertung von 2 Punkten möglich. Dadurch verringert sich die auswärtige Kompensationsforderung. Daher wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nach näherer Maßgabe des Landschaftspflegerischen Begleitplanes festgesetzt. Der erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes auf von der Stadt Wesel bereitgestellten Flächen in der Gemarkung Lackhausen, Flur 10, Flurstücke 45, 125 tlw., 144 tlw., 165 tlw., 166; Flur 4 Flurstücke 116 tlw., 139 tlw. Die Eingriffsbewertung führt zum Ergebnis, dass die im Ökokonto der Stadt Wesel unter der Bezeichnung IM 01 „Fischaufstiegsanlage Bärenschleuse" geführten Fläche belastet wird mit der erforderlichen externen Kompensation in Höhe von 19.380 ökologischen Werteinheiten (ÖWE)

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

Für den Ausgleich für die Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Gebietes festgesetzt. Dieses Kompensationserfordernis wird erbracht auf den Flächen des Ökokontos der Stadt Wesel unter den Bezeichnungen IF 01 „Fischaufstiegsanlage Bärenschleuse" (Gemarkung Lackhausen, Flur 10, Flurstücke 45, 125 tlw., 144 tlw., 165 tlw., 166; Flur 4 Flurstücke 116 tlw., 139 tlw.), BÜF 01 „Hagelkreuzweg 1" (Gemarkung Büderich, Flur 32, Flurstück 61), BÜF 02 „Hagelkreuzweg 2" (Gemarkung Büderich, Festlegung erfolgt im Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 222), OHF 01 „Dorstener Straße" (Gemarkung Obrighoven, Flur 12, Flurstück 336) und OHF 03 „In der Luft" (Gemarkung Obrighoven, Flur 10, Flurstücke 713, 714, 882, 1429, 1432, 1437, 1458, 1526, 1586)

Werbeanlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB)
Um einen einheitlichen städtebaulichen Gesamteindruck gewährleisten zu können, wird auch die Festsetzung zum obersten Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden aus dem Bebauungsplan Nr. 161 übernommen. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung die potenzielle Lichtimmission vermindert.

Der oberste Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden darf maximal 2,0 m über der höchstzulässigen Oberkante des Gebäudes liegen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

Betriebswohnungen

Eine ausnahmsweise zulässige Wohnung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) kann nur dann genehmigt werden, wenn

- die Wohnung aus betrieblichen Gründen objektiv sinnvoll ist,
- es einen funktionalen Zusammenhang zwischen betriebsbezogener Wohnung und den betrieblichen Anlagen gibt,
- eine personelle Beziehung des Nutzers der Wohnung zum Betrieb besteht,
- die Wohnung dem Betrieb gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist
- und ein Zugehörigkeitsvermerk zum jeweiligen Betrieb aufgenommen wird

Es wird darauf hingewiesen, dass die Baugenehmigung für eine Betriebswohnung gegenstandlos wird, sobald es zu einer endgültigen Aufgabe eines Betriebes kommt. Gegen eine ungenehmigte Umnutzung kann bauaufsichtsrechtlich vorgegangen werden.

Abstandserlass

Der in dem Abstandserlass angegebene Abstand ist zu messen an der geringsten Entfernung zwischen der Umrisslinie der emittierenden Anlage und der Begrenzungslinie von Wohngebieten. Die Lage der Begrenzungslinie, auf die Bezug genommen wird, kann der Planzeichnung entnommen werden. Unter Umrisslinie ist die Linie im Grundriss (Vertikalprojektion) der Anlage zu verstehen, die ringsum die Emissionsquellen (z.B. Schornsteine, Auslässe, schallabstrahlende Wände oder Öffnungen) umfasst. Bei mehreren Anlagen auf einem Werksgelände ist für die Bemessung des notwendigen Abstandes regelmäßig die Anlagenart mit dem größten erforderlichen Abstand gemäß Abstandsliste maßgebend. Geringfügige Unterschreitungen der Abstände sind laut Abstandserlass akzeptabel.

Minderung der Lichtimmissionen

Zur Minderung der Lichtimmissionen sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:

a) Alle Leuchten sollten so ausgerichtet und dimensioniert werden, dass hierdurch keine Blendung gemäß Lichtrichtlinie NRW der umliegenden Bebauung hervorgerufen wird. Die Abstrahlung sollte auf einen Winkel maximal 85°, besser 70° oder weniger zur Vertikalen begrenzt sein. Grundsätzlich führt eine optimale Wahl des Scheinwerferstandortes, die Vermeidung einer direkten Blickverbindung zwischen Scheinwerfer und Immissionsorten sowie die bevorzugte Wahl von Scheinwerfern mit asymmetrischer Lichtverteilung zur Minimierung der Lichtimmissionen in der Nachbarschaft.
b) Um eine Anlockwirkung von Insekten zu vermeiden, sollten Lampen mit wirkungsarmen Lichtspektrum verwendet werden. Natriumdampf-Hochdrucklampen erfüllen in vielen Bereichen diesen Zweck. Wo möglich sollten Natrium-Niederdrucklampen zum Einsatz kommen. Leuchten sollten weiterhin eine Mindestschutzart IP 43 aufweisen, so dass ein Eindringen von Insekten in den Leuchtkörper vermieden werden kann.

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

Höhe baulicher Anlagen und Aufbauten
Die Planung oder Realisierung von baulichen Anlagen – einschließlich untergeordneter Gebäudeteile – oder Aufbauten wie z.B. Antennenanlagen oder Werbemasten, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20,0 m über Grund übersteigen, ist mit der Wehrbereichsverwaltung West abzustimmen.

Freiwillige Versickerung von Niederschlagswasser (Dachflächenwasser)
Die Dachflächen sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone (Mulden, Rigolen etc.) auf privatem Grundstück zu versickern. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem muss den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und hat sich den speziellen Bodenverhältnissen anzupassen. Die Hinweise des versickerungstechnischen Bodengutachtens sind zu berücksichtigen. Die wasserrechtlichen Vorschriften sind zu beachten. Für den Bau und Betrieb der Versickerungsanlagen bedarf es einer wasserrechtlichen Erlaubnis, die bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel beantragt werden muss.

Schallschutzempfehlungen
Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dieses sind z. B.
- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Schlafräume an lärmarmer Seite etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche, Terrassen und/oder Balkone
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen
- Ausschluss von schützenswerten Nutzungen hinter lauten Fassaden

Bombenabwurfgebiet
Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Es gibt Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Plangebiet. Darüber hinaus existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben). Vor Beginn von Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Geländes vorgenommen werden. 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.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

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

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.

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.

Richtfunkstrecke

Über das Plangebiet verläuft eine im Flächennutzungsplan dargestellte Richtfunkstrecke.

Bergwerksfelder

Das Plangebiet liegt über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wesel 15" und über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Buchholtwelmen".

Anhang

Liste A
(für naturnahe Flächen)

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

Liste B
Bäume (auch Straßenbäume)

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

Liste C
Bäume 2. Ordnung

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Sorbus aucuparia	Eberesche

A 8 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 und den auf das Plangebiet einwirkenden Lärm der tangierenden Straßen.

Im Schallgutachten wurden Festsetzungen zum Lärmschutz vorgeschlagen, die in den Bebauungsplan aufgenommen wurden. Auf diese Weise kann ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen hergestellt werden.

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

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Emissionskontingente)
Ziel der Schalltechnischen Untersuchung ist es, an den nächstgelegenen schützenswerten Immissionsorten außerhalb des Bebauungsplanes den Immissionsrichtwert der TA Lärm aus der Gesamtheit aller Schallquellen einzuhalten.

Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde daher zunächst die innerhalb der Baugrenzen liegende Fläche in die drei Teilflächen TF 1 bis TF 3 unterteilt. Diese Gliederung erfolgte unter Berücksichtigung der jeweiligen Abstände zu den betrachteten schutzbedürftigen Nutzungen (Immissionsorte) außerhalb des Plangebietes. Den Immissionsorten wurde dabei der jeweils städtebaulich gebotene Schutzanspruch zugrunde gelegt. So erhält bspw. die vorhandene Wohnbebauung entlang der Regnitstraße den Schutzanspruch einer in einem Mischgebiet liegenden Wohnnutzung.

Die gewerblichen Schallimmissionen der zu betrachtenden Flächen wurden im Schallgutachten so bemessen, dass im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen die Anforderungen gemäß der TA Lärm / der DIN 45691 eingehalten werden können. Um dies gewährleisten zu können, ist für jede Teilfläche des Bebauungsplangebietes eine Kontingentierung der zulässigen Schallemissionen je Quadratmeter in Form einer Festsetzung der zulässigen Emissionskontingente (L_{EK}) gemäß DIN 45691 durchgeführt worden. Bei der Kontingentierung ist auch die Gewerbelärmvorbelastung durch das unmittelbar südlich zum Plangebiet angrenzende Bebauungsplangebiet Nr. 161 sowie weitere gewerbliche Nutzungen östlich der Rudolf-Diesel-Straße berücksichtigt worden, indem bei der Bestimmung der maximal zulässigen Emissionskontingente L_{EK} die Einhaltung der um 6 dB(A) reduzierten anteiligen Immissionsrichtwerte untersucht wurde. Auf diese Weise werden die Immissionsrichtwerte nicht überschritten, allerdings führt diese Herangehensweise dazu, dass an einzelnen Immissionsorten das Immissionskontingent L_{IK} nicht voll ausgeschöpft werden kann. Für diese Immissionsorte wurde auf Grundlage des Anhangs A.2 der DIN 45691 ein Zusatzkontingent vergeben.

Passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)
Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Straßen gemäß den Vorgaben der RLS 90 ermittelt und anhand der schalltechnischen Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zu Teil 1 der DIN 18005 im Plangebiet beurteilt. Die schalltechnischen Orientierungswerte für ein Gewerbegebiet betragen 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts. Im Falle einer Überschreitung sind die dann erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109) bauleitplanerisch festzulegen.

Auf Grundlage der von der Stadt Wesel zur Verfügung gestellten Angaben zu Verkehrsmengen (in Kfz/d sowie prozentualer LKW-Anteil) wurden zunächst die Emissionspegel der angrenzenden Straßen ermittelt. Im Fall der Rudolf-Diesel-Straße wurden die gemittelten Belastungszahlen einer Verkehrszählung vom 17.10.2013 bis zum 22.10.2013 zu Grunde gelegt. Bei der Schermbecker Landstraße und der Feldstraße (westlich Rudolf-Diesel-Straße) wurden die zur Verfügung gestellten Verkehrszahlen aus der Verkehrssimulation (Anlage 3 dieser Begründung) für den Belastungsfall „Gewerbe mit 1.500 Fahrten" berücksichtigt.

Ausgehend von der Fahrzeugdichte sowie der Geschwindigkeit und weiteren Parametern wird als Ausgangspunkt für die weiteren Berechnungen die sogenannte Emission berechnet. Ausgehend von den berechneten Emissionspegeln wird dann die Immission in Form des sogenannten Beurteilungspegels an Immissionsorten, d.h. die Geräuschbelastungen innerhalb des Plangebietes berechnet. Bei der Bewertung der Ergebnisse der Immissionsberechnungen ist zu beachten, dass die abschirmende Wirkung der geplanten Gewer-

bebauten nicht berücksichtigt wird (freie Schallausbreitung). So stellen die ermittelten Immissionen den ungünstigsten Fall dar, d.h. ohne weitere Gebäudeabschirmungen.

Wie die Ergebnisse der Einzelpunktberechnung des Schallgutachtens zeigen, liegen die höchsten Beurteilungspegel im Plangebiet im Bereich entlang der Rudolf-Diesel-Straße. Der schalltechnische Orientierungswert von 65 dB(A) tags für ein Gewerbegebiet wird im Bereich der Immissionsorte 02, 03, 13 und 14 bei Beurteilungspegeln von bis zu 64 dB(A) um mindestens 1 dB(A) unterschritten. Der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) nachts wird hier bei Beurteilungspegeln von bis zu 55 dB(A) eingehalten bzw. ausgeschöpft. Im Bereich der übrigen Immissionsorte, d.h. in größerer Entfernung von bzw. abgewandt zur Rudolf-Diesel-Straße werden die schalltechnischen Orientierungswerte ebenfalls eingehalten bzw. zum Teil deutlich unterschritten.

A 9 Technische Infrastruktur

Versorgung/ Entsorgung des Schmutzwassers

Sämtliche technische Infrastruktureinrichtungen müssen neu im Plangebiet erstellt werden. Wasserleitungen und Mischwasserkanäle liegen bereits entlang der Rudolf-Diesel-Straße. Die Einleitung des Schmutzwassers in das Kanalnetz der Stadt Wesel und somit die Weiterleitung in das zentrale Klärwerk ist geplant. Somit ist eine ordnungsgemäße Behandlung des Schmutzwassers gewährleistet.

Behandlung des Niederschlagswassers

Das Landeswassergesetzes (LWG) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten. Bereits im Jahr 1999 wurde ein Hydrogeologisches Gutachten[9] zur Versickerung von Dachflächenwasser für den Bereich des Plangebietes erstellt. Dieses Gutachten bezieht sich zwar auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1; da sich die vorliegenden Bodenverhältnisse aber nicht verändert haben, können die Aussagen des Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit des Bodens auch für den Bebauungsplan Nr. 235 herangezogen werden. Zur Voruntersuchung der Einschätzung der Versickerungsfähigkeit des Bodens wurden insgesamt 22 Rammkernbohrungen abgeteuft. Die Bohrungen 1 bis 10 wurden auf der Teilfläche 2, die nicht Bestandteil dieser Planung ist, vorgenommen. Die Bohrungen 11 bis 22 wurden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 235 ausgeführt. Das Hydrogeologische Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass „bei den hier vorliegenden Boden- und Platzverhältnissen [..] eine Versickerung in der Wechsellagerung aus Feinsand und Schluff nur bedingt infrage" kommt (Geotechnisches Büro 1999: 5).

Nach Aussage von den Stadtwerken Wesel ist das Plangebiet in dem Generalentwässerungsplan Wesel-Ost bereits hydraulisch berücksichtigt worden, d.h. die vorhandenen abwassertechnischen Anlagen in der Rudolf-Diesel-Straße sind auch für die Aufnahme des Regenwassers ausgelegt. Vor dem Hintergrund eines insgesamt vergleichbar hohen Aufwands für die Erstellung von Versickerungsanlagen und der bereits getätigten Infrastrukturinvestition wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 235 keine Versickerung des Regenwassers vor Ort festgesetzt.

[9] Dieses Gutachten ist als Anlage 5 zu dieser Begründung beigefügt

Sofern ein Betrieb das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser auf dem Betriebsgrundstück versickern möchte, soll dies ermöglicht werden. Für diesen Fall muss sich das gewählte Regenwasserentwässerungssystem den speziellen Bodenverhältnissen anpassen. Darüber hinaus müssen die zu entwässernden Dachflächen so ausgestaltet werden, dass eine Verunreinigung des Niederschlagswassers ausgeschlossen werden kann. Daher wird ein Hinweis zur freiwilligen Versickerung in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel „Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise“).

A 10 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts in seinen in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe a bezeichneten Bestandteile in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

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

Bezüglich der Schutzgüter Pflanzen und Tiere geht durch die dauerhafte Versiegelung eines wesentlichen Teils des Plangebietes Lebensraum verloren. Dieser Verlust ist zu kompensieren. Die Artenschutzrechtliche Prüfung (allg. Vorprüfung) ergab für keine Art eine erhebliche Beeinträchtigung.

Für die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Boden und Wasser wird eine flächenhafte Kompensation erforderlich, da durch die Planung in verschiedene Bodenteilfunktionen eingegriffen wird und es zu einem dauerhaften Verlust von Versickerungsflächen und landwirtschaftlichen Produktionsflächen kommt. Die dadurch entstehenden Beeinträchtigungen können im Eingriffsgebiet nicht ausgeglichen werden.

Die Eingriffsbewertung kommt zu dem Ergebnis, dass eine externe Kompensation von 19.380 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) erforderlich ist. Dieses Kompensationserfordernis wird auf der im Ökokonto der Stadt Wesel unter der Bezeichnung IM 01 „Fischaufstiegsanlage Bärenschleuse“ geführten Fläche erbracht.

Bereits für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 wurden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die nicht vollständig im Plangebiet erbracht werden konnten. Im näheren Umfeld des Plangebietes standen jedoch keine geeigneten Flächen zur Verfügung. Da die Bärenschleuse an der Issel ein für Fische und andere Wasserorganismen unüberwindbares Hindernis darstellte, wurde als Kompensationsmaßnahme für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1 eine Fischaufstiegsanlage errichtet. Diese Maßnahme wurde von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Wesel akzeptiert und für das

Ökokonto der Stadt Wesel anerkannt. Die Anlage wurde bereits im Jahr 2003 gebaut und konnte im Jahr 2005 vollständig ihre Funktion wahrnehmen. Da der Vorhabenbezogene Bebauungsplan aber nie zur Rechtskraft geführt wurde, soll die dafür vorgesehene Kompensationsmaßnahme nun für den Bebauungsplan Nr. 235 angerechnet werden.

Das Bodengutachten kommt zu dem Ergebnis, dass für die Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes erbracht werden müssen. Dieses Kompensationserfordernis wird erbracht auf den Flächen des Ökokontos der Stadt Wesel unter den Bezeichnungen IF 01 „Fischaufstiegsanlage Bärenschleuse", BÜF 01 „Hagelkreuzweg 1", BÜF 02 „Hagelkreuzweg 2", OHF 01 „Dorstener Straße" und OHF 03 „In der Luft".

Der Umweltbericht mit Eingriffsbewertung und Landschaftspflegerischen Begleitplan sowie Bodengutachten ist eigenständiger Bestandteil (Teil B) dieser Begründung.

Beurteilung des Eingriffs zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung
Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden. Daher erfolgt zunächst eine Darstellung der klimarelevanten Veränderungen, die mit der Planung einhergehen, anschließend werden diese bewertet und abschließend werden die Maßnahmen zum Klimaschutz beschrieben.

Das Plangebiet wird derzeit vollständig intensiv landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt, das anfallende Regenwasser kann daher derzeit versickern bzw. verdunsten. Während die Versickerung zur Grundwasserneubildung beiträgt, bewirkt die Verdunstung des Niederschlagswassers, dass der Umgebungsluft die Wärme entzogen wird und diese somit gekühlt wird.

Durch die Ausweisung als Gewerbegebiet wird das Plangebiet großflächig versiegelt und überbaut. Das anfallende Niederschlagswasser wird fast vollständig in die Kanalisation eingeleitet und steht somit nicht mehr zur Verdunstung/ Befeuchtung der Stadtluft zur Verfügung.

Da die Versiegelungsmaterialien hohe Wärmespeichervermögen aufweisen, wird die gespeicherte Wärme während der Nacht und insbesondere bei so genannten Strahlungswetterlagen mit geringen Windgeschwindigkeiten nur langsam freigesetzt. Dadurch wird es im Plangebiet zu erhöhten Oberflächen- und Lufttemperaturen kommen.

Durch die Gebäude kann sich auch die Luftströmung ändern. Es entstehen sowohl Bereiche mit sehr geringer Durchlüftung als auch Zonen mit erhöhter Windgeschwindigkeit. Auch ist es möglich, dass es zur Unterbrechung von kleinräumigen Kaltluftströmen kommt.

Da das Plangebiet zusätzlichen Verkehr insbesondere auf der Rudolf-Diesel-Straße induzieren wird, wird sich auch die Schadstoff- und Feinstaub-Belastung erhöhen. Anthropogene Emissionen von Treibhausgasen verstärken den natürlichen Treibhauseffekt und tragen somit zum Klimawandel bei.

Da im Plangebiet maritimes Klima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern herrscht, haben die zuvor beschriebenen Veränderungen (insb. Temperaturanstieg) nur mittlere nachteilige Auswirkungen für den Klimaschutz. Auch kommt es deswegen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen, da das Plangebiet relativ klein ist, laut Umweltbericht keine Luftaustausch- bzw. Klimaausgleichsfläche ist und durch die angrenzende Rudolf-Diesel-Straße bereits eine gewisse Vorbelastung (insb. Schadstoff- und Feinstaub) aufweist. Darüber hinaus ist darauf hinzuweisen, dass die nördlich des Plangebiets angrenzenden Waldflächen (ca. 6,3 ha) eine gewisse klimaökologische Funktion haben. Sie sind wichtige Kaltluftproduzenten und tragen zum Klimaausgleich in den angrenzenden Siedlungsflächen bei.

Um die nachteiligen Auswirkungen auf das Klima, die mit der Planung einhergehen, so gering wie möglich zu halten, wird zum einen eine Randeingrünung des Plangebietes und zum anderen eine Stellplatzbegrünung im Bebauungsplan festgesetzt. Auf diese Weise kann die Sonneneinstrahlung bzw. die Wärmespeicherung vermindert werden. Bäume und Sträucher spenden aber nicht nur Schatten, die Pflanzentranspiration befeuchtet und kühlt auch die Umgebungsluft und durch die Fixierung von CO_2 in den Pflanzen wird auch der Treibhauseffekt lokal verringert.

Weitere Verminderungsmaßnahmen sind im Einzelfall bei der Ausführung möglich und ausdrücklich erwünscht. Daher wurden Vorschläge für die Verbesserung des Lokalklimas (z.B. Fassadenbegrünung, extensive Dachbegrünung, Anlage von Gartenteichen, freiwillige Versickerung des Niederschlagswassers) als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Da diese Maßnahmen nicht festgesetzt werden, können auch die entsprechenden eingriffsmindernden Auswirkungen, insbesondere auf die Schutzgüter Wasser und Klima, nicht angesetzt werden.

Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Weiter heißt es, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen. Gemäß § 1a Abs. 2 Satz 4 BauGB soll die Notwendigkeit der Umwandlung begründet werden.

Im Kapitel „A 4 Alternativenprüfung" ist bereits geklärt worden, dass es derzeit keine geeigneten Gewerbeflächenreserven gibt, die (kurzfristig) zur Verfügung gestellt werden können. Die Ausweisung eines neuen Gewerbegebiets ist somit aufgrund von konkreten Anfragen von Gewerbebetrieben erforderlich bzw. unvermeidbar.

Das Plangebiet wird derzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt. Durch die Planung werden daher Flächen in Anspruch genommen, die bisher baulich nicht genutzt wurden. Somit kann zwar dem Gebot der Innen- vor der Außenentwicklung nicht nachgekommen werden, aber unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB (insb. in Bezug auf gesunde Wohnverhältnisse und den Belangen des Umweltschutzes) und der Prämissen der Flächenverfügbarkeit, der möglichst geringen Erschließungskosten und

einer möglichst interessanten Lage für Gewerbetreibende, hat die Alternativenprüfung ergeben, dass die für die Planung ausgewählten Flurstücke am besten geeignet sind. Hierbei ist auch zu berücksichtigen, dass es sich bei dem Plangebiet nicht um eine Planung „auf der grünen Wiese", sondern um eine Arrondierung eines vorhandenen Gewerbestandortes handelt.

Wie bereits im Kapitel „A 6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung" erwähnt, hat ein ortsansässiger Bauunternehmer ein konkretes Ansiedlungsinteresse geäußert. Das derzeitige Firmengelände dieses Bauunternehmers befindet sich in einem überwiegend mit Wohnbebauung bebauten Bereich, große Flächen in unmittelbarer Nähe zum Betriebsgelände liegen mittlerweile brach. Bereits im Jahr 2008 wurde beabsichtigt, die gewerbliche „Insellage" aufzugeben und hier eine Wohnbebauung vorzusehen. Durch die Verlagerung eines anderen produzierenden Betriebes schien die Aufwertung des Bereiches (das Plangebiet hat eine Größe von ca. 6,7 ha) städtebaulich realisierbar. Aufgrund der Lärm-Emissionen des Bauunternehmens konnte der Bebauungsplan aber nicht zur Rechtskraft geführt werden. Sollte sich der Betrieb nun aber für den neuen Standort im Bebauungsplan Nr. 235 entscheiden, dann könnte der andere Bebauungsplan, der der Innenentwicklung durch Nutzbarmachung und Nachverdichtung dient, weiter geführt werden. Somit würde der Bebauungsplan Nr. 235 indirekt der Innenentwicklung dienen.

Bei den für den Ausgleich erforderlichen Flächen werden keine landwirtschaftlich oder als Wald genutzten Flächen in Anspruch genommen. Einige ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen wurden bereits in anderen Planverfahren als Ausgleichsflächen umgenutzt.

A 11 Altlasten

Für das Plangebiet und die nähere Umgebung liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten sowie keine Verdachtsmomente auf Altlasten vor.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges, so dass Kampfmittelfunde nicht auszuschließen sind. Aus Sicherheitsgründen werden daher zwei Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe hierzu Kapitel „Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise").

A 12 Flächenbilanz / Planstatistik

Die im ca. 3 ha großen Plangebiet ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

Gewerbegebiet	ca. 24.795 qm
- davon GE 1	ca. 11.329 qm
- davon GE 2	ca. 13.466 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.174 qm
Öffentliche Grünfläche	ca. 4.110 qm
- davon Grünfläche A	ca. 3.122 qm
- davon Grünfläche B	ca. 988 qm

A 13 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Die Flächen im Plangebiet befinden sich bereits im Eigentum der Stadt. Für den Grunderwerb fallen daher keinerlei Kosten an. Die Kosten für die Entwicklung des Gebietes ergeben sich vor allem aus der Anlage der technischen Infrastruktur, der Herrichtung der inneren verkehrstechnischen Erschließung sowie den Kosten für die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Die genauen Kosten und Maßnahmen werden im weiteren Verfahren ermittelt.

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)
Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung unter dem Titel:

Bebauungsplan Nr. 235 „Gewerbegebiet Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße“
UMWELTBERICHT

Aufgestellt:

Wesel, den 18.11.2013

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Literaturverzeichnis / Urteile

Alle hier aufgeführten außerstaatlichen Regelwerke und Urteile können im Rathaus der Stadt Wesel, Klever-Tor-Platz 1, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 232 bis 234), während der Dienststunden eingesehen werden:

- Ernst, Werner; Zinkahn, Willy; Bielenberg, Walter; Krautzberger, Michael: BauGB Kommentar, Stand: April 2013. München: C.H.Beck
- Kommission für Anlagensicherheit (Hrsg.) 2010: Leitfaden Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG, 2. überarbeitete Fassung (KAS-18)
- Kommission für Anlagensicherheit (Hrsg.) 2012: Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.v. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO – Gutachten im Auftrag der Kommission für Anlagensicherheit (KAS)
- Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (MUNLV) des Landes Nordrhein-Westfalen (Hrsg.) 2007: Immissionsschutz in der Bauleitplanung – Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände (Abstandserlass)
- Richtlinie 2003/105/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 16. Dezember 2003 zur Änderung der Richtlinie 96/82/EG des Rates zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen
- OVG NRW, Beschluss v. 17.3.2008 – 8 A 929/07
- OVG NRW, Urteil v. 09.11. 2010 – 10 D 15/08.NE
- BVerwG, Beschluss v. 04.09.2008 – 4 BN 9.08
- BVerwG, Urteil v. 29.01.2009 – 4 C 16.07
- DIN 18005, Teil 1 – Schallschutz im Städtebau – Grundlagen und Hinweise für die Planung (in der Fassung vom Juli 2002)
- DIN 18008, Teil 1, Beiblatt 1 – Schallschutz im Städtebau – Berechnungsverfahren; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (in der Fassung vom Mai 1987)
- DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise (in der Fassung vom November 1989)
- DIN 45691 – Geräuschkontingentierung (in der Fassung vom Dezember 2006)
- TA Lärm – Sechste AVwV zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (in der Fassung vom 26.08.1998)

Anlagen

Anlage 1 Peutz Consult GmbH 2013: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 235 „Gewerbegebiet Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße“ der Stadt Wesel, Bericht F 7338-1 vom 11.11.2013

Anlage 2 Stadt Wesel, Stabsstelle Wirtschaftsförderung (Hrsg.) 2012: Einzelhandel in Wesel Einzelhandelskonzept Wesel 2012. Stand: 09.03.2013

Anlage 3 Stadt Wesel 2013: Verkehrssimulation Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße. Stand: 16.04.2013

Anlage 4 Janning, Heinz 2010: Planungsrechtliche Steuerung von städtebaulich problematischen Vergnügungsstätten und „Rotlichtangeboten“. Stand: April 2010

Anlage 5 Geotechnisches Büro Dr. E.-H. Müller Nachf. 1999: Hydrogeologisches Gutachten zur Versickerung von Dachflächenwasser für das Bauvorhaben in Wesel, Rudolf-Diesel-Straße 100, Gutachten Nr. Ge 113/99B. Stand: 18.10.1999

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 235 „Gewerbegebiet Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße“ der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.01.2014 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 16.01.2014 bis einschließlich 17.02.2014.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 19.02.2014

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

STADT WESEL

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 235 „Gewerbegebiet Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße“ der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Öffentlichkeit keine 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 Stellungnahmen abgegeben.
Gem. der Vorlage für die Sitzung des Rates am 08.04.2014 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 07.03.2014

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

STADT WESEL 23

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 08.04.2014.