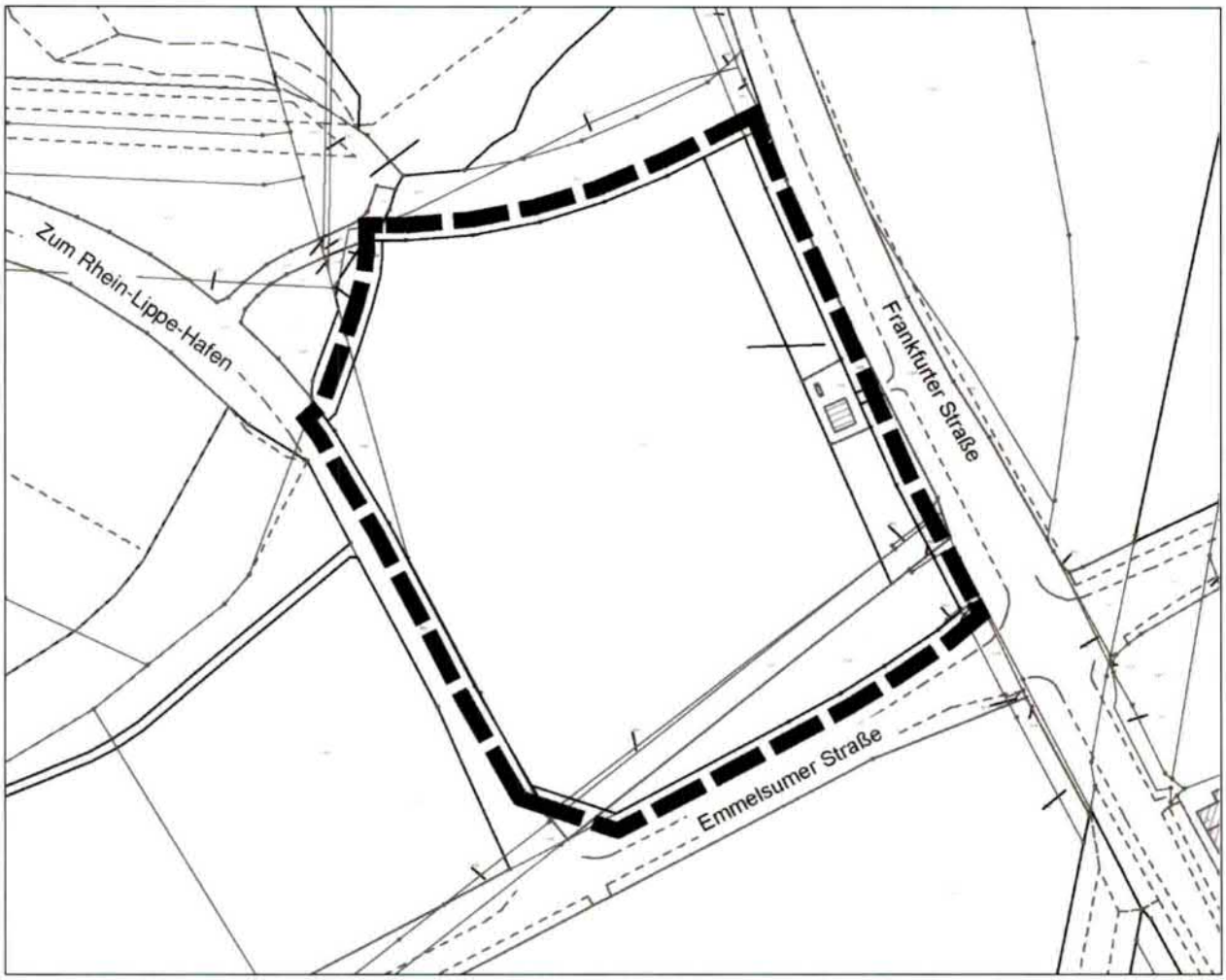
Hansestadt Wesel
am Rhein




# Bebauungsplan Nr. 239
## "Am Rhein-Lippe-Hafen"

Begründung Teil A

## INHALTSVERZEICHNIS

A 1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel ..... 4
A 2 Räumlicher Geltungsbereich ..... 5
A 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen ..... 5
Flächennutzungsplan ..... 5
Regionalplan/ Regionalplan Ruhr (Stand: April 2018) ..... 6
Landschaftsplan ..... 7
A 4 Alternativenprüfung ..... 8
A 5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation ..... 8
Außerhalb des Plangebiets ..... 8
Innerhalb des Plangebiets ..... 9
A 6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung ..... 9
Städtebauliches Konzept ..... 9
Verkehrserschließung ..... 10
A 7 Regelungen des Bebauungsplans ..... 10
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) ..... 10
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) ..... 21
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) ..... 21
Straßenverkehrsflächen ..... 21
Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt ..... 22
Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen ..... 22
Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Versickerung“ ..... 22
Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB) ..... 23
Behandlung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) ..... 23
Grünflächen und Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB) ..... 24
Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) ..... 25
Schallschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) ..... 26
Zulässigkeit von Nutzungen in der Nachbarschaft von Störfallbetrieben (§ 9 Abs. 2c BauGB) ..... 27
Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Empfehlungen und Hinweise ..... 30
A 8 Schalltechnische Einschätzung ..... 36
A 9 Technische Infrastruktur ..... 36
Versorgung ..... 36
Entsorgung des Schmutzwassers ..... 36
Behandlung des Niederschlagswassers ..... 37
A 10 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes ..... 37
Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft ..... 37
Verminderungsmaßnahmen ..... 38
Ausgleichsmaßnahmen ..... 38
Artenschutzrechtliche Bewertung ..... 38
A 11 Flächenbilanz / Planstatistik ..... 38
A 12 Altlasten ..... 39
A 13 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung ..... 39
Anlagen ..... 41

**Teil B - Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)**

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

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239 5
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 6
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99) 7
Abbildung 4: Auszug aus der Festsetzungskarte 1 des Landschaftsplans 8

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

## A 1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel

Entlang der Emmelsumer Straße (K 12) sind in den vergangenen Jahren in verschiedenen Abschnitten Gewerbe- und Industriegebiete entwickelt worden. Die Bebauungspläne Nr. 78 "Lippemündungsraum - Süd", Nr. 78a "Am Kanal", Nr. 79 "Oberemmelsum" sowie Bebauungsplan Nr. 18V "Holzstraße Emmelsum" (inklusive 1. und 2. Änderung) regeln derzeit die Standorte für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie im Umkreis des Bebauungsplans Nr. 239. Hinzu kommen die Bebauungspläne Nr. 232 "Rhein-Lippe-Hafen-Süd" und Nr. 233 "Rhein-Lippe-Hafen-Nord", die zukünftig die Entwicklung des Rhein-Lippe-Hafens in mehreren Sondergebieten regeln werden. Diese Bebauungspläne befinden sich zurzeit noch in der Aufstellung.

Durch die Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 239 "Am Rhein-Lippe-Hafen" ist beabsichtigt, die bestehenden Möglichkeiten zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu erweitern. Die Nähe zum zukünftigen Rhein-Lippe-Hafen gibt Unternehmen die Möglichkeit sich im direkten Umfeld des Hafens anzusiedeln.

Gemäß Baugesetzbuch (BauGB) ist für den Bebauungsplan Nr. 239 eine Umweltprüfung vorzunehmen. Der Umweltbericht wird als gesonderter Bestandteil (Teil B) dieser Begründung beigefügt. Entsprechend der Regelung des § 2 Abs. 4 BauGB werden darin die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und beschrieben.

## A 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239 befindet sich am südlichen Rand des Stadtgebiets von Wesel. Das Plangebiet umfasst in der Gemarkung Wesel und der Flur 90 die Flurstücke 571 und 726 sowie teilweise die Flurstücke 461, 462, 549, 654, 656, 657 und 727. Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs beträgt ca. 26.030 qm. Der Geltungsbereich wird im Süden umgrenzt von der Emmelsumer Straße, der Frankfurter Straße im Osten und im Westen von der Straße Zum Rhein-Lippe-Hafen. Die nördliche Grenze bildet das Landschaftsschutzgebiet "Der Huck". Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500.

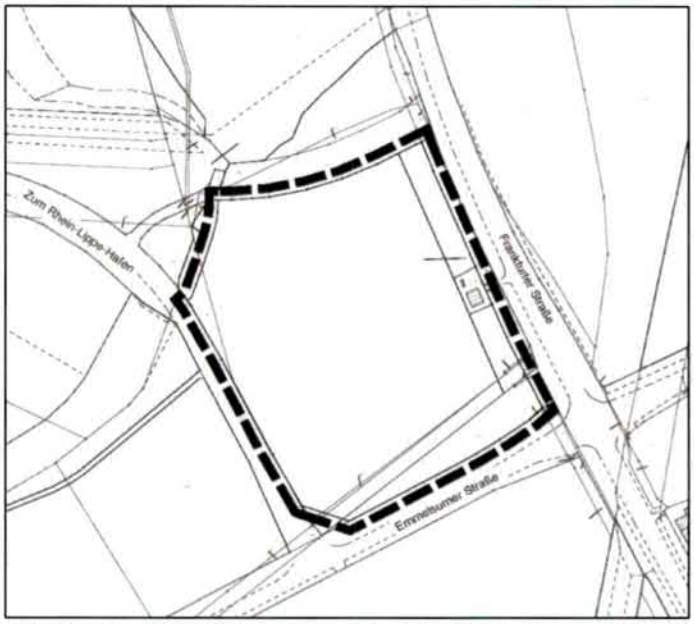



**Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239**

## A 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

### Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet vorwiegend als Gewerbliche Baufläche dar. Östlichen des Plangebiets verläuft eine nachrichtlich übernommene unterirdische Versorgungsleitung entlang der Frankfurter Straße.

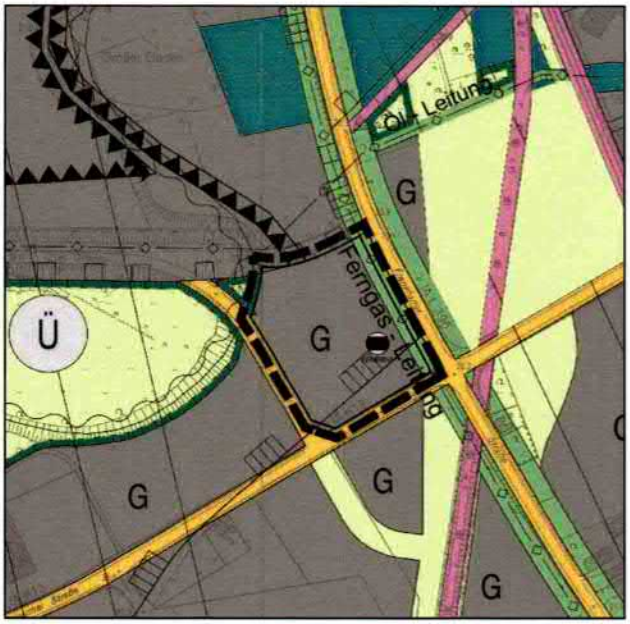



**Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan**

## Regionalplan/ Regionalplan Ruhr (Stand: April 2018)

Gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) liegt das Plangebiet größtenteils in einem "Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen". Wie der Abbildung 3 zu entnehmen ist, liegt das Plangebiet jedoch teilweise in einem „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereich". Die Festlegungen des Regionalplans sind nicht parzellen-, sondern bereichsscharf auszulegen. Im Rahmen der Bauleitplanung obliegt den Kommunen ein gewisser Interpretationsspielraum bei der Überschreitung der Grenzen, die einer maßstabsbedingten Unschärfe unterliegen. Diese Festsetzung im Bebauungsplan bzw. die Darstellung als gewerbliche Baufläche im Flächennutzungsplan (FNP) stehen somit im Einklang mit den Zielaussagen des GEP.

Derzeit wird der Regionalplan überarbeitet. Aus den Unterlagen zum Regionalplan Ruhr mit Stand vom April 2018 geht hervor, dass sich die bisherigen Festlegungen des aktuell gültigen Regionalplans an dieser Stelle nicht ändern werden. Demnach stünde der Bebauungsplan Nr. 239 auch mit dem Regionalplan Ruhr im Einklang.



**Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan (GEP 99)**

### Landschaftsplan

In dem Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Wesel ist das Plangebiet berücksichtigt. Zwar werden im Landschaftsplan keine Festsetzungen für den Geltungsbereich getroffen, jedoch grenzt dieser im Norden unmittelbar an das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Der Huck".

Die Festsetzung als LSG erfolgt insbesondere zur Erhaltung und Entwicklung der Binnenaue mit einem ausgeprägten kleinstrukturierten Nutzungsmosaik, mit z.T. feuchten Grünlandflächen, Hecken, Kopfbäumen und Feldgehölzen. Weiterhin erfolgt die Festsetzung des LSG aufgrund der Bedeutung als Lebensraum für gefährdete Pflanzen- und Tierarten, in Hinsicht auf den lokalen Biotopverbund, das Landschaftsbild sowie wegen der besonderen Bedeutung der vielfältig ausgestatteten und abwechslungsreichen, typisch niederrheinischen Kulturlandschaft für die Naherholung. Das LSG wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

Die vorgesehene Entwicklung einer Grünabschirmung im nördlichen Bereich des Plangebiets, die hier als MSPE-Fläche (MSPE= Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) auf privaten Flächen festgesetzt wird, widerspricht nicht den Darstellungen des Landschaftsplanes, insbesondere dem Landschaftsschutzgebiet L14 "Der Huck".

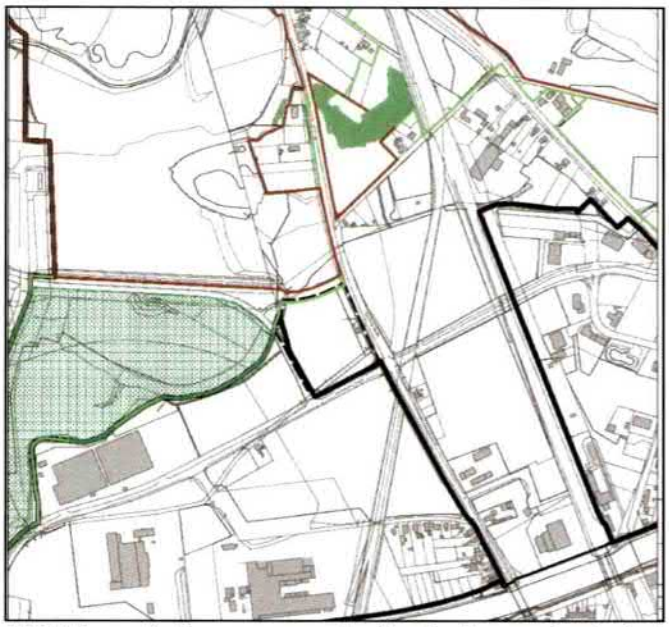


**Abbildung 4: Auszug aus der Festsetzungskarte 1 des Landschaftsplans**

## A 4 Alternativenprüfung

Gemäß § 1 a 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 (§ 1 a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe eines anderen Gewerbegebiets und dient zur Erweiterung der Ansiedlungsmöglichkeiten in diesem Bereich. Darüber hinaus soll dieses Gebiet ein Angebot für Gewerbebetriebe sein, sich in direkter Nähe zum zukünftigen Rhein-Lippe-Hafen anzusiedeln. Vergleichbare Flächen sind in der Nähe zum Hafen nicht verfügbar.

## A 5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

### Außerhalb des Plangebiets

Nördlich und westlich des Plangebiets liegen vier Bebauungspläne (Nr. 76, Nr. 78, Nr. 232 sowie Nr. 233), wobei sich zwei davon noch in Aufstellung befinden (Nr. 232 und Nr. 233) und ein weiterer zukünftig durch den Bebauungsplan Nr. 233 überlagert wird. In den Bebauungsplänen Nr. 232 und Nr. 233 werden Sondergebiete (SO) für einen landesbedeutsamen Hafen festgesetzt. In den südlich gelegenen Bebauungsplänen Nr. 78a und Nr. 18V (inklusive 1. und 2. Änderung) werden Industriegebiete festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 78 enthält ebenso wie der

Bebauungsplan Nr. 79 Festsetzungen für ein Gewerbegebiet (GE) bzw. für eingeschränkte Gewerbegebiete (Bebauungsplan Nr. 79).

Durch die Lage an der Frankfurter Straße sowie der Emmelsumer Straße (K 12) ist das Plangebiet verkehrstechnisch sehr gut erreichbar. Über beide vorher genannten Straßen besteht Anschluss unmittelbar und mittelbar an Bundesstraßen und Autobahnen. Durch eine in der Nähe verlaufende Buslinie, die Linie 80, ist das Plangebiet auch gut in das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs eingebunden.

Zukünftig wird nahe dem Plangebiet die Trasse der Südumgehung (B 58n) verlaufen. Die Trasse verläuft ausgehend von der Rheinquerung in einem Rechtsbogen über die Lippe und orientiert sich bis zur B 8 am alten Lippeverlauf, parallel zum Südrand des Gewerbegebietes "Am Lippeglacis". Im Bereich der Kreuzung der B 8 und der Bahnlinie Oberhausen-Emmerich wird die Trasse der B 58n in Tieflage geführt. Für die Verknüpfung der B 58n mit der B 8 werden westlich der B 8 Verbindungsrampen beidseits der Neubaustrecke angelegt, die verkehrsgerecht an die Willy-Brandt-Straße höhengleich angebunden werden. Im weiteren Verlauf bindet die B 58n an die B 70 "Hagerstownstraße" an.

### Innerhalb des Plangebiets

Bis zur Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 239 "Am Rhein-Lippe-Hafen" sind die Flächen als Außenbereich gemäß § 35 BauGB zu bewerten. Das Plangebiet wird derzeit ausschließlich intensiv landwirtschaftlich genutzt.

## A 6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

### Städtebauliches Konzept

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 239 wird der bisherige Gewerbestandort, der durch den Bebauungsplan Nr. 78 geregelt ist, erweitert. Das Gewerbegebiet soll insbesondere zur Ansiedlung von produzierendem, verarbeitendem und reparierendem Gewerbe sowie Handwerksbetrieben dienen. Die Planungen des Bebauungsplans Nr. 239 orientieren sich an den Vorgaben der umliegenden Bebauungspläne. Somit fügt sich das Plangebiet städtebaulich in die Umgebung ein.

Zudem erfolgt zwischen zukünftiger Gewerbebebauung und dem bestehenden Landschaftsschutzgebiet die Entwicklung einer Grünabschirmung, die hier als MSPE-Fläche auf privater Fläche ausgebildet wird. Insbesondere zum freien Landschaftsraum hin wird eine großzügige Grünkulisse entwickelt. Darüber hinaus soll, wenn möglich, die MSPE-Flächen der Versickerung von Regenwasser, das auf privaten Flächen anfällt, dienen. Das Regenwasser, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfällt, soll über die Grünflächen im Westen des Plangebiets versickert werden.

Die öffentliche Grünfläche entlang der Frankfurter Straße wird als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt und

entsprechend begrünt. Bei der Begrünung der Fläche wird ein einzuhaltender Schutzstreifen zu einer unterirdischen Gasleitung von Bepflanzung freigehalten.

### Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebiets soll von der Straße Am Rhein-Lippe-Hafen ausgehend durch eine projektierte Stichstraße mit Wendeanlage für Lkw erfolgen.

Im Zuge der Verfahren zu den Bebauungsplänen Nr. 232 und Nr. 233 musste bereits der Nachweis einer angemessenen Verkehrserschließung erbracht werden. Daher wurden in der Verkehrsuntersuchung[1] die Prognose-Verkehrsbelastungen an den unmittelbar betroffenen Knotenpunkten ermittelt. Diese Prognosewerte ergaben sich durch die Überlagerung der Analyse-Verkehrsbelastungen auf Grundlage der Erhebungen vor Ort zuzüglich einer angenommenen allgemeinen Zunahme im Pkw-Verkehr um 10% und im Schwerverkehr um 30% zu Berücksichtigung von Mehrverkehren durch die B 58n. Des Weiteren wurden die Zusatzverkehre berücksichtigt, die für den Bebauungsplan Nr. 124 "Erweiterung Hafen Emmelsum" der Stadt Voerde, für den Bebauungsplan Nr. 232 "Rhein-Lippe-Hafen – Süd" und für den Bebauungsplan Nr. 233 "Rhein-Lippe-Hafen – Nord" prognostiziert wurden.

Durch die mit der Hafenentwicklung einhergehenden Zusatzverkehren ergeben sich zwangsläufig Erhöhungen der mittleren Wartezeiten in den betroffenen Verkehrsströmen und Knotenpunkten. In den überwiegenden Fällen führt die Erhöhung der mittleren Wartezeiten jedoch nicht zu einer veränderten Bewertung der Verkehrsqualität gegenüber der bestehenden Verkehrssituation. Ausgenommen hiervon sind lediglich die westliche Zufahrt der Emmelsumer Straße am Knotenpunkt zur Frankfurter Straße sowie der Linksabbiegestrom aus der Straße Zum Rhein-Lippe-Hafen auf die Emmelsumer Straße. In beiden Fällen wird jedoch der Schwellenwert einer noch ausreichenden Verkehrsqualität deutlich unterschritten, so dass im Ergebnis für die in der Verkehrsuntersuchung betrachteten Knotenpunkte auch für die Prognose-Verkehrsbelastungen insgesamt eine ausreichende Leistungsfähigkeit aufgezeigt werden konnte. Aufgrund der eher geringen gewerblichen Flächenentwicklung im Bebauungsplan Nr. 239 – im Vergleich zu den angestrebten großflächigen Entwicklungen der Hafenstandorte und der ungünstigen, jedoch vertretbaren Verkehrsprognose – ist eine gutachterliche Neubewertung für das Planverfahren nicht geboten, da die Zusatzverkehre, die mit den ca. 2,3 ha gewerblichen Flächen des Bebauungsplanes Nr. 239 einhergehen, an dieser Bewertung nichts ändern werden.

## A 7 Regelungen des Bebauungsplans

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

Art der baulichen Nutzung, Grundflächenzahl

[1] Die Verkehrsuntersuchung ist als Anlage 1 zu dieser Begründung beigefügt

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet (GE) im Sinne des § 8 BauNVO entwickelt. Da sich das Plangebiet in die (gewerbliche) Umgebung einfügen soll, wird die Grundflächenzahl (GRZ) – ebenso wie bei dem Bebauungsplan Nr. 78 – 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. Ausschlussgründe für bestimmte Nutzungen werden nun im Einzelnen aufgeführt:

Ausschluss von Nutzungen und Anlagen

*Störfallbetriebe*

Die im Jahr 2012 verabschiedete Richtlinie 2012/18/EU (auch Seveso-III-Richtlinie genannt) verfolgt das Ziel, schwere Unfälle mit gefährlichen Stoffen zu vermeiden und die Unfallfolgen für Mensch und Umwelt zu begrenzen. Artikel 13 Abs. 1 der Seveso-III-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, Hauptverkehrswege, Erholungsgebiete 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-III-Richtlinie im Jahr 2017 durch die Änderung der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) und durch die Änderung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in nationales Recht überführt.

Die unter die Seveso-III-Richtlinie fallenden Betriebe (sog. Störfallbetriebe) können nicht in Baugebieten untergebracht werden, die dem Wohnen dienen, da ansonsten die Intention der Seveso-III-Richtlinie unterwandert werden würde. Daher können solche Betriebe primär in Industrie- (GI) oder in bestimmten Sondergebieten (SO), aber auch in Gewerbegebieten (GE) untergebracht werden.

Da zukünftig in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet durch die in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 232 und Nr. 233 die Möglichkeit zur Ansiedlung von (hafenaffinen) Störfallbetrieben besteht, sollen Störfallbetriebe daher in diesem Plangebiet nicht zugelassen werden.

*Hinweis: Entgegen der bisherigen Darstellung im Verfahren handelt es sich bei der nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung an der Frankfurter Straße nicht um eine störfallrechtlich schutzbedürftige Nutzung: Gemäß § 72 Abs. 3 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) ist ein (Wohn-)Gebäude nur dann*

*schutzbedürftig, wenn die dem Wohnen dienenden Nutzungseinheiten eine Größe von insgesamt mehr als 5.000 m² Brutto-Grundfläche[2] aufweisen. Demnach sind die einzelnen Wohngebäude im Außenbereich (Einzelanwesen an der Fabrik-, Huyssen- sowie Frankfurter Straße: insg. 6 Wohneinheiten mit 15 Bewohnern und einer Brutto-Gesamtgrundfläche von ca. 1.005 m²), die Splittersiedlung an der Frankfurter Straße/ Fabrikstraße (insg. 13 Wohneinheiten mit 51 Bewohnern und einer Brutto-Gesamtgrundfläche von ca. 3.511 m²) sowie die Splittersiedlung an der Holzstraße/ Frankfurter Straße (insg. 16 Wohneinheiten mit 47 Bewohnern und einer Brutto-Gesamtgrundfläche von ca. 3.648 m²)[3] nicht als schutzbedürftige Nutzungen im Sinne eines Wohngebiets zu bewerten.*

*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 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 Gewerbebetrieben – bleibt auch weiterhin gewahrt.

*Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke*
Wenn im Plangebiet Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke zulässig wären, die für sich selbst einen gewissen Schutzanspruch in Anspruch nehmen können, würden sich die Ansiedlungsmöglichkeiten von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben verringern. Erschwerend kommt hinzu, dass aufgrund der gewerblichen Prägung des Umfeldes dem Ruhebedürfnis solcher Anlagen nicht ausreichend Rechnung getragen werden könnte. Daher sollen die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (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.

---

[2] Außenmaße des (Wohn-)Gebäudes inkl. der Wände. Der Wert geht von einer Wohnfläche von 50 m² pro Person bzw. 100 Bewohnern aus.
[3] Gemäß Auskunft aus dem Team 74 (Bürgerdienste) vom 15.01.2019 und Auswertung der Bauakten. Bei fehlenden Angaben in den Bauakten wurden qm-Zahlen aus Luftbildauswertungen ermittelt.

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[4]: 1-2).

Es entspricht einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungsschatz, dass sich Vergnügungsstätten negativ auf ihre Umgebung auswirken können. So haben diese 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 Gewerbestandorts entlang der Emmelsumer 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). Darüber hinaus kommt zum Tragen, dass das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 239 flächenmäßig zu klein ist, um die Auswirkungen des „Trading-down-Effekts" zu kompensieren. Dies ist laut der oben aufgeführten Entscheidung des Bundesverwaltungsgerichts ein weiterer Grund Vergnügungsstätten und vergnügungsstättenähnliche Betriebe auszuschließen. Um die Attraktivität des Standorts zu erhalten, die Nutzungsvielfalt zu sichern und damit einer möglichen Niveauabsenkung zuvorzukommen, werden daher Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen.

*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 Vergnügungsstätten, werden auch diese Betriebe ausgeschlossen.

*Sex-Shops*

[4] Der Aufsatz ist als Anlage 2 zu dieser Begründung beigefügt

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 mehreren Videokabinen werden hingegen als Vergnügungsstätten deklariert (vgl. Janning 2010: 1). Da Sex-Shops die gleichen Wirkungen haben können wie Vergnügungsstätten, werden auch diese Betriebe aus den oben genannten Gründen 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.

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 vom 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. Das Einzelhandelskonzept wird derzeit fortgeschrieben und die Erkenntnisse daraus werden ggf. Eingang in diese Begründung haben.

Sowohl der bereits vorhandene Gewerbestandort entlang der Emmelsumer Straße als auch der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 239 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. Das Einzelhandelsgutachten[5] der Stadt Wesel aus dem Jahr 2012 kommt zu dem Ergebnis, dass generell in allen Gewerbegebieten die innenstadtrelevanten Sortimente ausgeschlossen und die Randsortimente der übrigen Einzelhandelsbetriebe begrenzt[6] werden sollten (vgl. Planquadrat Dortmund 2012: 35).

Um die im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln, sollen im Bebauungsplan Nr. 239 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.

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

**§ 1**
Unzulässig sind:

- Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (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

[5] Das Einzelhandelsgutachten ist als Anlage 3 zu dieser Begründung beigefügt

[6] siehe hierzu Kapitel „Ausnahmen für den Verkauf von Waren aus den zentrenrelevanten Sortimenten"

(§ 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[7]
- Foto/Video/Optik/Akustik
- Geschenkartikel
- Glas, Porzellan, Keramik
- Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
- Haus- und Heimtextilien[8]
- Kunstgewerbe/Bilder
- Medien[9]
- Musikalienhandel
- Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke)
- Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
- Pharmazeutika, Reformwaren
- Sanitätswaren (Rehabilitation)
- Spielwaren, Bastelartikel
- Sport- und Freizeitartikel[10]
- Uhren/Schmuck
- Waffen, Jagdbedarf
- Zeitungen, Zeitschriften

*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

[7] Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
[8] Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Zubehör
[9] Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik
[10] einschl. Sportgeräte, Campingartikel, ohne Fahrräder und Zubehör

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. Planquadrat Dortmund 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 überhandnehmen könnten. Somit kann also auch darauf hingewirkt werden, dass die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet den Zielen des Einzelhandelskonzeptes nicht zuwiderläuft, 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:

**§ 2**
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. Planquadrat Dortmund 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:

**§ 3**
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 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 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, solchen Entwicklungen 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 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 allgemeine Wohnzwecke 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 "Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Empfehlungen und Hinweise").

*Hinweis: Gemäß § 50 BImSchG sind Wohngebiete – nicht aber einzelne Wohngebäude – störfallrechtlich schutzbedürftige Nutzungen. Des Weiteren regelt § 72 Abs. 3 BauO NRW, dass ein einzelnes (Wohn-)Gebäude nur dann schutzbedürftig ist, wenn die dem Wohnen dienenden Nutzungseinheiten eine Größe von insgesamt mehr als 5.000 m² Brutto-Grundfläche aufweisen. Demnach können einzelne im Plangebiet befindliche (Betriebs-)Wohnungen keine störfallrechtlich schutzbedürftigen Nutzungen darstellen, so dass sie die bauleitplanerisch festgesetzte Zulässigkeit von Störfallbetrieben im Bebauungsplan Nr. 233 "Rhein-Lippe-Hafen – Nord" nicht konterkarieren könnten.*

*Begrenzende Bestimmungen zum Schmutzwasseranfall eines Betriebes*

Bei geplanten Gewerbe- und Industrie- sowie bei Sondergebieten können meist keine genauen Angaben über die Art und die Größe der anzusiedelnden Betriebe gemacht werden. Für die Bemessung von Kanälen in solchen Gebieten wird in dem Arbeitsblatt DWA-A 118 ein flächenspezifischer Ansatz mit nachstehenden betrieblichen Schmutzwasserabflussspenden[11] $q_G$ empfohlen:

- Betriebe mit geringem Wasserverbrauch: $q_G$= 0,2 bis 0,5 l/ (s x ha)

[11] Bei den Abflussspenden handelt es sich um (stündliche) Spitzenwerte, nicht um Tagesmittelwerte.

- Betriebe mit mittlerem bis hohem Wasserverbrauch: $q_G$= 0,5 bis 1,0 l/ (s x ha)

Auf dieser Grundlage hat die Stadtwerke Wesel GmbH eine Abwasserdruckrohrleitung errichtet, die für Betriebe mit einem mittel-hohen Wasserverbrauch ($q_G$= 0,75l/ (s x ha)) ausgelegt ist. Daher darf nach Auskunft der Stadtwerke Wesel GmbH der spezifische Schmutzwasseranfall eines jeden Betriebes den stündlichen Spitzenwert von 0,75 l/ (s x ha) und den Tagesmittelwert von 0,375 l/ (s x ha) nicht überschreiten. Ansiedlungswillige Betriebe sollen darüber hinaus zur Einleitung ihres Schmutzwassers zu ihren Lasten private Pumpstationen (Pumpen mit Schneidwerk) errichten und betreiben. Entsprechende Hinweise mit Verweisen zur Abwasserbeseitigungssatzung werden in den Bebauungsplan übernommen.

Maß der baulichen Nutzung

*Höhe baulicher Anlagen*

Das Plangebiet soll sich in die (gewerbliche) Umgebung einfügen. Auch soll die visuelle Fernwirkung auf die freie Landschaft vermieden bzw. möglichst geringgehalten werden. Um dies gewährleisten zu können, muss die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt werden. Eine Festsetzung von Vollgeschossen wäre in dem Plangebiet nicht zielführend, da im gewerblichen Bereich, z.B. bei Werkhallen wesentlich höhere Geschosshöhen angesetzt werden müssen. Die Höhenangaben beziehen sich aus diesem Grund auf Normalhöhennull (NHN). Die maximal zulässige Oberkante baulicher Anlagen soll im Plangebiet 15,00 m nicht überschreiten. Somit wird eine maximale Höhe von 39,75 m über NHN festgesetzt. Es wird darauf hingewiesen, dass bspw. freistehende Werbeanlagen (Pylone) auch bauliche Anlagen sind. Die nun folgende textliche Festsetzung gilt somit auch für Pylone:

**§ 4**
Die zulässige Oberkante baulicher Anlagen darf das Maß von 39,75 m über NHN nicht überschreiten. (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

Die festgesetzte maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen darf im geringen Umfang durch Dachaufbauten für Solaranlagen sowie durch Werbeanlagen überschritten werden. Dazu werden die folgenden Festsetzungen aufgenommen:

**§ 5**
Geringfügige Überschreitungen der maximal zulässigen Oberkante der baulichen Anlage um bis zu 0,50 m sind ausnahmsweise zulässig bei einem höheren konstruktiven Dachaufbau durch Solarenergieanlagen. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

**§ 6**

Der oberste Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden darf maximal 1,00 m über der höchstzulässigen Oberkante baulicher Anlagen liegen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Darüber hinaus werden Hinweise zur Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen und zu Anschlusshöhen der Grundstücke in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel "Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)").

### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### Bauweise

Eine Festsetzung der offenen oder geschlossenen Bauweise ist in Gewerbe- und Industriegebieten häufig nicht zweckmäßig, da die baulichen Anlagen häufig die Höchstlängen von 50,00 m in der offenen Bauweise überschreiten. Für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 239 wird deshalb eine abweichende Bauweise festgesetzt.

**§ 7**
In den GE-Gebieten 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 50,00 m beschränkt. (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

#### Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet über ein einzelnes Baufenster geregelt. Das Baufenster wird durch Baugrenzen anstatt durch Baulinien definiert, so dass ein gewisser Gestaltungsspielraum bei der Stellung der Gebäude zum Straßenraum verbleibt.

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 im geringfügigen Ausmaß kann zugelassen werden. Der Abstand der Baugrenze zu den öffentlichen Verkehrsflächen sowie zu den Grünflächen beträgt 6,00 m.

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

#### Straßenverkehrsflächen

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt von der Straße Am Rhein-Lippe-Hafen ausgehend durch eine ca. 80,00 m lange Stichstraße. Die Straßenraumbreite für die Stichstraße ist aufgrund der geplanten gewerblichen Nutzung mit 8,50 m festgesetzt, wobei die Fahrbahnbreite 7,00 m betragen wird. Für den Begegnungsverkehr von LKW/LKW ist die Erschließungsstraße ausreichend dimensioniert. Die übrigen 1,50 m sollen durch einen Gehweg gestaltet werden. Am Ende der Stichstraße wird eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 14,00 m errichtet.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Um die Situation an den stark frequentierten Straßen, der Frankfurter Straße sowie der Emmelsumer Straße, nicht weiter zu verschärfen, soll das Plangebiet ausschließlich über die Straße Am Rhein-Lippe-Hafen angebunden werden. Daher ist es erforderlich, entlang der Frankfurter Straße und der Emmelsumer Straße Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festzusetzen. Die Zufahrtsmöglichkeit soll ausschließlich über die projektierte Stichstraße gegeben sein. Durch die Beschränkung von Einfahrtmöglichkeiten ist gewährleistet, dass die Bäume entlang der Emmelsumer Straße in diesem Bereich erhalten bleiben. Zur Sicherung des bestehenden Knotenpunktes zur Emmelsumer Straße ist die Zufahrt zum Plangebiet zurückversetzt. Dieser Abstand von ca. 90,00 m gewährleistet einen verminderten Verkehrsfluss am Knotenpunkt.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen

Es ist beabsichtigt, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ortsnah in die Grünstreifen entlang der Straße Am Rhein-Lippe-Hafen einzuleiten und dort zu versickern. Um eine einwandfrei funktionierende Entwässerung gewährleisten zu können, ist die Einhaltung eines entsprechenden Gefälles im Straßenraum erforderlich.

Darüber hinaus wird eine Empfehlung, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel abzustimmen, als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel "Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Empfehlungen und Hinweise")

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Versickerung"

Wie bereits im Kapitel "Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen" beschrieben, soll das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickert werden. Daher ist ein Bodengutachten in Auftrag gegeben worden, um die Versickerungsfähigkeit des Bodens zu prüfen. Es ist vorgesehen, das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser in die öffentlichen Grünflächen entlang der Straße Zum Rhein-Lippe-Hafen einzuleiten. Dabei wird das Regenwasser in einer Rinne in der Straße gesammelt und über einen unterirdischen Regenwasserkanal der Versickerungsfläche zugeführt. Da die Grünflächen als Versickerungsflächen für die öffentlichen Straßen dienen, werden diese Grünflächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf der Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB in Kombination mit § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB. Das hydrogeologische Gutachten legt nahe, dass der Boden grundsätzlich zur Versickerung geeignet, aber ein Bodenaustausch erforderlich ist. Im Bereich der öffentlichen Grünflächen wird dies zum Zweck der Versickerung vorgesehen. Bei einer Belastung durch wassergefährdende Stoffe muss der Einbau einer Anlage zur Vorreinigung des Regenwassers vor der Versickerung vorgesehen werden. Dies ist in der Fläche, die zur Versickerung festgesetzt ist, möglich.

### Flächen für Versorgungsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

Im Osten des Plangebiets befindet sich eine Versorgungsanlage, die zu einer unterirdisch verlaufenden Ferngasleitung gehört. Dieser Standort wird im Bebauungsplan Nr. 239 beibehalten und gesichert.

### Behandlung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gemäß § 44 Abs. 1 LWG i.V.m. § 55 Abs. 2 WHG soll das Niederschlagswasser von Grundstücken ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über die Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das auf den privaten Flächen anfallende Niederschlagswasser ist je nach Ansiedlung des Gewerbegebiets und der damit verbundenen Betriebsabläufe in eine unterschiedliche Belastungskategorie einzustufen. Anhand dieser Kategorie ist die Zulässigkeit der Versickerung oder das Erfordernis möglicher Behandlungsanlagen zur prüfen. Dementsprechend wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

> **§ 8**
> Das Niederschlagswasser, das entsprechend des MUNLV NRW-Runderlasses "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" vom 26.05.2004 der Kategorie I (unbelastet) zuzuordnen ist, kann ohne Vorbehandlung über ein geeignetes Entwässerungssystem auf privaten Grundstücken dem Untergrund zugeführt werden. Das Niederschlagswasser der Kategorie II (schwach belastet) und Kategorie III (stark verschmutzt) hingegen ist in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde zunächst einer separaten Vorbehandlung (z.B. Abscheideanlagen, biologische Reinigung usw.) und erst dann einem geeigneten Entwässerungssystem auf privaten Grundstücken dem Untergrund zuzuführen.
>
> Alle Oberflächen von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen müssen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung des Niederschlagswassers durch Materialien ausgeschlossen ist.

Es ist, wie bereits beschrieben, vorgesehen, das Niederschlagswasser, das auf öffentliche Verkehrsflächen anfällt, in den öffentlichen Grünflächen entlang der Straße Zum Rhein-Lippe-Hafen zu versickern.

Aus dem Bericht[12] zur versickerungstechnischen Untersuchung wird deutlich, dass sich der Boden im Plangebiet nicht uneingeschränkt zur Versickerung nutzen lässt. Der Bericht regt einen Bodenaushub bzw. -austausch bis auf eine Tiefe zwischen ca.

[12] Dieser Bericht ist als Anlage 4 zu dieser Begründung beigefügt

1,20 und 1,60 m u. GOK an. Als Möglichkeiten zur Versickerung wird eine Beckenanlage (zentrale Regenwasserversickerung), bzw. eine Mulden-Rigolen-Anlage (dezentrale Regenwasserversickerung) empfohlen. Ein entsprechender Hinweis zur Regenwasserversickerung wird in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel "Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Empfehlungen und Hinweise").

### Grünflächen und Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

Entlang der Frankfurter Straße werden zwei öffentliche Grünflächen festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung des Gewerbegebiets und tragen somit zur Absicherung eines attraktiv wirkenden Straßenraumes bei. Darüber hinaus dient die Begrünung auch der optischen Abschirmung gegenüber den umliegenden Splittersiedlungen. Eine Sichtbeziehung zum öffentlichen Straßenraum soll jedoch auch nach Anpflanzung auf den Grünflächen ermöglicht werden.

Die öffentliche Grünfläche entlang der Straße Zum Rhein-Lippe-Hafen (Versickerungsfläche) wird zur besseren Einbindung in die Landschaft mit autochthonem, regionalem Saatgut aus NRW für Blütenwiesen flächig und dauerhaft begrünt werden. Diese Maßnahmen dienen sowohl der Gestaltung als auch der ökologischen Aufwertung des Gebietes. Gleichermaßen dienen die Festsetzungen der Minimierung des Eingriffs.

Um diese Ziele zu erreichen, müssen die entsprechenden Maßnahmen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.

**§ 9**

Die öffentlichen Grünflächen entlang der Straße Zum Rhein-Lippe-Hafen sind mit Einsaat von autochthonem, regionalem Saatgut aus NRW für Blühwiesen zu bepflanzen. Die Mahd hat 1- bis 2-mal pro Jahr zu erfolgen. Um ein Einwachsen in die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, hat die Mahd in diesen Bereichen (bis zu 0,50 m Tiefe) häufiger zu erfolgen. Das Mahdgut ist auszutragen und abzufahren. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

**§ 10**

Entlang der Frankfurter Straße wird eine Bepflanzung mit Gehölzen in Gruppen mit Gehölzen der Liste A im Anhang festgesetzt. (Qualität: Sträucher bzw. Heister 2mal verschulte Ware). Auf je 10,00 lfdm dieser Bepflanzung ist mindestens ein Baum aus der Liste B im Anhang zu pflanzen (Qualität: Hochstamm/ Stammbusch mindestens Stammumfang 18/20 und mindestens 50% der Bäume als Stammbüsche). Die restlichen Flächen sind als Krautsaum mit autochthonem Saatgut anzusäen bzw. zu optimieren. Der Abstand von 5,00 m zwischen Leitungsaußenkante der Gasleitung entlang der Frankfurter Straße und der Stammachse des zu pflanzenden Baums darf nicht unterschritten werden.

Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Pufferzone zwischen dem Gewerbegebiet und dem Landschaftsschutzgebiet im Norden des Plangebiets wird eine MSPE-Fläche festgesetzt. Die Versickerung des Regenwassers von privaten Grundstücken wird hier aufgrund der Bodenbeschaffenheit nicht realisierbar sein.

Zu den MSPE-Flächen wird die folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

**§ 11**

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB Die Flächen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

Entlang des Landschaftsschutzgebiets wird eine 5reihige Gehölzreihe mit Gehölzen der Liste A im Anhang festgesetzt. Abstand 1,50 x 1,50 m. (Qualität: Sträucher bzw. Heister 2mal verschulte Ware). Auf je 10 lfdm dieser Bepflanzung ist ein Baum aus der Liste B im Anhang zu pflanzen (Qualität: Hochstamm/ Stammbusch mindestens Stammumfang 18/20 und mindestens 50% der Bäume als Stammbüsche). Die restlichen Flächen sind als Krautsaum mit autochthonem Saatgut anzusäen bzw. zu optimieren.

Eine Maßnahme, die der Vermeidung einer Entwertung bzw. eines Verlustes von Jagdhabitaten sowie einer Zerschneidungswirkung auf verbindende Elemente zwischen den Funktionsräumen der Arten und einer Reduzierung des Nahrungsangebotes durch eine Fallenwirkung der Beleuchtung für Insekten dient, ist eine Regelung zu Beleuchtungen und den eingesetzten Leuchtmitteln im Plangebiet. Die folgende Festsetzung wird aus diesem Grund in den Bebauungsplan aufgenommen:

**§ 12**

Es sind LED-Leuchtmittel mit einem für Insekten wirkungsarmen Lichtstromspektrum zu verwenden (LED 3000 K). Die Leuchten müssen der Mindestschutzart IP 43 entsprechen. Es sind vollständig abgeschlossene Lampengehäuse gegen das Eindringen von Insekten einzusetzen. Es sind nur solche Gehäuse zu verwenden, deren Oberflächen sich nicht mehr als maximal 60° C erhitzen.

Die Lichtpunkthöhe der Scheinwerfer ist unter Beachtung der Anforderungen an das Beleuchtungsniveau so gering wie möglich zu halten. Mehrere niedrige Lichtquellen sind zu bevorzugen. Die Lichtausstrahlung sollte nur in den unteren Halbraum erfolgen. Ein Ausstrahlwinkel von kleiner 70° zur Vertikalen ist einzuhalten. Hierzu können Leuchten mit horizontal abstrahlender,

asymmetrischer Lichtverteilung verwendet werden. Auf Anstrahlungen ist soweit wie möglich zu verzichten.

Die Betriebszeiten der Beleuchtungsanlagen sind auf die im Sinne des Arbeitsschutzes erforderliche Dauer zu beschränken. Es sind während der Nachtzeiten nur die Bereiche auszuleuchten, in denen Tätigkeiten stattfinden.

Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 2 und 3 BNatSchG können so nicht zutreffen.

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

Im Rahmen der Bauleitplanung sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und sicherzustellen. Da Schall einen Einfluss auf die menschliche Gesundheit hat, ist dieser auch im Rahmen der Bauleitplanung zu betrachten und ggf. entsprechende Maßnahmen vorzusehen.

Die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit des Gewerbegebiets mit den angrenzenden Wohnnutzungen entlang der Frankfurter Straße (Mischgebiet) soll sichergestellt werden. Zu diesem Zweck wurde ein schalltechnisches Gutachten[13] für das Plangebiet erstellt. Aufgrund der Berechnungen dieser Untersuchung wird die folgende textliche Festsetzung zu Emissionskontingenten in den Bebauungsplan aufgenommen:

**§ 13**
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der nachfolgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente L (EK) nach DIN 45691 weder tags (06:00 – 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 – 06:00 Uhr) überschreiten.

| Teilfläche | Emissionskontingente L (EK) [dB (A)/m²] | |
|---|---|---|
| | Tags | Nachts |
| Bebauungsplan Nr. 239 | 62 | 47 |

Durch das schalltechnische Gutachten wurden Bereiche im Plangebiet identifiziert, in denen die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden. Um der oben angeführten Vorgabe aus dem Baugesetzbuch gerecht zu werden wird die folgende Festsetzung zu Lärmpegelbereichen in den Bebauungsplan aufgenommen:

**§ 14**
In den gekennzeichneten Lärmpegelbereichen sind für Neubauten bzw. bauliche Änderungen von Wohn- und Aufenthaltsräumen im Sinne der DIN

[13] Das Schallgutachten ist als Anlage 5 zu dieser Begründung beigefügt

4109 die folgenden erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. $R'_{W,res}$) durch die Außenbauteile (Wandanteil, Fenster, Lüftung, Dächer etc.) einzuhalten wenn dort Bebauung vorgesehen ist:

| Lärmpegelbereich | erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße (erf. $R'_{W,res}$) [dB (A)] | |
|---|---|---|
| | Aufenthaltsräume von Wohnungen, Unterrichtsräume u.ä. | Büroräume u.ä. |
| IV | ≥ 40 | ≥ 35 |
| V | ≥ 45 | ≥ 40 |
| VI | ≥ 50 | ≥ 45 |

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

Die Lärmpegelbereiche sind dem Blatt B des Bebauungsplans Nr. 239 zu entnehmen.

### Zulässigkeit von Nutzungen in der Nachbarschaft von Störfallbetrieben (§ 9 Abs. 2c BauGB)

Die im Jahr 1996 verabschiedete Richtlinie 96/82/EG, die im Jahr 2003 überarbeitet wurde (Richtlinie 2003/105/EG, auch Seveso-II-Richtlinie genannt), ist mit Wirkung zum 01.06.2015 durch die am 13.08.2012 in Kraft getretene Richtlinie 2012/18/EU (sog. Seveso-III-Richtlinie) aufgehoben worden. Der Bundesgesetzgeber hat die Seveso-III-Richtlinie durch das "Gesetz zur Umsetzung der Richtlinie 2012/18/EU zur Beherrschung der Gefahren schwerer Unfälle mit gefährlichen Stoffen, zur Änderung und anschließenden Aufhebung der Richtlinie 96/82/EG des Rates" vom 30.11.2016 in nationales Recht umgesetzt. Die Richtlinie verfolgt das Ziel, schwere Unfälle zu verhüten und ihre Folgen für die menschliche Gesundheit und die Umwelt zu begrenzen. Daher werden die Mitgliedstaaten gemäß Art. 13 Abs. 2 Seveso-III-Richtlinie dazu verpflichtet, in ihrer Politik der Flächenausweisung oder Flächennutzung oder anderen einschlägigen Politiken sowie den Verfahren für die Durchführung dieser Politiken langfristig dem Erfordernis Rechnung zu tragen, dass zwischen den Störfallbetrieben einerseits und den schutzbedürftigen Nutzungen andererseits ein angemessener Sicherheitsabstand gewahrt bleibt.

Bereits im Kapitel "Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)" wurde erläutert, warum Störfallbetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239 ausgeschlossen werden sollen. Bisher nicht berücksichtigt wurde allerdings der Umstand, dass in den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen Nr. 232 "Rhein-Lippe-Hafen – Süd" und Nr. 233 "Rhein-Lippe-Hafen – Nord" einige Störfallbetriebe zugelassen werden sollen. Denn ein vollständiger Ausschluss von Störfallbetrieben ist in einem landesbedeutsamen Hafen weder städtebaulich geboten

noch gewünscht, da bspw. ein Umschlag von (gefährlichen) Stoffen zu einem Hafenbetrieb dazugehört und da die Angebotspläne – zumal die Plangebiete als Universalhafen konzipiert werden – möglichst viele potenzielle hafenaffine Betriebe ansprechen sollen. Da der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 239 nicht als schutzbedürftig bewertet wurde, müssen demnach im Plangebiet alle störfallrechtlich schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen werden, da ansonsten die Ansiedlung einer solchen störfallrechtlich schutzbedürftigen Nutzung die Festsetzungen der in Aufstellung befindlichen Bebauungspläne Nr. 232 und Nr. 233 konterkarieren würde. Durch den Ausschluss dieser Nutzungen im Bebauungsplan Nr. 239 wird zugleich der Zielvorgaben des Landesentwicklungsplan (Ziel 8.1-9) und des Regionalplans Ruhr (Ziel 1.9-3) umgesetzt, die besagen, dass die landesbedeutsamen Häfen vor dem Heranrücken von Nutzungen zu schützen sind, die geeignet sind, die Hafennutzung einzuschränken.

Durch die Festsetzung eines Gewerbegebiets mit einer Stichstraße ist bereits sichergestellt, dass sich keine Wohngebiete, öffentlich genutzten Gebiete, Erholungsgebiete, Hauptverkehrswege und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen bzw. besonders empfindlichen Gebiete (schutzbedürftige Nutzungen gemäß Seveso-III-Richtlinie bzw. § 50 BImSchG) im Plangebiet entwickeln können. Allerdings könnten derzeit noch einige öffentlich genutzte Gebäude errichtet werden.

Ein öffentlich genutztes Gebäude liegt dann vor, wenn dieses Gebäude dazu bestimmt und geeignet ist, von der Öffentlichkeit (also einem grundsätzlich unbeschränkten Personenkreis) aufgesucht zu werden. Die Definition des § 3 Abs. 5d BImSchG lässt allerdings die bisher ungeklärte Frage unbeantwortet, ob das Vorliegen eines öffentlich genutzten Gebäudes (als Schutzobjekt) voraussetzt, dass dieses geeignet ist, von einer größeren Zahl von Besuchern gleichzeitig aufgesucht zu werden (vgl. Uechtritz 2017: 662). Die Bundesländer haben zur Gewährleistung einer einheitlichen Umsetzung einen Entwurf zu § 70 Abs. 5 Musterbauordnung (MBO) beschlossen, der den Kreis der Schutzobjekte festlegt (vgl. ebd.: 667). Entsprechend ist inzwischen auch § 72 Abs. 3 BauO NRW novelliert worden. Demnach ist eine bauliche Anlage, die öffentlich zugänglich ist, nur dann schutzbedürftig, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 (zusätzliche) Besucher ermöglicht wird. Begründet wird diese Bagatellschwelle mit dem Hinweis darauf, dass durch einzelne (zusätzliche) Personen in den meisten Fällen nicht mit einer signifikanten Gefahrenerhöhung zu rechnen ist, da ein Schutz dieser Personen durch die vorhandenen Sicherungen des Katastrophenschutzes möglich ist. Ab einer Zahl von mehr als 100 Personen, die sich zusätzlich im Gefahrenbereich eines sog. Störfallbetriebs befinden, ist dagegen damit zu rechnen, dass nicht nur in Einzelfällen das Gefährdungspotenzial signifikant ansteigt und daher auch zusätzliche Überlegungen zur Wahrung und Evakuierung der betroffenen Personen erforderlich sind (vgl. AKNW 2018: 149-150). Der Bundesrat hat sich im Gesetzgebungsverfahren dahingehend geäußert, dass die Einziehung einer solchen Schwelle mit den geplanten Änderungen des BImSchG vereinbar ist und diese

ergänzt (vgl. Bundesrat 2016: 5). Für die Rechtspraxis stellt sich allerdings die Frage, ob für die Bestimmung der Schutzobjekte auf diese "Ergänzung" in den Landesbauordnungen zurückgegriffen werden soll bzw. kann. Denn ein Rückgriff auf die Definition der Schutzobjekte in der MBO könnte unionsrechtlich bereits unzulässig sein, wenn hierdurch der Kreis der Schutzobjekte enger gefasst wäre, als unionsrechtlich vorgegeben (vgl. Uechtritz 2017: 662). Dies könnte hier der Fall sein, da öffentlich genutzte Gebäude nach dem Wortlaut der Seveso-III-Richtlinie ohne Einschränkung Schutzobjekte sind, während die MBO (sowie die BauO NRW) die Bagatellschwelle von mehr als 100 zusätzlichen Besuchern aufstellt. In verfassungsrechtlicher Hinsicht ist darüber hinaus klärungsbedürftig, inwieweit den Bundesländern eine Möglichkeit für „ergänzende" Regelungen zur näheren Bestimmung der Schutzobjekte verbleibt, wenn man die Definition in § 3 Abs. 5d BImSchG zwar als interpretationsbedürftig, aber doch als abschließende Regelung mit kompetenzieller Sperrwirkung für die Länder versteht (vgl. ebd.). Eine Unionsrechtskonformität dieser Regelung würde nur dann vorliegen, wenn unterstellt wird, dass die Seveso-III-Richtlinie den Mitgliedstaaten bei der Festlegung der Schutzobjekte einen Spielraum belässt (vgl. ebd.). Diese Bedenken teilt der Gesetzgeber offenbar nicht, da er davon ausgeht, dass hinsichtlich der öffentlich genutzten Gebäude die Landesbauordnungen anzupassen sind (vgl. Wasielewski 2018: 941). Vor diesem Hintergrund und weil es nicht nachvollziehbar wäre, wenn die Beantwortung der Frage, ob ein Schutzobjekt vorliegt, im Bauordnungs- und Bauplanungsrecht unterschiedlich beantwortet werden würde[14], wird bei den öffentlich genutzten Gebäude davon ausgegangen, dass sie nur dann als schutzbedürftig im Sinne der Seveso-III-Richtlinie bzw. des § 50 BImSchG zu bewerten sind, wenn dadurch die gleichzeitige Nutzung von mehr als 100 Besucher ermöglicht wird. Demnach gehören zu den schutzbedürftigen öffentlichen Gebäuden Verwaltungen (sofern ein allgemeiner Publikumsverkehr besteht), Verbrauchermärkte, Kirchen, Theater, Messehallen, Hotels, Gaststätten usw. Gewerblich-industrielle Nutzungen ohne Publikumsverkehr stellen hingegen keine schutzbedürftigen Nutzungen dar (vgl. Uechtritz 2014: 1100, 1106).

Es gibt aber auch Nutzungen, bei denen das Kriterium des Publikumsverkehrs nicht erfüllt werden kann, die aber zweifelsohne als besonders schutzbedürftige Nutzungen zu deklarieren sind. Hierzu zählen solche Nutzungen, bei denen die Nutzer bspw. aufgrund ihres Gesundheitszustands oder ihres Alters besonders gefährdet oder besonders schutzbedürftig sein können. Gleiches gilt für Einrichtungen, die zwar nicht öffentlich zugänglich, aber gleichwohl als Einrichtung der sozialen Infrastruktur öffentlich genutzt werden (vgl. AKNW 2018: 183-184). Vor dem Hintergrund, dass

[14] Uechtritz führt aus, dass für die Rechtspraxis eine Orientierung an den Festlegungen der Landesbauordnung sowohl in einem Baugenehmigungsverfahren als auch bei der Bauleitplanung sinnvoll erscheint, da eine unterschiedliche Beantwortung der Frage, ob ein Schutzobjekt im Sinne der Seveso-III-Richtlinie vorliegt, sowohl für betroffene Bürger und Unternehmen als auch für Behörden inakzeptabel wäre (vgl. Uechtritz 2017: 667).

diese Einrichtungen allesamt einem sozialen bzw. öffentlichen Zweck dienen, werden diese Nutzungen ebenfalls als öffentlich genutzte Gebäude und somit als schutzbedürftige Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG bewertet. Hierzu gehören bspw. Tageseinrichtungen für Kinder, Menschen mit Behinderung und alte Menschen, Schulen, Hochschulen und ähnliche Einrichtungen, Krankenhäuser, Kindergärten, Heime und Flüchtlingsunterkünfte. Auf einen Schwellenwert wurde bei diesen Einrichtungen in der BauO NRW verzichtet, da die erfassten Nutzungen überwiegend ohnehin für mehr als 100 Personen vorgesehen sind und zum anderen nicht nachvollziehbar wäre, warum die besondere Schutzbedürftigkeit bestimmter Personengruppen bei der Frage des Brandschutzes anders beurteilt wird als bei der Vorsorge vor Folgen von Störfällen (vgl. ebd.: 185).

Da bereits Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten bereits aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen wurden (siehe Kapitel "Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)"), müssen an dieser Stelle nur noch diejenigen schutzbedürftigen Nutzungen ausgeschlossen werden, die bisher nicht erfasst wurden. Dies ermöglicht der durch die BauGB-Novelle 2017 neu eingeführte § 9 Abs. 2c BauGB. Denn gemäß § 9 Abs. 2c BauGB kann in der Nachbarschaft von Betriebsbereichen nach § 3 Abs. 5a BImSchG zur Vermeidung oder Verringerung der Folgen von Störfällen für bestimmte Nutzungen, Arten von Nutzungen oder für nach Art, Maß oder Nutzungsintensität zu bestimmende Gebäude oder sonstige bauliche Anlagen in einem Bebauungsplan festgesetzt werden, dass diese nicht zulässig sind. Von dieser Möglichkeit wird Gebrauch gemacht, indem folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen wird:

**§ 15**
Unzulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO),
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude (§ 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO),
- Tankstellen (§ 8 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO) sowie
- Gebäude und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO),

sofern dadurch jeweils die gleichzeitige Nutzung durch mehr als 100 Besucher ermöglicht wird.

### Nachrichtliche Übernahmen, Vermerke, Empfehlungen und Hinweise

**Nachrichtliche Übernahmen**

Gemeindliche Regelung zur Begrenzung des Nutzungsrechts zur Einleitung von Schmutzwasser gem. § 7 Abs. 4 sowie der Druckentwässerung gem. § 12 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wesel

**§ 7 Abs. 4**

Die Stadt kann im Einzelfall Schadstofffrachten, Volumenstrom und/oder Konzentration festlegen. Sie kann das Benutzungsrecht davon abhängig machen,

dass auf dem Grundstück eine Vorbehandlung oder eine Rückhaltung und dosierte Einleitung des Abwassers erfolgt.

**§ 12**

1. Führt die Stadt aus technischen oder wirtschaftlichen Gründen die Entwässerung mittels eines Druckentwässerungsnetzes durch, hat der Grundstückseigentümer auf seine Kosten auf seinem Grundstück einen Pumpenschacht mit einer für die Entwässerung ausreichend bemessenen Druckpumpe sowie die dazugehörige Druckleitung bis zur Grundstücksgrenze herzustellen, zu betreiben, zu unterhalten, instand zu halten und gegebenenfalls zu ändern und zu erneuern. Die Vorgabe über die Leistungsdaten der Druckpumpe erfolgt durch die Stadt.
2. Der Pumpenschacht muss jederzeit frei zugänglich und zu öffnen sein. Eine Überbauung oder Bepflanzung des Pumpenschachtes ist unzulässig.
3. Der Grundstückseigentümer ist verpflichtet, mit einem geeigneten Fachunternehmer einen Wartungsvertrag abzuschließen, der eine Wartung der Druckpumpe entsprechend den Angaben des Herstellers sicherstellt. Die Stadt kann den Nachweis der durchgeführten Wartungsarbeiten verlangen.
4. Die Inbetriebnahme der privaten Druckentwässerungsanlage ist mit der Stadt abzustimmen.

Nachrichtliche Übernahme des Naturschutzgebietes N 9 "Lippeaue"

Das Naturschutzgebiet N 9 "Lippeaue" ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Nachrichtliche Übernahme des Landschaftsschutzgebietes L 14 "Der Huck"

Das Landschaftsschutzgebiet L 14 "Der Huck" ist in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

Nachrichtliche Übernahme der unterirdischen Gasleitungen nebst Schutzstreifen

Die unterirdischen Gasleitungen nebst der 8,00 m bzw. 4,00 m breiten Schutzstreifen sind in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Ebenso wird ein zwischen den neuzupflanzenden Bäumen und der Leitung der Schutzabstand von 5,00 m zwischen Leitungsaußenkante und Stammachse des Baums gewahrt.

Nachrichtliche Übernahme der Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Die Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten i.S.d. § 78b Abs. 1 WHG (HQextrem) werden im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen.

**Vermerke**

Vermerke der Risikogebiete

Die als Risikogebiete i.S.d. § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bestimmten Gebiete (HQhäufig, HQmittel, HQextrem) sind im Bebauungsplan (Beikarte) gemäß § 9 Abs. 6a Satz 2 BauGB vermerkt.

**Empfehlungen und Hinweise**

Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken

Die den textlichen Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse) und sonstigen Regelwerke (z.B. DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Wesel im Rathaus-Anbau, Klever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel, Team 14 (Zimmer 332 bis 334), während der Dienststunden eingesehen werden.

Baugrundbegutachtung

Es wird dringend empfohlen, den grundstücksspezifischen Bodenaufbau im Rahmen einer Baugrundbegutachtung erkunden zu lassen.

Bergwerksfelder

Das Plangebiet liegt über mehreren auf Steinkohle und Steinsalz verliehenen Bergwerksfeldern, die jedoch teilweise bereits erloschen sind.

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.

Schallschutz

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

Schmutzwasserbehandlung

Zur Einleitung von Abwasser in die öffentlichen Abwasseranlagen wird auf die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wesel vom 13.12.2017 – und hier insbesondere auf § 7 der Satzung – in der jeweils gültigen Fassung verwiesen. Für den Fall, dass ansiedlungswillige Betriebe Produktionsprozesse mit besonderen Stofflasten vorsehen, wird darauf hingewiesen, dass bereits in einer frühen Vorplanungsphase detaillierte Abstimmungen mit den zuständigen Stellen der Stadtwerke Wesel GmbH herbeizuführen sind.

Der spezifische Schmutzwasseranfall eines Betriebes darf den stündlichen Spitzenwert von 0,75 l/ (s x ha) und den Tagesmittelwert von 0,375 l/ (s x ha) nicht überschreiten. Ansiedlungswillige Betriebe haben zu ihren Lasten private Pumpstationen (Pumpen mit Schneidwerk) zu errichten und zu betreiben.

Behandlung des Niederschlagswassers

Für die Versickerung des Niederschlagwassers ist eine wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das gewählte Regenentwässerungssystem hat sich in jedem Fall an den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Laut Gutachten muss aufgrund der Bodenverhältnisse auf die Errichtung von flachen Versickerungsmulden innerhalb des Auenlehms verzichtet werden. Als Vorzugsvariante für die dezentrale Versickerung haben sich laut Gutachten Mulden-Rigolen-Anlagen ergeben. Hierbei ist der für die Versickerung ungeeignete Auenlehm durch Bodenmaterial mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit auszutauschen. Versickerungsanlagen müssen einen Mindestabstand zum höchsten Grundwasserspiegel von 1,00 m aufweisen.

Wasserbehördliche Erlaubnis

Gemäß §§ 8 – 10 WHG sind für die folgenden Nutzungen eine wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Wesel einzuholen:

- Die Versickerung von Niederschlagswasser in technischen Anlagen (z.B. Mulden)
- Die Entnahme von Grundwasser (z.B. Betriebsbrunnen oder Grundwasserhaltung)
- Den Einbau von RC-Material (z.B. als Wegeunterbau)

Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen

Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. muss sichergestellt werden, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Löschwasser
Für das Plangebiet wird der Grundschutz von 96 m³/h (1600 l/min) Löschwasser durch die Stadtwerke zur Verfügung gestellt. Liegt jedoch eine mittlere bis große Gefahr der Brandausbreitung vor, so muss eine entsprechende Löschwasserversorgung von 192 m³/h (3200 l/min) durch den Betreiber sichergestellt werden. Bezüglich der Brandgefahr wird auf das Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches verwiesen.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen/ Anschlusshöhen der Grundstücke
Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen sind in der Planzeichnung festgesetzt. Zwischenwerte für die Straßenabschnitte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln. Vorsorglich wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel abzustimmen.

Radaranlage
Das Plangebiet liegt im Interessenbereich der Luftverteidigungsradaranlage Marienbaum.

Bombenabwurfgebiet
Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. 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

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 unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

Anhang

**Pflanzliste A**

| Schutzpflanzung, Heister bzw. Sträucher, mindestens 2x verschulte Ware) | |
|---|---|
| Botanischer Name | Deutscher Name |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus mas | Kornelkirsche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Crataegus oxyacantha | Rotdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Lonicera periclymenum | Waldgeißblatt |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Taxus baccata | Eibe |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

**Pflanzliste B**

| Bäume | |
|---|---|
| Botanischer Name | Deutscher Name |
| 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 |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

## A 8 Schalltechnische Einschätzung

Die schalltechnische Untersuchung ergibt, dass in Teilen des Plangebietes die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) von 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts für Gewerbegebiete überschritten werden. Eine entsprechende Festsetzung zu den errechneten Lärmpegelbereichen wurde aufgenommen. Damit soll sichergestellt werden, dass die gesunden Arbeitsverhältnisse im Plangebiet gewahrt bleiben.

Für die Emissionen aus dem Plangebiet heraus wurde durch die schalltechnische Untersuchung ein maximaler Wert von 73 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts errechnet. Bei dieser Emission werden die Orientierungswerte für die umliegende Bebauung eingehalten. Tatsächlich festgelegt werden jedoch 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts. Dies geschieht um zukünftige Entwicklungen in diesem Bereich zu ermöglichen, die bei Ausschöpfung der ermittelten Emissionskontingente nicht oder möglich wären. Darüber hinaus finden die möglichen Zusatzkontingente keine Anwendung im Plangebiet.

## A 9 Technische Infrastruktur

### Versorgung

Alle Infrastrukturleitungen müssen neu im Plangebiet erstellt werden. Danach kann eine Versorgung des Plangebietes zugesichert werden.

### Entsorgung des Schmutzwassers

Laut der Stadtwerke Wesel GmbH befindet sich in der Straße Zum Rhein-Lippe-Hafen eine Abwasserdruckrohrleitung. Das Plangebiet kann an diese Leitung angeschlossen werden. Zur Einleitung von Schmutzwasser müssen ansiedlungswillige Betriebe gemäß § 12 der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wesel eine private Pumpstation mit Schneidwerk errichten und betreiben. Die entsprechende Regelung

aus der Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wesel wird nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen. Somit ist eine ordnungsgemäße Behandlung des Schmutzwassers gewährleistet.

Des Weiteren weist die Stadtwerke Wesel GmbH darauf hin, dass aufgrund der Abwasserdruckrohrleitung der spezifische Schmutzwasseranfall den stündlichen Spitzenwert von 0,75 l/ (sxha) und den Tagesmittelwert von 0,375 l/ (sxha) nicht überschritten werden darf. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.

### Behandlung des Niederschlagswassers

Gemäß § 44 Landeswassergesetz ist in dem Baugebiet das Niederschlagwasser von Dachflächen baulicher Anlagen und von normal beanspruchten befahrbaren und sonstigen befestigten Flächen wie Hof- und Verkehrsflächen mit geringem Kfz-Verkehr sowie Flächen mit einem geringen LKW-Anteil (ohne abflusswirksame LKW-Parkplätze) über die belebte Bodenzone zu versickern.

Das Niederschlagswasser, das auf den öffentlichen Verkehrswegen anfällt, soll über den südlichen Grünstreifen entlang der Straße Am Rhein-Lippe-Hafen versickert werden.

Um die Voraussetzungen zur Regenwasserversickerung zu prüfen, wurde ein entsprechendes Gutachten angefertigt. Auf Grundlage der Einschätzungen des Gutachtens wurden entsprechende Festsetzungen und Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen.

## A 10 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes

### Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Durch die Realisierung der Planung werden große Teile des Plangebiets, das derzeit im Außenbereich liegt, zukünftig versiegelt sein. Den Forderungen des § 1 a Abs. 5 BauGB wird somit zwar nicht entsprochen, jedoch sind alternative Standorte für das Gewerbegebiet, wie bereits in Kapitel "A 4 Alternativenprüfung" erläutert, nicht möglich.

Da der Eingriff im Plangebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann, ist eine externe Kompensation in Höhe von 21.552 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) erforderlich. Dieses Kompensationserfordernis wird auf den Flächen des Ökokontos der Stadt Wesel unter der Bezeichnung WLM-Ö-04 "Lippedorf Storchennest" (Gemarkung Wesel, Flur 90, Flurstücke 88, 95, 99 tlw., 217, 218, 321, 509 tlw., 563 tlw., 622 tlw., 624 tlw., 627 tlw., 692 tlw., 693 tlw.) erbracht.

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

Als Pufferzone für das im Norden an das Plangebiet angrenzende Landschaftsschutzgebiet ist eine MSPE-Fläche auf den privaten Flächen vorgesehen. Diese soll neben der Funktion als Puffer auch zur Versickerung des Regenwassers, das auf privaten Flächen anfällt, dienen.

### Verminderungsmaßnahmen

Als Verminderungsmaßnahmen im Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 239 sind zwei Festsetzungen zu Begrünung des Plangebiets zu nennen. Zum einen wird die bestehende Grünfläche entlang der Frankfurter Straße durch die Bepflanzung mit entsprechenden Bäumen und Sträuchern ökologisch aufgewertet. Zum anderen wird durch die Festsetzung der MSPE-Fläche im nördlichen Plangebiet der Versieglungsgrad durch gewerbliche Nutzungen teilweise minimiert.

Durch diese beiden Festsetzungen wird die ausschließlich gewerbliche Nutzung des Gebiets verhindert und so der Eingriff in die Fläche vermindert.

### Ausgleichsmaßnahmen

Für die Planung ist ein Fachbeitrag zur Eingriffsbilanzierung (Kapitel B 1.6) erarbeitet worden, der Bestandteil des Teil B der Begründung ist. Im Ergebnis werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (weitergehende Ausführungen können dem Teil B der Begründung entnommen werden).

### Artenschutzrechtliche Bewertung

Zur Einschätzung des Vorkommens von planungsrelevanten Arten im Plangebiet wurde eine Artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Demnach liegen Erkenntnisse vor, die auf das Vorkommen von planungsrelevanten und geschützten Arten schließen lassen. Eine Gefährdung wird jedoch aufgrund der Erhaltung der vorhandenen Grünstrukturen und die Ergänzung durch eine MSPE-Fläche als unwahrscheinlich bewertet. Einen Hinweis für ein Vorkommen von gebäudebewohnenden Fledermäusen im Plangebiet sowie in einem Umkreis von 300 m liegt nicht vor.

Im Ergebnis ergab die artenschutzrechtliche Prüfung, dass es für keine planungsrelevante Art zu erheblichen Beeinträchtigungen kommt.

## A 11 Flächenbilanz / Planstatistik

Die im ca. 26.030 qm großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

| | |
|---|---|
| Geltungsbereich "Am Rhein-Lippe-Hafen" | 26.030 qm |
| Gewerbegebiet (GE) | 22.573 qm |
| - davon MSPE-Fläche | 1.314 qm |
| öffentliche Verkehrsflächen | 1.319 qm |
| öffentliche Grünfläche | 1.822 qm |
| - davon Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung "Versickerung" | 706 qm |
| Flächen für Versorgungsanlagen "Gas" | 316 qm |

## A 12 Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreis Wesel sind keine Altlasten für den Planbereich verzeichnet. Ebenso bestehen keine Anfangsverdachtsmomente. Aufgrund der Zerstörung Wesels im Zweiten Weltkrieg muss aber im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden.

Vor Baubeginn sollten aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Verdachts sowie die Überprüfung der zu überbauenden Flächen erfolgen. Sollte sich dabei 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.

## A 13 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Für den Bau des Radwegs am westlichen Rand des Plangebiets sind Kosten in Höhe von ca. 290.000 € angefallen. Erschließungsaufwendungen fallen für den Neubau einer Straße inkl. Wendeanlage und der technischen Infrastruktur an. So ergeben sich für den Straßenbau (inkl. Beleuchtung) Kosten in Höhe von ca. 159.000 €. Die Kosten für die Schmutzwasserableitung im Plangebiet inkl. Überleitung an den vorhandenen Kanal in der Straße Zum Rhein-Lippe-Hafen wurden auf ca. 15.000 € geschätzt. Weitere Aufwendungen fallen für grünordnerische Maßnahmen an. Sonstige Kosten und Maßnahmen für Fachgutachten und Vermessungsleistungen belaufen sich auf ca. 14.900 €.

**Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)**

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

Aufgestellt:

Wesel, den 29.10.2019

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleitplanung

Anlagen

Anlage 1 Ambrosius Blanke Ingenieurbüro für Verkehrs- und Infrastrukturplanung (2017): Bebauungspläne Nr. 232, 233 „Rhein-Lippe-Hafen“ in Wesel – Verkehrsuntersuchung. Stand: 09.02.2017

Anlage 2 Janning, H. (2010): Planungsrechtliche Steuerung von städtebaulich problematischen Vergnügungsstätten und „Rotlichtangeboten“.

Anlage 3 Planquadrat Dortmund (2012): Einzelhandelskonzept. Stand: 20.08.2012

Anlage 4 geologie:büro (2019): Bericht zur versickerungstechnischen Untersuchung des Bebauungsplangebiets Nr. 239 “Am Rhein-Lippe-Hafen“ in Wesel. Stand: 11.01.2019

Anlage 5 Planungsbüro Hahm (2019): Bebauungsplan Nr. 239 “Am Rhein-Lippe-Hafen“ – Schalltechnische Untersuchung. Stand: 19.08.2019

**Bescheinigung**

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Bebauungsplans Nr. 239 „Am Rhein-Lippe-Hafen“ der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplans über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.12.2019 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 27.12.2019 bis einschließlich 31.01.2020.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 03.02.2020

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleitplanung

**Entscheidungsbegründung**

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplans Nr. 239 „Am Rhein-Lippe-Hafen" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Bebauungsplans wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des v. g. Bebauungsplans wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen abgegeben.
Gem. der Vorlage für die Sitzung des Rates am 10.03.2020 werden die Stellungnahmen, nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander so behandelt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplans weder geändert noch ergänzt werden muss.

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

Wesel, den 04.02.2020

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

**So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am** 10.03.2020.