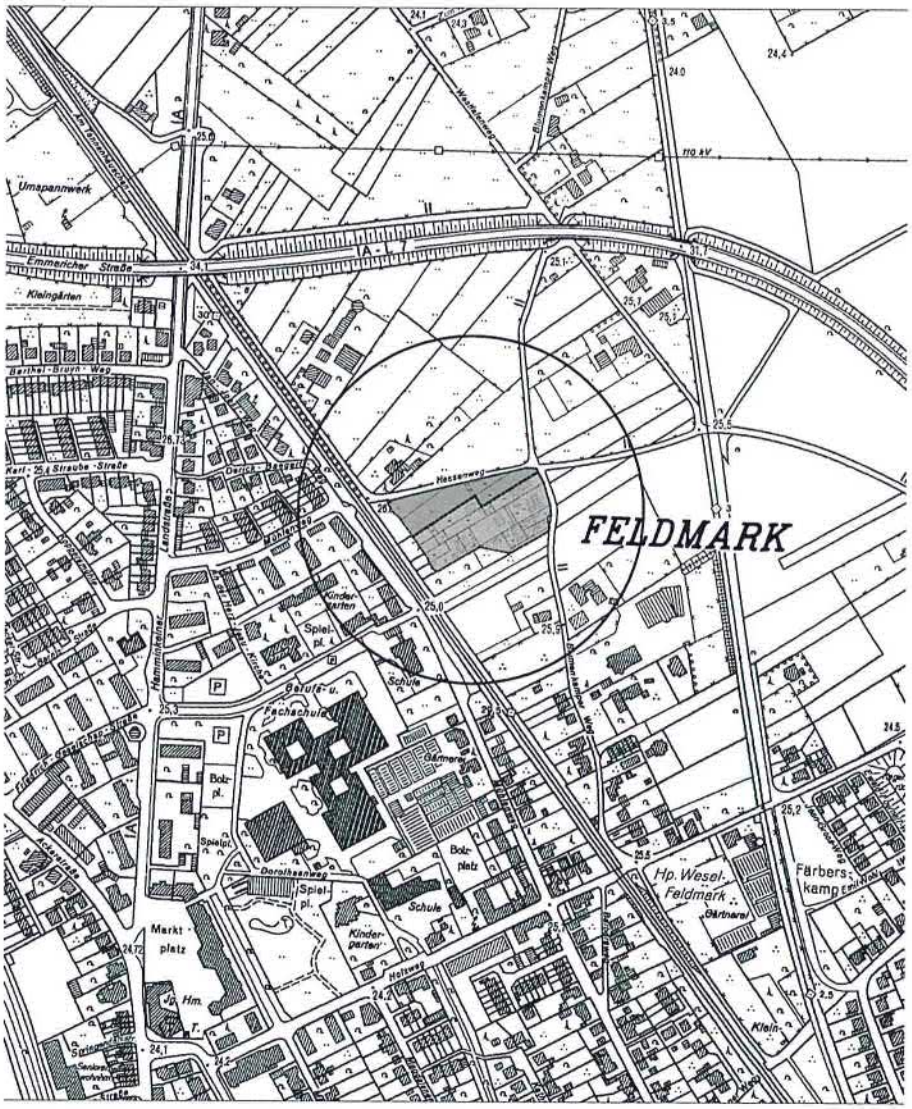
Hansestadt Wesel

Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9 "Hessenweg / Blumenkamper Weg"

(Innenbereichssatzung Nr. 9 gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB)



Begründung (Originalausfertigung)

Inhalt

A 1. Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel

A 2. Rechtsgrundlage und Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass der Satzung

A 3. Lage des Satzungsgebietes und Räumlicher Geltungsbereich

A 4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen
- Regionalplanung und Landschaftsplan
- Flächennutzungsplan

A 5. Variantenprüfung

A 6. Städtebauliche Bestandsaufnahme und planungsrechtliche Situation (Bebauungspläne)
- Umgebung des Satzungsgebietes
- Lage zu Betrieben nach Störfallverordnung (12. BImSchV)
- Ausbau der Bahnstrecke Oberhausen-Emmerich (Betuwe-Linie)
- Satzungsgebiet

A 7. Städtebauliches Konzept und verkehrliche Erschließung
- Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesel

A 8. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung, Bodenfunde, Baugrund, Kompensationsmaßnahmen,...)

A 9. Technische Infrastruktur
- Versorgung/Entsorgung (Versorgungsleitungen, Schmutzwasserkanalisation,...)
- Behandlung des Regenwassers

A 10. Immissionsschutz
A 10.1 Bahnstromleitung
A 10.2 Schalltechnische Situation
A 10.3 Erschütterungstechnische Situation

A 11. Umweltbelange, Natur- und Artenschutz
A 11.1 Natur und Landschaft
- Umweltauswirkungen
- Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

A 11.2 Beurteilung des Eingriffs zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung
A 11.3 Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung
- Inanspruchnahme von Landwirtschaftlich genutzter Fläche

A 12. Altlasten, Bau- und Bodendenkmale

A 13. Flächenbilanz/Planstatistik

A 14. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung (Bodenordnung,...)

Anlagen

A 1. Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel

Im Knotenpunktbereich des Hessenweges mit dem Blumenkamper Weg, gelegen zwischen den Ortsteilen Feldmark und Lackhausen, hat sich eine bebaute Struktur entwickelt. Insgesamt gruppieren sich auf einer Fläche südlich des Hessenweges und westlich des Blumenkamper Weges ca. zehn, vorherrschend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. In Teilen wird auch eine gewerbliche Nutzung ausgeübt. Am Standort wird nach den vorliegenden Angaben eine Fahrradwerkstatt mit Verleih und - im Rahmen dieser Tätigkeit - mit Verkauf betrieben. Ebenso ist ein Betrieb ansässig, der Krankenfahrten durchführt. Augenscheinlich werden dazu Fahrzeuge vor Ort vorgehalten, die auf einer nördlich liegenden Fläche, die nicht mehr zum bebauten Bereich gehört, (zumindest zeitweise) abgestellt sind. Es ist bekannt, dass sich die gewerbliche Nutzung an dieser Stelle auf Dauer etablieren möchte[1].

Der bebaute Bereich an diesem Standort ist nicht Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur und bildet keinen Ortsteil im Außenbereich, der nach § 34 Baugesetzbuch (so genannter Innenbereich) zu beurteilen wäre. Bei der Bebauung handelt es sich um eine Splittersiedlung im Außenbereich. Baumaßnahmen werden derzeit auf Grundlage des § 35 Baugesetzbuch (BauGB) beurteilt.[2]

Der Standort hat sich im Laufe der Zeit städtebaulich ungeordnet entwickelt mit einer Bebauung, die zum Teil in zweiter oder sogar dritter Reihe zur erschließenden Straße liegt. Der Rahmen des § 35 BauGB eröffnet noch für ein Grundstück eine Baumöglichkeit, welches inmitten des bebauten Bereiches - von der vorhandenen Bebauung umschlossen - liegt.[3]

Ziel der Planung ist die Absicherung der vorhandenen Nutzungen; insbesondere der gewerblichen Tätigkeit - soweit sie mit der Wohnnutzung an diesem Standort verträglich ist. Die Entwicklung des Bereiches soll nunmehr in geordneter städtebaulicher Struktur erfolgen.

Die Absicherung der gewerblichen Nutzung bedingt die Einbeziehung einer derzeit nicht im bebauten Bereich liegenden Fläche[4]. Städtebaulich bietet sich im Anschluss an diese Fläche eine Einbeziehung weiterer Teilflächen an, die ebenfalls heute nicht im bebauten Bereich liegen, indes bereits durch die vorhandene bauliche Nutzung geprägt sind. Insgesamt ergibt sich neben der Absicherung des Bestandes damit die Möglichkeit, bis zu ~~8~~ fünf weitere Gebäude neu zu errichten, so dass sich die Siedlungsstruktur moderat weiterentwickelt. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wesel zeichnet diese Entwicklung durch die Darstellung von Wohnbaufläche bereits vor.

Für die Gewährleistung des gebotenen Schutzes vor Immissionen sind bei der Entwicklung des Bereiches insbesondere die Auswirkungen der angrenzenden Eisenbahnlinie Oberhausen-Emmerich und deren geplanter Ausbau zu berücksichtigen.

*3 Ersatzlos gestrichen: 8
*4 Ersetzt durch: fünf

[1,2,3 und 4] Einschätzung der Bauordnung der Stadt Wesel, 2016

Im Rahmen der Ausbauplanung der Bahntrasse ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche bereits berücksichtigt. Die dieser Bewertung zugrundeliegende Verkehrslärmschutzverordnung stellt allerdings andere, niedrigere Anforderungen an den Immissionsschutz als die nun vorgesehene städtebauliche Entwicklung des Bereiches.

Ebenso hat die Ausbauplanung der Bahn auch direkten Einfluss auf die Abgrenzung der Planung, da die von der Bahn benötigten Flächen - zum Teil nur zurzeit - der gemeindlichen Planung entzogen sind.

Für einfach gelagerte Fälle besitzen die Gemeinden unterhalb der Ebene der Bebauungsplanung mit den Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB die Möglichkeit, die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben mit einem relativ einfachen und vergleichsweise schnellen Verfahren zu steuern.

In diesem Planungsfall sind die Voraussetzungen zur Anwendung der so genannten Entwicklungssatzung gegeben. In den Geltungsbereich der Entwicklungssatzung ist der bebaute Bereich einzubeziehen. "Zum bebauten Bereich gehören nicht nur die Standorte der vorhandenen baulichen (Haupt-)Anlagen und die sie verbindenden Grundstücksteile, sondern der gesamte Bereich, der durch die vorhandenen Baulichkeiten geprägt ist. (... Dieser) umfasst auch nicht bebaute, aber "bauakzessorisch" genutzte Grundstücksteile, z. B. einen - nicht unüblich großen - Hausgarten oder einen - nicht unüblich großen - Bereich, der für Erholungszwecke angelegt ist und genutzt wird. (...) Er umfasst ferner Flächen, die mit Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 Abs. 1, 14 Abs. 1 BauNVO (Baunutzungsverordnung) bebaut sind, sowie sog. Baulücken, d. h. derzeit unbebaute, aber im Grundsatz - weil von der umgebenden Bebauung geprägt - bebauungsfähige Grundstücke." [1]

Da in den Geltungsbereich zusätzlich nicht mehr dem bebauten Bereich zuzurechnende Außenbereichsflächen einbezogen werden, handelt es sich um die Kombination von Entwicklungssatzung und Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 und Nr. 3 BauGB)[2].

Mit Anwendung der Satzung nach § 34 BauGB kann der Bereich in der städtebaulich gebotenen Art und Weise entwickelt werden. Die Satzung umfasst dabei nicht den gesamten an diesem Standort im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellten Bereich. Die Möglichkeit, die übrigen Flächen zu entwickeln, bleibt für einen späteren Zeitpunkt erhalten. Hierfür stehen auch Flächen zur möglicherweise gebotenen Ertüchtigung der erschließenden Straßen (Blumenkamper Weg, Hessenweg) zur Verfügung; bzw. können diese Flächen planungsrechtlich gesichert werden.

---

[1] OVG Schleswig-Holstein, 17.05.2001, AZ: 1 K 21/98

[2] Hinweise:
Die Entwicklungssatzung wird in der Literatur auch Festlegungssatzung genannt; die Ergänzungssatzung auch Einbeziehungssatzung.
Die Kombination von Entwicklungssatzung und Ergänzungssatzung wird in dieser Begründung auch als Innenbereichssatzung bzw. Satzung bezeichnet.

A 2. Rechtsgrundlage und Prüfung der Voraussetzungen für den Erlass der Satzung

Die Entwicklung des Geltungsbereiches soll mit Hilfe der Innenbereichssatzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB erfolgen. Dies sind die Entwicklungssatzung (auch Festlegungssatzung genannt) und die Ergänzungssatzung (auch Einbeziehungssatzung genannt). Das BauGB ermöglicht, die Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB miteinander zu kombinieren. Diese Kombination muss im Vergleich zur separaten Entwicklungssatzung den höheren Anforderungen nach § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB genügen.[1] Neben § 34 Abs. 4 BauGB regelt der § 34 Abs. 5 BauGB weitere zu erfüllende Voraussetzungen zur Anwendung der Satzung.

Mit der Entwicklungssatzung legt die Gemeinde Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile fest. Grundvoraussetzung hierfür ist, dass diese Flächen im geltenden Flächennutzungsplan der Gemeinde als Bauflächen dargestellt sind. Die Aufstellung einer Entwicklungssatzung ist nur möglich, wenn bereits eine entsprechende Darstellung im Flächennutzungsplan vorliegt und tatsächlich ein gewisser bebauter Bereich mit Bebauungszusammenhang vorhanden ist.

Die Ergänzungssatzung ermöglicht die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil. Dabei müssen jedoch die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sein. Mit der Ergänzungssatzung werden Rechtsgrundlagen geschaffen, in dem Außenbereichsflächen mit prinzipiellem Bauverbot zu Innenbereichsflächen mit prinzipiellem Baurecht werden.

Beide Satzungsarten können Bestimmungen enthalten, die die Zulässigkeit der Bauvorhaben näher regeln (Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB). Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich im Übrigen nach dem § 34 BauGB „Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile".

Die Entwicklungssatzung und die Ergänzungssatzung werden gemäß § 34 Abs. 4 Satz 2 BauGB als eine gemeinsame Satzung aufgestellt. Diese Begründung bezeichnet die Kombination aus beiden Satzungsarten daher auch als Innenbereichssatzung bzw. Satzung.

Die im BauGB genannten Anforderungen und Voraussetzungen zur Rechtmäßigkeit der Satzungen sind im vorliegenden Planungsfall gegeben:

Gemeinsame Voraussetzungen für die Entwicklungs- und die Ergänzungssatzung:

- Die Satzung begründet keine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen.
  (siehe Kapitel A 11 dieser Begründung)

[1] VGH Hessen, 04.05.2010, AZ: 4 C 1742/08.N

- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Das sind die Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und der europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.
  (Die durch die Satzung ermöglichten Vorhaben zu Wohnzwecken wurden hinsichtlich dieses Kriteriums geprüft. Der dieser Begründung anliegenden 'Umweltbewertung' ist die detaillierte Betrachtung zu entnehmen. Siehe auch Kapitel A 11 dieser Begründung)

- Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
  (siehe Kapitel 4 bis 12 dieser Begründung)

Zusätzliche Voraussetzung für die Entwicklungssatzung:

- Es liegt ein bebauter Bereich im Außenbereich vor, der noch nicht das Gewicht eines Ortsteils erreicht hat, also eine Splittersiedlung ist.
  (siehe Kapitel 6 dieser Begründung)

  Die Flächen liegen in der Darstellung von Baufläche im Flächennutzungsplan.
  (siehe Kapitel 4 dieser Begründung)

Zusätzliche Voraussetzung für die Ergänzungssatzung:

Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches geprägt. Insbesondere können - in Hinblick auf den nach § 34 BauGB zu fordernden Bebauungszusammenhang - aus dem bebauten Bereich hinreichende Zulässigkeitskriterien für die Bestimmung der baulichen Nutzung auf den einbezogenen Außenbereichsflächen entnommen werden.
(siehe Kapitel 7 und 8 dieser Begründung)

Anforderungen an die Satzungen:

Für die Ergänzungssatzung - und damit gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 BauGB für die Kombination der Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 2 und 3 BauGB - ist § 1 a Abs. 2 BauGB anzuwenden (Begründung dafür, dass keine Flächen im Sinne einer Innenentwicklung in Anspruch genommen werden, Begründung für die Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen); ebenso § 1 a Abs. 3 BauGB (Ausgleich und Ersatzmaßnahmen).

Der Satzung ist eine Begründung nach § 2a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen, die die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen der Satzung darlegt. Ein förmlicher Umweltbericht ist nicht gefordert. Gleichwohl sind die berührten Umweltbelange zu betrachten.

Die Beteiligung im Verfahren beruht auf Teilen der Regelungen des § 13 BauGB (Vereinfachtes Verfahren). Die Satzung ist nach Beschluss bekannt zu machen.

A 3. Lage des Satzungsgebietes und Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der Satzung liegt angrenzend zum Knotenpunkt des Hessenweges mit dem Blumenkamper Weg im Ortsteil Wesel-Lackhausen. Die Fläche befindet sich südlich des Hessenweges und westlich des Blumenkamper Weges. Der Geltungsbereich ist in dem der Satzung als Anlage beigefügten Plan im Maßstab 1:1.000 dargestellt. Die Flur- bzw. Flurstücksnummern gehen aus der Planunterlage hervor.

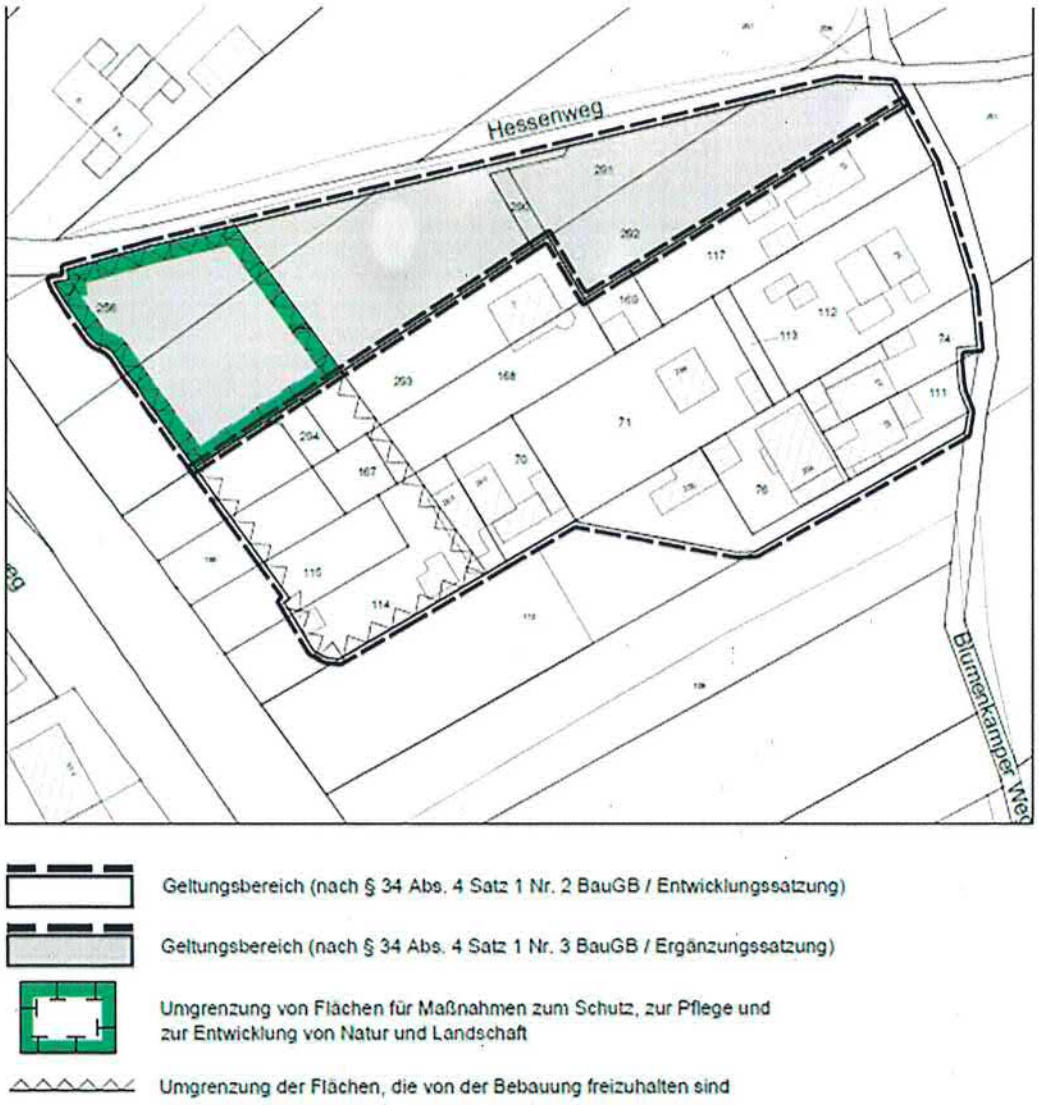


Abbildung: Lage des Satzungsgebietes und Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst den Bebauungssplitter, der als Ortsteil festgelegt werden soll (Entwicklungssatzung), und Flächen, die durch die bauliche Nutzung dieses Bereiches geprägt sind (Ergänzungssatzung). Ausgenommen von der Satzung sind die Flächen, die durch das Verfahren zur Ertüchtigung der angrenzenden Bahnstrecke Oberhausen-Emmerich der gemeindlichen Planung - zum Teil nur zurzeit - entzogen sind. Zu letzterem siehe Kapitel 6 dieser Begründung.

Der Geltungsbereich zeigt die Bereiche, für die die Entwicklungssatzung bzw. für die die Ergänzungssatzung angewandt wird, gesondert auf.

A 4. Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Regionalplanung und Landschaftsplan

Die Satzungsfläche liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplanes. Im Regionalplan ist sie als Allgemeiner Siedlungsbereich (ASB) dargestellt.

Flächennutzungsplan

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wesel ist der Geltungsbereich als Baufläche dargestellt. Konkret befindet sich das Satzungsgebiet in der Darstellung Wohnbaufläche angrenzend zu gemischter Baufläche. Die Parzellenunschärfe des Flächennutzungsplanes lässt hier mithin den Übergangsbereich von gemischter, das heißt der Mischung von Wohnnutzung und entsprechend wohnverträglicher gewerblicher Nutzung erkennen.
Die Satzung ist unter diesem Gesichtspunkt mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.

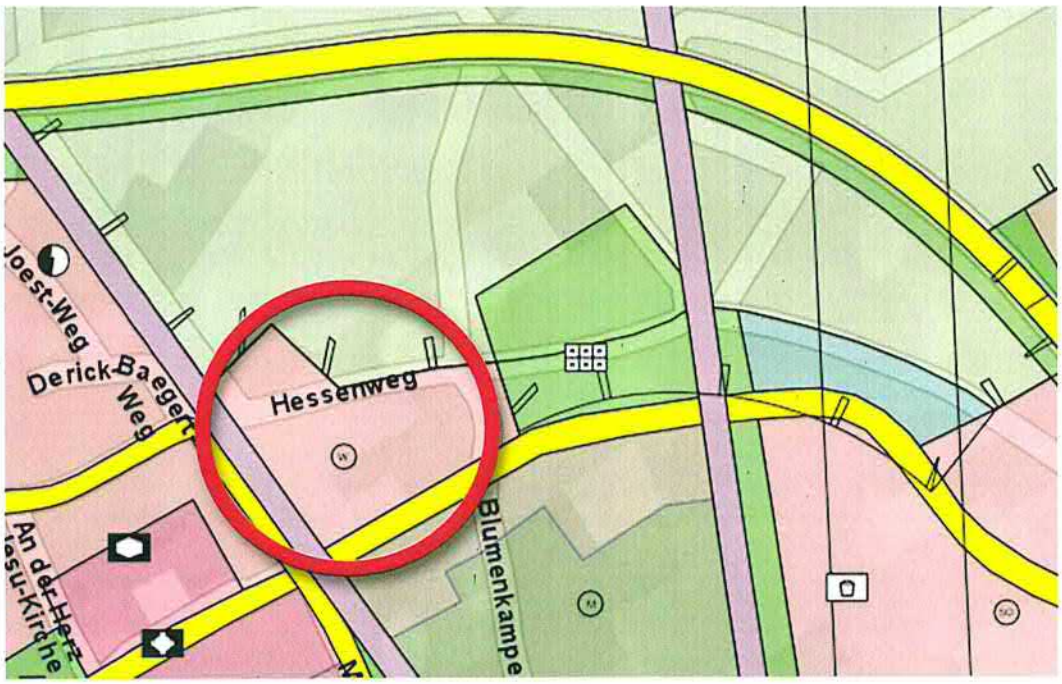


Abbildung: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wesel

A. 5 Variantenprüfung

Die Satzung dient der Entwicklung des bereits vorhandenen bebauten Bereiches. Zudem erfährt dieser durch die Einbeziehung einiger weniger Grundstücke eine geringfügige Erweiterung.

Für den Bestand erübrigt sich eine Alternativbetrachtung, da er bereits auf Dauer an diesem Standort etabliert ist. An anderen Standorten würde die Bebauung einen neuen Eingriff bewirken.
Die Erweiterung der Bebauungsstruktur durch die Einbeziehung von Grundstücken, die bereits durch die vorhandene Bebauung geprägt sind, wird hinsichtlich der Auswirkungen betrachtet. Da sich dabei keine gravierenden Eingriffe ergeben werden, kann davon ausgegangen werden, dass an anderer Stelle ein zumindest ebenso großer Eingriff erfolgen würde. Das Ziel, gerade an diesem Standort die Planung zu realisieren, wäre an einem anderen Standort nicht umsetzbar gewesen. Der Verzicht auf die Satzung wäre ebenso nicht zielführend.

A 6. Städtebauliche Bestandsaufnahme und planungsrechtliche Situation (Bebauungspläne)

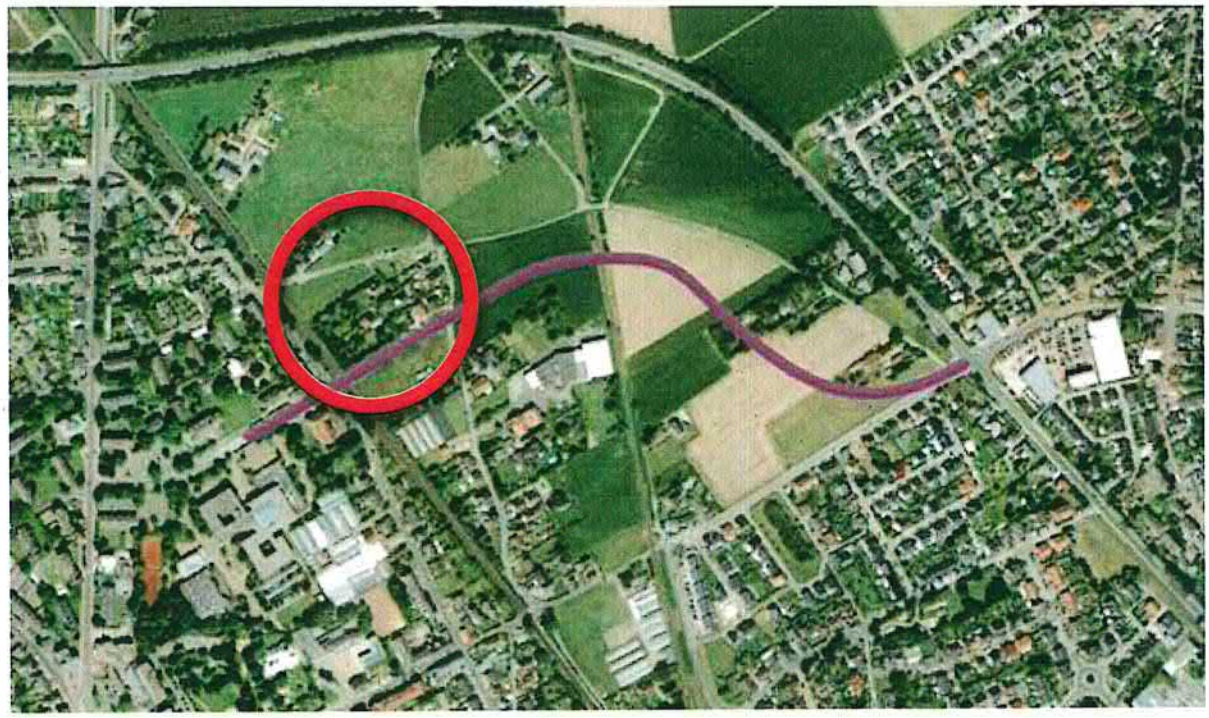


Abbildung: Luftbild
(= neue Ortsteilverbindungsstraße)

Umgebung des Satzungsgebietes

Das Umfeld des Satzungsgebietes ist durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Außer im Westen grenzen heute ackerbaulich genutzte Flächen an das Satzungsgebiet. Diese Situation wird sich durch die Entwicklung des südlich gelegenen Bereiches ändern. Unmittelbar angrenzend entsteht hier die neue Ortsteilverbindungsstraße zwischen der Feldmark und Lackhausen. Daran schließt sich eine Park&Ride-Anlage auf Höhe des Satzungsgebietes an. Südöstlich des Satzungsgebietes werden Mischgebietsflächen erweitert. Beide Maßnahmen werden planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 155 vorbereitet.
Westlich des Satzungsgebietes liegt die Bahnstrecke Oberhausen-Emmerich. Auch hier zeichnet sich eine Änderung in den kommenden Jahren ab.

Verkehrsprojekte (Bau der Ortsteilverbindungsstraße Lackhausen-Feldmark sowie Ausbau der Bahnstrecke Oberhausen-Emmerich, so genannte Betuwe-Linie)

Die zweigleisige Bahnstrecke Emmerich-Oberhausen durchquert das Weseler Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung. Der Streckenabschnitt hat laut Erläuterungsbericht zum Planfeststellungsverfahren der Deutschen Bahn AG für den internationalen Reise- und Güterverkehr eine herausragende Funktion (vgl. DB Projektbau GmbH 2013: 13). Er findet u.a. seine Bedeutung in der Fortsetzung nach Süden in die Ballungsräume Norditaliens sowie in seiner Fortsetzung über die „Betuwe-Lijn" nach Rotterdam. Darüber hinaus ist die Strecke gleichzeitig Bestandteil des transeuropäischen Netzes für den Hochgeschwindigkeitsverkehr (TEN-HGV).

Durch die wachsenden Verkehrsströme auf der Schiene sowie die Nahverkehrsentwicklungen in der Umgebung hat die Strecke die Grenze ihrer Leistungsfähigkeit erreicht (vgl. ebd.). Daher umfasst das Projekt ABS 46/2 Grenze D/NL – Emmerich – Oberhausen den durchgehenden dreigleisigen Ausbau der bestehenden Strecke mit dem Ziel der Kapazitätserweiterung und Qualitätsverbesserung.

Das Satzungsgebiet grenzt an die Bahnstrecke an. Berücksichtigung findet der geplante Ausbau der Bahnstrecke bei der Abgrenzung des Satzungsgebietes und den regelnden Inhalten der Satzung hinsichtlich des Immissionsschutzes (siehe Kapitel A 10 dieser Begründung).



Abbildung: vom Bahn-Projekt beanspruchte Flächen (dauerhaft und für den Zeitraum der Bauphase) Quelle: Deutsche Bahn AG

Aufgrund des Streckenausbaus ergeben sich Änderungen bei derzeit kreuzenden Straßen. Von diesen Änderungen betroffen ist u.a. der Holzweg, die heutige innerörtliche Verbindungsstraße zwischen Hamminkelner Landstraße und der Emmericher Straße. Gemäß den Unterlagen zum Planfeststellungsverfahren soll der Bahnübergang am Holzweg geschlossen und zurück gebaut werden. Während im Bereich des geschlossenen Bahnübergangs eine Unterführung für den querenden Fußgänger- und Radfahrverkehr angelegt wird, soll als Ersatz für den Kraftfahrzeugverkehr eine neue Verkehrsanbindung entstehen, die von der Hamminkelner Landstraße ausgehend, nördlich des Berufskolleg Wesels verlaufend, die Bahntrasse unterführen soll. Im weiteren Verlauf soll sie die Strecke der Bocholter Bahn plangleich queren und an den Knotenpunkt Holzweg/ Emmericher Straße (L7) anbinden. Insgesamt entsteht so eine neue, leistungsgerechte Verkehrsanbindung zwischen den Ortsteilen Feldmark und Lackhausen
(siehe Abbildung am Anfang dieses Kapitels).

Südlich an das Satzungsgebiet grenzt diese Ortsteilverbindung unmittelbar an. In diesem Abschnitt wird die östliche Rampe für ein Überführungsbauwerk für die Bahnstrecke entstehen. Die Straße unterquert damit die Bahnlinie.

Lage zu Betrieben nach Störfallverordnung (12. BImSchV)

Der nächstliegende Betrieb, der unter die Störfallverordnung (12. BImSchV) fällt, liegt in ca. 1,5 km Entfernung zum Satzungsgebiet. Die Störfallverordnung fordert, dass langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, zwischen Betriebsbereichen einerseits und schutzbedürftigen Gebäuden und Gebieten andererseits einen angemessenen Abstand zu wahren. Eine weitere Verdichtung schutzbedürftiger Objekte im Umfeld von Betriebsbereichen soll somit verhindert werden, denn nur so können die Auswirkungen von möglichen Unfällen möglichst gering gehalten werden.

Durch eine Einzelfallbetrachtung wurde der „angemessene Abstand" im Rahmen eines anderen Planverfahrens ermittelt. Dieser beträgt danach 350 m. Somit liegt der Satzungsbereich außerhalb des angemessenen Abstandes; planungsrelevante Restriktionen aufgrund der Nähe zu einem Betrieb, der unter die Störfallverordnung fällt, liegen demnach nicht vor.

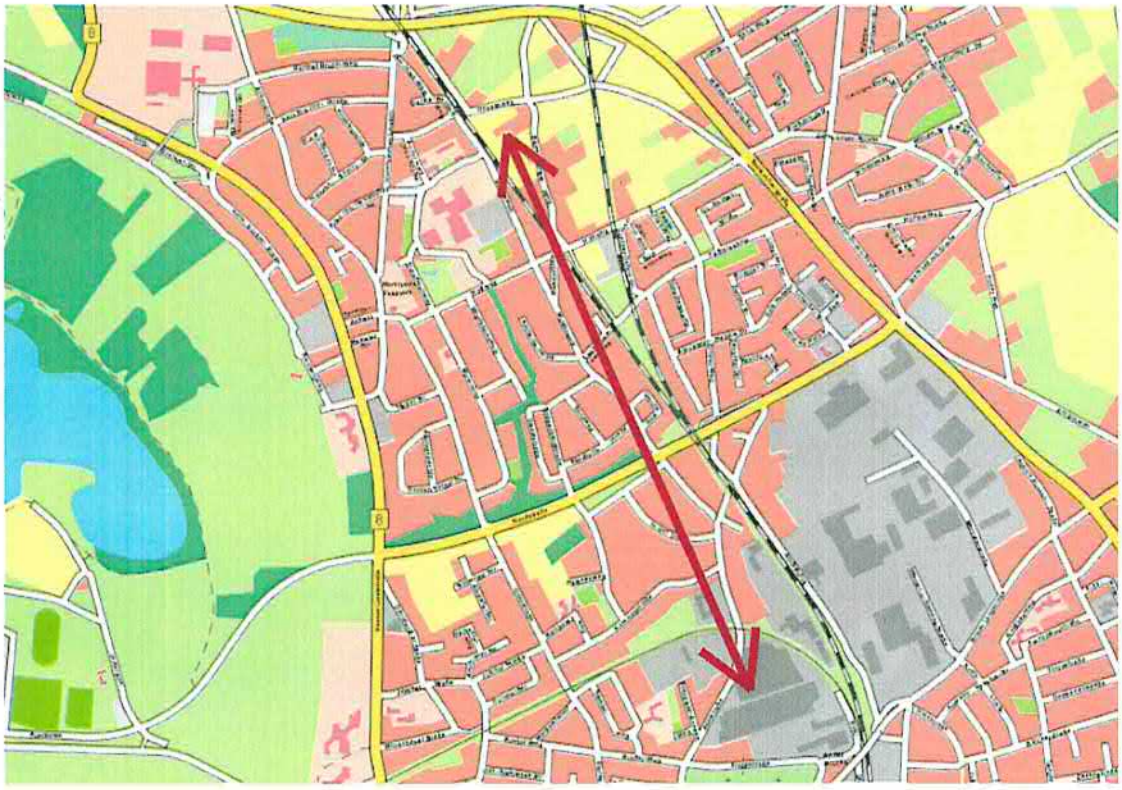


Abbildung: Entfernung zum nächstgelegenen Betrieb, der unter die Störfallverordnung (12. BImSchV) fällt

Satzungsgebiet

Im Geltungsbereich selber befinden sich ca. zehn, vorwiegend zu Wohnzwecken genutzte Gebäude. Im Satzungsgebiet liegen ebenso unbebaute Flächen, die zum Teil ackerbaulich oder gärtnerisch genutzt werden. Es befinden sich auch zwei Gewerbebetriebe im Satzungsgebiet. Ein Betrieb beschäftigt sich mit allen Dingen rund um das Fahrrad. Verleih, Reparatur und gelegentlicher Verkauf sind Betriebsinhalte. Die zweite Firma betreibt einen Fahrdienst. Der im Satzungsgebiet nordöstlich liegende Acker ist als Abstellfläche für Fahrzeuge in diesen Betrieb eingebunden (Erkennbar auch auf dem Luftbild.)
Die bestehende Bebauung ist über den Hessenweg und den Blumenkamper Weg erschlossen. Zum Blumenkamper Weg hin hat sich eine Bebauung in zweiter und dritter Reihe entwickelt.



Abbildung: Luftbild vom Geltungsbereich

A 7. Städtebauliches Konzept und verkehrliche Erschließung

Das Satzungsgebiet ist bereits zu einem großen Teil baulich entwickelt. Durch die Aufstellung der Satzung ergeben sich weitere Baumöglichkeiten in Randbereichen. Die bereits vorgegebene Struktur der Bebauung wird dabei nicht grundlegend verändert.

Es ergeben sich wenige weitere Baumöglichkeiten in dritter bzw. vierter Reihe zum Blumenkamper Weg. Entlang des Hessenweges kann eine neue Reihe von Häusern entstehen. Auch hier ist eine dahinterliegende Bebauung denkbar. Insgesamt sind bis zu fünf neue Gebäude vorstellbar. Auf Grundlage der Ergebnisse der schalltechnischen und der Erschütterungsuntersuchung sind Regelungen in die Satzung aufgenommen worden. (zu letztgenannten Punkt siehe Absatz A 10 dieser Begründung)
Hinweis auf eine redaktionelle Ungenauigkeit des Lärm- und Erschütterungsgutachtens bei der Beschreibung der zusätzlichen Baumöglichkeiten.

Die öffentliche Erschließung des Satzungsgebietes erfolgt weiterhin über die zwei vorgenannten Wege. Insgesamt ergibt sich eine Siedlungsstruktur, die auch über einen Bebauungsplan nicht wesentlich anders entwickelt worden wäre.

Die Entwicklung der östlich und nördlich zur Satzungsfläche angrenzenden, im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellten Bereiche bleibt von der Entwicklung der Satzungsfläche unberührt.

Zur Bahnlinie wird die durch die Planfeststellungsmaßnahme zum Ausbau der Bahnstrecke zurzeit "gesperrte Fläche" freigehalten. Aufgrund der Sperrwirkung wurde sie nicht ins Satzungsgebiet aufgenommen.

Zur Einhaltung des gebotenen Schutzes einer Bebauung und der Nutzung der Außenwohnbereichsflächen vor Lärm und Erschütterungen wird in Nahlage zur Bahnlinie ein Bereich festgesetzt, der von einer Bebauung und ihrer Nutzung freizuhalten ist.

Neben wohnverträglichem Gewerbe ist vorgesehen, die vorhandene Struktur in ihrer Art und Weise durch die neue Bebauung zu ergänzen.

Übereinstimmung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wesel

Sollte sich der Betrieb mit Reparatur von Fahrrädern - und in diesem Zusammenhang der Verkauf von Fahrrädern - im Satzungsgebiet etablieren, so ist festzustellen, dass diese Entwicklung mit dem Einzelhandelsgutachten der Stadt Wesel konform geht. Der Verkauf von Fahrrädern ist in Wesel nicht innenstadt- bzw. zentrenrelevant.

A 8. Nähere Bestimmungen über die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich (Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise, Gestaltung, Bodenfunde, Baugrund, Kompensationsmaßnahmen,...)

Für die noch bebaubaren Flächen im Satzungsgebiet lassen sich aus der angrenzenden, vorhandenen Bebauung die Zulassungskriterien gut ablesen. Zur Rechtssicherheit und um mögliche Spitzen einer Bebauung vorzubeugen werden einige Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

- Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet (WA)

- Grundflächenzahl (GRZ): 0,4

- Die Bestimmung der GRZ ist alleine nicht ausreichend, um den angestrebten Charakter des Gebietes zu sichern. Es wird daher auch eine Mindestgrundstückgröße festgesetzt: Es ist eine Mindestgrundstücksgröße von 400 m² einzuhalten.

- Die Einbindung in das Orts- und Landschaftsbild wird zusätzlich durch die Festlegung einer Dachform und der maximalen Firsthöhe unterstützt. Der First soll dabei eine Höhe von maximal 11,0 m über Grund nicht übersteigen. Da der gewachsene Boden im Satzungsgebiet etwa eine Höhe von 26,20 m über NHN hat, lautet die Festsetzung: Gebäude sind mit geneigten Dachflächen und einer maximalen Firsthöhe von 37,20 m über NHN zu errichten. (§ 18 Abs. 1 BauNVO).

- Zahl der zulässigen Vollgeschosse: eins

- Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten.

- Zahl der zulässigen Wohneinheiten je Einzelhaus bzw. je Doppelhaushälfte: 1 WE

- Aufgrund der Lage an Verkehrstrassen sind Festsetzungen zur Einhaltung des Lärmschutzes und zum Schutz vor Erschütterungen aufgenommen. Hierzu siehe Kapitel A 10.2. und A 10.3. dieser Begründung.

Die Flächen sind durch die angrenzenden Straßen erschlossen. Hier liegen alle Ver- und Entsorgungsleitungen zum Anschluss bereit. Die Satzung selbst enthält hierzu keine Regelungen. Ob die Erschließung gesichert ist, ist in jedem Bauvorhaben-Einzelfall zu prüfen.

Hinweise

1. Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine gebietsbezogene Wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall an den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Laut Gutachten muss aufgrund der Bodenverhältnisse an den Stellen, an denen Versickerungsmulden ausgebildet werden sollen, ein Bodenaustausch durch ein Bodenmaterial mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit erfolgen.

2. Gemäß § 44 Landeswassergesetz (LWG) ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit dem Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für diesen Fall sind die Dachflächen und Platzflächen an ein wirksames Versickerungssystem anzuschließen, so dass die anfallenden Niederschläge an Ort und Stelle dem Grundwasserkörper zugeführt werden können. Die Dachflächen müssen so erstellt werden, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Ein Teil des Niederschlagwassers kann auch zur Speisung von Gartenteichen verwendet werden, wodurch es zu einer Verbesserung des Kleinklimas kommt.
   Hinweis: Die für diese Maßnahme erforderlichen Genehmigungen sind einzuholen.

3. Bei der Entnahme von Grundwasser, dem Einbau von RC-Material (Recycling-Baustoffe) und der Nutzung von Erdwärme sind die erforderlichen wasserbehördlichen Genehmigungen einzuholen.

4. 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 Vernichtung und Vergeudung zu schützen. (§ 202 BauGB) Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z. B. DIN) zu beachten.

5. Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gem. § 44 BNatSchG ist in Abstimmung mit der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde vor Rodungsarbeiten durch einen Fachgutachter zu prüfen, ob Fledermausarten die Bäume als Lebensstätte nutzen. Rodungen von Höhlenbäumen sind aus Gründen des Fledermausschutzes innerhalb des Zeitraumes vom 01.10 bis zum 30.11 eines Kalenderjahres durchzuführen. Weitere Maßnahmen sind in Abstimmung mit der UNB zu treffen.

6. 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

7. Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Wesel in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten ist.

8. Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Satzungsgebiet im ehemaligen Bombenabwurfgebiet. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der detaillierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

9. 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.

10. Im Nahbereich des Satzungsgebietes werden landwirtschaftliche Flächen bearbeitet. Demzufolge muss mit Staub-, Geräusch- und Geruchsimmissionen gerechnet werden.

11. Das Satzungsgebiet liegt im Jet-Tiefflugkorridor und im Interessensbereich des Luftverteidigungsgroßraumradars Marienbaum.*5 Bei einer vorgesehenen Überschreitung der Höhe von über 11m bei baulichen Anlagen ist das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr zu beteiligen.

12. Das Satzungsgebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld „Wesel 11“ sowie über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld „Bruckhausen 36“.

13. Das Satzungsgebiet liegt im Platzrundenverlauf des Sonderlandeplatzes Wesel-Römerwardt. Aufgrund der Lage ist mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen.

***5 klarstellend ergänzt:** und im Immissionsschutzbereich der Schill-Kaserne

A 9. Technische Infrastruktur

Versorgung/Entsorgung (Versorgungsleitungen, Schmutzwasserkanalisation,...)

Versorgungsleitungen liegen in den angrenzenden Straßen. Im Blumenkamper Weg befindet sich ein Mischwasserkanal. Die ordnungsgemäße Behandlung des Schmutzwassers ist somit gewährleistet.

Die vorhandene Wohnbebauung wird über das Gas- und Wasserversorgungsnetz bereits versorgt. Weitere geplante Objekte können nach der Verlegung der entsprechenden Versorgungsleitungen angeschlossen werden.

Behandlung des Regenwassers

Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass gem. § 44 Landeswassergesetz (LWG) das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 01.01.1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, ortsnah zu versickern, zu verrieseln oder direkt über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer einzuleiten ist, soweit dem weder wasserrechtliche oder öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Für Grundstücke, die vor dem 01.01.1996 bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen waren, gilt diese Regelung nicht. Im Satzungsgebiet gibt es derzeit vier Grundstücke, deren Niederschlagswasser in den Mischwasserkanal eingeleitet wird. Für die im Satzungsgebiet neu hinzukommenden Gebäude gilt § 44 LWG entsprechend.

Mit der 1. Ergänzung zum Hydrogeologischen Gutachten zur Bestimmung der Durchlässigkeiten in 17 Bebauungsplangebieten in Wesel aus dem Jahr 1999 ist auch der Bereich des Satzungsgebietes erfasst worden. Unmittelbar angrenzend auf der Ostseite des Blumenkamper Weges wurde die Bohrung Nr. 11 dieser Untersuchung niedergebracht; in etwas weiterer Entfernung liegen die Standorte der Bohrungen Nr. 9, 10 und 12.

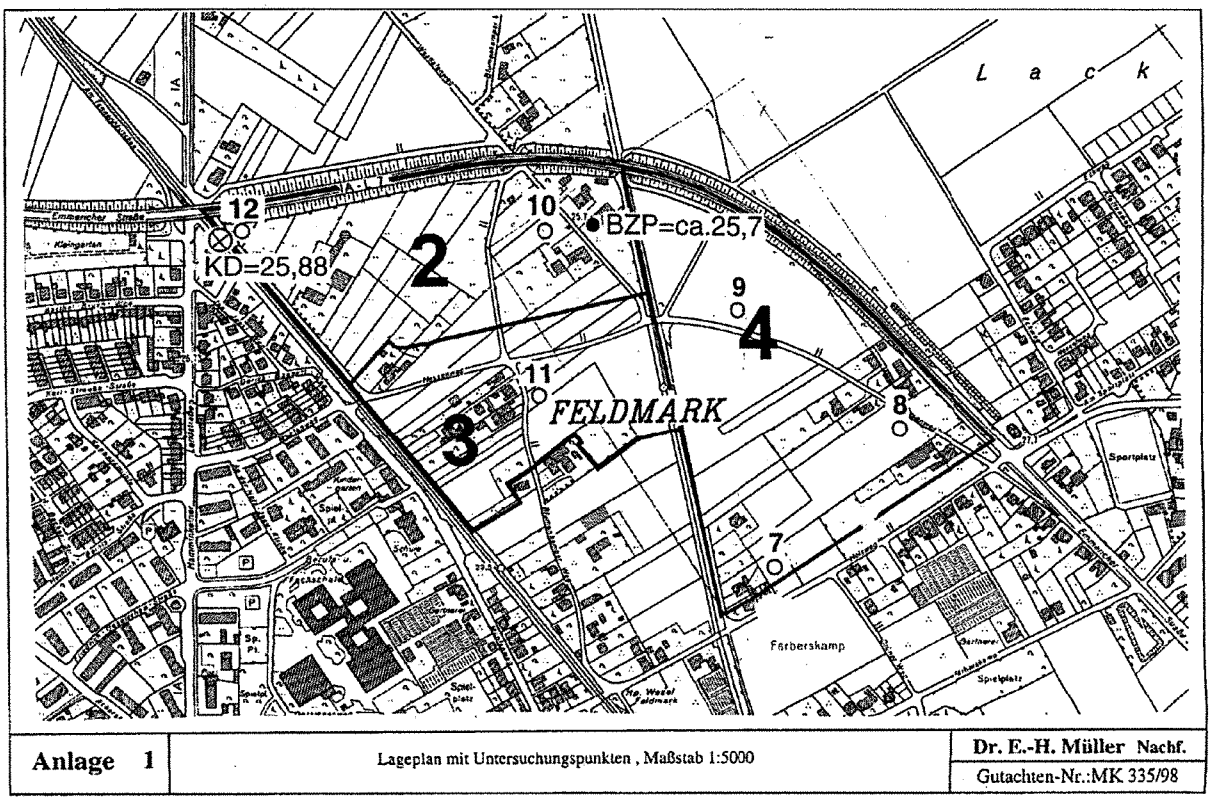


Abbildung: Lageplan mit Eintragung der Bohrstandorte

Am Standort der Bohrung 11 wurden nachfolgende Schichten erbohrt:

Bohrung 11	Ansatzhöhe ca. 25,65 mNN
0,0 - 0,35 m	Mutterboden
0,35 - 1,4 m	Fein- bis Mittelsand
1,4 - 2,0 m	Schluff, sandig, ab 1,6 m tonig
2,0 - 2,3 m	Feinsand, stark schluffig
2,3 - 2,8 m	Fein- bis Mittelsand, lagenweise Feinsand, schwach schluffig
2,8 - 3,5 m	Mittelsand, stark feinsandig
3,5 - 4,3 m	Mittelsand, schwach feinsandig, grobsandig
4,3 - 4,7 m	Mittelsand, stark feinsandig
4,7 - 5,0 m	Mittelsand, grobsandig, mitteldicht

Die der Bohrung umliegende Fläche wurde dem Plangebiet 3 zugeordnet. Das Gutachten führt zur Versickerungsfähigkeit aus - wobei die Brunnen- bzw. Schachtversickerung inzwischen nicht mehr genehmigungsfähig ist:

Die Flächen in den **Bebauungsplangebieten 2, 3, 4 und 11** werden z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Die Flurabstände zum Grundwasserhöchststand liegen hier zwischen 4 m und 6,3 m, so daß für die Versickerung von Dachflächenwasser alle Versickerungsarten (Brunnen-, Rigolen- und Muldenversickerung) zur Ausführung kommen können. Bei diesen Versickerungsarten müssen die bindigen Deckschichten bis auf die schlufffreien Sande, d.h. nach den Bohrergebnissen örtlich bis ca. 2,4 m/3,7 m unter Gelände vollständig entfernt und im Falle der Mulden- und Rigolenversickerung durch einen wasserdurchlässigen Bodenaustausch ersetzt werden.

Quelle: 1. Ergänzung zum Hydrogeologischen Gutachten
zur Bestimmung der Durchlässigkeiten in 17 Bebauungsplangebieten in Wesel
Geotechnisches Büro Dr. E.-H. Müller Nachfahren
Krefeld, 03.05.1999
Gutachten-Nr.: MK 080/99

A 10. Immissionsschutz

A 10.1. Bahnstromleitung

Regelungen zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern sind in der Satzung nur mittelbar durch die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen den Störquellen und den störempfindlichen Nutzungen festsetzbar. Die 26. BImSchV (Durchführungshinweise zur 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz) gibt den Einwirkungsbereich zu Bahnoberstromleitungen mit 10 m Abstand an. Innerhalb dieses Einwirkungsbereiches ist beim Bau von Oberstromleitungen die Einhaltung der Grenzwerte zu prüfen. Außerhalb der Einwirkungsbereiche werden die Anforderungen als erfüllt angesehen (Beeinträchtigungen der Gesundheit der künftigen Bewohner durch elektromagnetische Störquellen sind nicht zu erwarten).

Der Abstand des Satzungsgebietes zu den vorhandenen elektromagnetischen Störungsquellen (Bahnoberleitungen) beträgt um die 30 Meter. Die Anforderungen der 26. BImSchV werden somit eingehalten; dem gebotenen Schutz wird somit Sorge getragen.

A 10.2. Schalltechnische Situation

Die Nähe zur beabsichtigten Trasse der neuen Ortsteilverbindungsstraße sowie zur Bahnlinie Emmerich-Oberhausen lassen Konflikte hinsichtlich des Lärmschutzes erwarten. Aus diesem Grunde wurde ein entsprechendes Gutachten beauftragt.

In diesem wurden die auf das Satzungsgebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen mit Hilfe eines Simulationsmodells rechnerisch ermittelt und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) bewertet.

Es ist geplant, die westlich verlaufende zweigleisige Bahnstrecke im Rahmen der Ausbauten zur so genannten Betuwe-Linie um ein drittes Gleis zu erweitern. Im Rahmen dieser Erweiterung ist dann die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen vorgesehen.

Die Ermittlung und Beurteilung der Schienenverkehrslärmimmissionen erfolgt daher sowohl für den **Prognose-Nullfall** 2025 auf Grundlage der derzeitig vorliegenden Streckenbelastung (Betriebsprogramm 2008 und aktuelle Zweigleisigkeit) jedoch unter Berücksichtigung der zukünftigen Zugzusammensetzungen, als auch für den **Prognose-Mitfall** 2025 bei Berücksichtigung der Streckenbelastung nach Ausbau der Strecke (Betriebsprognose 2025, geplante Dreigleisigkeit) inklusive der geplanten aktiven Schallschutzmaßnahmen und der zukünftigen Zugzusammensetzungen.

Zur Berechnung der Schallemissionen durch den Straßenverkehr auf den vorhandenen Straßen wurde auf die durch eine Simulation ermittelten Verkehrszahlen für den Ausbauzustand mit der geplanten, das Satzungsgebiet tangierenden Ortsteilverbindungsstraße zurückgegriffen. Die Zahlengrößen können dem Gutachten entnommen werden.

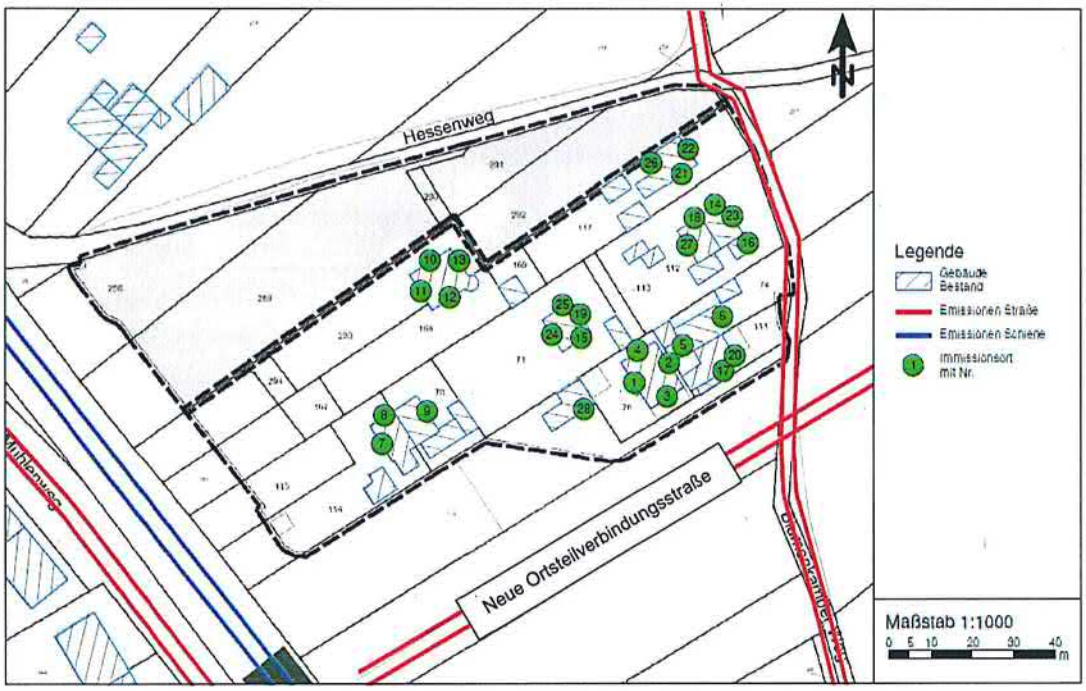


*Abbildung: Lageplan, **Prognose-Nullfall** (Bestand: 2-gleisige Bahnstrecke)*

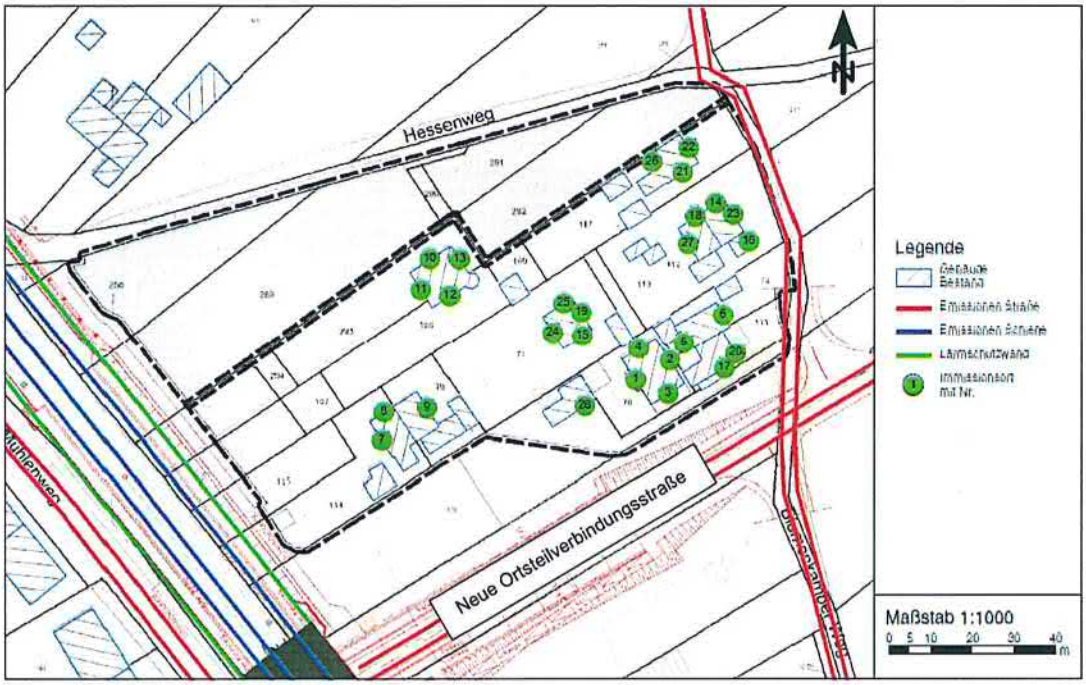


Abbildung: Lageplan, ***Prognose-Mitfall***
(zukünftiger Zustand mit 'Betuwe'-Linie: 3-gleisige Bahnstrecke)

Die Untersuchung erläutert die verwendeten Grundlagen, Gesetzeswerke und DIN-Vorschriften sowie die Vorgehensweise. Darauf aufbauend erfolgt eine Beurteilung der Lärmeinwirkungen sowie die Diskussion von aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen.

Inhaltlich fasst der Gutachter wie folgt zusammen:

Prognose-Nullfall

Auf Grundlage der Ergebnisse der Verkehrslärmberechnungen ergeben sich entlang der Fassaden der Bestandsbebauung auf dem Satzungsgebiet in Abhängigkeit der Orientierung und Lage (mit Bebauungsdämpfung) Beurteilungspegel zwischen 52 und 68 dB(A) tags.

Die höchsten Beurteilungspegel liegen im Bereich der zu der Bahnstrecke nächstgelegenen Gebäudefassade des Blumenkamper Weges 29d mit Beurteilungspegeln von bis zu 68 dB(A) vor. Im Bereich der zu der geplanten Ortsverbindungsstraße orientierten Gebäudefassaden liegen tags Beurteilungspegel von bis zu 64 dB(A) vor.

Der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags für ein allgemeines Wohngebiet (WA) wird hier im Bereich der zu der geplanten Ortsteilverbindungsstraße orientierten Gebäudefassaden somit um bis zu 9 dB(A) und im Bereich der zu der Bahnstrecke orientierten nächstgelegenen Gebäudefassade um bis zu 13 dB(A) überschritten.

Zum Nachtzeitraum liegen entlang der Fassaden der Bestandsbebauung Beurteilungspegel aus Verkehrslärm zwischen 46 dB(A) und 67 dB(A) vor. Der schalltechnische Orientierungswert von 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete wird somit um bis zu 22 dB(A) überschritten.

Die verwaltungsrechtlich für Langzeitimmissionen angesehene Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) zum Tages- und 60 dB(A) zum Nachtzeitraum wird damit im westlichen Bereich des Satzungsgebietes tags und in über der Hälfte des Satzungsgebietes nachts in allen Geschossen überschritten.

Im Bereich der Außenwohnbereiche der Bestandsbebauung liegt nur in kleinen Bereichen eine Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes zum Tageszeitraum vor. In den Außenwohnbereichen auf dem übrigen Satzungsgebiet wird bei einem Abstand von maximal 90 m zur Gleisachse des nächstgelegenen Gleises und einem Abstand vom maximal 23 m zu Achse der geplanten Ortsteil-verbindungsstraße der schalltechnische Orientierungswert zum Tageszeitraum um mindestens 5 dB(A) überschritten.

In diesen Bereichen kann nicht von einer ungestörten Kommunikation im Außenwohnbereich ausgegangen werden, da der Beurteilungspegel zum Tageszeitraum mehr als 60 dB(A) beträgt (entspricht dem Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete).

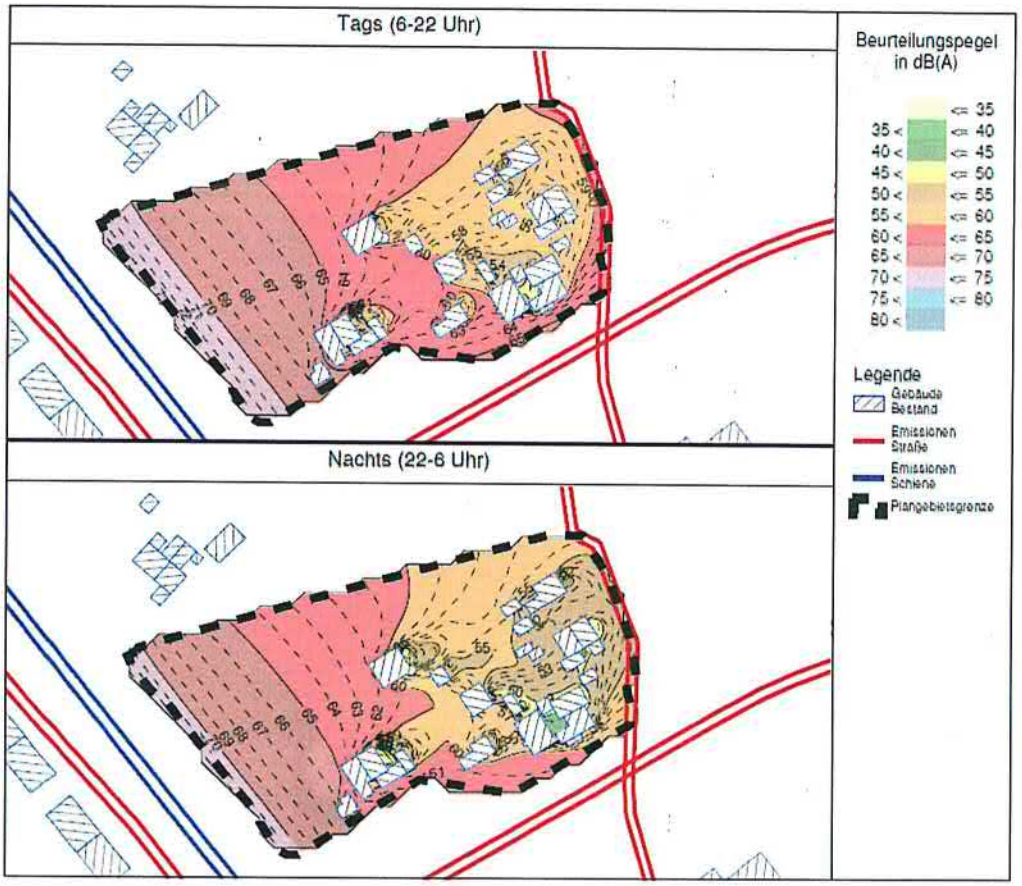


Abbildung: Isophonenkarte der Beurteilungspegel für die Höhe des Erdgeschosses, ***Prognose-Nullfall*** *(Bestand: 2-gleisige Bahnstrecke)*

Prognose-Mitfall

Entlang der Fassaden der Bestandsbebauung auf dem Satzungsgebiet ergeben sich in Abhängigkeit der Orientierung und Lage (mit Bebauungsdämpfung) Beurteilungspegel zwischen 52 und 62 dB(A) tags.

Die höchsten Beurteilungspegel liegen im Bereich der zur geplanten Ortsverbindungsstraße orientierten Gebäudefassaden vor. Im Bereich der zu der Bahnstrecke nächstgelegenen Gebäudefassade des Blumenkamper Weges 29d liegen zum Tageszeitraum Beurteilungspegel von bis zu 58 dB(A) vor.

Der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) tags für ein allgemeines Wohngebiet (WA) wird hier im Bereich der zu der geplanten Ortsteilverbindungsstraße orientierten Gebäudefassaden somit um bis zu 7 dB(A) und im Bereich der zu den Bahnstrecken orientierten nächstgelegenen Gebäudefassade um bis zu 3 dB(A) überschritten.

Zum Nachtzeitraum liegen entlang der Fassaden der Bestandsbebauung Beurteilungspegel aus Verkehrslärm zwischen 47 dB(A) und 56 dB(A) vor. Der schall-

technische Orientierungswert von 45 dB(A) nachts für allgemeine Wohngebiete wird somit um bis zu 11 dB(A) überschritten.

Beurteilungspegel oberhalb der verwaltungsrechtlich für Langzeitimmissionen angesehenen Schwelle zur Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts liegen nur in den oberen Geschossen und im Nahbereich zu der Bahnstrecke vor.

Zum Tageszeitraum liegt unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen im Rahmen der Ausbauplanung zur „Betuwe"-Linie in den Außenwohnbereichen eine Einhaltung des schalltechnischen Orientierungswertes im mittleren, östlichen Bereich des Satzungsgebietes ab einem Abstand von ca. 65 m zu dem neuen Gleis und einem Abstand von ca. 32 m zur Achse der geplanten Ortsteilverbindungsstraße vor.

Der zur Sicherstellung einer ungestörten Kommunikation in Außenwohnbereichen anzustrebende Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) wird - außer im Nahbereich zur geplanten Ortsteilverbindungsstraße - im gesamten Satzungsgebiet unterschritten.



Abbildung: Isophonenkarte der Beurteilungspegel für die Höhe des Erdgeschosses, ***Prognose-Mitfall*** *(zukünftiger Zustand mit 'Betuwe'-Linie: 3-gleisige Bahnstrecke)*

Schallschutz-Empfehlungen

Im Rahmen der Planfeststellung zum Bau der Bahnstrecke 2279 (Betuwe-Linie) ist die Errichtung von 3 bis 4 m hohen Schallschutzwänden entlang der Bahntrasse in Richtung Satzungsgebiet vorgesehen. Bezüglich des Schienenverkehrslärms auf dem Satzungsgebiet sind daher bereits aktive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen, welche aufgrund der Höhe der Schallschutzwand ihre Wirkung jedoch nur im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss entfalten. Bezüglich des Straßenverkehrslärms von der Ortsteilverbindungsstraße ist die Errichtung aktiven Schallschutzes einerseits schwierig, da die Straße in mehr als der Hälfte des Satzungsgebietes ohnehin in Tieflage geführt wird, um unter der Bahnstrecke durchgeführt zu werden, und andererseits eine wirksame aktive Schallschutzwand eine stadtplanerisch fragwürdige Höhe wie das oberste zu schützende Geschoss aufweisen müsste.

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte im Prognose-Nullfall und im Prognose-Mitfall werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen so genannte „Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen" in Form einer Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 in der Fassung von 2016 getroffen.

Im Prognose-Mitfall werden zusätzlich die im Zuge des Planfeststellungsverfahrens dimensionierten Schallschutzmaßnahmen in Form von Lärmschutzwänden der Höhen H = 3 m bis H = 4 m entlang der Bahnstrecke bei den Berechnungen berücksichtigt.

Aufgrund der Immissionsbelastung liegen im **Prognose-Nullfall** zum Tageszeitraum im Satzungsgebiet Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend der Lärmpegelbereiche II bis VI und zum Nachtzeitraum Anforderungen entsprechend der Lärmpegelbereiche II bis VII vor.

Im **Prognose-Mitfall** liegen zum Tageszeitraum Anforderungen an die Schalldämmung entsprechend der Lärmpegelbereiche I bis V und zum Nachtzeitraum Anforderungen entsprechend der Lärmpegelbereiche II bis VII vor.

Im Lärmpegelbereich VI sind aufgrund der hohen Schallschutzanforderungen aufwändigere Lösungen für Fensterkonstruktionen, wie beispielsweise Kastenfenster, notwendig.

Für Wohnräume im Lärmpegelbereich VII gibt die DIN 4109 aufgrund der hohen maßgeblichen Außenlärmpegel keine Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile mehr vor. Wohnen ist hier eigentlich nicht mehr vorgesehen.

Zielsetzung der in Lärmpegelbereichen gestaffelten Festsetzung der Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile ist die Sicherstellung eines für die jeweils angestrebte Nutzung zumutbaren Innenraumpegels.

Aufgrund der Beurteilungspegel > 45 dB(A) nachts im gesamten Satzungsgebiet sind jedoch sowohl im Prognose-Nullfall als auch im Prognose-Mitfall für alle Schlafräume im Satzungsgebiet schallgedämmte Lüftungsmöglichkeiten vorzusehen. Ein

ungestörter Schlaf bei natürlicher Fensterlüftung wäre ansonsten nicht mehr möglich, da der Innenraumpegel > 30 dB(A) betragen würde.

Festsetzungen zum passiven Schallschutz

Städtebaulich wird angestrebt:

- Entwicklung einer Wohnbebauung in den Lärmpegelbereichen I bis VI
- Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) für Mischgebiete zum Tageszeitraum von maximal 60 dB(A) zur Sicherstellung einer ungestörten Kommunikation in den Außenwohnbereichen
- Entsprechend der Lärmpegelbereiche gestaffelte Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile zur Sicherstellung eines für die jeweils angestrebte Nutzung zumutbaren Innenraumpegels
- Ausrüstung aller Schlafräume mit schallgedämmter Lüftungsmöglichkeit, um einen ungestörten Schlaf zu ermöglichen

Die Formulierung der Festsetzungen lautet.

1. Schutz der Innenräume

   Zum Schutz vor Außenlärm (Verkehrslärm) sind technische Vorkehrungen an den Außenbauteilen der Gebäudeseiten (Fassaden), hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne Punkt 3.16 der DIN 4109 (Ausgabe 2016, Teil 1) befinden, vorzusehen. Entsprechend der Lage der Fassaden in den Lärmpegelbereichen muss gewährleistet sein, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung nach der Tabelle 7 der DIN 4109 (Ausgabe 2016, Teil 1) wie folgt eingehalten werden:

   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 als Anlage 2 zur Satzung beigefügten "Lageplan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für das maßgebende Geschoss (erste Obergeschoss), Beurteilung der Verkehrslärmsituation zum zukünftigen Zeitpunkt incl. Ausbaumaßnahme Betuwe-Linie" zu entnehmen.

Aufgrund der Verkehrslärmimmissionen im Satzungsgebiet existieren Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile von Gebäuden zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich IV.

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 (Ausgabe 2016) der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Hinweise:

Die DIN 4109 (Ausgabe 2016, Teil 1 und Teil 2) ist im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 232 bis 234), während der Dienststunden einzusehen.

Der Festsetzung liegt folgende schalltechnische Untersuchung zugrunde:
Schalltechnische Untersuchung zur Innenbereichssatzung Nr. 9 "Hessenweg / Blumenkamper Weg/ der Hansestadt Wesel, Bericht-Nr.: VL 7624-2 der Peutz Consult GmbH vom 04.04.2017
Die schalltechnische Untersuchung ist Anlage zur Begründung und ebenfalls einzusehen.

Abweichend von dieser Festsetzung gilt - als Ersatz der unterstrichenen, kursiv gedruckten Passage - für Bauten, die vor Fertigstellung der im Zuge des Ausbaus der Bahnstrecke vorgesehenen Schallschutzwand genutzt werden sollen:

Die Lärmpegelbereiche sind dem als Anlage 3 zur Satzung beigefügten "Lageplan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für das maßgebende Geschoss (erste Obergeschoss), Beurteilung der Verkehrslärmsituation zum jetzigen Zeitpunkt" zu entnehmen.

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

Die schalltechnischen Betrachtungen legen bewusst die aktuelle Version der DIN 4109 aus dem Jahr 2016 zugrunde. Der in bestimmten Fällen zur Nachtzeit resultierende höhere Schutz der Bewohner- im Vergleich zur alten Version der DIN 4109 aus dem Jahr 1989 - soll gewährleistet werden. Nähere Aussagen zu den Unterschieden der DIN-Versionen können der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.

2. Schutz der Außenwohnbereichsflächen

Die Einhaltung des Beurteilungspegels zum Tageszeitraum zur Sicherstellung einer ungestörten Kommunikation in den Außenwohnbereichen von maximal 60 dB(A) – dieser entspricht dem Orientierungswert für Mischgebiete der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) - kann vor allem im Prognose-Nullfall nicht im gesamten Satzungsgebiet gewährleistet werden. Zum zukünftigen Zeitpunkt (Prognose-Mitfall) ändert sich diese Situation entscheidend zum Positiven.

Da sich die Ergebnisse der beiden Zeitpunkte unterscheiden, wird von der Möglichkeit, Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 2 BauGB für einen bestimmten Zeitraum anzuordnen, Gebrauch gemacht. Die Voraussetzung zur Anwendung ist gegeben, da die Maßnahme "Betuwe-Linie" sich bereits in der Planfeststellung befindet und eine Umsetzung in einem absehbaren Zeitraum zu erwarten ist.

Somit erfolgen die Festsetzungen einerseits für den Zeitraum bis zur Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen im Rahmen der Ausbauten an der Bahnstrecke (Lärmschutzwände) und andererseits für den Zeitraum danach.

Für die derzeitige Situation bis zur Fertigstellung der Lärmschutzwand wird festgesetzt:

> Zum Schutz vor Lärmimmissionen auf den Außenflächen und zur Einhaltung der Schwellenwerte, die als gesundheitsgefährdend anzusehen sind, ist die Nutzung der Flächen erst ab einem Abstand von 85 m zum bestehenden nächstgelegenen Gleis zulässig (siehe Anlage 4).

Bei den Flächen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung handelt es sich aufgrund der Nähe zur beabsichtigten Trasse der neuen Ortsteilverbindungsstraße sowie zur Bahnlinie Emmerich-Oberhausen um einen bereits vorbelasteten Bereich. Das Ziel der Planung ist die Absicherung der vorhandenen Nutzung, insbesondere die gewerbliche Tätigkeit, soweit diese mit der Wohnnutzung verträglich ist. Eine umfassende Einhaltung der Orientierungswerte, insbesondere der in den Außenwohnbereichen, ist nicht immer möglich.

Vor dem Hintergrund, dass einerseits mit der Grenzziehung bei 85 m vornehmlich die bereits bestehende Nutzung abgesichert wird, und andererseits es sich bei den zusätzlich ermöglichten Gebäuden um eine sehr geringe Zahl an Wohneinheiten handelt, für die diese Situation zudem nur vorübergehend existiert, wird in der städtebaulichen Abwägung die Einhaltung der Orientierungswerte zurückgestellt.

In den Außenwohnbereichen der Bestandsbebauung wird nur vereinzelt der Orientierungswert für den Tageszeitraum eingehalten. Im übrigen Satzungsgebiet wird der Orientierungswert von 55 dB(A) tags bei einem Abstand von 90 m zur Gleichsachse des nächstgelegenen Gleises um mindestens 5 dB(A) überschritten. Somit ist der angestrebte Beurteilungspegel von maximal 60 dB(A) am Tage zur Sicherstellung einer ungestörten Kommunikation in den Außenwohnbereichen gewahrt.

Zu beachten ist indes die zugrunde zu legende Schwelle zur Gesundheitsgefährdung, die nicht überschritten werden soll. Der 85 m-Abstand zum bestehenden nächstgelegenen

Gleis orientiert sich an dem Beurteilungspegel von 60 dB(A) im Prognose-Nullfall an dieser Schwelle zur Gesundheitsgefährdung zum Nachtzeitraum auf den Außenwohnbereichen. Somit wird der Grenzwert zur Gesundheitsgefährdung auf allen Flächen, die einer Wohnnutzung durch diese Satzung zugänglich gemacht werden, eingehalten.

Für den Zeitraum nach Fertigstellung der Lärmschutzwand wird festgesetzt:

> Zum Schutz vor Lärmimmissionen und sowie Erschütterungen wird der Bereich zwischen dem nächstgelegenen Gleis und einem Abstand von 45 m definiert, der von der Bebauung und ihrer Nutzung freizuhalten ist (siehe Anlage 4).

Die Grenzziehung orientiert sich dabei an der Linie, ab der der angestrebte Orientierungswert von 60 dB(A) am Tag eingehalten werden kann. Während des Nachtzeitraums entspricht diese Linie ungefähr der 55 dB(A)-Isophone. Die Festlegung wird damit sowohl der Forderung nach der Sicherstellung einer ungestörten Kommunikation auf den Außenwohnbereichsflächen als auch den Schwellen zur Gesundheitsgefährdung gerecht.

Der 45 m-Abstand berücksichtigt ebenso die Ergebnisse der Erschütterungstechnischen Untersuchung. Die Untersuchung stellt im Ergebnis fest, dass ab einer Entfernung von 45 m zum neuen (dritten) Gleis die prognostizierten Beurteilungs-Schwingstärken die in Tabelle 4.2 Zeile 4 für Wohngebiete ausgewiesenen Anhaltswerte für die Erschütterungsimmissionen aus der DIN 4150 Teil 2 unterschreiten. Diese Aussage gilt für die im Wohnungsbau üblicherweise zum Einsatz kommenden Betondecken mit Eigenfrequenzen zwischen 16 und 32 Hz bzw. 40 und 62,5 Hz.

Auf der kommenden Seite sind die Lärmpegelbereiche des maßgebenden Geschosses dargestellt. Die schalltechnische Untersuchung enthält differenziertere Abbildungen der Lärmpegelbereiche.

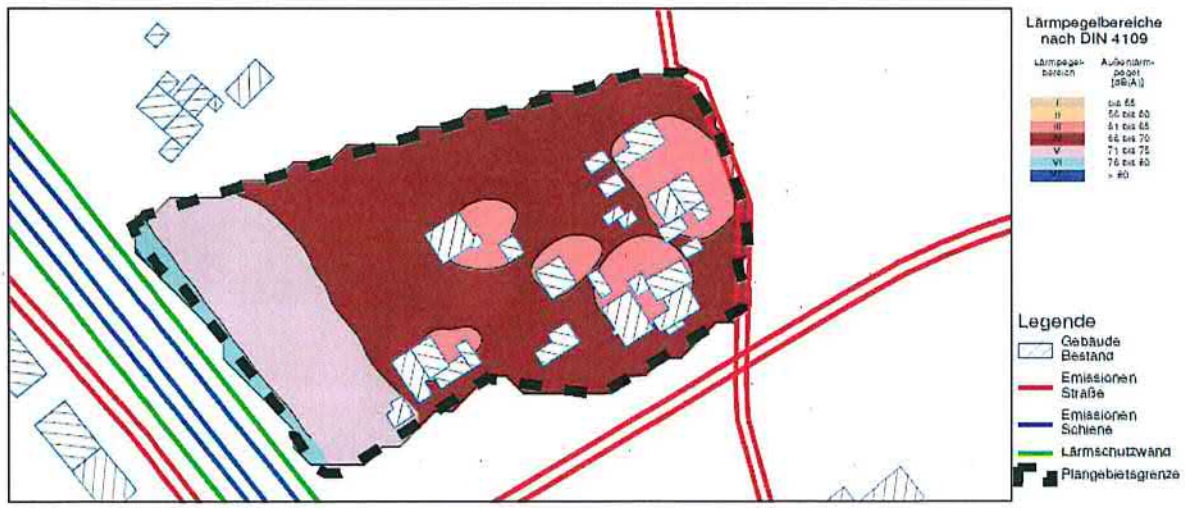


*Abbildung: Lageplan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für das maßgebende Geschoss (erste Obergeschoss), Beurteilung der Verkehrslärmsituation zum **jetzigen Zeitpunkt***

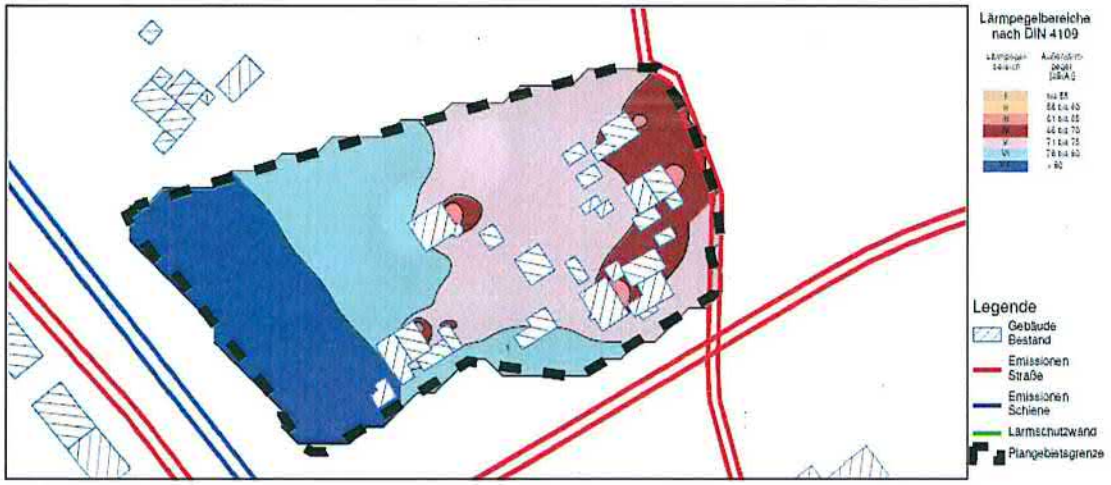


*Abbildung: Lageplan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für das maßgebende Geschoss (erste Obergeschoss), Beurteilung der Verkehrslärmsituation zum **zukünftigen Zeitpunkt** incl. Ausbaumaßnahme Betuwe-Linie*

A 10.3. Erschütterungstechnische Situation

Die Nähe zur Bahnlinie Emmerich-Oberhausen ließ vermuten, dass im Planbereich relevante Erschütterungs- und sekundäre Luftschallimmissionen auftreten. Um mögliche Restriktionen für eine Bebauung festzustellen oder auszuschließen wurde daher eine erschütterungstechnische Untersuchung erarbeitet.

Im Rahmen der erschütterungstechnischen Untersuchung wurden eine Freilandmessung auf dem Satzungsgebiet durchgeführt und hierauf aufbauend Prognosen zu den Erschütterungs- und sekundären Luftschallimmissionen erstellt. Die angewandten Regeln und Methoden für die Prognosen werden im Gutachten dargestellt. Insgesamt führt die Herangehensweise dazu, dass in der Realität vermutlich geringere als die prognostizierten Werte auftreten werden.

Da absehbar die Bahnlinie Emmerich-Oberhausen um ein Gleis erweitert wird (so genannte Betuwe-Linie), betrachtet das Gutachten sowohl die heutige Situation mit bestehenden zwei Gleisen auf der Bahnstrecke als auch die geplante Situation mit drei Gleisen. Das dritte Gleis wird östlich der bestehenden zwei Gleise - also in Richtung auf das Satzungsgebiet zu - hergestellt werden. Die beiden Plansituationen werden in den nachfolgenden Lageplänen veranschaulicht.



Abbildung: Lageplan (Bestand: 2-gleisige Bahnstrecke)

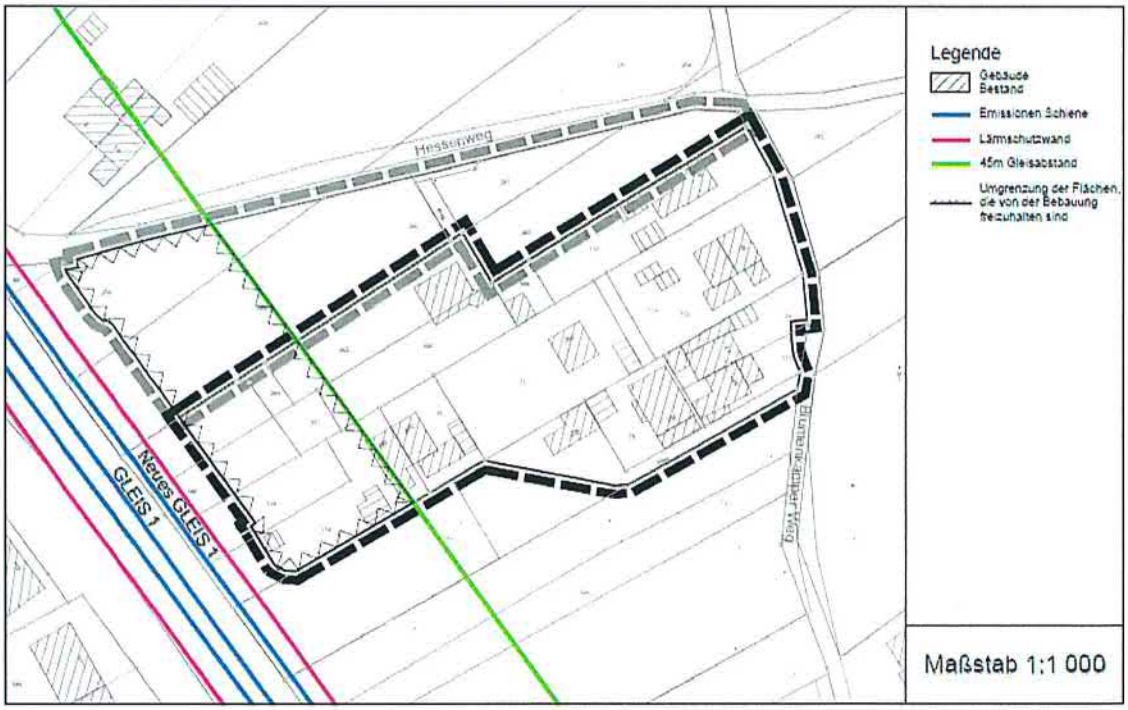


Abbildung: Lageplan
(zukünftiger Zustand (Planfall) mit 'Betuwe'-Linie: 3-gleisige Bahnstrecke)

Bezüglich des Erschütterungsschutzes von Verkehrswegen existieren im Gegensatz zum Verkehrslärm keine rechtsverbindlichen Grenzwerte und Beurteilungskriterien. Die Untersuchung begründet daher die angewandten Methoden und die Beurteilungskriterien. Ebenso verhält es sich mit der Beurteilung der Sekundärluftschallpegel. Das Gutachten leitet hier eine Zumutbarkeitsschwelle ab.

Letztendlich werden die Mess- und Prognoseergebnisse gemäß DIN 4150 Teil 2 (Erschütterungen im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden) und der aktuellen Rechtslage für die Erschütterungen und in Anlehnung an die Anforderungen nach 24. BImSchV (Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes) für die sekundären Luftschallimmissionen beurteilt.

Das Gutachten diskutiert Maßnahmen zur Reduzierung der Erschütterungsimmissionen, die sich auf dem Ausbreitungsweg und/oder innerhalb der Gebäude durchführen lassen. Die Diskussion der am Gebäude durchführbaren Maßnahmen macht dabei deutlich, dass sie individuell auf den Einzelfall zu dimensionieren sind. Wie weit die prognostizierten Erschütterungsimmissionen durch Maßnahmen am Gebäude reduziert werden können, ist letztendlich erst nach einer bautechnischen Detailplanung zu klären.

Die Beurteilung der Erschütterungen und der sekundären Schallimmissionen hat folgende Erkenntnisse erbracht:

Erschütterungen
für den Bestandsfall (Bahnstrecke 2-gleisig)

Den Prognoseberechnungen zufolge werden die in Tabelle 4.2, Zeile 4 für Wohngebiete ausgewiesenen Anhaltswerte für die Erschütterungsimmissionen aus DIN 4150 Teil 2 für Deckeneigenfrequenzen zwischen 16 und 40 Hz eingehalten, sofern ein Mindestabstand der Gebäude von ca. 33 m zum nächstgelegenen Gleis der Bahnstrecke eingehalten wird.

Einzelne Zugvorbeifahrten, insbesondere der Güterzüge, sind jedoch geeignet Erschütterungsimmissionen oberhalb der sogenannten Fühlschwelle von KB = 0,1 zu verursachen.

Ab ca. 40 m Gleisabstand ergibt sich auch für die in diesem Fall ungünstigsten Deckeneigenfrequenzen von 12,5 Hz oder 50 Hz eine Einhaltung des mittleren Anhaltswertes der DIN 4150-2 für allgemeine Wohngebiete.

Erschütterungen
für den zukünftigen Zustand (Bahnstrecke 3-gleisig)

Den Prognoseberechnungen zufolge werden die in Tabelle 4.2, Zeile 4 für Wohngebiete ausgewiesenen Anhaltswerte für die Erschütterungsimmissionen aus DIN 4150 Teil 2 für Deckeneigenfrequenzen zwischen 16 und 32 Hz eingehalten, sofern ein Mindestabstand der Gebäude von ca. 33 m zum nächstgelegenen Gleis der Bahnstrecke (d.h. 41 m zum heute bestehenden nächstgelegenen Gleis) eingehalten wird.

Einzelne Zugvorbeifahrten, insbesondere der Güterzüge, sind jedoch geeignet Erschütterungsimmissionen oberhalb der sogenannten Fühlschwelle von KB = 0,1 zu verursachen.

Die für die erschütterungstechnisch ungünstigen Deckeneigenfrequenzen von 40 – 62,5 Hz prognostizierten Beurteilungs-Schwingstärken unterschreiten den mittleren Anhaltswert der DIN 4150-2 für allgemeine Wohngebiete erst ab einem Abstand von ca. 45 m bzw. für 12,5 Hz ab einem Abstand von ca. 50 m zum neuen nächstgelegenen Gleis. Eigenfrequenzen von 12,5 Hz für Betondecken sind aber für Wohnungsbau untypisch.

Sekundärer Luftschallpegel
für den Bestandsfall (Bahnstrecke 2-gleisig)

Aus den Regularien der 24. BImSchV lassen sich mittlere Innenraumpegel von 40 dB(A) (tags) für Wohnräume und 30 dB(A) (nachts) für Schlafräume als Zumutbarkeitsschwelle ableiten. Hierbei erfolgt keine Unterscheidung hinsichtlich der Gebietsnutzung.

Bei Deckeneigenfrequenzen zwischen 16 und 32 Hz ist ab einem Abstand von ca. 23 m zum bestehenden nächstgelegenen Gleis bei freier Ausbreitung der Erschütterungsimmissionen im Erdboden zum nächstgelegenen Gleis von mittleren Innenpegeln unterhalb von 30 dB(A) im Nachtzeitraum auszugehen.

Einzelne Zugvorbeifahrten werden jedoch geeignet sein, deutlich höhere Sekundärluftschallpegel zu erzeugen.

Sekundärer Luftschallpegel
für den zukünftigen Zustand (Bahnstrecke 3-gleisig)

Aus den Regularien der 24. BImSchV lassen sich mittlere Innenraumpegel von 40 dB(A) (tags) für Wohnräume und 30 dB(A) (nachts) für Schlafräume als Zumutbarkeitsschwelle ableiten. Hierbei erfolgt keine Unterscheidung hinsichtlich der Gebietsnutzung.

Bei Deckeneigenfrequenzen zwischen 16 und 32 Hz ab einem Abstand von ca. 30 m zum neuen nächstgelegenen Gleis bei freier Ausbreitung der Erschütterungsimmissionen im Erdboden zum neuen nächstgelegenen Gleis von mittleren Innenpegeln unterhalb von 30 dB(A) im Nachtzeitraum auszugehen.

Einzelne Zugvorbeifahrten werden jedoch geeignet sein, deutlich höhere Sekundärluftschallpegel zu erzeugen.

Zusammenfassend kann aufgrund der an die Messungen anschließenden Prognoseberechnungen davon ausgegangen werden, dass für den zukünftigen Zustand der Bahnstrecke (3-gleisiger Ausbau) die Anhaltswerte für die Erschütterungsimmissionen nach DIN 4150-2 für Wohngebäude sowie die Anforderungen an die sekundären Luftschallimmissionen nach der 24. BImSchV (Durchführungsverordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz) im Satzungsgebiet für Gebäude mit für Wohnungsbau

typischen Deckeneigenfrequenzen von 16-31,5 Hz eingehalten werden, sofern ein Mindestabstand von 33 m zum neuen nächstgelegenen Gleis der Bahnstrecke eingehalten wird. Für erschütterungstechnisch ungünstigere Deckeneigenfrequenzen von 40-62,5 Hz werden die Anhaltswerte der DIN 4150-2 für allgemeine Wohngebiete erst ab einem Abstand von 45 m zum neuen nächstgelegenen Gleis eingehalten.

Die Einhaltung der Anforderungen in einem geringeren Abstand ist aufgrund der bei Güterzugvorbeifahrten vorliegenden niederfrequenten Anteile nur unter Ergreifung von Maßnahmen wie beispielsweise der Lagerung auf Stahlfedern möglich. Ein entsprechender Nachweis wäre im Bauantragsverfahren zu erbringen. Die Kosten für die Lagerung eines typischen Einfamilienhauses mit einer Fläche von ca. 150 m² betragen dabei grob abgeschätzt ca. 7.500 €.

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

Durch die Festsetzung einer von der Bebauung und ihrer Nutzung freizuhaltenden Fläche, die sich auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung stützt und zugleich durch die Sicherstellung einer ungestörten Kommunikation in Außenwohnbereichen begründet ist, kann auf regelnde Maßnahmen verzichtet werden. Das Erschütterungsgutachten weist nach, dass auf den aus Gründen des Schallemissionsschutzes verbleibenden, verbauten Flächen der Erschütterungsschutz bei den üblichen Deckenkonstruktionen einer Wohnbebauung eingehalten wird.

Hinweis: Die DIN 4150, Teil 2, ist im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 232 bis 234), während der Dienststunden einzusehen. Die erschütterungstechnische Untersuchung ist Anlage zur Begründung und ebenfalls einzusehen.

Die der Festsetzung zugrundeliegende Fläche, die von einer Bebauung und ihrer Nutzung freizuhalten ist, ist der Anlage 4 der Satzung zu entnehmen.

Hinweis: Gemäß § 2 Abs. 4 Nr. 2 der 24. BImSchV sind Schallschutzmaßnahmen nicht erforderlich, wenn eine bauliche Anlage bei der Auslegung der Pläne im Planfeststellungsverfahren, bei Bekanntgabe der Plangenehmigung oder der Auslegung des Entwurfs der Bauleitpläne mit ausgewiesener Wegeplanung noch nicht genehmigt war oder sonst nach den baurechtlichen Vorschriften mit dem Bau noch nicht begonnen werden durfte. Da im Satzungsgebiet bereits bauliche Anlagen errichtet waren, bevor die Pläne zur 'Betuwe-Linie' im Planfeststellungsverfahren ausgelegen haben, gilt ein Ausschluss etwaiger Entschädigungsansprüche nur für diejenigen baulichen Anlagen, die im Satzungsgebiet noch zusätzlich hinzukommen könnten. Ein Lageplan mit Immissionsorten zur Nachtzeit im Prognosefall mit Lärmschutz, aus dem die Gebäude mit verbleibender Überschreitung der Immissionsgrenzwerte ersichtlich sind, ist dem Anhang beigefügt.

A 11. Umweltbelange, Natur- und Artenschutz

Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeit oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht begründet

Vorhaben zu Wohnzwecken in der durch die Satzung ermöglichten Größenordnung unterliegen dieser Pflicht nicht.

Altlasten
Es wird auf das Kapitel A 12 dieser Begründung verwiesen.

Immissionsschutz (Schallschutz)
Es wird auf Kapitel A 10 dieser Begründung verwiesen.

Erschütterungen
Es wird auf Kapitel A 10 dieser Begründung verwiesen.

A 11.1 Natur und Landschaft

Umweltauswirkungen

Für den Bereich der Satzung wurde eine Betrachtung der Umweltschutzgüter vorgenommen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich. Natura 2000-Gebiete (FFH- und Vogelschutzgebiete) erleiden aufgrund der Entfernung, Abschirmung und der geringen Eingriffswirkung keine Beeinträchtigung.

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen)

Zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurde eine Bilanzierung vorgenommen. Im Ergebnis ergibt sich das Erfordernis, für den Bereich der Entwicklungssatzung 450 ökologische Werteinheiten bzw. Ökopunkte auszugleichen, wohingegen für den Bereich der Ergänzungssatzung ein Überschuss von 2.972 Ökopunkten erzielt werden kann. Nach Verrechnung ergibt sich für beide Verfahren insgesamt ein Überschuss von 2.522 Ökopunkten, die für andere Planverfahren zur Verfügung gestellt werden können.

Neben der naturschutzrechtlichen Bilanzierung des Eingriffs ist darüber hinaus der Eingriff in schutzwürdige Böden in den Blick zu nehmen. Im nahezu gesamten Plangebiet kann laut Bodenkarte NRW Brauner Plaggenesche (Kennung der Bodeneinheit in Bodenkarte: $E8_1$) aus humosem sandigen Bodenmaterial, meist über Podsol-Braunerde und Gley-Podsol aus Flugsand angetroffen werden (ca. 10.649 qm): Wertzahlen der Bodenschätzung 25 bis 40, tiefreichend humose Sandböden, durch künstlichen Bodenauftrag entstanden, mittlerer Ertrag, jederzeit bearbeitbar, mittlere Sorptionsfähigkeit, mittlere nutzbare Wasserkapazität,

hohe Wasserdurchlässigkeit. Brauner Plaggenesche ist ein Archiv der Kulturgeschichte und daher ein sehr schutzwürdiger Boden.

Im Bereich der Entwicklungssatzung wird der Boden als Wohngrundstücke (versiegelte Flächen sowie unversiegelte Gartenbereiche) genutzt. Ein Eingriff ist hier demnach bereits größtenteils erfolgt und muss somit nicht mehr ausgeglichen werden. Da mit der Umsetzung der Satzung aber noch zwei neue Bebauungsmöglichkeiten geschaffen werden, ist dieser zusätzliche Eingriff (ca. 300 qm) auszugleichen.

Im Bereich der Ergänzungssatzung ist bisher lediglich eine Zuwegung (ca. 65 qm) versiegelt. Die übrigen Flächen werden derzeit als Intensivrasen genutzt. Mit Umsetzung der Planung wird der westliche Bereich (ca. 1.257qm) als Gehölzfläche hergerichtet. Hiermit gehen eine Verbesserung der Bodenpufferung, ein besserer Nährstoffeintrag sowie eine bessere Durchlüftung des Bodens einher und kann daher als bodenverbessernde Maßnahme angesehen werden. Die übrigen Bereiche der Ergänzungssatzung (ca. 2.284 qm) können als Wohngrundstücke genutzt werden. Bei einer angenommenen Versiegelung von max. 60% ergibt sich somit ein Eingriff von 1.370 qm, die es auszugleichen gilt. Demnach ergibt sich für die Innenbereichssatzung Nr. 9 ein Eingriff von insg. 1.670 qm. Da im Satzungsgebiet aber auch eine bodenverbessernde Maßnahme auf einer Fläche von 1.257 qm vorgenommen wird, ist lediglich eine externe Kompensation von 413 qm erforderlich. Diese externe Kompensation des Eingriffs in den sehr schutzwürdigen Boden erfolgt auf den Flächen des Ökokontos der Stadt Wesel unter der Bezeichnung OHF 03 „In der Luft“: Eine Fläche in einer Größenordnung von ca. 47.501 qm wurde vormals intensiv landwirtschaftlich genutzt (Ackerbau). Im Zuge der Umsetzung der Zielvorgaben des Ökokontos wurde diese Fläche als Trockenrasen/ Heidekomplex bzw. als neuer Waldmantel des bereits existierenden, angrenzenden Waldes entwickelt. Die vormaligen Ackerflächen wurden durch Bodenauf- bzw. -abtrag modelliert. Hierbei wurde darauf geachtet, dass die Eingriffe in das Bodenprofil unter Erhalt und Sicherung des historischen Bodenprofils (Dünenstandorte und historische Ackernutzung= Plaggenesch-Böden) durchgeführt wurden. So wurden kein Fremdmaterial eingebaut und kein vorhandenes Material abgefahren. Diese Maßnahmen stellen bodenverbessernde und somit Kompensationsmaßnahmen für den mit der Innenbereichssatzung Nr. 9 einhergehenden Eingriff in sehr schutzwürdige Böden (insg. 413 qm) dar. Daher werden folgende Festsetzungen in die Satzung aufgenommen:

> Innerhalb der MSPE-Fläche ist eine Gehölzfläche mit Heistern und Sträuchern in einem Pflanzenabstand von 1,5 x 1,0 m mit Arten der Liste A im Anhang (Qualität: Sträucher bzw. Heister 2-mal verschulte Ware) zu pflanzen. Die Pflanzung der einzelnen Gehölzarten hat in Gruppen von 5 bis 10 Stück zu erfolgen. Je 100 qm ist ein Stammbusch mit Arten der Liste B im Anhang (Qualität: 16/18 Stammumfang) zu pflanzen. Die Pflanzflächen dürfen nicht durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Flächen und Maßnahmen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.
>
> Da der Eingriff in den sehr schutzwürdigen Braunen Plaggenesche im Satzungsgebiet nicht vollständig ausgeglichen werden kann, erfolgt der externe Ausgleich in einer Größenordnung von 413 qm auf den Flächen des Ökokontos der

Stadt Wesel unter der Bezeichnung OHF 03 „In der Luft" (Gemarkung Obrighoven, Flur 10, Flurstücke 713, 714, 882, 1429, 1432, 1437, 1458, 1526, 1586).

Artenschutz

Die allgemeine Vorprüfung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung hat ergeben, dass sich für keine Art eine erhebliche Beeinträchtigung ergibt. Damit entfällt die Notwendigkeit, tiefer gehende Einzelprüfungen vorzunehmen.

Fällungen und Rodungen zur Baufeldräumung sind nur in der Zeit zwischen dem 1.10. und dem 1.3. eines jeden Jahres durchzuführen. Die Baumaßnahmen sind durch eine ökologische Baubegleitung zu begleiten.

Anhang

Liste A (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
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Liste B (Bäume)

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche

A 11.2 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 Satzungsgebiet ist neben der prägenden Bebauung durch waldartige Gehölzstrukturen, Obstwiesenbestände und große Gartenflächen gekennzeichnet. Das anfallende Regenwasser kann daher derzeit größtenteils 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.

Die Ergänzung der vorhandenen Bebauung bewirkt eine zusätzliche Versiegelung. Als Ausgleich kann die Versickerung des auf diesen versiegelten Flächen anfallenden Regenwassers vor Ort erfolgen. 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 Satzungsgebiet zu erhöhten Oberflächen- und Lufttemperaturen kommen können.

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.

Infolge des durch die Planung zusätzlich induzierten Verkehrs, wird sich auch die Schadstoff- und Feinstaubbelastung erhöhen. Anthropogene Emissionen von Treibhausgasen verstärken den natürlichen Treibhauseffekt und tragen somit zum Klimawandel bei.

Da im Satzungsgebiet maritimes Klima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern herrscht, haben die zuvor beschriebenen Veränderungen (insb. Temperaturanstieg) nur geringe nachteilige, im Falle der durch die Innenbereichssatzung zusätzlich ermöglichten fünf Wohnhäuser vernachlässigbare Auswirkungen auf das Klima.

Das zentrale Element der klimatischen Ausgleichswirkung ist die ständige Durchmischung und Erneuerung der Luft; dementsprechend ist das Vorhandensein von Kaltluftentstehungsgebieten und Luftleitbahnen (Frischluftzufuhr) von Bedeutung. Waldflächen, Heckenstrukturen und andere Gehölzbestände tragen zur Milderung von Klimaextremen und zur Luftreinhaltung bei und sind deshalb wichtig für den Klimaausgleich. Die Bahnstrecke der Bocholter Bahn sowie die Betue-Linie, die laut KlimaFIS als potentielle Luftleitbahn deklariert werden, weisen eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Klima und Luft auf. Dies wirkt sich auch auf das Satzungsgebiet aus.

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen sind aufgrund der angrenzenden Nutzungen und der damit einhergehenden Vorbelastung (insb. Schadstoff- und Feinstaub) nicht zu erwarten.

A 11.3 Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung

Inanspruchnahme von landwirtschaftlich genutzter Fläche

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.

Die Stadt Wesel ist bemüht, wo immer es möglich ist, brachfallende Flächen einer neuen Nutzung zuzuführen. Aktuelle Beispiele sind das Gelände einer ehemaligen Teppichfirma in Fusternberg (Bebauungsplan Nr. 216) und das ehemalige Telekom-Gelände am Schepersweg (Bebauungsplan Nr. 83, 1. Änderung). Ebenso wird im Bebauungsplan Nr. 237 "Am Schwan - Nord" die Fläche eines ehemaligen Betriebshofes und die Fläche eines aufgegebenen landwirtschaftlichen Betriebes reaktiviert. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 21 wurde das Gelände einer ehemaligen Schule einer neuen Nutzung zugeführt.

Die Fläche der Innenbereichsbereichssatzung ist vorwiegend durch Bebauung gekennzeichnet. Wesentliche Funktionen, für die der Außenbereich zur Verfügung stehen soll, sind im Geltungsbereich nicht möglich. Insgesamt wird ein Bereich in Anspruch genommen, der für Außenbereichsnutzungen bzw. -funktionen längst 'vorbelastet' ist. Andere Außenbereichsflächen, die ihre Aufgaben noch vollständig wahrnehmen können, werden geschont.

Die bauliche Entwicklung des Satzungsgebietes ist bereits durch die Darstellung im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche vorgezeichnet. Mit der Aufnahme weniger neuer Baumöglichkeiten wird der bebaute Bereich moderat abgerundet.

A 12. Altlasten, Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich der Satzung sowie in der näheren Umgebung sind keine Altlasten- oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Ebenso liegen keine Verdachtsmomente vor.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet allerdings mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Satzungsgebiet innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

Bau- und Bodendenkmale sind ebenso im Satzungsgebiet wie im näheren Umfeld nicht bekannt. Gleichwohl ist das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten 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.

A 13. Flächenbilanz/Planstatistik

Die Satzung schafft die Voraussetzung zum Bau von bis zu fünf neuen Gebäuden in den üblichen Einfamilienhausformen. Sie hat eine Größe von insgesamt ca. 10.788 qm.

	Bestand	Planung
Entwicklungssatzung, Wohnbaufläche WA, versiegelt	ca. 3.480 qm	ca. 3.780 qm
Entwicklungssatzung, Wohnbaufläche WA, Gärten	ca. 3.702qm	ca. 3.402 qm
Ergänzungssatzung, Wohnbaufläche WA, versiegelt	--	ca. 1.370 qm
Ergänzungssatzung, Wohnbaufläche WA, Gärten	--	ca. 914 qm
Ergänzungssatzung, Intensivrasen	ca. 3.541 qm	--
Ergänzungssatzung, MSPE-Fläche	--	ca. 1.257 qm
Ergänzungssatzung, Verkehrsfläche	ca. 65 qm	ca. 65 qm
Summe:	ca. 10.788 qm	ca. 10.788 qm

A 14. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung (Bodenordnung,...)

Es sind keine bodenordnerischen Maßnahmen erforderlich. Während bei der Entwicklungssatzung eine externe Kompensation in Höhe von 450 Ökopunkten erforderlich ist, wird im Bereich der Ergänzungssatzung ein Überschuss von 2.972 Ökopunkten erzielt. Nach Verrechnung ergibt sich für beide Verfahren insgesamt ein Überschuss von 2.522 Ökopunkten, die für andere Planverfahren zur Verfügung gestellt werden können.

Aufgestellt:

Wesel, den 02.02.2018

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

*1 Ersatzlos gestrichen: ~~05.09.2017~~
*2 Ersetzt durch: 02.02.2018

Anlagen:

Zusammenstellung Gutachten Umwelt,
mit Umweltbewertung, Artenschutzrechtlicher Prüfung und Berechnung des Eingriffs
Stadt Wesel
~~05.09.2017~~

1. Ergänzung zum Hydrogeologischen Gutachten
zur Bestimmung der Durchlässigkeiten in 17 Bebauungsplangebieten in Wesel
Geotechnisches Büro Dr. E.-H. Müller Nachfahren
Krefeld, 03.05.1999
Gutachten-Nr.: MK 080/99

Erschütterungstechnische Untersuchung
zur Innenbereichssatzung Nr. 9 "Hessenweg / Blumenkamper Weg" in Wesel
Peutz Consult GmbH
Bericht-Nr.: VL 7624-1 vom 15.02.2017

Schalltechnische Untersuchung
zur Innenbereichssatzung Nr. 9 "Hessenweg / Blumenkamper Weg" in Wesel
Peutz Consult GmbH
Bericht-Nr.: VL 7624-2 vom 04.04.2017

DB Projektbau GmbH 2013: Detaillageplan mit Immissionsorten, Immissionssituation Nacht (22.00-6.00), Beurteilungsfall: Prognose mit Lärmschutz
vom 28.06.2013

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen der Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9 "Hessenweg / Blumenkamper Weg" der Stadt Wesel hat mit dem dem Entwurf der Satzung (Satzungstext) sowie dem Geltungsbereich als Bestandteil der Satzung, einem Übersichtsplan und der Umweltbewertung einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 21.03.2018 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 29.03.2017 bis einschließlich 30.04.2018.

Wesel, den 14.05.2018

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

STADT WESEL 73

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Fortschreibung der Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9 "Hessenweg / Blumenkamper Weg" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurde seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahme 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.
Gemäß der Vorlage für die Sitzung des Rates am 19.06.2018 werden die Stellungnahmen nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander behandelt.

Das Aufstellungsdatum der Zusammenstellung Gutachten Umwelt ist in der Auflistung der Anlagen zur Begründung nicht korrekt angegeben und wurde daher redaktionell geändert.
Aufgrund der Stellungnahme des Bundesamtes für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr vom 04.04.2018 wurden die Hinweise in der Begründung und die Satzung klarstellend ergänzt. Daneben erfolgten redaktionelle Änderungen der Begründung.

Die Anlage 1 der Satzung wurde zur Verdeutlichung um den Plan "Sonstiger Geltungsbereich externer Ausgleich Schutzwürdiger Böden" klarstellend ergänzt. Die vorgenommenen redaktionellen Änderungen der Begründung sowie die klarstellende Ergänzung der Satzung erfordern keine erneute Durchführung der Offenlage.

Die Begründung wurde in folgenden Punkten redaktionell geändert und klarstellend ergänzt:

Seite 42
***1 Ersatzlos gestrichen:**
~~*05.09.2017*~~

Seite 42
***2 Ersetzt durch:**
02.02.2018

Seite 3
***3 Ersatzlos gestrichen:**
~~*8*~~

Seite 3
***4 Ersetzt durch:**
fünf

Seite 17
***5 klarstellend ergänzt:**
und im Immissionsschutzbereich der Schill-Kaserne

In der Satzung wurde beim § 3 Nr. 2 „und im Immissionsschutzbereich der Schill-Kaserne“ klarstellend ergänzt.

Die Anlage 1 der Satzung wurde um den Plan “Sonstiger Geltungsbereich externer Ausgleich Schutzwürdiger Böden“ klarstellend ergänzt.

Wesel, den 17.05.2018

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 18.09.2018