

## **Textliche Festsetzungen gemäß § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) und § 9 Baugesetzbuch (BauGB)**

### Zweckbestimmung und Art der Nutzung (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

#### Begrenzende Bestimmungen zur Hafenaffinität der Betriebe

##### **§ 1**

In den SO 1- bis SO 5-Gebieten sind Betriebe zulässig, die dem Transport, der Lagerung und dem Umschlag von Gütern dienen und die auf einen unmittelbaren Hafenananschluss angewiesen sind. Des Weiteren sind die diesen Betrieben zugehörige Verladeanlagen und Verwaltungsgebäude zulässig. Betriebswohnungen sind unzulässig.

##### **§ 2**

In den SO 6- bis SO 13-Gebieten sind neben den in § 1 der textlichen Festsetzungen zugelassenen Betrieben auch andere Betriebe zulässig, sofern sie aus betrieblichen Gründen auf einen Zugang zum Hafenbecken angewiesen sind bzw. im funktionalen Zusammenhang zu den Betrieben des Transports, der Lagerung und des Umschlags von Gütern stehen bzw. diesen zuliefern. Betriebswohnungen sind unzulässig.

##### **§ 3**

In dem SO 2-Gebiet sind neben den in § 1 der textlichen Festsetzungen zugelassenen Betrieben auch Betriebe und Betriebseinrichtungen zur Lagerung, Behandlung und Verwertung von Gewerbe- und Industrieabfällen und -abwässern sowie Abfällen, Abwässern und Abgasen aus der Reinigung von Binnenschiffen zulässig. Dies gilt nicht für Betriebe und Betriebseinrichtungen, die Abfälle und Abwässer mit gesondertem Gefährdungspotenzial, wie Waffen, Munition, ansteckungsgefährlichen oder radioaktiven Eigenschaften lagern, behandeln oder verwerten. Ferner sind Abfälle und Abwässer aus der Binnenschifffahrt, die gemäß dem ADN (Europäisches Übereinkommen über die internationale Beförderung gefährlicher Güter auf Binnenwasserstraßen in der ab dem 01.01.2021 geltenden Fassung) mit 3 Kegeln/ Lichtern zu kennzeichnen sind, von der Lagerung, Behandlung und Verwertung ausgeschlossen.

#### Begrenzende Bestimmungen zur Einhaltung des gebotenen Immissionsschutzes

##### **§ 4**

Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $LEK$  nach DIN 45691, Ausgabe 2006-12 weder tags (06:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 06:00 Uhr) überschreiten:

Teilfläche i	$LEK_{tags}$ $dB(A)/m^2$	$LEK_{nachts}$ $dB(A)/m^2$
SO 1	63	37
SO 2	78	63
SO 3	63	37

SO 4	61	35
SO 5	61	35
SO 6	61	35
SO 7	61	35
SO 8	61	35
SO 9	61	35
SO 10	63	37
SO 11	63	37
SO 12	61	35
SO 13	61	35
SO 14	61	35

### § 5

Für die in der folgenden Tabelle aufgeführten Immissionsorte gelten für das SO 2-Gebiet um die in der Tabelle genannten Zusatzkontingente erhöhte Emissionskontingente:

Immissionsort	Koordinaten (Koordinatensystem ETRS89)		Zusatzkontingent L <sub>EK,zus</sub>	
	X	Y	Tag	Nacht
Emmelsumer Straße 231a	335408	5722689	-	1
Emmelsumer Straße 235a	335215	5722545	-	1
Frankfurter Straße 19a	336309	5723342	-	4
Frankfurter Straße 17a	336349	5723566	-	3
Damaschkeweg 43	335141	5724408	-	3

### § 6

Ein Vorhaben erfüllt auch dann die schalltechnischen Vorgaben des Bebauungsplans, wenn der Beurteilungspegel L<sub>r,j</sub> den Immissionsrichtwert an den maßgeblichen Immissionsorten um mindestens 15 dB unterschreitet (sogenannte Relevanzgrenze).

### § 7

In den SO 1- bis SO 4-, SO 10- und SO 11-Gebieten sind Anlagen der Abstandsklassen I bis IV der Abstandliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen III und IV, sofern diese in der Abstandliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – mit (\*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

### § 8

In den SO 5-, SO 6-, SO 12- und SO 13-Gebieten sind Anlagen der Abstandsklassen I bis V der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen IV und V, sofern diese in der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – mit (\*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

### **§ 9**

In den SO 7- und SO 8-Gebieten sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VI der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen V bis VI, sofern diese in der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – mit (\*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

### **§ 10**

Im SO 9-Gebiet sind Anlagen der Abstandsklassen I bis VII der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – und Anlagen mit ähnlichem Emissionsverhalten unzulässig.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklassen VI bis VII, sofern diese in der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV NRW vom 6.6.2007 – SMBl. NW. 283 – mit (\*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

### **§ 11**

Ausnahmsweise können die in den § 7 bis § 10 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossenen Betriebe und Anlagen zugelassen werden, wenn gutachterlich nachgewiesen wird, dass diese Betriebe und Anlagen in ihrem Emissionsverhalten – z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen – den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

### **Begrenzende Bestimmungen für Störfallbetriebe**

### **§ 12**

In den SO 1- bis SO 13-Gebieten sind alle Anlagen ausgeschlossen, die einen Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereichs sind und die aufgrund der dort vorhandenen Stoffe der Klasse IV des Leitfadens "Empfehlungen für Abstände zwischen Be-

triebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung – Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit (Fassung November 2010, inkl. 2. Korrektur) zuzuordnen sind. Entsprechendes gilt für Anlagen, die aufgrund des Gefahrenindex der dort vorhandenen Stoffe der Abstandsklasse IV zuzuordnen sind ( $GI \geq 1$ ).

### **§ 13**

Die in § 12 der textlichen Festsetzungen ausgeschlossenen Anlagen können zugelassen werden, wenn gutachterlich durch einen nach § 29b BImSchG bekannt gegebenen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen der angemessene Sicherheitsabstand im Sinne des § 3 Abs. 5c BImSchG geringer ist als der Abstand des Betriebsbereichs zu den benachbarten Schutzobjekten.

### Begrenzende Bestimmungen zum Schmutzwasseranfall eines Betriebs

#### **§ 14**

Der spezifische Schmutzwasseranfall eines Betriebs darf den stündlichen Spitzenwert von 0,75 l / (s x ha) und den Tagesmittelwert von 0,375 l / (s x ha) nicht überschreiten. In Abstimmung mit den zuständigen Stellen der Stadtwerke Wesel GmbH oder etwaiger Rechtsnachfolger können Betriebe mit einem höheren spezifischen Schmutzwasseranfall zugelassen werden, wenn ausreichend dimensionierte, geschlossene Schmutzwasser-Rückhalteeinrichtungen auf dem eigenen Betriebsgelände vorgehalten werden.

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

#### Grundflächenzahl, Baumassenzahl

#### **§ 15**

Unter der Prämisse, dass ein Betrieb nicht von der Alternative des § 19 der textlichen Festsetzungen Gebrauch macht (unversiegelte Flächenanteile anstatt Dachbegrünung im erforderlichen Umfang), wird die Grundflächenzahl (GRZ) auf 0,9 festgesetzt. Die Baumassenzahl (BMZ) wird in den SO 1- bis SO 13-Gebieten auf 20,0 festgesetzt.

### Höhe baulicher Anlagen

#### **§ 16**

In den SO 1- bis SO 13-Gebieten ist für aufgeständerte Anlagen zur Nutzung der solaren Strahlungsenergie eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante der baulichen Anlagen um bis zu 1,50 m zulässig. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

### Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

#### **§ 17**

In den SO 1- bis SO 13-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 m beschränkt.

---

Ausgleichsmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

**§ 18**

Innerhalb der südwestlichen SO 14- bzw. MSPE-Flächen sind insg. 21 Schwarz-Pappeln (Qualität: 18/20 3 xv. DB) vorzusehen, für die ein jeweils 4,00 m<sup>2</sup> großer Raum vorgehalten werden soll. Die übrigen SO 14- bzw. MSPE-Flächen sind in einem Pflanzabstand von 1,5 x 1,5 m mit Arten der Pflanzliste im Anhang in der dort angegebenen Qualität zu bepflanzen. Das Verhältnis Baumgehölze/ Strauchgehölze soll 40 % zu 60 % betragen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Eine Versiegelung/ Bebauung dieser Flächen sowie die Errichtung von Ein- und Ausfahrten sind unzulässig. Lediglich die Beibehaltung der vorhandenen Wegeverbindung, die im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen wurde, ist zulässig. Ferner sind für die im Bebauungsplan als Hinweis aufgenommenen Leitungen/ Überläufe zwei ca. 1,40 m breite Bereiche vorzusehen, die von einer Bepflanzung freizuhalten sind. Die 10,00 m breiten Schutzstreifen der Leitungen/ Überläufe dürfen ausschließlich mit Sträuchern der Pflanzliste im Anhang in der dort angegebenen Qualität bepflanzt werden.

**§ 19**

Pro 1,00 m<sup>2</sup> Betriebsgrundstück in den SO 1- bis SO 13-Gebieten sind 0,123 m<sup>2</sup> Dachflächen extensiv zu begrünen. Die Mindeststärke der Vegetationstragschicht (inklusive wurzelfester Abdichtung, Schutzfließ, Filtermatte, Drainschicht und Substrat) hat insg. 8,00 cm zu betragen.

Alternativ zu der erforderlichen extensiven Dachbegrünung können im gleichen Umfang (0,123 m<sup>2</sup> pro 1,00 m<sup>2</sup>) Grundstücksflächen in den SO 1- bis SO 13-Gebieten unversiegelt bleiben.

**§ 20**

Bei der Errichtung von Gebäuden und baulichen Anlagen sind mindestens auf 50 vom Hundert der nutzbaren Dachflächen Photovoltaikanlagen zu errichten. Dies kann auch im Zusammenhang mit der vorgeschriebenen Dachbegrünung geschehen.

**§ 21**

In den SO 4-, SO 6-, SO 8-, SO 9-, SO 11- und SO 13-Gebieten sind die Außenwände baulicher Anlagen mit einem Hellbezugswert (HBW) von 70 bis 100 auszuführen. In den SO 1-, SO 2-, SO 3-, SO 5-, SO 7-, SO 10- und SO 12-Gebieten sind die Außenwände baulicher Anlagen, die eine Höhe von 44,50 m ü. NHN (ca. 20,00 m über Gelände) überschreiten, mit einem Hellbezugswert (HBW) von 70 bis 100 auszuführen. Abweichend hiervon sind firmeneigene Signets in anderen Farben zulässig, soweit diese nicht die Farbgebung eines Gebäudes oder einer Anlage dominieren.

**§ 22**

---

Das Entfernen der Gehölze und der Vegetationsdecke, die Aufschüttung der Aufschüttungsfläche, das Freimachen des Baufeldes, die geplante Bebauung im Sondergebiet, die Anlage des Rad- und Fußwegs sowie die Bepflanzung der SO 14- bzw. MSPE-Flächen sind durch einen faunistischen Fachgutachter zwingend zu koordinieren. Eine Freigabe der Flächen hat durch den faunistischen Fachgutachter nach den Maßgaben der Maßnahmenbeschreibungen des Artenschutzgutachtens zu erfolgen.

### § 23

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 auf 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 so weit 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.

### § 24

Im Nordosten des Plangebiets ist auf den ersten 90 m eine Zaunanlage parallel zu dem festgesetzten Rad- und Fußweg und im weiteren Verlauf entlang der Geltungsbereichsgrenze bzw. des unmittelbar angrenzenden Landschaftsschutzgebiets L 14 "Der Huck" zu errichten. Die Beschaffenheit der Zaunanlage muss gewährleisten, dass ein Übersteigen des Zauns wirksam unterbunden werden kann.

### Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

#### § 25

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind innerhalb der mit dem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFLR) zu Gunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgelegten Fläche folgende Maßnahmen/ Nutzungen unzulässig:

- die Errichtung von Gebäuden bzw. das Hineinragen von Teilen außerhalb des Schutzstreifens errichteter Gebäude wie Dachüberstände, Balkone, Treppen, Lichtschächte, Vordächer usw.
- die Errichtung von Garagen oder überdachten Stellplätzen
- Pflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträuchern

### Aufschiebend bedingte Zulässigkeit (§ 9 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB)

#### **§ 26**

Die Flächen der SO 1- bis SO 13-Gebiete, die sich innerhalb der Flächen für Aufschüttungen befinden, können erst bebaut, versiegelt und einer Nutzung zugeführt werden, wenn für die erforderliche Aufschüttung eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt und die Flächen auf das hochwasserfreie Niveau von 24,50 m ü. NHN aufgeschüttet wurden.

Die SO 14- bzw. MSPE-Flächen, die sich innerhalb der Flächen für Aufschüttungen befinden und keine Böschungssignatur aufweisen, können erst bepflanzt werden, wenn für die erforderliche Aufschüttung eine wasserrechtliche Genehmigung vorliegt und die Flächen auf das hochwasserfreie Niveau von 24,50 m ü. NHN aufgeschüttet wurden. Die SO 14- bzw. MSPE-Flächen, die eine Böschungssignatur aufweisen, können erst bepflanzt werden, wenn eine wasserrechtliche Genehmigung für die erforderliche Aufschüttung vorliegt und die Flächen entsprechend der vorgesehenen Böschungsneigungen hergerichtet wurden. Der Bereich des Rad- und Fußwegs, der sich innerhalb der Flächen für Aufschüttungen befindet, kann erst hergerichtet und genutzt werden, wenn die Flächen auf die im Bebauungsplan festgesetzten Höhenlagen gebracht wurden.

#### **§ 27**

Die in den SO 1- bis SO 13-Gebieten festgesetzten baulichen und sonstigen Nutzungen und Anlagen sind unzulässig, bis ein notwendiges Regenwasserentwässerungssystem wasserrechtlich genehmigt, gebaut und ordnungsgemäß benutzbar ist.

### Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG)

#### **§ 28**

Das Niederschlagswasser, das entsprechend des MUNLV NRW-Runderlasses "Anforderungen an die Niederschlagsentwässerung im Trennverfahren" vom 26.05.2004 der Kategorie I (unbelastet) oder der Kategorie II (schwach belastet) zuzuordnen ist, ist direkt dem Regenwasserkanalnetz zuzuführen. Das Niederschlagswasser der Kategorie III (stark verschmutzt) hingegen ist zunächst einer separaten Vorbehandlung (z.B. Abscheideanlagen, biologische Reinigung usw.) und erst dann der Niederschlagswasserbehandlungsanlage zuzuführen.

Alle Oberflächen von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen müssen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung des Niederschlagswassers durch Materialien ausgeschlossen ist.

### Planexterne Kompensation

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs.3 BauGB festgesetzt.

---

### Naturschutzrechtlicher Ausgleich

#### § 29

Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf den folgenden bereitgestellten Flächen:

- Ökokonto "Lippemündungsraum": Gemarkung Wesel, Flur 68, Flurstücke 17, 87, 88, 89, 90, 102, 103, 104, 105, 106; Gemarkung Wesel, Flur 69, Flurstücke 54 tlw. und 73 tlw. (341.470 ÖWE)
- Ökokonto "Lipperandsee": Gemarkung Wesel, Flur 93, Flurstücke 31 tlw. und 33 tlw. (163.276 ÖWE)
- Ökokonto "Lackhausen 1": Gemarkung Wesel, Flur 84, Flurstück 38 tlw. sowie Gemarkung Lackhausen, Flur 7, Flurstücke 34 tlw., 38 tlw. und 555 tlw. (163.187 ÖWE)
- Ökokonto "Lackhausen 2": Gemarkung Wesel, Flur 84, Flurstück 38 tlw. (122.201 ÖWE)
- Ökokonto "Kanonenberge" Gemarkung Wesel, Flur 11, Flurstück 363 tlw. und Flur 80 Flurstück 158 tlw. (98.216 ÖWE)

### Artenschutzrechtlicher Ausgleich

#### § 30

Der erforderliche artenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf den folgenden bereitgestellten Flächen:

- Ökokonto WLM-Ö-02 "Lippedorf Alter Bauernhof": Gemarkung Wesel, Flur 90, Flurstücke 566 tlw., 622 tlw. und 660 tlw. (Anbringen von Nisthilfen für Gartenrotschwanz, Star und Waldkauz sowie Anbringen von Fledermauskästen)
- Ökokonto WLM-Ö-04 "Lippedorf Storchennest": Gemarkung Wesel, Flur 90, Flurstücke 88, 95, 99 tlw., 218, 563 tlw., 622 tlw., 627 tlw., 692 tlw. und 693 tlw. (Anbringen von Nisthilfen für Gartenrotschwanz, Star und Waldkauz, Anpflanzung von Einzelbäumen sowie das Anlegen von Krautsäumen)
- Ökokonto WLM-Ö-05 "Lippedorf Obstgarten": Gemarkung Wesel, Flur 90, Flurstücke 217 und 624 (Anbringen von Nisthilfen für Gartenrotschwanz)
- Ökokonto WLM-Ö-06 "Lippedorf Wilder Garten": Gemarkung Wesel, Flur 90, Flurstücke 81 und 86 (Anbringen von Nisthilfen für Steinkauz)
- Ökokonto WLM-Ö-08 "Lippedorf Wald und Brache": Gemarkung Wesel, Flur 90, Flurstücke 107 tlw., 120, 122, 201, 336, 342 tlw., 371 tlw., 449-452, 468, 469, 696 tlw., 697 tlw. 698, 699 tlw. (Anbringen von Nisthilfen für Gartenrotschwanz)
- Ökokonto WLM-Ö-11 "Lippeverlegung": Gemarkung Wesel, Flur 68, Flurstück 107 tlw. (Optimierung von Lebensraum Kreuzkröte)
- Gemarkung Büderich, Flur 41, Flurstücke 1 tlw. und 2 tlw. (Schaffung von Lebensräumen für Steinkauz)
- Gemarkung Wesel, Flur 90, Flurstücke 225 tlw. und 304 tlw. sowie Flur 69, Flurstück 50 tlw. (Verpflanzung wertvoller Vegetationsbestände)

### Bodenschutzrechtlicher Ausgleich

#### § 31

Der erforderliche bodenschutzrechtliche Ausgleich erfolgt auf den folgenden bereitgestellten Flächen:

- Ökokonto "Lippemündungsraum": Gemarkung Wesel, Flur 68, Flurstücke 17, 87, 88, 89, 90, 102, 103, 104, 105, 106 tlw. (195.842 m<sup>2</sup>)
- Ökokonto WLM-Ö-10 "Wald 'Holzstraße'": Gemarkung Wesel, Flur 92, Flurstücke 57, 58 tlw. und 73 tlw. (903 m<sup>2</sup>)

### Ausgleich der Landschaftsbildbewertung

#### § 32

Der erforderliche Ausgleich der Landschaftsbildbeeinträchtigung erfolgt auf den folgenden bereitgestellten Flächen:

- Ökokonto WLM-Ö-10 "Wald 'Holzstraße'": Gemarkung Wesel, Flur 92, Flurstücke 71 tlw., 72, 74 tlw. und 76 tlw. (6.902 m<sup>2</sup>)

### Nachrichtliche Übernahmen (§ 9 Abs. 6 und 6a BauGB)

#### Naturschutzgebiet N 9 "Lippeaue"

Das Naturschutzgebiet N 9 "Lippeaue" ist in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

#### Landschaftsschutzgebiet L 14 "Der Huck"

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

#### Gesetzlich geschütztes Biotop

Gemäß § 30 BNatSchG handelt es sich beim angetroffenen Biotoptyp "Silikattrockenrasen" um ein gesetzlich geschütztes Biotop. Daher wird dieses Biotop in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

#### Überschwemmungsgebiete des Rheins und der Lippe

Die festgesetzten Überschwemmungsgebiete des Rheins und der Lippe im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen.

#### Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten

Das Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG (HQ<sub>extrem</sub>) ist im Bebauungsplan gemäß § 9 Abs. 6a Satz 1 BauGB nachrichtlich übernommen.

### Fläche für Aufschüttungen

Der Bereich, der vom Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Duisburg-Meiderich für Aufspülungen genutzt werden kann, ist gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen.

### Unterirdische Versorgungsleitung

Eine unterirdische Mineralölproduktenleitung ist in der Planzeichnung gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich übernommen. Hierbei handelt es sich um eine stillgelegte Mineralölproduktenleitung. Die sechs Meter breiten Schutzstreifen werden daher nicht nachrichtlich übernommen.

### Vermerke (§ 9 Abs. 6a BauGB)

#### Risikogebiete

Die als Risikogebiete im Sinne des § 73 Abs. 1 Satz 1 WHG bestimmten Gebiete (HQ<sub>häufig</sub>, HQ<sub>mittel</sub>, HQ<sub>extrem</sub>) sind in der Planzeichnung (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 Bauleitplanung (Zimmer 332 bis 334), während der Dienststunden eingesehen werden.

#### Deichschutzzonen

Im Geltungsbereich des Plangebiets befinden sich Deichschutzzonen. Da gemäß §§ 3 bis 5 DSchVO die Errichtung baulicher Anlagen in der Schutzzone III der Genehmigung bedarf und in den Schutzzone I und II verboten ist, sind die landseitigen Schutzzone I bis III eigentlich nachrichtlich in die Planzeichnung zu übernehmen. Da durch die geplante Aufschüttung aber ein Hochufer entstehen würde, so dass die DSchVO und die damit einhergehenden Ge- und Verbote für die spätere Bebauung nicht mehr gelten würden, werden die landseitigen Schutzzone I bis III nur als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.

#### Abstandserlass

Der in dem Abstandserlass angegebene Abstand ist zu messen an der geringsten Entfernung zwischen der Umrisslinie der emittierenden Anlage und der Begrenzungslinie von Wohngebieten. Unter Umrisslinie ist die Linie im Grundriss (Vertikalprojektion) der Anlage zu verstehen, die ringsum die Emissionsquellen (z.B. Schornsteine, Auslässe, schallabstrahlende Wände oder Öffnungen) umfasst. Bei mehreren Anlagen auf einem

Werksgelände ist für die Bemessung des notwendigen Abstands regelmäßig die Anlagenart mit dem größten erforderlichen Abstand gemäß Abstandsliste (Anlage 1 zum Abstandserlass) maßgebend. Geringfügige Unterschreitungen der Abstände sind laut Abstandserlass akzeptabel.

#### Schmutzwasserbehandlung

Zur Einleitung von Abwasser in die öffentlichen Abwasseranlagen wird auf die Abwasserbeseitigungssatzung der Stadt Wesel – und hier insb. auf § 7 Begrenzung der Benutzungspflicht 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.

#### Baugrunduntersuchung

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

#### Artenschutz

Das Entfernen der Gehölze und der Vegetationsdecke sowie der Baubeginn der Aufschüttungsfläche und des Hochbaus können üblicherweise in der Zeit zwischen Oktober und Anfang März erfolgen, ohne dass dadurch Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verwirklicht werden. Da es aber witterungsbedingt möglich sein kann, dass Fledermäuse später ins Winterquartier oder früher in die Sommerquartiere ziehen oder dass sich der Brutbeginn bzw. das Ende der Brutzeit der europäischen Vogelarten verschiebt, muss die ökologische Baubegleitung die An- und die Abwesenheit der Tiere vor Ort überprüfen. Erst nach der Freigabe durch die ökologische Baubegleitung können die Arbeiten begonnen und auch während der Brutzeit fortgeführt werden.

Im Fall, dass mit der Bebauung in der Brutzeit der europäischen Brutvögel bzw. in der sommerlichen Aktivitätsphase von Kreuzkröte und Zauneidechse begonnen werden soll, sollten die nach der erfolgten Aufschüttung noch unbebauten Baufelder durch kurz zu haltenden Landschaftsrasen gestaltet werden, damit sich keine Vögel zur Brut niederlassen und potenzielle Vorkommen der Kreuzkröte und Zauneidechse vermieden werden. Die unbebauten Flächen sollten darüber hinaus keine Versteckmöglichkeiten (z.B. durch Stein- oder Bretterhaufen) bieten und offene Sandflächen aufweisen. Ferner sollten in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wesel im Vorfeld Pflegemaßnahmen (bspw. intensive Beweidung bzw. Mahd der offenen Flächen, um den Rasenaufwuchs kurz zu halten; ggf. Aufstellen von Scheuchen) ergriffen werden, die potenzielle Brutversuche der europäischen Brutvögel verhindern können.

Im Fall, dass mit der Baufeldfreimachung und der Aufschüttung während der Wanderungszeit der Kreuzkröte und des Kleinen Wasserfroschs sowie während des Aufenthalts der Kreuzkröte in den Sommerlebensräumen begonnen werden soll, sind zunächst im Bereich des am nord-östlichen Plangebietsrand gelegenen Walls, im Nahbereich zur Straße "Zum Rhein-Lippe-Hafen" und im angrenzenden Grünland (also insb. in den SO 10-, SO 11- und SO 14- bzw. MSPE-Gebieten) Schutzeinrichtungen (bspw. Amphibienschutzzäune, Amphibienleitsysteme) aufzustellen. Bereits vorhandene Tiere sind von der ökologischen Baubegleitung abzusammeln und in den Lippemündungsraum und/ oder anteilig in das südöstlich gelegene Feuchthabitat in der Binnenaue zu verbringen. Das südöstlich gelegene Feuchthabitat ist auf einen bereits bestehenden Kreuzkrötenbestand und auf die Möglichkeit, hier weitere Tiere einzusetzen, zu prüfen.

Im SO 4-Gebiet ist vor Beginn der Aufschüttung und des Hochbaus in Abstimmung mit der ökologischen Baubegleitung ein Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun mit Überkletterschutz zu errichten, um das potenzielle Einwandern von Zauneidechsen ins Baufeld zu verhindern. Bereits vorhandene Tiere sind von der ökologischen Baubegleitung zu sammeln und außerhalb des Baufelds in geeignete Bereiche umzusetzen.

#### Schallschutz

Wenn durch Betriebe oder Anlagen Emissionskontingente von anderen Teilflächen und/ oder Teilen davon in Anspruch genommen werden, ist eine erneute Inanspruchnahme dieser Emissionskontingente öffentlich-rechtlich auszuschließen (z.B. durch Baulast oder öffentlich-rechtlichen Vertrag).

Die Einhaltung der Emissionskontingente ist in den Genehmigungsverfahren der Teilvorhaben nachzuweisen. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach DIN 45691.

#### Löschwasserversorgung

Im Plangebiet beträgt die notwendige Löschwassermenge 192 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden, jedoch können nur ca. 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von zwei Stunden leitungsgebunden an Löschwasser zur Verfügung gestellt werden. Weitere Löschwassermengen sind daher über geeignete löschwassertechnische Einrichtungen (z.B. Löschwasserbrunnen) abzudecken. Die Regelungen des § 1 des Gesetzes über den Feuerschutz und die Hilfeleistung (FSHG), § 44 BauO NRW, Nr. 5.1 der Industriebaurichtlinie (IndBauR NRW) und Arbeitsblatt W 405 des DVGW sind zu beachten.

#### Bombenabwurfgebiet

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Im Plangebiet liegen drei Verdachtspunkte auf Kampfmittel vor. Daher wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass Erdarbeiten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden sollten. Sollten

Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern angetroffen werden, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten usw., wird eine Sicherheitsdetektion empfohlen.

#### Verbesserung des Lokalklimas

Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas, zur Verbesserung des Kleinklimas und zur Verbesserung des Klimas/ der Temperatur innerhalb von Hallen werden folgende Maßnahmen empfohlen:

- a) Fassadenbegrünung mit Selbstklimmern und/ oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen
- b) Extensive Dachbegrünung mit mind. 8,00 cm starker Vegetationsschicht

#### Bodendenkmal

Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amts für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten.

#### Wasserrechtliche Erlaubnis

Für folgende wasserrechtliche Tatbestände ist eine Erlaubnis oder eine Genehmigung bei der Unteren Wasserbehörde einzuholen:

- Die Einleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser über technische Anlagen (z.B. Mulde/ Regenklärbecken/ Retentionsbodenfilter)
- Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Oberflächengewässer
- Die Entnahme von Grundwasser (z.B. Grundwasserhaltung)

#### Bergwerksfelder

Das Plangebiet liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern „Friedrichsfeld II“, „Friedrichsfeld III“, „Friedrichsfeld IV“ und „Friedrichsfeld 18“ sowie den auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeldern „Bruckhausen 22“, „Bruckhausen V“, „Bruckhausen VI“ und „Bruckhausen VII“ und über dem auf Sole verliehenen Bergwerksfeld „Holthausen“

#### Anhang

Pflanzliste		
Bäume		
Botanischer Name	Deutscher Name	Qualität
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle	Hei.: 100-150 cm

---

Carpinus betulus	Hainbuche	Hei.: 100-150 cm
Quercus robur	Stiel-Eiche	Hei.: 100-150 cm
Populus tremula	Zitter-Pappel	Hei.: 100-150 cm
Populus nigra	Schwarz-Pappel	Hei.: 100-150 cm
<b>Sträucher</b>		
<b>Botanischer Name</b>	<b>Deutscher Name</b>	<b>Qualität</b>
Euonymus europaea	Pfaffenhütchen	Str. 2x v.: 60-100 cm
Crataegus monogyna	Eingriffeliger Weißdorn	Str. 2x v.: 60-100 cm
Crataegus laevigata	Zweigriffeliger Weißdorn	Str. 2x v.: 60-100 cm
Prunus spinosa	Schlehe	Str. 2x v.: 60-100 cm
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball	Str. 2x v.: 60-100 cm