

## BEGLAUBIGTER AUSZUG

aus der Niederschrift über die Sitzung des Rates am 10. März 2009

### A) Öffentliche Sitzung

19. Bebauungsplan Nr. 76 "Am Ölhafen"  
- Satzungsbeschluss

FB 1/0068/09

Der Rat der Stadt Wesel folgt dem Beschlussvorschlag des Ausschusses für Stadtentwicklung und fasst ohne Aussprache einstimmig folgenden

#### Beschluss:

Der Rat der Stadt Wesel nimmt das Ergebnis der öffentlichen Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 76 " Am Ölhafen" zur Kenntnis und beschließt nach Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander,

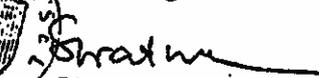
- die vorgebrachten Belange gemäß Stellungnahme der Verwaltung zu behandeln,
- den Bebauungsplan Nr. 76 " Am Ölhafen" mit allen Bestandteilen gemäß § 10 BauGB in Verbindung mit § 7 GO NRW als Satzung,
- die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 76 in Kraft zu setzen.

Die Richtigkeit des Auszuges wird bescheinigt. Gleichzeitig wird bescheinigt, dass zur Sitzung unter Mitteilung der Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.

Der Rat war beschlussfähig.

Wesel, den 26.01.2010

Stadt Wesel  
Die Bürgermeisterin  
Im Auftrag:  
  
Stratmann



# Ausschnitt

aus dem Wochenblatt „Der Weseler“ - Ausgabe Wesel-Nr. 5 - vom Mittwoch, dem 03.02.2010  
Ortsübliche Bekanntmachung der Stadt Wesel gem. § 16 der Hauptsatzung vom 10.08.98 i.d.F. der 9. Änderung vom 31.10.07



Erläuterung wird ab sofort im Rathaus, Klee-For-Platz 1, Zimmer 282 bis 284 (Team Bauleit- und Verkehrsplanung) während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt des Planes, der Begründung und der zusammenfassenden Erläuterung wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

- Der Entschädigungsberechtigte kann Entschädigung verlangen, wenn die in den §§ 39 bis 42 BauGB bezeichneten Vermögensnachteile eingetreten sind. Er kann die Fälligkeit des Anspruches dadurch herbeiführen, dass er die Leistung der Entschädigung schriftlich, bei dem Entschädigungspflichtigen beantragt. Ein Entschädigungsanspruch erlischt, wenn nicht innerhalb von drei Jahren nach Ablauf des Kalenderjahres, in dem die Vermögensnachteile eingetreten sind, die Fälligkeit des Anspruches herbeigeführt wird.
- Eine Verletzung der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften, der in § 214 Abs. 2 BauGB und § 214 Abs. 2a BauGB bezeichneten Vorschriften sowie Mängel der Abwägung (§ 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB) sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Stadt Wesel geltend gemacht worden sind. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist der Bürgermeisterin der Stadt Wesel darzulegen, zweckmäßigerweise beim Team Bauleit- und Verkehrsplanung, Rathaus, Klee-For-Platz 1, Zimmer 282 bis 284.
- Die Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) kann gegen Satzungen nach Ablauf eines Jahres seit dieser Bekanntmachung nicht geltend gemacht werden, es sei denn,
  - eine vorgeschriebene Genehmigung fehlt oder ein vorgeschriebenes Anzeigeverfahren wurde nicht durchgeführt,
  - die Satzung ist nicht ordnungsgemäß öffentlich bekannt gemacht worden,
  - die Bürgermeisterin hat den Ratsbeschluss vorher beanstandet oder
  - der Form- oder Verfahrensmangel ist gegenüber der Stadt Wesel vorher gerügt und dabei die verletzte Rechtsvorschrift und die Tatsache bezeichnet worden, die den Mangel ergibt.

Wesel, den 27.01.2010

Stadt Wesel

Ulrike Westkamp  
Bürgermeisterin

Der Rat der Stadt Wesel beschloss am 10.03.2008 den Bebauungsplan Nr. 76 „Am Ölhafen“ der Stadt Wesel gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.12.2008 (BGBl. I S. 3018) in Verbindung mit § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV NRW S. 686), zuletzt geändert durch Gesetz vom 24.08.2008 (GV NRW S. 514), als Satzung.

### Bekanntmachungsanordnung

Der Beschluss des Bebauungsplanes Nr. 76 „Am Ölhafen“ der Stadt Wesel als Satzung wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

### Hinweise:

- Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist aus der Karte ersichtlich, die im Kopf dieser Bekanntmachung abgedruckt ist.
- Mit dieser Bekanntmachung tritt der Bebauungsplan Nr. 76 „Am Ölhafen“ der Stadt Wesel in Kraft. Der Plan einschl. Begründung und zusammenfassender

Die Richtigkeit des Ausschnittes aus der Zeitung/  
der Fotokopie des Zeitungsausschnittes wird  
hiermit beglaubigt.

Wesel, 03.02.2010



Stadt Wesel  
Die Bürgermeisterin  
Fachbereich 1  
Im Auftrag:

*J. Klesow*  
Klesow

## **Bebauungsplan Nr. 76 „Am Ölhafen“ der Stadt Wesel**

### **Textliche Festsetzungen**

#### **Art und Maß der Nutzung**

##### **§ 1**

Zugelassen sind Betriebe des Dienstleistungsgewerbes im Güterverkehr (Spedition, Umschlag und Lagerei, Handel und Güterdistribution, hafenbezogene Handwerksbetriebe, ferner Betriebe, die Abfälle nach dem Abfallgesetz zur Verwertung lagern, behandeln und mit Schiff oder Eisenbahn befördern) sowie produzierende Gewerbe- und Industriebetriebe, die vom Schiffs-, Eisenbahn- und Straßengüterverkehr abhängig sind und als solche den Güterverkehr fördern.

Nicht zugelassen sind Betriebe des Einzelhandels, Einkaufszentren, Vergnügungsstätten, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, hafenfremde Bürobetriebe, Verwaltungen und dergleichen sowie Anlagen für kulturelle, soziale und sportliche Zwecke.

##### **§ 2**

Gemäß § 1 Abs. 5 i. V. m. Abs. 9 Bau NVO sind im Industriegebiet (GI) Anlagen oder Anlagenbestandteile zulässig, die im Abstandserlass NRW in den Abstandsklassen VII bis IV ( 100 – 500 Meter Abstand ) aufgeführt sind.

Abweichend hiervon sind Anlagen größerer Abstandsklassen ausnahmsweise zulässig, wenn durch Gutachten nachgewiesen wird, dass die gesetzlichen Immissionschutzbestimmungen zum Schutz von Wohnbebauungen eingehalten werden.

##### **§ 3**

Im GI-Gebiet ist auf Grundlage des § 1 Abs.7 Bau NVO die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr.1 Bau NVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) zusätzlich nur dann ausnahmsweise zulässig, wenn die Wohnungen in Gebäuden eingerichtet werden, die im baulichen Verbund zu den gewerblich genutzten Gebäudeteilen stehen. Freistehende Wohngebäude sind unzulässig.

#### **Höhe der baulichen Anlagen**

##### **§ 4**

Gemäß § 16 Bau NVO darf in den Baugebieten die Oberkante baulicher Anlagen das Maß von 85 m üNN (ca. 60 m Gebäudehöhe) nicht überschreiten.

#### **Hinweis:**

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens, eines Vorbescheides oder einer Genehmigung nach § 4 BImSchG ist durch die zuständige Genehmigungsbehörde sicherzustellen, dass bei Gebäuden oder Bauteilen die eine Höhe über 30 m über Grund erreichen, eine Einzelfallprüfung hinsichtlich der Belange der militärischen

Luftfahrtbehörde bei der Wehrbereichsverwaltung West, Postfach 30 10 54, 40410 Düsseldorf, zu veranlassen ist.

### **Sicherung einer Rohölproduktenleitung**

#### **§ 5**

Gemäß § 9 Abs. 21 u. 24 BauGB sind innerhalb der mit Leitungsrecht zugunsten einer Rohölproduktenleitung festgelegten Fläche folgende Maßnahmen oder Nutzungen zu beachten:

#### **Nicht zulässig**

- ist die Errichtung von Gebäuden bzw. das Hineinragen von Teilen außerhalb der Schutzstreifens errichteter Gebäude wie Dachüberstände, Balkone, Treppen, Lichtschächte, Vordächer usw.
- ist die Errichtung von Garagen oder überdachter Stellplätze
- sind Pflanzungen mit tiefwurzelnden Bäumen und Sträucher
- ist eine Bodenabtragungen oder Bodenauffüllungen
- ist die Bearbeitung des Bodens in einer Tiefe von mehr als 0,4 m

Eine Nutzung jedweder Art (z. B. Setzen von Pfählen, Anlegen von Terrassen oder Wegen, Errichten von Zäunen, Abstellen von Baugeräten o. ä.) darf nur nach Zustimmung durch den Leitungsträger der Rohölproduktenleitung erfolgen.

#### **Hinweis:**

Die aktuellen Schutzbestimmungen der Firma TanQuid für Arbeiten im Bereich der Mineralölföhrleitungen sind zu beachten.

Die Schutzbestimmungen sind der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

#### **§ 6 Altlasten**

Innerhalb der Fläche (Tankfeld 2), die im Altlastenkataster des Kreises Wesel als Altlastenfläche Nr. AS-12-124 geführt wird, können auf Teilflächen Kontaminationen unter 3,5 m unter Geländeoberkante angetroffen werden, die einen erhöhten Aufwand für Arbeitsschutz und Entsorgung erfordern.

Ein Durchstoßen der unterhalb der Auffüllung gelegenen Auelehmschicht (Grundwasserstauer) ist nicht zulässig. Das Versickern von Oberflächenwasser im Bereich Tankfeld 2 und Umfeld ist nicht zulässig.

Planerische und bauliche Maßnahmen sind mit der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Wesel abzustimmen.

## Ausgleichsmaßnahmen

### § 7

Die Festsetzung der Maßnahmen erfolgt auf Grundlage des Landschaftspflegerischen Begleitplanes (Teil B der Begründung).

#### **M1 Erhalt (ca. 1.320 m<sup>2</sup>) bzw. Entwicklung einer Gehölzkulisse mit Sichtschutzfunktion / Hartholzauenwald (ca. 6.830 m<sup>2</sup>)**

Die Grünkulisse innerhalb der MSPE-Fläche ist zu erhalten. Darüber ist eine Hartholzauenwaldbepflanzung (Baumgehölz/Strauchgehölz ca. 80% / 20%) zu entwickeln. Die Bepflanzung ist mit Arten der **Liste M1** auszuführen.

#### **M2 Gestaltung des Retentionsfilterbeckens (ca. 13.000 m<sup>2</sup>)**

Die innerhalb der MSPE-Fläche zu gestaltende Retentionsfläche ist mit Schilfpflanzen auszustatten. Die Böschungflächen sind mit Anteil von ca. 70 % als gelenkte Sukzessionsfläche in Form einer Hochstaudenflur zu entwickeln. Aufkommende Gehölze sind zu entfernen. Hochgelegene Böschungsanteile (ca. 30%) sind mit Pflanzen der **Pflanzliste M2** zu bepflanzen.

#### **M3 Optimierung und Pflege einer Grün- / Wiesenfläche (ca. 12.000 m<sup>2</sup>)**

Die öffentliche Wiesenfläche (ca. 13.000 m<sup>2</sup>) ist als nährstoffarmer Aufschüttboden zu erhalten, zu pflanzen und zu entwickeln.

#### **M4 Anpflanzung von Straßenbäumen (ca. 1.300 m<sup>2</sup>)**

Die öffentlichen Verkehrsflächen sind beidseitig mit großkronigen Straßenbäumen zu bepflanzen.

Die Baumarten 1. Ordnung sind der **Pflanzliste M4** zu entnehmen.

#### **M5 Begrünungsmaßnahmen im Bereich von Gewerbe-Industrieflächen**

Zur räumlichen Gliederung ist ein großkroniger Baum pro angefangene 6 Stellplätze zu pflanzen (**Pflanzliste M3**). Die offene Vegetationsfläche ist mit mind. 12 m<sup>2</sup> pro Baum anzulegen.

## Gestalterische Maßnahmen

### 1. Farbgebung:

Gebäude oder Gebäudeteile die eine Höhe von 15,0 Meter über Gelände überschreiten sind farblich in den folgenden RAL-Tönen gemäß RAL-Farbtonkarte K5 zulässig:

- 1013 Perlweiß
- 5024 Pastellblau
- 7001 Silbergrau
- 7035 Lichtgrau
- 7040 Fenstergrau
- 7047 Telegrau
- 9002 Grauweiß
- 9006 Weißaluminium
- 9018 Papyrusweiß
- 9022 Perlhellgrau

Zwischenfarbtöne, soweit diese eine geringfügige Farbabweichung darstellen, sind zulässig.

Abweichend hiervon sind firmeneigene Signets in anderen Farben zulässig soweit diese nicht die Farbgebung eines Gebäudes oder einer Anlage dominieren.

Sonstige Werbeanlagen, wie auch weitstrahlende Reklame- und Leuchtschriften (z. B. Laser) sind nicht zulässig.

## **2. Außenbeleuchtung**

Die Außenbeleuchtung ist mit Natrium-Niederdrucklampen oder anderen insektenverträglichen Leuchtmitteln zu gestalten. Das Licht ist auf die Fläche zu richten und eine Abschirmung gegen den Himmel zu gewährleisten. Das Beleuchtungsniveau ist ab 24 Uhr auf die Hälfte zu reduzieren. Es ist weitgehender auf die nächtliche Bestrahlung von Gebäuden zu verzichten. Es dürfen nur staubdichte Leuchten verwendet werden. Betriebsbedingte, notwendige Abweichungen sind zulässig.

## **Maßnahmen im Rahmen des Ökokontos der Stadt Wesel**

Der rechnerisch fehlende Kompensationsbedarf wird im Rahmen des Ökokontos der Stadt Wesel im Lippemundungsraum zur Verfügung gestellt.

## **Empfehlungen und Hinweise**

### **• Niederschlagswasserbehandlung für Neuansiedlungen:**

Es besteht Anschlusszwang für die Ableitung und Behandlung von Niederschlagswasser.

Ausnahmen können zugelassen werden, wenn durch städtebaulichen Vertrag eine ordnungsgemäße Niederschlagswasserbehandlung gemäß § 51 a LWG sichergestellt ist.

Im Baugebiet ist das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen und von Hof- und Verkehrsflächen mit geringem Kfz-Verkehr, mit geringem LKW-Anteil (ohne abflusswirksame LKW-Parkplätze) an das öffentliche Regenwassernetz anzuschließen.

Bei stark verschmutztem Niederschlagswasser (befestigte Flächen mit mittlerer bis starker Frequentierung wie z. B. LKW- und PKW-Parkplätze, Lagerflächen, Flächen mit Umgang von wassergefährdenden Stoffen) ist das Niederschlagswasser in Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde der Zentralkläranlage oder alternativ einer separaten Niederschlagswasserbehandlung (Regenklärbecken) entsprechend dem Entwurf des Rd.Erl. vom 31.05.2002 „Anforderungen an die Niederschlagswasserbehandlung im Trennverfahren“ zuzuleiten. Alle Oberflächen von Dachflächen und sonstigen befestigten Flächen müssen so beschaffen sein, dass eine Verunreinigung des Niederschlagswassers durch Materialien ausgeschlossen ist.

- Setzungen und Setzungsunterschiede sind aufgrund der bereichsweise lockeren Lagerung von Bergematerial und Abraumsande zu erwarten. Große Setzungen sind bei höheren Lasten, insbesondere Einzellasten anzunehmen. Die örtlichen Gründungsgegebenheiten sind zu ermitteln, Gründungsmaßnahmen entsprechend auszuführen.  
Bei entsprechender Einbindetiefe ist gegebenenfalls die Auftriebssicherheit zu prüfen.  
Es ist mit erhöhter Betonaggressivität (DIN 4030) zu rechnen.

*Es wird ausdrücklich auf die vorliegenden bodenkundlichen Gutachten verwiesen!*

- Durch geeignete löschwassertechnische Einrichtungen (z.B. Löschwasserbrunnen) ist die notwendige Löschwasserversorgung herzustellen. Die Regelungen des § 1 FSHG, § 44 BauO NRW, Nr. 5.1 der Industriebaurichtlinie (IdBauR) und Arbeitsblatt 405 des DVGW sind zu beachten.
- Das Plangebiet liegt innerhalb des auf Steinkohle verliehenen Bergewerkfeldes „Friedrich 12“
- Aufgrund von Zerstörungen Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegenden Kartengrundlagen liegt das Gebiet innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf militärische Altlasten bestätigen, sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen.
- Aufgrund der Lippeverlegung kann es zu Änderungen des Grundwasserspiegels und der Hochwasserspiegellage kommen.
- Gemäß §§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz ist bei Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde 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 Weisungen des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten sind abzuwarten.