



Stadt Wegberg

Begründung zum Bebauungsplan VI 10
„Rath Anhoven“

Inhalt

- 1) Lage und Größe des Plangebietes
- 2) Heutige Situation
- 3) Anlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung
- 4) Begründung der Planinhalte
- 5) Umweltverträglichkeit
- 6) Technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange
- 7) Erschließung
- 8) Altlasten
- 9) Bodendenkmäler
- 10) Kampfmittel

Anhang

- 1) Eingriffsbilanzierung
- 2) Überschlägige Berechnung der Verkehrsimmissionen

Anlage

- 1) Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – SMBl. NW. 283
- 2) Geokom Altlasten Wasserwirtschaft: „Versickerungsuntersuchung für den Bebauungsplan VI 10 Rath- Anhoven, Gewerbegebiet Gladbacher Straße / In Schönhausen“, 29. Oktober 2003
- 3) plan b alternativen: „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls bei der Aufstellung von Bebauungsplänen“, 26.05.2004
- 4) SK ArcheoConsult: „Bericht Qualifizierte archäologische Prospektion Bebauungsplan VI 10 Rath- Anhoven“, 2004

1. Lage und Größe des Plangebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI 10 umfasst die Flurstücke 228, 267, 291, 295, 296, 297, 110 (teilweise) und 290 (teilweise) der Flur 77, Gemarkung Wegberg sowie die Flurstücke 259, 260 und 261 der Flur 82, Gemarkung Wegberg. Das Plangebiet liegt westlich der Gladbacher Straße (B 57), im Nordwesten der Ortslage Rath- Anhoven. Die genaue Abgrenzung des Geltungsbereiches ist im Plan zeichnerisch festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 6,8ha.

2. Heutige Situation

Flächennutzungsplan

Parallel zur Neuaufrstellung des Bebauungsplanes VI 10 wurde auch der Flächennutzungsplan der Stadt Wegberg in diesem Bereich geändert (70. FNP- Änderung).

Das Flurstück 297 war im Flächennutzungsplan 1979 bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Auch die Darstellung des Bachgrundstücks als Grünfläche entspricht der geplanten Nutzung. Die übrigen Flächen waren dagegen als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt und wurden im Rahmen der 70. FNP- Änderung in gewerbliche Bauflächen bzw. am Ortsrand in Grünflächen umgewandelt.

Der Bebauungsplan VI 10 ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Heutige Nutzung

Der Großteil der Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI 10 werden heute landwirtschaftlich genutzt. Lediglich am südwestlichen Rand des Plangebietes verläuft die Straße „In Schönhausen“, die die Ortslage Schönhausen und Teile des südlich angrenzenden Gewerbegebietes an die Bundesstraße B 57 anbindet. Parallel zu dieser Straße befindet sich eine Parzelle, auf der Renaturierungsmaßnahmen des Beeckbaches umgesetzt wurden.

3. Anlass und Ziele der Bebauungsplanaufstellung

Ein wichtiges Ziel der Stadtentwicklung Wegbergs ist es, gewerbliche Bauflächen vorzuhalten und entsprechend der Nachfrage in Anspruch zu nehmen, um so einen Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes zu leisten.

Bisher im Bereich der Ortslage Berg vorgesehenen Gewerbeflächen in einer Größenordnung von ca. 20ha sollen aus verschiedenen Gründen aufgegeben werden. Zu nennen sind vor allem verkehrliche Belange, Nutzungskonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung und Belange des Natur- und Landschaftsschutzes. Im Sinne der Zielsetzung, die Stadt Wegberg als Wirtschaftsstandort zu stärken, soll für diese Flächen an anderer Stelle Ersatz geschaffen werden. Dabei bietet sich der Standort im Nordwesten der Ortslage Rath- Anhoven an. Der Gewerbestandort Rath- Anhoven hat sowohl von Gewerbetreibenden als auch von Kunden in den letzten Jahren großen Zuspruch gefunden. Nicht zuletzt aufgrund der verkehrlichen Erschließung (B 57) in Richtung A 61 und A 46 über wohnverträgliche Umgehungsstraßen ist die Nachfrage an Gewerbegrundstücken an dieser Stelle ungebrochen. Das vorhandene Flächenpotenzial ist infolge dieser Lagegunst allerdings weitgehend ausgeschöpft.

Daher ist es Zielsetzung der Stadtplanung, diesen Gewerbestandort durch eine Ausweisung weiterer Bauflächen zu stärken. Gleichzeitig erhält die Ortslage Rath- Anhoven dadurch eine Arrondierung in Zusammenhang mit einer Eingrünung zum Landschaftsraum.

4. Begründung der Planinhalte

Art der baulichen Nutzung

SIEHE ÄNDERUNGEN

Aus Gründen des Immissionsschutzes werden in Anlehnung an die Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (vgl. Anlage) bestimmte Anlagen und Betriebe ausgeschlossen. Dabei wird das Gewerbegebiet eingeteilt in die Teilflächen GE 1 (über 200m Abstand von den nächsten Wohnhäusern), GE 2 und 3 (100 bis 200m Abstand von den nächsten Wohnhäusern) und GE 4 und 5 (unter 100m Abstand von den nächsten Wohnhäusern). Dadurch wird gewährleistet, dass die im Abstandserlass definierten Mindestabstände emittierender Betriebe zur Wohnbebauung eingehalten werden.

Die Ausnahmeregelung stellt sicher, dass die Betriebe nicht unnötig eingeschränkt werden, soweit im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass der Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung vor Emissionen gewährleistet ist.

In der Ortslage Rath- Anhoven wird momentan noch Bedarf gesehen, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern. Städtebaulich ist es sinnvoll, diese Nutzung in der Nähe des Ortskernes anzusiedeln, zumindest aber in einer zumutbaren (fuß- und radläufigen) Entfernung zu den Wohngebieten. Da in Rath- Anhoven kaum geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wird das neue Gewerbegebiet zumindest teilweise auch für eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Dabei wird differenziert zwischen dem Bereich nördlich der neuen Straße „In Schönhausen“ und den Gewerbeflächen südlich dieser Straße.

Die Flächen nördlich der neuen Straße „In Schönhausen“ sind aufgrund der Zäsur, die diese Straße darstellt, nicht gut geeignet für Einrichtungen der Nahversorgung. Hier wird der Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen. Diese Bauflächen sollen vor allem für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitgehalten werden.

Die Flächen südlich der neuen Straße „In Schönhausen“ dagegen liegen in direktem räumlichem Zusammenhang mit der Ortslage Rath- Anhoven und sind noch gut zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, das bestehende Einzelhandelsangebot innerhalb der Ortslage maßvoll zu ergänzen und auszuweiten.

Auch für den Kfz- Einzelhandel soll im neuen Gewerbegebiet die Möglichkeit einer Erweiterung und Ergänzung des bestehenden Angebotes geschaffen werden. Die Lage am Ortseingang ist hierfür gut geeignet, sowohl für die Händler selbst – aufgrund der guten Sicht der Vorbeifahrenden auf die Ausstellungsflächen – als auch städtebaulich, da Autohäuser meist Wert legen auf ein repräsentatives Äußeres ihrer Gebäude und Außenanlagen. Daher wird im gesamten Gewerbegebiet der Kfz- und Kfz- Zubehörhandel zugelassen.

ÄNDERUNGEN GEMÄSS RATSBESCHLUSS VOM 20.07.2004:

4. BEGRÜNDUNG DER PLANINHALTE (SEITE 3 UND 4 DER ENTWURFS- BEGRÜNDUNG)

Art der baulichen Nutzung

Aus Gründen des Immissionsschutzes werden in Anlehnung an die Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft (vgl. Anlage 1) bestimmte Anlagen und Betriebe ausgeschlossen. Dabei wird das Gewerbegebiet eingeteilt in die Teilflächen GE 1 (über 200m Abstand von den nächsten Wohnhäusern), GE 2 und 3 (100 bis 200m Abstand von den nächsten Wohnhäusern) und GE 4 und 5 (unter 100m Abstand von den nächsten Wohnhäusern). Dadurch wird gewährleistet, dass die im Abstandserlass definierten Mindestabstände emittierender Betriebe zur Wohnbebauung eingehalten werden.

Die Ausnahmeregelung stellt sicher, dass die Betriebe nicht unnötig eingeschränkt werden, soweit im Einzelfall im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Nachweis erbracht wird, dass der Schutz der nächstgelegenen Wohnbebauung vor Emissionen gewährleistet ist.

~~In der Ortslage Rath-Anhoven wird momentan noch Bedarf gesehen, die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs zu verbessern. Städtebaulich ist es sinnvoll, diese Nutzung in der Nähe des Ortskernes anzusiedeln, zumindest aber in einer zumutbaren (fuß- und radläufigen) Entfernung zu den Wohngebieten. Da in Rath-Anhoven kaum geeigneten Flächen zur Verfügung stehen, wird das neue Gewerbegebiet zumindest teilweise auch für eine Einzelhandelsnutzung vorgesehen. Dabei wird differenziert zwischen dem Bereich nördlich der neuen Straße „In Schönhausen“ und den Gewerbeflächen südlich dieser Straße.~~

~~Die Flächen nördlich der neuen Straße „In Schönhausen“ sind aufgrund der Zäsur, die diese Straße darstellt, nicht gut geeignet für Einrichtungen der Nahversorgung. Hier wird der Einzelhandel weitgehend ausgeschlossen. Diese Bauflächen sollen vor allem für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitgehalten werden.~~

~~Die Flächen südlich der neuen Straße „In Schönhausen“ dagegen liegen in direktem räumlichem Zusammenhang mit der Ortslage Rath-Anhoven und sind noch gut zu Fuß und mit dem Fahrrad erreichbar. Hier soll die Möglichkeit geschaffen werden, das bestehende Einzelhandelsangebot innerhalb der Ortslage maßvoll zu ergänzen und auszuweiten.~~

Im Gewerbegebiet wird der Einzelhandel ausgeschlossen. Dies entspricht der landesplanerischen Zielsetzung, die Einzelhandelsentwicklung auf die Ortskerne zu



konzentrieren. Außerdem sollen die gewerblichen Bauflächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe bereitgehalten werden. Ein Flächenverbrauch durch den Einzelhandel, der auch an anderen Standorten zulässig ist, soll verhindert werden.

Es ist aber beabsichtigt, den südlich an den Geltungsbereich angrenzenden Kfz-Einzelhandel an dieser Stelle auszuweiten und zu ergänzen. ~~Auch für den Kfz-Einzelhandel soll im neuen Gewerbegebiet die Möglichkeit einer Erweiterung und Ergänzung des bestehenden Angebotes geschaffen werden.~~ Die Lage am Ortseingang ist hierfür gut geeignet, sowohl für die Händler selbst – aufgrund der guten Sicht der Vorbeifahrenden auf die Ausstellungsflächen – als auch städtebaulich, da Autohäuser meist Wert legen auf ein repräsentatives Äußeres ihrer Gebäude und Außenanlagen. Daher wird im gesamten Gewerbegebiet der Kfz- und Kfz-Zubehörhandel zugelassen.

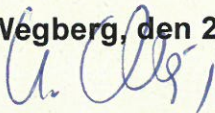
Einzelhandel, der in betrieblichem Zusammenhang mit einem produzierenden, reparierenden oder installierenden Unternehmen steht sowie Einzelhandel als untergeordneter Betriebsteil werden ebenfalls zugelassen. So soll Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben werden, beispielsweise selbst hergestellte Produkte oder Sortimente, die in direktem Zusammenhang mit der ausgeübten Nutzung stehen, an den Endverbraucher abzugeben. Als untergeordneter Betriebsteil wird in den textliche Festsetzungen definiert, dass die Verkaufsfläche (Definition vgl. Einzelhandelserlass) 10% der Nutzfläche (Definition gemäß DIN 277) nicht überschreiten darf.

Da der Bebauungsplan VI 10 vollständig innerhalb der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Wegberg- Beeck des Kreiswasserwerkes Heinsberg liegt, werden im Bebauungsplan ~~Betriebe und Anlagen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird,~~ ausgeschlossen. Ausgenommen sind lediglich Heizungsanlagen. entsprechende Festsetzungen getroffen.

Die Festsetzung zu den Betriebswohnungen soll verhindern, dass durch den Verkauf und die anschließende rein private Nutzung von Wohngebäuden Gewerbeflächen verbraucht werden. Außerdem sollen zu erwartende Konflikte zwischen privater Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung möglichst ausgeschlossen werden. Die typische Hausmeister- oder Inhaberwohnung dagegen, die untergeordnet im Hauptgebäude integriert ist, soll zugelassen werden.

Vergnügungsstätten sind aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, gewerbliche Bauflächen vorzuhalten und so einen Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes zu leisten, nicht erwünscht. Vergnügungsstätten sind auch in anderen Gebietsarten zulässig und sollen daher keine Flächen verbrauchen, die für Gewerbebetriebe benötigt werden.

Wegberg, den 21.07.2004


Die Bürgermeisterin


Ratsmitglied

SIEHE ÄNDERUNGEN

Einzelhandel, der in betrieblichem Zusammenhang mit einem produzierenden, reparierenden oder installierenden Unternehmen steht sowie Einzelhandel als untergeordneter Betriebsteil werden ebenfalls zugelassen. So soll Gewerbebetrieben die Möglichkeit gegeben werden, beispielsweise selbst hergestellte Produkte oder Sortimente, die in direktem Zusammenhang mit der ausgeübten Nutzung stehen, an den Endverbraucher abzugeben. Als untergeordneter Betriebsteil wird in den textliche Festsetzungen definiert, dass die Verkaufsfläche (Definition vgl. Einzelhandelserlass) 10% der Nutzfläche (Definition gemäß DIN 277) nicht überschreiten darf.

Da der Bebauungsplan VI 10 vollständig innerhalb der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Wegberg- Beeck des Kreiswasserwerkes Heinsberg liegt, werden im Bebauungsplan Betriebe und Anlagen, in denen mit Wasser gefährdenden Stoffen umgegangen wird, ausgeschlossen. Ausgenommen sind lediglich Heizungsanlagen.

Die Festsetzung zu den Betriebswohnungen soll verhindern, dass durch den Verkauf und die anschließende rein private Nutzung von Wohngebäuden Gewerbeflächen verbraucht werden. Außerdem sollen zu erwartende Konflikte zwischen privater Wohnnutzung und gewerblicher Nutzung möglichst ausgeschlossen werden. Die typische Hausmeister- oder Inhaberwohnung dagegen, die untergeordnet im Hauptgebäude integriert ist, soll zugelassen werden.

Vergnügungsstätten sind aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung, gewerbliche Bauflächen vorzuhalten und so einen Beitrag zur Stärkung des Wirtschaftsstandortes zu leisten, nicht erwünscht. Vergnügungsstätten sind auch in anderen Gebietsarten zulässig und sollen daher keine Flächen verbrauchen, die für Gewerbebetriebe benötigt werden.

Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzte Grundflächenzahl entspricht den in § 17 BauNVO definierten Obergrenzen. Die großzügigen Baufenster erlauben eine größtmögliche Flexibilität bei der Stellung der baulichen Anlagen auf den Grundstücken.

Entlang der östlichen Grenze des Geltungsbereiches gelten zurzeit die Bauverbote und -beschränkungen des § 9 FStrG. Dabei ist besonders auf das Bauverbot innerhalb einer 20m- Zone vom Fahrbahnrand hinzuweisen. Erst im Falle einer Verlegung der Ortsdurchfahrt nach Norden kann in diesem Bereich das Baufenster vollständig ausgenutzt werden.

Eine weitere Einschränkung für die Bebauung stellt das unterirdische Regenrückhaltebecken dar, dass durch die Baugebiete GE 4 und GE 6 verläuft. Das Becken kann überbaut werden, sofern dies bei der Gründung und Statik der Gebäude entsprechend berücksichtigt wird. In diesem Fall muss allerdings eine genaue Einmessung der unterirdischen Teile des Beckens durch den Bauherrn erfolgen, da die im Bebauungsplan eingetragene Lage nicht Ergebnis einer Einmessung und daher zu ungenau ist.

Gebäude- und Geländehöhen

Zur Begrenzung der Höhenentwicklung der Gebäude werden die Gebäudehöhen im Bebauungsplan auf maximal 11,50m (bezogen auf die fertig ausgebaute neue Stra-

ße „In Schönhausen“) begrenzt. Diese Höhenbegrenzung ist erforderlich, um eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Die Rückstauenebene des Regenrückhaltebeckens im Westen des Plangebietes muss bei der Errichtung der Gebäude und bei der Höhenlage versiegelter Grundstücksteile berücksichtigt werden, die an das Regenrückhaltebecken angeschlossen werden. Andernfalls besteht die Gefahr, dass bei Starkregenereignissen das Wasser auf den Grundstücken ansteht. Die Rückstauenebene des Beckens liegt bei 72,25m üNN.

Öffentliche Grünflächen / Maßnahmenflächen

Die Flächen des renaturierten Beeckbaches einschließlich seines Pufferstreifens werden als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Flächen für den Beeckbach“ festgesetzt. Die Bepflanzung und Pflege erfolgen durch den Schwalmverband. Dabei ist zu berücksichtigen, dass im Schutzstreifen des unterirdischen Regenwasserrückhaltebeckens keine Bepflanzung erlaubt ist, deren Wurzeln zu einer Beschädigung des Beckens führen könnten.

Zur freien Landschaft hin wird eine öffentliche Grünfläche in Verbindung mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Diese Fläche ist für den Ausgleich der durch diesen Bebauungsplan entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft vorgesehen. Hier ist eine Aufforstung mit breiten Saumpflanzungen vorgesehen, wobei ca. 20 – 25% der Fläche offen bleiben und der natürlichen Entwicklung überlassen bleiben sollen. Die konkreten Maßnahmen werden im Rahmen der Ausführungsplanung in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde festgelegt. Der in der Eingriffsbilanzierung ermittelte Punkteüberschuss soll im Sinne eines „Ökokontos“ für den Ausgleich anderer Eingriffe in Natur und Landschaft verwendet werden.

Pflanzmaßnahmen im Schutzstreifen der Wassertransportleitung müssen mit der RWE Rheinbraun abgestimmt werden, um eine Beschädigung der Leitung zu vermeiden. Die Eigentümerin der Leitung hat das Recht, die Anlage gefährdende Bäume und Sträucher zu entfernen und kurz zu halten, auch soweit die in den Schutzstreifen hineinragen.

Private Pflanzflächen

Entlang der Bundesstraße und der neuen Straße nach Schönhausen wird ein 5m breiter Pflanzstreifen auf den privaten Grundstücksflächen festgesetzt. Hier soll eine aufgelockerte Bepflanzung mit Bodendeckern und kleinkronigen Bäumen entstehen, die den Rand des Gewerbegebietes zum Ort und zur Straße hin gestalterisch aufwertet, ohne den Blick auf die Gewerbebetriebe zu verstellen. Ausgespart wird lediglich der Schutzstreifen des Regenwasserrückhaltebeckens, da hier eine Bepflanzung zur Beschädigung der Anlage führen könnte.

In diesen Flächen sind Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen gemäß § 14 (1) BauNVO, Werbeanlagen und Einfriedungen nicht zulässig. Diese Festsetzung dient der Verkehrssicherheit. Zum einen soll an Grundstücksausfahrten eine ausreichende Sicht auf den Straßenverkehr gewährleistet sein. Zum anderen sollen Radfahrer auf dem geplanten Radweg die Möglichkeit haben, im Begegnungsfall bis an den Rand der privaten Grundstücksflächen auszuweichen.

Im Norden des Gewerbegebietes ist zur freien Landschaft hin ebenfalls ein 5m breiter Schutzstreifen festgesetzt. Hier ist eine dichte Bepflanzung im Sinne einer Ortsrandeingrünung vorgesehen.

Straßenverkehrsflächen

Im Bebauungsplan wird die Neuplanung des Straßenbaulastträgers für die B 57 einschließlich des neuen Kreisverkehrs und der Verlegung der Straße „In Schönhausen“ nachvollzogen. Die ehemalige Straße „In Schönhausen“ wird abgebunden. Durch eine geeignete Zufahrtsbeschränkung (Poller, Beschilderung oder Ähnliches) wird sichergestellt, dass diese Verkehrsfläche nur noch von Fußgängern, Radfahrern und den Versorgungsträgern genutzt werden kann. Lediglich die Zufahrt zu den angrenzenden Grundstücken soll weiterhin über die ehemalige Straße „In Schönhausen“ ermöglicht werden.

Zufahrten

Aus Gründen der Verkehrssicherheit sind entlang der Bundesstraße und in einem Abstand von 25m zum Fahrbahnrand des Kreisverkehrs an der verlegten Straße „In Schönhausen“ Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Lediglich der heutige Einmündungsbereich der ehemaligen Straße „In Schönhausen“ wird als Einfahrt für die angrenzenden Flurstücke beibehalten.

Ver- und Entsorgungsflächen, Leitungen

Die durch das Gebiet verlaufende Wassertransportleitung wird einschließlich ihres Schutzstreifens im Bebauungsplan festgesetzt.

Das im Plangebiet vorhandene unterirdische Regenrückhaltebecken mit Schutzstreifen sowie die vorhandene Grundwassermessstelle und die geplante Sickerungsanlage werden als Hinweise eingetragen.

Westlich der Gewerbeflächen wird ein neues Regenrückhaltebecken festgesetzt, von dem aus das Regenwasser der Gewerbegrundstücke und Straßenflächen sukzessive in den Beeckbach eingeleitet werden soll.

Lärmschutzmaßnahmen

Um den Gebietscharakter zu wahren und die zulässigen Nutzungen nicht über Gebühr einzuschränken, wird für Betriebswohnungen der Nachweis eines passiven Schallschutzes gefordert.

5. Umweltverträglichkeit

UVP- Relevanz

Gemäß Anlage 1 Nr. 18.7 um UVP-Gesetz besteht für „Städtebauprojekte für sonstige bauliche Anlagen“ im bisherigen Außenbereich die Verpflichtung zur Durchführung einer „allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls“, wenn eine Grundfläche von 20.000m² bis weniger als 100.000m² erreicht wird. Gemeint ist dabei die Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO, also der Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf.

Im vorliegenden Bebauungsplan sollen ca. 32.000m² als gewerbliche Bauflächen festgesetzt werden. Bei einer Grundflächenzahl von 0,8 ergibt dies eine maximal zu-

lässige Grundfläche von ca. 25.700m². Somit muss eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchgeführt werden und – je nach Ergebnis dieser Vorprüfung – gegebenenfalls auch eine Umweltverträglichkeitsprüfung.

Für den Bebauungsplan VI 10 wurde durch das Landschaftsplanungsbüro plan b alternativen, Duisburg eine „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ durchgeführt. Nach Einschätzung des Gutachters trägt der Bebauungsplan den Umwelterfordernissen Lärm, Abstände, Grundwasserschutz und Landschaftsschutz durch entsprechende Festsetzungen Rechnung. Die festgestellten Bodendenkmäler werden ebenfalls über Festsetzungen gesichert. Die Bilanzierung der Eingriffe in Natur und Landschaft ergibt einen Überschuss und das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Abpflanzungen am Rand des Gewerbegebietes verbessert. Die „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ vom 26.05.2004 kommt daher zu dem Ergebnis, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die betroffenen Schutzgüter erwarten lassen und eine weitergehende, detaillierte Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

Landschaftsschutz

Im Landschaftsplan „Schwalmplatte“ sind Teile des Bebauungsplanes VI 10 als Landschaftsschutzgebiet festgesetzt. Der vorliegende Bebauungsplan steht damit im Widerspruch zum zukünftigen Landschaftsplan. Die zuständige Fachbehörde hat aber die Rücknahme des Landschaftsschutzgebietes in Aussicht gestellt.

Außerdem ist im Landschaftsplan ein Gehölzstreifen festgesetzt. Dies entspricht auch der ehemaligen Darstellung des Flächennutzungsplanes, der zwischen den gewerblichen Baufläche und der freien Landschaft eine öffentliche Grünfläche als Ortsrandeingrünung vorsieht. Mit der 70. Flächennutzungsplan- Änderung und der vorliegenden Bebauungsplan- Aufstellung soll diese Ortsrandeingrünung nach Norden bzw. Nordwesten verschoben werden.

In Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde treten die Festsetzungen des Landschaftsplanes gemäß § 29 (4) Landschaftsgesetz mit der Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes außer Kraft. Der neue Verlauf der Landschaftsschutzgrenze wurde im Vorgriff auf die Änderung des Landschaftsplanes nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Bei der Aufstellung und auch bei der Änderung von Bauleitplänen sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und mit anderen Belangen abzuwägen.

Da es sich hier um eine Bebauungsplan- Neuaufstellung im bisher unbeplanten Innen- bzw. Außenbereich handelt, wird gemäß § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB für die Eingriffsbilanzierung die derzeitige Nutzung zugrunde gelegt. Bewertungsgrundlage bildet die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft, herausgegeben von der Landesregierung NRW.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass für den Ausbau des Knotens B 57/ Rather Straße/ In Schönhausen bereits eine Eingriffsbilanzierung seitens des Straßenbaulastträgers erfolgt ist. Für diesen Eingriff wurde eine Ersatzfläche ermittelt, die bereits ausgeführt ist. Die in der Eingriffsbilanzierung des Straßenbaulastträgers bereits berück-

sichtigten Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen werden daher in der Eingriffsbilanzierung zum vorliegenden Bebauungsplan als Bestand im Sinne des „Ausgangszustandes“ gewertet, um eine doppelte Bilanzierung zu vermeiden.

Wie aus der Eingriffsbilanzierung (vgl. Anhang) hervorgeht, kann der durch die geplanten Nutzungen zu erwartende Eingriff vollständig im Gebiet ausgeglichen werden.

Gewerbelärm

Im Abstand von ca. 50m zum geplanten Gewerbegebiet befinden sich östlich der B 57 mehrere Wohngebäude. Für dieses Wohngebiet gibt es keinen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Einstufung dieses Wohngebietes erfolgt aufgrund der Prägung des Gebietes und seiner näheren Umgebung als Reines Wohngebiet.

Die übrigen Wohngebäude im Einwirkungsbereich der geplanten Gewerbefläche sind mit über 300m im Süden und Nordwesten bzw. mit über 700m im Norden wesentlich weiter entfernt und zudem durch ihre Lage im Außenbereich bzw. in Mischgebieten weniger schutzbedürftig als das Reine Wohngebiet jenseits der B 57. Als maßgeblich für die Beurteilung der Immissionen und die Gliederung des Gewerbegebietes nach Abstandserlass wird daher das Reine Wohngebiet an der Bundesstraße zugrunde gelegt.

Um zu verhindern, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes künftig stark emittierende Betriebe ansiedeln, werden im Bebauungsplan bestimmte Abstandsklassen ausgeschlossen. Ausgehend von den nächstgelegenen Wohnhäusern werden im Bebauungsplan ein 100m- und ein 200m- Abstand festgesetzt. Durch entsprechende textliche Festsetzungen wird das Gewerbegebiet auf Grundlage der Abstandsliste zum Runderlass des Ministeriums für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaft vom 02.04.1998 – SMBl. NW. 283 (vgl. Anlage) so gegliedert, dass die im Abstandserlass definierten Mindestabstände emittierender Betriebe zur Wohnbebauung eingehalten werden. Dabei wird jeweils eine Ausnahmeregelung festgesetzt für den Fall, dass im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachgewiesen wird, dass die angrenzende Wohnbebauung nicht beeinträchtigt wird.

Verkehrslärm

Die auf der gegenüberliegenden Seite der B 57 gelegenen Wohngebäude sind schon heute durch Verkehrslärm stark beeinträchtigt. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) liegt bei ca. 12.000 Kfz/24h. Nach einer überschlägigen Ermittlung (vgl. Anhang 2) werden bereits heute die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ für reine Wohngebiete deutlich überschritten.

Nach einer überschlägigen Verkehrsberechnung (vg. Anhang 2) wird sich die Verkehrslärmsituation durch die vorliegende Bebauungsplanänderung insgesamt nicht verschlechtern, sondern sogar leicht verbessern. Dies liegt vor allem an der zu erwartenden Geschwindigkeitsreduzierung durch den neuen Kreisverkehr.

Zwar wird durch die geplanten Gewerbeflächen zusätzlicher Verkehr auf der Bundesstraße und der neuen Straße nach Schönhausen erzeugt und auch der Lkw- Anteil wird voraussichtlich steigen. Die Lärmerhöhung durch ein höheres Verkehrsaufkommen und einen höheren Güterverkehrsanteil wird aber durch die zu erwartende Geschwindigkeitsreduzierung mehr als ausgeglichen.

Dazu ist anzumerken, dass in der überschlägigen Berechnung bereits die langfristig geplanten zusätzlichen Gewerbeflächen der 70. Flächennutzungsplanänderung südwestlich des Bebauungsplanes VI 10 „Rath Anhoven“ mit berücksichtigt sind. Der zusätzliche Verkehr, der durch die neuen Gewerbeflächen des vorliegenden Bebauungsplanes zu erwarten ist, ist wesentlich geringer.

Außerdem wird sich die Situation zumindest für die südlichen Wohngebäude aller Voraussicht nach zusätzlich verbessern, da durch die Verlegung der Straße „Im Schönhausen“ nach Norden Teile des Verkehrs direkt über den Kreisverkehr in Richtung Schönhausen und die vorhandenen und neuen Gewerbeflächen abgeleitet werden.

Ansprüche auf Lärmschutz können sich somit nicht durch diese Planung, sondern lediglich aufgrund der vorhandenen Verkehrsbelastung ableiten.

6. Technische Ver- und Entsorgung, wasserwirtschaftliche Belange

Versorgung

Das Plangebiet ist an das Netz der öffentlichen Versorgungseinrichtungen angeschlossen.

Abwässer und Niederschlagswasser

Im Bereich des Bebauungsplanes VI 10 ist ein leistungsfähiger Mischwasserkanal vorhanden, an den angeschlossen werden kann. Das Schmutzwasser wird in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

Gemäß § 51a Landeswassergesetz ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in ein Gewässer einzuleiten, soweit dies ohne eine Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI 10 wurde eine Versickerungsuntersuchung des Ingenieurbüros Geokom vom 29.10.2003 erstellt. Demnach ist der Boden zwar grundsätzlich versickerungsfähig, zumindest nach Austausch der obersten Bodenschicht. Der Gutachter weist aber darauf hin, dass bei der Versickerung des Niederschlagswassers die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung zu berücksichtigen sind. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI 10 liegt in der Wasserschutzzone III B des geplanten Wasserschutzgebietes für die Wassergewinnungsanlage Wegberg- Beeck des Kreiswasserwerkes Heinsberg. Ein Textteil des Entwurfes für diese Verordnung liegt noch nicht vor. Es ist aber damit zu rechnen, dass die Verordnung zumindest Auflagen für die Versickerung enthalten wird, wenn sie diese nicht sogar in Gewerbegebieten generell ausschließt.

Dazu kommt noch, dass im gesamten Plangebiet das Grundwasser momentan künstlich abgesenkt ist. Der Gutachter legt deshalb bei seinen Berechnungen den Grundwasserpegel aus der Zeit vor den Sumpfungsmaßnahmen (Mitte der 50er Jahre) zugrunde. Er kommt zu dem Ergebnis, dass auch nach Abschluss der Sumpfungsmaßnahmen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes VI 10

eine Versickerung möglich sein dürfte. Dennoch ist nicht auszuschließen, dass sich die Grundwassersituation seit Mitte der 50er Jahre soweit geändert hat, dass das Grundwasser nach Abschluss der Sumpfungsmaßnahmen höher ansteht als vor den Maßnahmen. Schlimmstenfalls wäre die Erschließung des Gewerbegebietes nach Abschluss der Maßnahmen nicht mehr als gesichert anzusehen, wenn das Niederschlagswasser aus den beschriebenen Gründen nicht mehr versickert werden könnte.

In Abstimmung mit den zuständigen Behörden ist daher eine gedrosselte Einleitung des auf den Verkehrsflächen und den versiegelten Grundstücksflächen anfallenden Regenwassers in den Beeckbach vorgesehen. Das Wasser wird dabei zunächst in ein oberirdisches Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes geführt und von dort aus sukzessive in den Beeckbach eingeleitet.

Grundwasserstand und Baugrundverhältnisse

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Grundwasserstände bergbaugedingt auf ca. 2- 3m unter Flur abgesenkt. Nach Ende der Tagebausümpfungseinflüsse sind hier die natürlichen, sehr flurnahen Grundwasserverhältnisse mit Flurabständen von weniger als 1 – 3m unter Gelände wieder zu erwarten. Dies ist bei baulichen Maßnahmen (z. B. Kellererstellungen) zu beachten. Bei tiefergründenden Bauwerken müssen entsprechende bauliche Maßnahmen zum Schutz vor hohem Grundwasser berücksichtigt werden.

Dies gilt insbesondere für das im Plan als „Fläche, bei deren Bebauung ggf. besondere bauliche Maßnahmen erforderlich sind“ gekennzeichnete Auegebiet. Hier steht der natürliche Grundwasserspiegel sehr nahe der Geländeoberfläche an. Außerdem ist der Boden in diesem Bereich wenig tragfähig. Da die Bodenschichten im Auegebiet auf kurzer Distanz in ihrer Verbreitung und Mächtigkeit wechseln, kann der Boden auch bei einer gleichmäßigen Belastung mit unterschiedlichen Setzungen reagieren.

7. Erschließung

Der Straßenbaulastträger plant den Umbau der B 57 im Bereich des vorliegenden Bebauungsplanes. Auf Höhe der Rather Straße ist ein Kreisverkehr vorgesehen. Von diesem Kreisverkehr aus sollen künftig die neuen Gewerbeflächen, Teile des bestehenden Gewerbegebietes südlich des Bebauungsplanes VI 10 und die Ortslage Schönhausen an die Bundesstraße angebunden werden. Die Straße „In Schönhausen“ wird abgebunden und soll künftig lediglich als Zufahrt zu den Flurstücken 270 und 297 und als Fuß- und Radweg dienen.

Südlich des Kreisverkehrs ist eine Aufweitung der Straßenverkehrsfläche für eine Busbucht vorgesehen.

Die Gewerbeflächen, die nördlich der öffentlichen Grünfläche für den Beeckbach liegen, sind teilweise nicht direkt an die neue Straße nach Schönhausen angebunden. Je nach Grundstücksaufteilung ist gegebenenfalls eine Regelung auf privatrechtlicher Ebene nötig, z. B. durch die Eintragung entsprechender Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Grundbuch.

8. Altlasten

Innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes sind Altlastenverdachtsflächen nicht vorhanden. Aufgrund der bisherigen Nutzung des Plangebietes liegt ein Altlastenverdacht auch nicht vor.

9. Bodendenkmäler

Bei einer archäologischen Prospektion durch die Firma ArcheoConsult wurde im Plangebiet ein (mindestens) zweiphasiger Siedlungsplatz als ortsfestes Bodendenkmal nachgewiesen, der sowohl im Mittelneolithikum als auch in der Eisenzeit genutzt wurde. Diese Funde sind bedeutend für die Geschichte der Menschen und nach denkmalrechtlichen Vorgaben (§§ 3, 4, 7, 8, 11 DSchG NW) zu sichern. Dies bedeutet in erster Linie eine dauerhafte Erhaltung der Objekte für die Forschung kommender Generationen.

Um die Fläche dennoch in der von der Gemeinde geplanten Form nutzen zu können, wurde in Abstimmung mit dem Landschaftsverband Rheinland folgende Vorgehensweise festgelegt:

Die nicht tragfähige Humusschicht wird unter Aufsicht und Weisung einer archäologischen Fachfirma abgezogen. In diesem Zusammenhang aufgedeckte archäologische Funde sind nach Maßgabe einer Erlaubnis nach § 13 DSchG NW zu dokumentieren und gegebenenfalls zu bergen. Nach Abtrag dieser Humusschicht soll eine Schotter- bzw. Kiesüberdeckung von 0,6-0,8m Stärke auf das (vorläufig abgegrenzte) Bodendenkmal aufgetragen werden. Der Auftrag hat über Kopf zu erfolgen, um dadurch ein Befahren der Fläche zu vermeiden. Anschließend wird das gesamte Gelände auf das Höhenniveau der neuen Straße „In Schönhausen“ aufgeschüttet.

Im Bebauungsplan werden NN- Höhen festgesetzt, die bei Erdingriffen nicht unterschritten werden dürfen. Dabei werden die NN- Höhen des natürlichen Geländes (also des Geländes vor Abtrag der Humusschicht und vor Auftrag der Schotter- oder Kiesüberdeckung) zugrunde gelegt. Dadurch ist sichergestellt, dass z. B. Gründungen von Gebäuden nicht unterhalb der Auftragsschicht erfolgen.

Außerdem wird die (vorläufige) Abgrenzung des Bodendenkmals im Vorgriff auf die Eintragung nach § 4 DSchG NW nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

10. Kampfmittel

Im Geltungsbereich des vorliegenden Gewerbegebietes besteht der Verdacht, dass Kampfmittel im Boden liegen. Dies gilt vor allem für den Westen des Plangebietes, wo ein ehemaliger Panzergraben vermutet wird. Daher muss vor erdengreifenden Maßnahmen mit der zuständigen Ordnungsbehörde abgestimmt werden, inwieweit eine Räumung des Geländes durch den Kampfmittelräumdienst erforderlich ist.

Wegberg, den 27.05.2004

Die Bürgermeisterin
In Vertretung



(Fabry)
Technischer Beigeordneter

Anhang 1 Eingriffsbilanzierung

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flä- chen- Nr.	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biotoptyp lt. Biotopty- penwertliste	Fläche (m²)	Grund- wert A (lt. Biotop- typenwert- liste)	Gesamt- korrek- turfaktor	Gesamt- wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel- flächen- wert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	3.1	Acker	55.853	2	1	2	111.706
2	7.2	Nur ge- ringfügig verbaute Fließ- und Stillge- wässer	3.653	7	1	7	25.571
3	1.1	versiegel- te Fläche	5.317	0	1	0	0
4	8.2	Bäume	552	8	1	8	4.416
5	1.5	Feldwege	1.117	2	1	2	2.234
6	4.5	Extensiv- rasen	1.341	3	1	3	4.023
Gesamtflächenwert A: (Summe Sp. 8)							147.950

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß Planung

Flä- chen- Nr.	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biotoptyp lt. Biotopty- penwertliste	Fläche (m²)	Grund- wert A (lt. Biotop- typenwert- liste)	Gesamt- korrek- turfaktor	Gesamt- wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel- flächen- wert (Sp. 4 x Sp. 7)
7	1.1	versiegel- te Fläche	7.327	0	1	0	0
8	7.2	Nur ge- ringfügig verbaute Fließ- und Stillge- wässer (Bestand)	3.963	7	1	7	27.741
9	8.2	Bäume (Bestand)	383	8	1	8	3.064
10a (80% des GE)	1.2	versiegel- te Fläche	28.733	0	1	0	0
10b (20% des GE)	4.3	Grünflä- chen in Gewerbe- gebieten	4.097	2	1	2	8.194

Flä- chen- Nr.	Code (lt. Biotop- typenwert- liste)	Biotoptyp lt. Biotop- typenwertliste	Fläche (m²)	Grund- wert A (lt. Biotop- typenwert- liste)	Gesamt- korrek- turfaktor	Gesamt- wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel- flächen- wert (Sp. 4 x Sp. 7)
11a	4.5	Extensiv- rasen, Stauden- rabatten, Bodende- cker	1.103	3	1	3	3.309
11b	8.2	Einzel- bäume	550	6	1	6	3.300
12	6.7 und 5	Auffors- tung mit standort- heimi- schen Gehölzen und Bra- che	14.119	6	1	6	84.714
13	4.5	Extensiv- rasen	2.953	3	1	3	8.859
14	8.1 und 8.2	Hecken, Gebü- sche, Feldge- hölze und Bäume	1.429	6	1	6	8.574
15a (25% des RRB)	8.1	Hecken, Gebü- sche, Feldge- hölze	802	6	1	6	4.812
15b (75% des RRB)	1.3	Schotter- fläche, wasser- gebunde- ne Decke	2.407	1	1	1	2.406
Gesamtflächenwert B: (Summe Sp. 8)							154.973

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A)	+ 7.023
--	----------------

Ist- Zustand:

Die Situation im Plangebiet stellt sich zurzeit wie folgt dar: Die Flurstücke 267, 290 und 297 werden als Ackerfläche genutzt (Flächennummer 1). Von der Bundesstraße aus verläuft in Ost- West- Richtung ein Feldweg (Flächennummer 5). Westlich davon beginnt der renaturierte Graben des Beeckbaches (Flächennummer 2), der teilweise mit Gehölzen bewachsen ist. Südlich davon verläuft die Straße „In Schönhausen“



(Flächennummer 3), an dessen nördlichen Rand einige Straßenbäume stehen (Flächennummer 4).

Ausgangssituation für die Eingriffsbilanzierung:

Für den Ausbau des Knotens B 57 / Rahe Straße / In Schönhausen ist seitens des Straßenbaulastträgers bereits eine Eingriffsbilanzierung erfolgt. Für diese Flächen wurden bereits Kompensationsmaßnahmen auf einer Ersatzfläche durchgeführt. Es handelt sich dabei um eine Aufforstung auf dem Flurstück 312, Flur 2, Gemarkung Wegberg. Zur Vermeidung einer Doppelbilanzierung werden die Ergebnisse der Eingriffsbilanzierung des Straßenbaulastträgers in der vorliegenden Eingriffsbilanzierung als Bestand (Ausgangssituation) betrachtet:

Die Flächen des Kreisverkehrs und der neuen Straße nach Schönhausen einschließlich eines kurzen Abschnitts der Robert- Bosch- Straße und der Aufweitung für die Busbucht werden als versiegelte Flächen gewertet (Flächennummer 3). Die durch die Straßenplanung entfallenden Bäume werden als nicht mehr vorhanden betrachtet, da sie bereits ausgeglichen wurden. Dies gilt nicht für die Straßenbäume westlich der Ausbaugrenze; diese werden in der Bilanzierung des Straßenbaulastträgers nicht erfasst und müssen daher im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Dabei wird analog zur Eingriffsbilanzierung des Straßenbaulastträgers ein Kronendurchmesser von ca. 6m angesetzt. Die seinerzeit geplante Entsiegelung der Straße „In Schönhausen“ wird in Absprache mit dem Straßenbaulastträger als Biotoptyp 4.4 „Extensivrasen“ angesetzt (Flächennummer 6). Die Straßenplanung sieht außerdem vor, die durch die neue Straße überdeckten Bereiche des renaturierten Grabens für den Beeckbach an anderer Stelle wieder herzustellen (Flächennummer 2).

Planung:

Zusätzlich zu den bereits im Ausgangszustand als Bestand gewerteten Straßenflächen werden die Robert- Bosch- Straße und die Zufahrt zur ehemaligen Kläranlage als versiegelte Flächen bilanziert (Flächennummer 7). Gleiches gilt für die ehemalige Straße „In Schönhausen“, die abgebunden, aber nicht entsiegelt werden soll.

Die im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Flächen für den Beeckbach“ (Flächennummer 8) werden als Biotoptyp 7.2 „nur geringfügig verbaute Fließ- und Stillgewässer“ eingestuft, da die Renaturierung erst vor relativ kurzer Zeit erfolgt ist. Von den Straßenbäumen (Flächennummer 9) entfallen die oben erwähnten Bäume westlich der Ausbaugrenze und ein Baum im Zufahrtsbereich zur ehemaligen Kläranlage, da hier im Bebauungsplan öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt wird.

Für das Gewerbegebiet (Flächen- Nr. 10) ist im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt. Damit ist eine Versiegelung der Fläche durch bauliche Anlagen und Nebenanlagen (inklusive Stellplätze und Zufahrten) von bis zu 80% möglich. Da im Bebauungsplan keine Regenwasserversickerung festgesetzt wird, wird für diese Fläche der Biotoptyp 1.1 „versiegelte Flächen“ angesetzt. Die restlichen 20% werden in der Berechnung mit dem Biotoptyp 4.3 „Grünflächen in Gewerbegebieten“ angesetzt. Da die privaten Pflanzstreifen (Flächennummern 11 und 14) auch auf die GRZ angerechnet werden, werden diese Flächen in die Gesamtgewerbefläche mit eingerechnet, bei den 20% Grünanteil aber wieder abgezogen.

Für die privaten Pflanzflächen entlang der Straßen wird festgesetzt, dass die Flächen mit Bodendeckern zu bepflanzen sind (Flächennummer 11a) sowie mit kleinkronigen Bäumen in Abständen von ca. 7-8m (Flächennummer 11b). Dabei wird ein durchschnittlicher Kronendurchmesser von 5m (30 Jahre nach der Anpflanzung) angenommen.

Die privaten Pflanzflächen am nördlichen Abschluss des Gewerbegebietes (Flächennummer 14) sollen entsprechend den textlichen Festsetzungen mit Gehölzen und zu ca. 5% mit Bäumen bepflanzt werden. In der Bilanzierung werden die Biotoptypen 8.1 „Hecken, Gebüsche und Feldgehölze“ und 8.2 „Bäume“ angesetzt. Da beide Biotoptypen den gleichen Grundwert P haben, wird bei der Bilanzierung nicht in einzelne Flächenanteile unterschieden.

Zum Ortsrand hin wird im Bebauungsplan eine größere Fläche als öffentliche Grünfläche / Maßnahmenfläche festgesetzt (Flächennummer 12). Diese Fläche wird zu ca. 70 – 75% mit Gehölzen bepflanzt. Die Bepflanzung erfolgt stark strukturiert und mit breiten Saumpflanzungen. Die restlichen ca. 25 – 30% der Fläche werden der natürlichen Entwicklung überlassen. Die Maßnahmen werden im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren von der Stadt Wegberg festgelegt und durchgeführt, in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde. In der Bilanzierung werden die Biotoptypen 6.7 „Aufforstungen mit standortheimischen Laub- oder Nadelgehölzen“ und 5 „Brachen“ angesetzt. Da beide Biotoptypen den gleichen Grundwert P haben, wird bei der Bilanzierung nicht in einzelne Flächenanteile unterschieden.

Aus den im Bebauungsplan festgesetzten öffentlichen Grünflächen werden die Schutzstreifen für die unterirdischen Ver- und Entsorgungsanlagen (Flächennummer 13) herausgerechnet, da es hier Einschränkungen für die Bepflanzung gibt. Hier wird deshalb der Biotoptyp 4.5 „Extensivrasen“ angesetzt.

Für das neu geplante Regenrückhaltebecken im Westen des Plangebietes (Flächennummer 15) wird zu 25% der Biotoptyp 8.1 „Hecken, Gebüsche und Feldgehölze“ angesetzt. Dabei handelt es sich um die geplante Randeingrünung zwischen dem Wirtschaftsweg und der Einzäunung der Fläche. Auf die restlichen 75% entfallen ein Schotterweg und das eigentliche Regenrückhaltebecken. Das Becken wird abgedichtet und mit Rasen bepflanzt. Ebenso wie für den Schotterweg wird auch für das Becken der Biotopwert 1 angesetzt, da sich die Vegetation auf einer abgedichteten Fläche befindet und somit – ähnlich wie z. B. eine intensive Dachbegrünung – nicht die ökologische Funktion einer normalen Rasenfläche mit Versickerung erfüllt.

Wie aus der oben stehenden Tabelle hervorgeht, können die durch die Aufstellung des Bebauungsplanes VI 10 zu erwartenden Eingriffe vollständig im Gebiet ausgeglichen werden.

Bebauungsplan VI 10

Rath Anhoven; Ist- Zustand

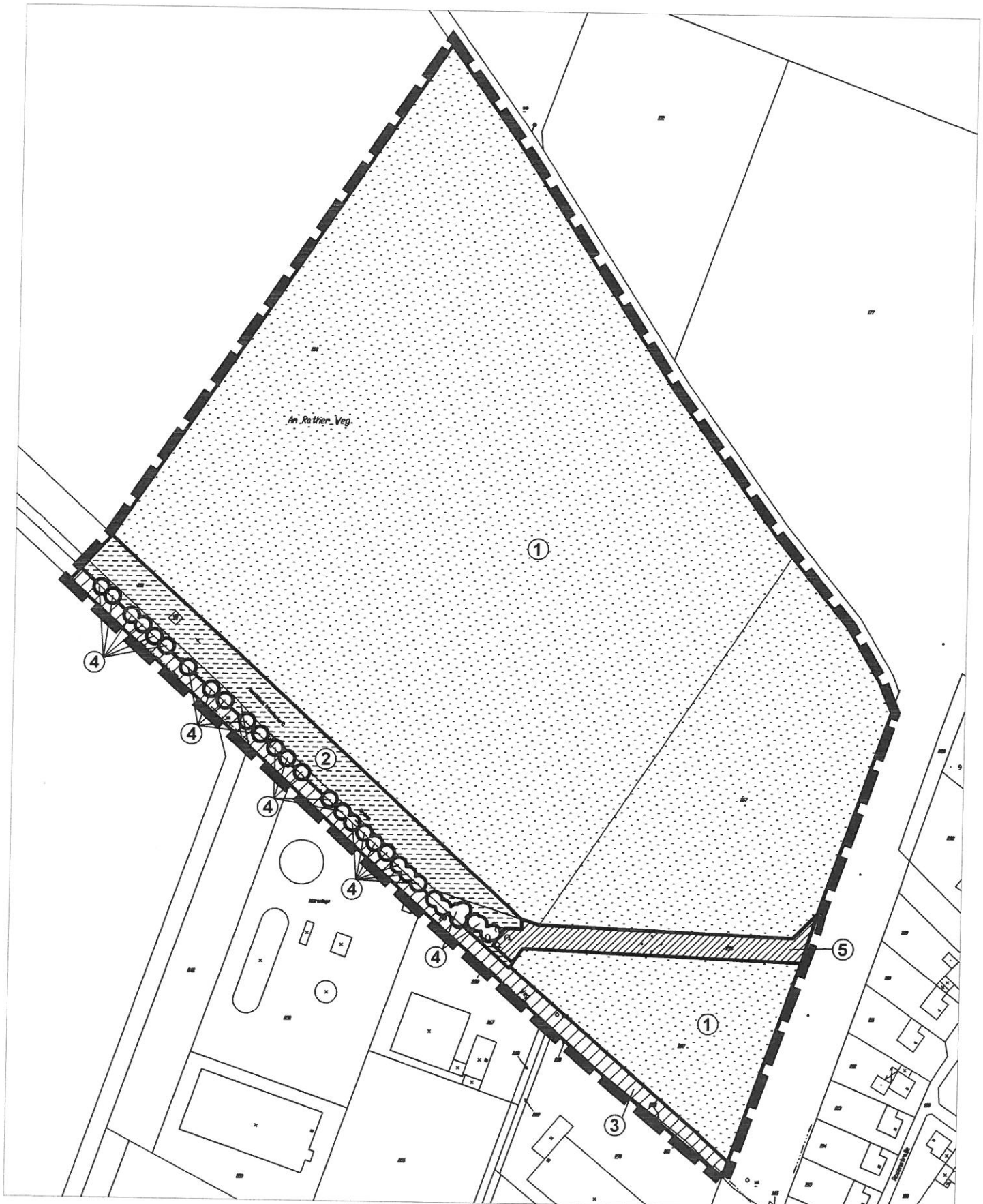
Legende



Geltungsbereich



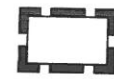
Flächennummer



M = 1:2.000

Bebauungsplan VI 10 **Rath Anhoven;** **Ausgangssituation**

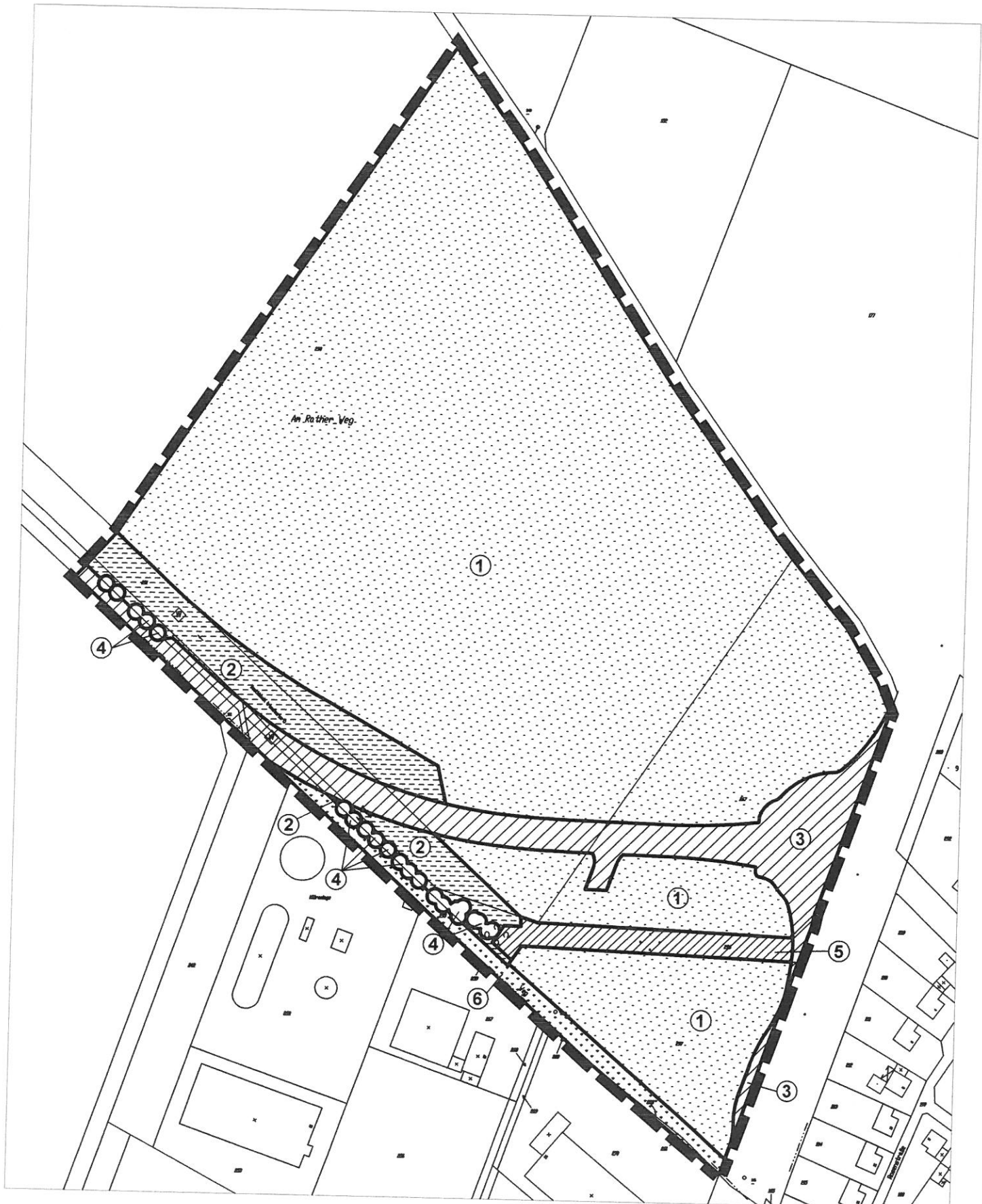
Legende



Geltungsbereich



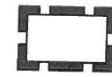
Flächennummer



M = 1:2.000

Bebauungsplan VI 10
Rath Anhoven;
Zustand gemäß Planung

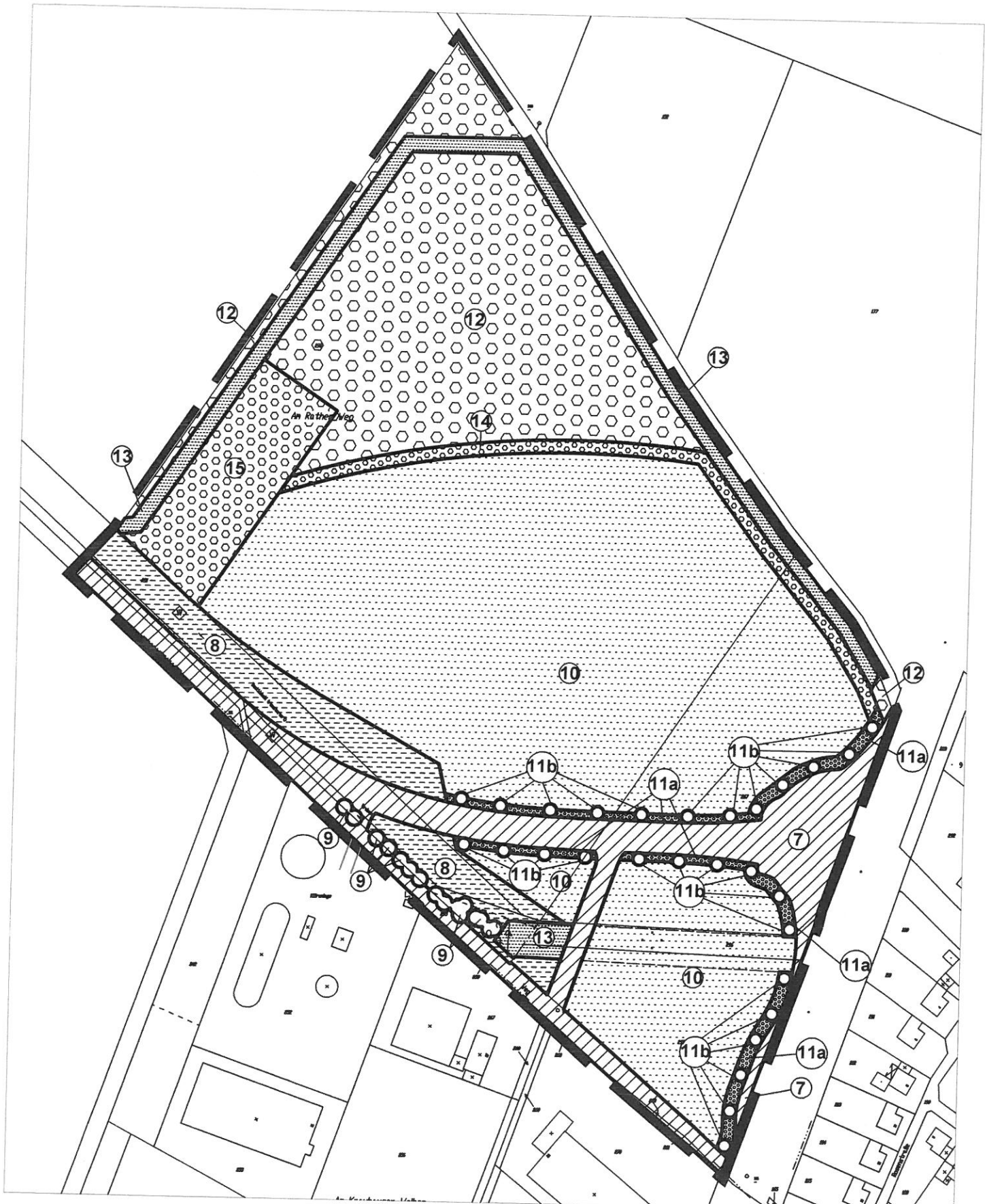
Legende



Geltungsbereich



Flächennummer



M = 1:2.000

Anhang 2

Überschlägige Berechnung der Verkehrsimmissionen

Ausgangszustand:

Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV) liegt zurzeit nach Angaben des Straßenbaulastträgers bei ca. 12.000 Kfz/24h, mit einem Güterverkehrsanteil von 7,9%. Die heute zulässige Höchstgeschwindigkeit liegt bei 70 km/h. Nach überschlägigen Berechnungen gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ergibt sich daraus eine deutliche Überschreitung der Orientierungswerte für reine Wohngebiete am nächstgelegenen Wohnhaus:

	soll	ist
tags	50 dB (A)	64 dB (A)
nachts	40 dB (A)	48 dB (A)

Planung:

Durch den vorliegenden Bebauungsplan ergeben sich Änderungen, die sich auf die Verkehrslärmimmissionen der Wohnbebauung auswirken dürften. Zum einen wird an der Bundesstraße ein Kreisverkehr errichtet. Dieser weist durch seine Lage am Ortseingang auf den Übergang von der freien Strecke zum Innerortsbereich hin und trägt zur Dämpfung der Geschwindigkeit und damit auch zur Reduzierung des Lärms bei. Für die überschlägige Berechnung wird daher eine Geschwindigkeit von 50 km/h angesetzt.

Zum anderen kommen aber neue Gewerbeflächen hinzu, die wiederum zusätzlichen Verkehr erzeugen mit einem entsprechend höheren Lkw- Anteil. Diese beiden Faktoren wirken sich negativ auf die Lärmsituation aus. Da die im vorliegenden Bebauungsplan festgesetzten Gewerbeflächen nur den ersten Abschnitt eines in der 70. Flächennutzungsplan dargestellten größeren Gewerbegebietes darstellen, erfolgt die überschlägige Berechnung der Verkehrsimmissionen unter Berücksichtigung der künftigen Gewerbeflächen westlich der ehemaligen Kläranlage.

Im Rahmen des Ausbau des Knotens B 57 / Rather Straße / In Schönhausen hat der Straßenbaulastträger für das Jahr 2014 eine durchschnittliche Verkehrsstärke (DTV) auf der B 57 von 12.633 Kfz/24h prognostiziert, mit einem Güterverkehrsanteil von 896 Kfz/24h (7,1%). Für die künftigen Gewerbeflächen werden in der vorliegenden überschlägigen Berechnung die folgenden Annahmen getroffen:

- Bei ca. 16 ha Bruttobauland und einer durchschnittlichen Grundstücksgröße von Gewerbebetrieben von ca. 3.500m² (in Anlehnung an die vorhandenen und geplanten Strukturen) und einem Erschließungsanteil von ca. 9,5% ist langfristig mit ca. 40 Betrieben zu rechnen.
- Wie viel Verkehr die Gewerbeflächen erzeugen werden, ist abhängig von den einzelnen Betriebsarten und kann zum jetzigen Zeitpunkt nur grob abgeschätzt werden. In Anlehnung an Erfahrungswerte und unter Berücksichtigung eines Sicherheitszuschlages wird eine voraussichtliche Steigerung des Verkehrsaufkommen je Betrieb um ca. 35 Kfz/24h angenommen, mit einem Lkw-Anteil von 40%. Daraus ergibt sich für das Jahr 2014 eine Hochrechnung von ca. 14.000 Kfz/24h mit einem Güterverkehrsanteil von 10,4%.

Nach überschlägigen Berechnungen gemäß DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ergeben sich folgende Werte:

	soll	ist
tags	50 dB (A)	62,5 dB (A)
nachts	40 dB (A)	45,5 dB (A)

Damit sind die auf die benachbarten Wohngebäude einwirkenden Verkehrslärmimmissionen etwas geringer als heute, selbst unter Berücksichtigung der erst langfristig geplanten Gewerbeflächen. Es ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei Schalldruckpegeln um logarithmische Größen handelt, wobei eine Pegelminderung um 10 dB (A) einer Halbierung der wahrgenommenen Lautstärke entspricht.

Es ist davon auszugehen, dass sich Situation zumindest für die südlichen Wohngebäude noch zusätzlich verbessern wird, da durch die Verlegung der Straße „Im Schönhausen“ nach Norden Teile des Verkehrs direkt über den Kreisverkehr in Richtung Schönhausen und die vorhandenen und neuen Gewerbeflächen abgeleitet werden.

Diese überschlägige Berechnung erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die ermittelten Werte können lediglich als Anhaltspunkt dienen, ob sich die Verkehrslärmsituation durch den vorliegenden Bebauungsplan voraussichtlich verschlechtert. Diese Frage kann aufgrund der Ergebnisse der überschlägigen Berechnung eindeutig verneint werden. Eine detaillierte Berechnung und Prognose im Rahmen eines Schallgutachtens wird daher nicht als erforderlich angesehen.