

Inhalt

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

- A 1. Planungsanlass, Verfahren und Planungsziel
- A 2. Räumlicher Geltungsbereich
- A 3. Einfügung in übergeordnete Planungen
 - Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung
 - Bundesstraßenneubau B58n und Wasserschutzgebiet "Gindericher Feld"
 - Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiet
 - Flächen nach der EG-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie; schutzwürdige Biotope
 - Verbandsgrünfläche des RVR
 - Hochwasserschutz
 - Fläche unter der der Bergbau umgeht
 - Bodendenkmal
- A 4. Städtebauliche Einordnung und städtebaulichen Auswirkungen der Planung
- A 5. Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung
- A 6. Technische Infrastruktur
 - Versorgung / Entsorgung des Schmutzwassers
 - Behandlung des Regenwassers
- A 7. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes
 - Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft
 - Immissionsschutz (Lärm)
 - Kulturgüter
 - Hochwasser
 - Altlasten
 - Bodenschutz
- A 8. Flächenbilanz/Planstatistik
- A 9. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planinhalte
 - Anlagen

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

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

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

A 1. Planungsanlass, Verfahren und Planungsziel

Die Ortsumgehung Büderich (B 58n) wird die Venloer bzw. Weseler Straße im Bereich der heutigen Ortsdurchfahrt Büderich spürbar entlasten und damit zu einer Aufwertung der Wohnqualität in der Ortslage beitragen. Entlang der heutigen Ortsdurchfahrt liegen Betriebe, deren Angebote sich speziell auch an den Durchgangsverkehr richten. Für die Neu-Ansiedlung von Gewerbebetrieben dieser Art soll an der neuen Ortsumgehung eine Fläche entwickelt werden.

Der Rat der Stadt Wesel beschloss in seiner Sitzung am 08.09.2009 die Aufstellung der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 220. Planungsziel war die Entwicklung eines an der Ortsumgehung Büderich gelegenen Gewerbegebietes zum einen für Betriebe, die auf den Durchgangsverkehr angewiesen sind, zum anderen für Betriebe, die innerhalb der Ortsteile Büderich und Ginderich keine Erweiterungs- oder Ansiedlungsmöglichkeiten haben.

Die Entwicklungsabsichten der Stadt sind von der Zustimmung der Landes-/Regionalplanung (bislang: Bezirksregierung Düsselndorf, nunmehr: Regionalverband Ruhr Essen) abhängig, da für den Bedarf an gewerblichen Bauflächen im linksrheinischen Stadtgebiet der Flächennutzungsplan geändert werden muss.

Zentrale Forderung der Landesplanung war und ist dabei, dass neue Standorte einen unmittelbaren räumlichen Bezug zur vorhandenen Siedlungsfläche besitzen. In der Vorabstimmung signalisierte die Bezirksregierung im September 2009, dass sie das mit der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes und dem Bebauungsplan Nr. 220 verfolgte Planungsziel daher für diejenigen Gewerbebetriebe mittrage, die eine Tank- und Rastplatz spezifische Ausrichtung besitzen. Das Plangebiet sei dabei auf die für diese Betriebe erforderliche Größenordnung zu beschränken (ca. 1,5-2 ha brutto). Der Stadtentwicklungsausschuss wurde in seiner Sitzung am 25.11.2009 über das konkretisierte Planungsziel informiert.

Der Standort bietet sich als Tank- und Rastplatz an, da einerseits diese Fläche direkt an der Ortsumgehung liegt und damit dem Erfordernis Rechnung trägt, dass die Betriebe vom Autofahrer auf der Ortsumgehung wahrgenommen werden. Andererseits trägt der Standort der Vorgabe des Landesbetriebes Straßenbau Rechnung, nach der keine Ein- und Ausfahrten auf der freien Strecke der Bundesstraße genehmigt werden. Der Standort kann über die Anbindung der Weseler Straße an die Ortsumgehung angeschlossen werden.

Im Verfahren wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mit Anschreiben vom 15.10.2010 gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch frühzeitig beteiligt. Ebenso wurde damit das Scoping zum Umweltbericht durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte nach Bekanntmachung in der Zeitung Der Weseler am 03.11.2010 in der Zeit vom 03.11.2010 bis 19.11.2010 einschließlich. Mit dieser Bekanntmachung erfolgte gleichzeitig die Bekanntmachung des Beschlusses zur Einleitung des Verfahrens zur 41. Änderung des Flächennutzungsplanes. Grundlage dieser Beteiligungsphase war das an die Ziele der Landesplanung angepasste Konzept für die Entwicklung eines Sondergebietes, welches Betriebe mit Servicefunktionen, die dem Straßenverkehr dienen, aufnehmen soll.

A 2. Räumlicher Geltungsbereich

Die 41. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich nördlich des im linksrheinischen Stadtgebiet liegenden Ortsteils Büderich. Der Bereich umfasst eine Fläche, die unmittelbar im Knotenpunktbereich der Ortsumgehung Büderich (B58n) und der nördlichen Ortszufahrt (Weseler Straße) liegt. Die Fläche hat eine Größe von ungefähr 2,15 ha.

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung der Flächennutzungsplanänderung.

A 3. Einfügung in übergeordnete Planungen

Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Der Gebietsentwicklungsplan aus dem Jahr 1999 (GEP 99) für den Regierungsbezirk Düsseldorf ordnet den Bereich der Flächennutzungsplanänderung den allgemeinen Freiraum- und Agrarbereichen zu. Der Bereich ist überlagert mit der Freiraumfunktion "Grundwasser- und Gewässerschutz". Im Nahbereich wird die Freiraumfunktion "Schutz der Landschaft und landschaftsorientierte Erholung" dargestellt. Die Trasse der B58n ist als Grobtrasse für den vorwiegend überregionalen und regionalen Verkehr (Bedarfsplanung) aufgenommen.

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Für die Änderung des Flächennutzungsplanes ist die Abstimmung mit der Landesplanung herbeizuführen. Die Bezirksregierung teilte mit Schreiben vom 20.10.2009 mit, dass - unter Beachtung fachplanerischer Hinweise - die Planung einer 1,5 bis 2 ha großen Sonderbaufläche an diesem Standort an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

Bundesstraßenneubau B58n und Wasserschutzgebiet "Gindericher Feld"

Die Planungen zum Grundwasserschutz und zur Trasse der B58n sind inzwischen konkretisiert. So liegt das Plangebiet außerhalb der Wasserschutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes "Gindericher Feld". Die Planung ist an die konkrete Trasse der B58n angepasst.

Im Knotenpunktbereich der Anbindung der Weseler Straße an die Ortsumgehung sieht die Planfeststellung zur Ortsumgehung Ausgleichsmaßnahmen für die Ortsumgehung und die neue Rheinbrücke vor. Diese sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung in Abstimmung mit dem Landesbetrieb und den zuständigen Behörden auf andere Flächen umzulegen. Es bietet sich an, zumindest einen Teil der Maßnahmen im Plangebiet zu belassen und als Eingrünung zu nutzen.

Landschaftsplan und Landschaftsschutzgebiet

Der Bereich der 41. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt vollständig im Geltungsbereich des Landschaftsplans des Kreises Wesel "Raum Wesel", der für den nördlichen Teilbereich den Entwicklungsraum E11 "Alt Büderich, Zur Bauernschaft, Elverische Höfe" mit dem Entwicklungsziel "Erhaltung" und für den südlichen Teilbereich den Entwicklungsraum E7 "Agrarlandschaft bei Ginderich und Büderich" mit dem Entwicklungsziel "Anreicherung" darstellt.

Unter anderem sind in diesen Räumen die Eingrünung von Ortsrändern, Gebäuden und sonstigen baulichen Anlagen zu verbessern sowie weitere Zersiedlung der Landschaft und flächenhafte Eingriffe zu vermeiden. Zusätzlich sind im Raum E11 die Populationen der Arten der Vogelschutzrichtlinie zu erhalten und entsprechend den Schutzzielen zu entwickeln. Für den nördlichen Teilbereich setzt der Landschaftsplan darüber hinaus das Landschaftsschutzgebiet L8 "Alt Büderich, Zur Bauernschaft und ehemalige Bahntrasse" u. a. zur Erhaltung und Entwicklung des Grünlandkomplexes als Rast- und Überwinterungsgebiet für Arten der Vogelschutzrichtlinie fest.

Da die Änderung des Flächennutzungsplanes und der Bebauungsplan Nr. 220, welcher im Parallelverfahren aufgestellt wird, diesen Darstellungen und Festsetzungen des Landschaftsplanes widersprechen, können sie nur wirksam werden, wenn ihnen der Kreis Wesel als Träger der Landschaftsplanung gem. § 29 Abs. 4 Landschaftsgesetz NW nicht widerspricht.

Des Weiteren sind in der Rheinaue Bereiche für den Naturschutz dargestellt.

Die Planfläche wird bereits durch den Neubau der Bundesstraße und die neue Ortsanbindung nach Büderich vom östlich und nördlich liegenden Landschaftsraum abgetrennt. Die Begrenzung des dort liegenden Landschaftsschutzgebietes wurde nach der damaligen Situation der Straßentrassen festgelegt. Durch den Neubau der B 58n Rheinquerung und Umgehung Büderich wurde der im Plangebiet liegende Zipfel des Landschaftsschutzgebietes vom eigentlichen Landschaftsschutzgebiet abgeschnitten und hat durch die isolierte Lage seine Funktion weitgehend verloren. Zum Erhalt der Funktion des Landschaftsschutzes für das Landschaftsschutzgebiet ist am Ostrand des Plangebietes eine Sichtschutzpflanzung vorgesehen. Die Einbindung der angestrebten Nutzungen in den Landschaftsraum wird durch eine nach allen Seiten geplante Grünkulisse sichergestellt.

Flächen nach der EG-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie; schutzwürdige Biotop

Für den Planbereich wurde eine Verträglichkeitsvorprüfung mit dem Ergebnis durchgeführt, dass die Planung zu keiner wesentlichen Beeinträchtigung der Schutzziele führen wird. Eine Beeinträchtigung von relevanten Belangen des Vogelschutzgebietes ist nicht zu erwarten.

Verbandsgrünfläche des RVR

Die Flächennutzungsplanänderung liegt innerhalb der Verbandsgrünfläche des RVR (Regionalverband Ruhr). Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine entsprechende Anpassung erforderlich.

Hochwasserschutz

Der aktuell vom Kreis Wesel zur Verfügung gestellten Karte 'Höhen und Hochwasserschutz im Kreis Wesel' ist für das Plangebiet eine Geländehöhe um die 21 m über NN zu entnehmen. Legt man das Bemessungshochwasser 1977 (BHW 77) zugrunde, das bei ca. 24 m über NN für diesen Rheinabschnitt angegeben wird, so liegt das Plangebiet im potentiell Überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheinstroms. Geschützt wird das Plangebiet durch Rheindeiche.

Fläche unter der der Bergbau umhergeht

In der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes liegt das Plangebiet innerhalb einer Fläche unter der der Bergbau umgeht.

Bodendenkmal

Angrenzend zum Plangebiet enthält der aktuelle Flächennutzungsplan die Darstellung eines Bodendenkmals.

A 4. Städtebauliche Einordnung und städtebaulichen Auswirkungen der Planung

Mit der Planung möchte die Stadt Wesel an der neuen Ortsumgehung Büderich (B58n) einen Standort für verkehrsbezogene Serviceeinrichtungen entwickeln. Hierzu gehören eine Tankstelle, Waschanlagen und Reparaturservice, aber auch Flächen für Imbiss oder Restauration und Verkaufsflächen für Reisebedarf in begrenzter Größe. Ebenso zählen auch Übernachtungsmöglichkeiten in Form einer Beherbergung (Hotel/Motel) und Übernachtungsplätze für LKW/Wohnmobil dazu.

Gleichzeitig wird damit den ortsansässigen Gewerbetreibenden, die heute in der Ortslage Büderich Servicefunktionen für den Straßenverkehr erbringen und deren Kundenpotential mit Verlagerung der Bundesstraße zum Teil wegfallen würde, ein zukunftsfähiger Standort angeboten.

Im Rahmen des Bebauungsplanes erfolgt die detaillierte Ausgestaltung der zulässigen Nutzungen, die auf die genannten Serviceeinrichtungen beschränkt bleibt.

Besondere Bedeutung misst die Stadt einer möglichen Verkaufsfläche bei, die heute beispielsweise zu den Leistungen einer Tankstelle dazugehört. Hierzu wurde eine Stellungnahme des Gutachters eingeholt, der sich im Jahr 2006 im Rahmen der Erstellung eines Einzelhandelsgutachtens mit der Einzelhandelssituation der Gesamtstadt auseinandergesetzt hat. Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter, die Gesamtverkaufsfläche für das Plangebiet auf unter 200 qm festzuschreiben. Diese Empfehlung wird durch entsprechende Festsetzung auf Bebauungsplanebene umgesetzt.

Die Fläche an der neuen Ortsumgehung (B58n) bietet im Bereich der neuen Ortszufahrt nach Büderich einen Standort, an dem gleichermaßen die Interessen der Kaufleute (Sicht, Zufahrtsmöglichkeit) und die Vorgaben zur Erschließung der Fläche (keine direkte Anbindung an die Bundesstraße) erfüllt werden können. Mit der Vorgabe, dass keine direkte Anbindung an die Ortsumgehung erfolgen darf, hätten alternative Flächen im Verlauf der Ortsumgehung nur umständlich über weitere Wege erschlossen werden können.

Außerhalb der bebauten Ortslage gelegen, ist der Standort zudem dadurch geprägt, dass zum nördlich und östlich liegenden freien Landschaftsraum hin die Straßenzüge (Ortsumgehung und neue Ortsanbindung) liegen. Nach allen Seiten erfolgt die Einbindung der gewerblichen Einrichtungen durch eine Eingrünung.

Im Rahmen des Bebauungsplanes, der parallel aufgestellt wird, erfolgen über die für die Änderung des Flächennutzungsplanes getätigten Untersuchungen hinaus detaillierte Betrachtungen zu den Themen Eingriff und Ausgleich, Lärm, Verkehrsaufkommen und -abwicklung sowie Versickerung. Die angestellten Vorbetrachtungen lassen für keinen dieser Bereiche mit unüberwindbaren Aufgaben rechnen. Diese Einschätzung wird im Ergebnis der vorliegenden Gutachten bestätigt.

A 5 Darstellungen der Flächennutzungsplanänderung

Im derzeit gültigen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Die Fläche grenzt an die Darstellung der Grobtrasse für den Neubau der Bundesstraße 58 (B58n) an. Die Trasse ist inzwischen planfestgestellt und teilweise gebaut. Die Flächennutzungsplanänderung orientiert sich an dieser Trasse.

Ebenso liegt das Plangebiet innerhalb der Verbandsgrünfläche des RVR (Regionalverband Ruhr) sowie einer Fläche, unter der der Bergbau umgeht. Das in Nähe zum Plangebiet dargestellte Bodendenkmal befindet sich östlich der bereits neu erstellten Ortszufahrt zum Ortsteil Büderich und damit außerhalb des Plangebietes.

Entsprechend des Zielkonzeptes erfolgt mit der Flächennutzungsplanänderung die Darstellung eines Sondergebietes für Betriebe, deren Angebote sich speziell auch an den Durchgangsverkehr richten (Tank- und Raststättergewerbe). Die Darstellung wird um einen Grünbereich zur freien Landschaft hin ergänzt. Das Sondergebiet erhält folgende Zweckbestimmung: Sondergebiet für Tankstellen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie für Schank- und Speisewirtschaften. Die weitere Ausdifferenzierung erfolgt im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 220 "Tank- und Rastplatz Büderich" der Stadt Wesel.

A 6. Technische Infrastruktur

Versorgung und Entsorgung des Schmutzwassers / Behandlung des Regenwassers

Der Standort kann über entsprechende Kanalverlegung (Druckkanal) an das vorhandene Abwasserkanalnetz angeschlossen werden. Eine ordnungsgemäße Behandlung ist damit über das Weseler Klärwerk sichergestellt.

Das Landeswassergesetzes (LWG) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten. Im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes erfolgte eine genauere Betrachtung im Rahmen eines Bodengutachten. Als Ergebnis des Gutachtens lässt sich festhalten, dass eine Versickerung möglich ist. Die örtlichen Verhältnisse machen indes aufwendigere Maßnahmen - als sonst im Stadtgebiet üblich - erforderlich. Zudem ist aufgrund der zu erwartenden Fahrzeugbewegungen (PKW und LKW) im gewerblich geprägten Sondergebiet eine Versickerung von auf den Fahrflächen (sowohl öffentliche Straße als auch private Fahrflächen) anfallenden Regenwasser nur nach einer entsprechenden Vorbehandlung möglich. Eine Studie zur Abwasserbehandlung zeigt auf, dass eine Versickerung des auf den Verkehrsflächen anfallenden Regenwassers vor Ort entsprechend flächenintensiv und kostenaufwendig ist. Die Einleitung dieses Niederschlagswassers in das städtische Kanalnetz schneidet hier im Vergleich deutlich günstiger ab. Unter diesen Bedingungen ist beabsichtigt, ausschließlich das auf den Dachflächen unverschmutzt anfallende Regenwasser vor Ort zu versickern.

Das Bodengutachten sowie die Studie sind Anlagen zu dieser Begründung.

A 7. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes **/ Ergebnisse des Umweltberichtes**

Im Rahmen der Aufstellung der Flächennutzungsplanänderung ist ein sog. Umweltbericht erarbeitet worden, der Teil 2 dieser Begründung ist. Wesentliche, auch städtebaulich relevante Aspekte, stellen sich wie folgt dar.

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Bewertung der Belange von Natur und Landschaft wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eine Eingriffsbewertung bzw. ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt werden. Für eventuell außerhalb des Plangebietes erforderlich werdende Ausgleichsmaßnahmen stehen in der Stadt Wesel ausreichend Flächen zur Verfügung

Flächen nach der EG-Vogelschutz- und FFH-Richtlinie; schutzwürdige Biotope

Für den Planbereich wurde eine Vorprüfung gemäß Vogelschutzrichtlinie bzw. gemäß Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) mit dem Ergebnis durchgeführt, dass von der Durchführung der vorgestellten Planung keine erhebliche Beeinträchtigung von relevanten Belangen des Vogelschutzgebietes zu erwarten ist.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Die allgemeine Vorprüfung im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung hat ergeben, dass für keine Art eine tiefer gehende Einzelprüfung erforderlich ist. Für keine Art ergab sich in der Vorprüfung eine erhebliche Beeinträchtigung.

Immissionsschutz (Schallschutz und Schutz vor Lichtimmissionen)

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind ein schalltechnisches Gutachten und ein Gutachten zu Lichtimmissionen erstellt worden.

Zur Einhaltung des gebotenen Lärmschutzes werden im Bebauungsplan differenzierte Festlegungen erfolgen. Das verträgliche Miteinander verschiedener Nutzungen wird über eine Lärmkontingentierung sichergestellt werden können.

Im Ergebnis der Betrachtungen zur Lichtimmission ist festzustellen, dass unzumutbare Beeinträchtigungen der Umgebung gemäß der Lichtrichtlinie NRW sowie der CIE 150 im Rahmen der lichttechnischen Ausführungsplanung auszuschließen sind.

Kulturgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht bekannt. Durch die neue Ortszufahrt nach Büderich getrennt befindet sich östlich ein Bodendenkmal, dessen Fläche durch die Planung nicht tangiert wird. Westlich des Perricher Weges, in einiger Entfernung zum Plangebiet, werden Reste eines römischen Lagers vermutet.

Hochwasser

Der aktuell vom Kreis Wesel zur Verfügung gestellten Karte 'Höhen und Hochwasserschutz im Kreis Wesel' ist für das Plangebiet eine Geländehöhe um die 21 m über NN zu entnehmen. Legt man das Bemessungshochwasser 1977 (BHW 77) zugrunde, das bei ca. 24 m über NN für diesen Rheinabschnitt angegeben wird, so liegt das Plangebiet im potentiell Überschwemmungsgefährdeten Bereich des Rheinstroms. Geschützt wird das Plangebiet durch Rheindeiche.

Altlasten

Für den Standort und die nähere Umgebung liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten sowie keine Verdachtsmomente auf Altlasten vor. Im Altlastenkataster sind im und in der Nähe des Plangebietes keine Flächen verzeichnet.

Das Plangebiet liegt indes im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

Vermutlich liegen dem Kampfmittelräumdienst konkrete Hinweise vor auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln. Bei entsprechenden Arbeiten in diesen Bereichen sind die vorgeschriebenen und erforderlichen Maßnahmen zu treffen (u. a. Sicherheitsdetektion, Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst).

Bodenschutz

Das dem Umweltbericht anliegende Bodenschutzgutachten ermittelt die Auswirkungen der Planung auf das Schutzgut Boden und diskutiert alternative Standorte. Insgesamt ergibt sich eine mittlere Erheblichkeit für den Eingriff in den Boden. Art und Umfang entsprechender Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen des Bebauungsplanes ermittelt. Für außerhalb des Plangebietes erforderlich werdende Maßnahmen stehen in der Stadt Wesel ausreichend Flächen zur Verfügung.

A 8. Flächenbilanz/Planstatistik

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 2,15 ha.

Die Fläche verteilt sich auf die vorgesehenen Nutzungen wie folgt:

geplante Nutzung	Größe
SO für Betriebe des Rast- und Reisegewerbes	brutto ca. 1,65 ha
Grünfläche	ca. 0,5 ha
gesamt:	ca. 2,15 ha

A 9. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Aus der Änderung des Flächennutzungsplanes ergeben sich für die Stadt keine direkten Kosten. Bei der konkreten Umsetzung der verfolgten Planung werden insbesondere Kosten für die Erschließung und den Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft anfallen.

Die Entwicklung des Plangebietes erfolgt über den Bebauungsplan Nr. 220, der zeitlich parallel zur Flächennutzungsplanänderung aufgestellt wird. Die Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan geregelt werden.

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung unter dem Titel:

41. Änderung des Flächennutzungsplanes (Bereich Tank- und Raststätte Büderich)
UMWELTBERICHT

Aufgestellt:

16.05.2011

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen:

Vorprüfung Vogelschutzgebiets-Verträglichkeit (Bestandteil der Unterlagen zum Umweltbericht)

Artenschutzrechtliche Prüfung (Bestandteil der Unterlagen zum Umweltbericht)

Bodenschutzgutachten (Bestandteil der Unterlagen zum Umweltbericht)

Erläuterungsbericht zu den versickerungstechnischen Untersuchungen
zum Bebauungsplan Nr. 220 "Tank- und Rastplatz Büderich" in Wesel-Büderich
einschließlich einer Altlastenbetrachtung

Auftragnehmer: geologie:büro, Gelsenkirchen

Auftraggeber: Stadt Wesel

Gelsenkirchen, 22. Dezember 2010

Studie zur Abwasserableitung

Bebauungsplan Nr. 220 Tank- und Rastplatz Büderich

Erläuterungsbericht

Auftragnehmer: BlueIng

Auftraggeber: Stadtwerke AG Wesel

Düsseldorf, Mai 2011

Verkehrstechnische Untersuchung

Untersuchung der Möglichkeit zur Anbindung der neuen Gewerbegebiete

Bebauungsplan Nr. 220, Linksrheinische Gewerbefläche

Bebauungsplan Nr. 222, Gewerbegebiet Büderich – Nördlich Hagelkreuzweg

Bebauungsplan Nr. 223, Gewerbegebiet Ginderich Heidekuhle

Auftragnehmer: Ingenieurbüro Geiger&Hamburgier GmbH, Essen

Auftraggeber: Stadt Wesel

Essen, 15. Oktober 2010

Gutachten

Einzelhandel in Wesel

-Einzelhandelsuntersuchung Wesel-

Auftragnehmer: Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund

Auftraggeber: Stadt Wesel

Dortmund/Wesel November 2006

Einzelhandel in Wesel

Gutachterliche Stellungnahme "Zur Entwicklung der Ortslagen Büderich und Ginderich"

Auftragnehmer: H. W. Bonny, Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur

Auftraggeber: Stadt Wesel

Dortmund, November 2009

Schalltechnisches Gutachten

Auftragnehmer: Peutz Consult

Auftraggeber: Stadt Wesel

Düsseldorf, Mai 2011

Vorabprüfung der Lichtimmissionen zum Bebauungsplan Nr. 220

Auftragnehmer: Peutz Consult

Auftraggeber: Stadt Wesel

Düsseldorf, Mai 2011