

Bebauungsplan Nr. 63 2. vereinfachte Änderung - Lippe-Seiten-Kanal / Alte Hünxer Straße -

Begründung

Inhaltsübersicht

1	Zweck und Ziele der Planung.....	3
2	Städtebauliche Rahmenbedingungen	3
2.1	Nutzungen und Struktur	3
2.2	Bestehende örtliche Rechte	4
2.3	Vorhandene städtebauliche Probleme	4
3	Das Plankonzept	4
3.1	Umsetzung der Planziele	4
3.2	Bewältigung der Umweltfolgen	5
3.3	Planungsinstrumente	5
4.	Festsetzungen.....	6
5.	Emissionen und Immissionen	9
6.	Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.....	9
7.	Entsorgung.....	10
8.	Städtebauliche Daten.....	10
9.	Kosten	10

Der ehemals selbständige Eigenbetrieb "Kreisbahn Dinslaken" wurde 1995 als neuer Betriebszweig in den Eigenbetrieb "Hafen Emmelsum" des Kreises Wesel übernommen. Das Stammgleis der Kreisbahn besteht aus einem Ostgleis und einem Westgleis. 1960 wurde das Ostgleis der Kreisbahn mit einer Länge von 4,2 km errichtet, um die damals in Hünxe angesiedelte BP-Raffinerie an das Streckennetz der Bundesbahn anzuschließen. Die Strecke am Wesel-Datteln-Kanal entlang wurde bis zur Stilllegung der Raffinerie Anfang der 80er-Jahre regelmäßig mit Kesselwagenzügen befahren. 1972 erfolgte der Anschluss des Hafens Emmelsum über ein Abzweiggleis von 3,6 km Länge (Westgleis). Nach Stilllegung und Abriss der Raffinerie stellte die Gemeinde Hünxe für das Gelände einen Bebauungsplan auf. Dieser sieht als neue Nutzung einen Industrie- und Gewerbepark vor. Der Kreis Wesel übernahm 1996 im Bereich des Industrie- und Gewerbeparks das Hauptgleis der ehemaligen Gleisanlage der BP mit einer Länge von 1,1 km und ließ dieses instand setzen und aufrüsten. Damit entstand ein Anschluss des Industrie- und Gewerbeparks an das Netz der Deutschen Bahn AG und über den Hafen Emmelsum an das europäische Wasserstraßennetz. Die gesamte Länge der Kreisbahn beträgt heute einschließlich der Rangiergleise mehr als 13 km. Neben der Gleisanlage mit zahlreichen Weichen und kleineren Übergängen, werden zwei Bahnübergänge mit Lichtzeichenanlagen, sowie fünf Brücken regelmäßig überprüft und instand gehalten. Für die Zukunft wird sowohl eine Intensivierung der Gütertransporte auf dem Westgleis zum Hafen Emmelsum als auch der Anschluss weiterer Betriebe im Industrie- und Gewerbepark Hünxe an das Ostgleis erwartet.

Der Bebauungsplan Nr. 63 „Lippe-Seiten-Kanal /Alte Hünxer Straße“ ist seit dem 29.12.1984 rechtskräftig. Er wurde aufgestellt, um die vorhandene Gemengelage zwischen Industrie-, Gewerbe- und Wohnsiedlung durch städtebauliche Maßnahmen langfristig zu verbessern. Der Bebauungsplan setzt für die Flächen, auf der die Gleise des Eigenbetriebes Hafen Emmelsum liegen, „Fläche für Bahnanlagen“ fest. Die Flächen sind in den meisten Fällen im Besitz der jeweils angrenzenden privaten Grundstückseigentümer. Im Grundbuch ist für die Sicherung der Nutzung der Flächen für den Bahnbetreiber eine Grunddienstbarkeit eingetragen.

Im Zuge eines Rechtsstreites zwischen dem Bahnbetreiber und einem Grundstückseigentümer, in dem es um den Antrag des Eigentümers ging, seine private Fläche auf der die Gleise liegen auch baulich nutzen zu können, wurde am 20.12.2004 ein Vergleich geschlossen. Dieser besagt, dass im Bereich der betreffenden Grundstücke das südlich liegende Parallelgleis zurückgebaut wird und nur noch das Stammgleis im Rahmen der bestehenden Grunddienstbarkeit erhalten bleibt. Das Stammgleis umfasst einen Streifen von 5,50 m Breite (Nordseite 2,50 m und Südseite 3,00 m jeweils aus

Gleisachse). Der Rückbau des Parallelgleises wurde 2005 zwischen dem Anschluss Fibron und dem Fußwegübergang „Am Franzosenfriedhof“ vorgenommen.

1 Zweck und Ziele der Planung

Mit der Aufgabe des südlichen Gleises und der Reduzierung der Grunddienstbarkeit bis auf einen Streifen von 5,50 m, ergibt sich für die bestehende Festsetzung als „Fläche für Bahnanlagen“ auf den anderen Grundstücksteilen keine städtebauliche Anforderlichkeit mehr. Die Änderung des Bebauungsplans dient deshalb dem Zweck, die Festsetzungen des Bebauungsplanes für diesen Bereich den neuen Gegebenheiten anzupassen. Ziel der Änderung des Bebauungsplanes ist die Sicherung des verbleibenden Stammgleises auf einer Fläche von 5, 50 m, die Ausweitung der gewerblichen Nutzungsmöglichkeit auf der Südseite des Stammgleises, die teilweise Aufrechterhaltung des vorhandenen Grüngürtels auf der Nordseite des Gleises und die planungsrechtliche Zulässigkeit zur Errichtung eines Biergartens ebenfalls auf der Nordseite des Gleises.

Der Flächennutzungsplan weist für den Bereich Fläche für Bahnanlagen aus. Die Änderung der Nutzung in Gewerbegebiet und in Grünfläche ist allerdings mit ca. 5 und 7 Meter Breite dermaßen gering, dass der Flächennutzungsplan wegen der allgemeinen Maßstabsunschärfe hier nicht angepasst werden muss.

Da es sich hier um ein vereinfachtes Änderungsverfahren nach § 13 BauGB handelt, wird die Nummer des Ursprungsplanes beibehalten und dieser Plan erhält die fortlaufende Nummer der nächsten vereinfachten Änderung dieses Planes.

2 Städtebauliche Rahmenbedingungen

2.1 Nutzungen und Struktur

Das Plangebiet besteht aus dem Stammgleis (Stahlschienen auf Holzschwellen auf einem Gleisschotterbett) in einer Breite von 5, 5 m. Nördlich grenzen mit Sträuchern und Bäumen bewachsene Ruderalflächen sowie eine ca. 400 qm großen versiegelten Fläche, die für die Errichtung eines Biergartens hergerichtet wird, an. Südlich des Stammgleises ist nach Rückbau des Nebengleises das Gelände in den meisten Fällen bereits in die angrenzenden Grundstücke integriert und zum Teil als Lagerfläche aber auch als Gartenfläche unterschiedlich genutzt.

Nördlich des Stammgleises befinden sich 10-kV-Kabel der RWE Rhein-Ruhr AG. Diese Kabel dienen der örtlichen Versorgung und sind somit auch weiterhin erforderlich. Sie sind im Bebauungsplan Nr. 63 bereits durch ein Leitungsrecht gesichert.

Die gesamte Fläche des Planbereiches ist im privaten Besitz der Eigentümer der jeweils angrenzenden Grundstücke.

An den Planbereich grenzen auf der Nordseite der Leinpfad des Wesel-Datteln Kanals und der Kanal selbst an. Auf der Westseite des Planbereiches liegen Gewerbebetriebe mit unterschiedlichster Nutzung und auch einige Wohnungen von Betriebsinhabern.

2.2 Bestehende örtliche Rechte

Bestehende örtliche und übergeordnete Planungen, Wasser- und sonstige Rechte sind für den Planbereich, bis auf die Grunddienstbarkeit für die Bahnanlage und das Leitungsrecht der RWE, nicht bekannt.

2.3 Vorhandene städtebauliche Probleme

Die Bahntrasse wird bereits seit mehreren Jahren nicht genutzt und zur Zeit der Nutzung durch die BP Raffinerie führen auch nur gelegentlich Züge über diese Gleise. Auch aus dieser Zeit sind keine Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen von Gewerbe und der Nutzung der Bahntrasse bekannt.

Vor einer Nutzungsfreigabe der Strecke sind alle Bahnübergänge eisenbahntechnisch, z. B. durch Lichtsignalanlagen oder bei Fußwegen durch eine entsprechende rot/weiß-reflektierende Umlaufsperre zu sichern oder dauerhaft, z. B. durch einen Zaun zu schließen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 und ein Umweltbericht nach § 2 a BauGB ist gemäß § 13 Abs. 3 BauGB nicht erforderlich.

3 Das Plankonzept

3.1 Umsetzung der Planziele

Um die Planungsziele erreichen zu können, wird für den Planänderungsbereich auf der Südseite der Gleise bis zu einem Abstand von 3,00 m zur Achse des Stammgleises Gewerbegebiet festgesetzt. Die Baugrenzen des Bebauungsplans Nr. 63 sind heute in einem Abstand von 10 m zur Bahnfläche angeordnet. Damit wird gewährleistet, dass die gewerblichen Gebäude, für die keine Begrenzung der Bauhöhe festgesetzt ist, in einem verträglichen Abstand zum Kanal und dem dort verlaufenden Freizeitweg angeordnet werden. Um diesen Grundsatz weiterhin zu gewährleisten, wird innerhalb der Gewerbeflächen des Änderungsplanes keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt und die Baugrenze verbleibt an der gleichen Stelle. Die Festsetzung Gewerbege-

biet ermöglicht jedoch die Nutzung als Lagerflächen aber auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO.

Die Fläche des Stammgleises soll als Fläche für Bahnanlagen bestehen bleiben, um langfristig die Nutzung für den Bahnbetrieb zu sichern.

Die nördlich des Stammgleises liegenden Flächen sollen als private Grünfläche festgesetzt werden, da bei einer gewerblichen Nutzungsfestsetzung zu erwarten ist, dass dort ungeordnete Lagerflächen und entlang des Fußweges unansehnliche Abgrenzungen errichtet werden, die den städtebaulichen Gesamteindruck stören. Die Nutzung der Grünfläche durch einen Biergarten innerhalb der Grünfläche ist städtebaulich dann vertretbar, wenn die Fläche für eine solche Freizeitnutzung auf eine bestimmte Größe beschränkt wird und darüber weitere Freizeitnutzungen, wie z. B. Minigolfanlagen ausgeschlossen werden.

3.2 Bewältigung der Umweltfolgen

Die bisherigen Festsetzungen „Fläche für Bahnanlagen“ erlauben die volle Nutzung der Fläche durch Bahnanlagen, wie, z. B. Schotterbett, Rangiergleise usw. Das heißt, dass die heutigen Ruderalflächen auf der Südseite des Stammgleises ohne Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft zu leisten, beseitigt werden können. Die Festsetzung der privaten Grünfläche und damit die Erhaltung der Ruderalflächen stellt somit umweltmäßig eine Verbesserung dar. Die Anlegung gastronomischer Freilufteinrichtungen (Biergarten o. ä.) stellt gegenüber der bisherigen Festsetzung „Fläche für Bahnanlagen“ hingegen eine Verschlechterung dar, da eine Fläche von ca. 400 qm versiegelt wird. Als Ausgleich ist um den Biergarten eine Heckenpflanzung mit einheimischen Laubgehölzen, wie Weißdorn, Hainbuchen oder ähnlichen Pflanzen, festgesetzt.

3.3 Planungsinstrumente


Um die genannten Hauptziele der Planung rechtlich verbindlich umzusetzen, müssen geeignete Planungsinstrumente zur Anwendung kommen. In erster Linie stehen die Festsetzungsmöglichkeiten des Bebauungsplans zur Verfügung.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 63 bestimmt die Baunutzungsverordnung von 1977 über die Art und das Maß der baulichen Nutzung. An dieser Baunutzungsverordnung soll auch im Geltungsbereich der 2. vereinfachten Änderung festgehalten werden, um für den gesamten Bebauungsplanbereich einheitliche städtebauliche Bewertungskriterien zu erhalten. Die wesentlichen Abweichungen in den Regelungen gegenüber der derzeit aktuellsten Baunutzungsverordnung von 1990 sind bei der Berechnung der Grundfläche zu finden. Nach der Fassung von 1977 sind Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie in den Abstandsflächen zulässige Anlagen nicht auf die Grundfläche anzurechnen. Um die Anwohner im Planänderungsbereich nicht schlech-

ter zu stellen als im übrigen Planbereich, wird eine Umstellung der BauNVO nicht vorgenommen.

4. Festsetzungen

In der folgenden Tabelle sind alle einzelnen Festsetzungen des Bebauungsplans mit der jeweiligen, dazugehörigen Begründung dargestellt:

	Planinhalt	Begründung
1.	Abgrenzung des Geltungsbe- reichs	
1.1	Plangrenze (§ 9 Abs. 7 Baugesetz- buch) 	Der Änderungsbereich erfasst den Bereich der Industrie- bahn, die zwischen dem Wesel- Dattelinkanal und nördlich des festgesetzten Gewerbegebietes an der Alten Hünxer Straße verläuft, zwischen dem Gewerbebetrieb „Fibron“ und dem Bahnübergang an der Straße „Am Franzosen- friedhof“. Der Planbereich wurde für diesen Teilabschnitt gewählt, da hier das nördlich zum Stammgleis verlaufende Rangiergleis zurückgebaut wurde und kein Bedarf mehr für die Festsetzung „Fläche für Bahnanlagen“ für Teile des Planbereiches besteht.
2.	Nutzungsart	
2.1	Gewerbegebiet (§ 8 Baunutzungs- verordnung) WA	Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem bestehenden Plan übernommen. Die Umgebungsnutzung und die Fest- setzungen der bestehenden Bauleitplanung entsprechen dieser Nutzungsart, so dass sich auch der geänderte Plan in die Umgebungsnutzung einfügt.
3.	Dichte des Baugebiets	
3.1	Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO) GRZ 0,8	Die Begrenzung des Bauvolumens erfolgt durch die fest- gesetzten überbaubaren Flächen, die Grundflächenzahl (GRZ) und die Geschossflächenzahl (GFZ) sowie durch die maximale Geschossigkeit. Die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung ist, trotz dem innerhalb des Planbereiches keine überbauba- ren Grundstücksflächen festgesetzt sind, erforderlich, da

	Planinhalt	Begründung
		diese Flächen anrechenbare Bauflächen nach BauNVO darstellen. Die Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung wurden dabei von den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 63 übernommen, um für den gesamten Bebauungsplanbereich einheitliche städtebauliche Werte zu erhalten.
3.2	Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO) GFZ 1,6	Siehe Punkt 3.1
3.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 18 BauNVO) II	Siehe Punkt 3.1
4.	Bauweise	
4.1	Offene Bauweise (§ 22 BauNVO) o	Siehe Punkt 3.1
5.	Verkehrsflächen (§9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	
5.1	Flächen für Bahnanlagen	Die Festsetzung ist erforderlich, um langfristig den Schienenbetrieb öffentlich zu sichern.
6.	Private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)	
6.1	Parkanlage	Der vorhandene Grünstreifen in einer Größe von ca. 2.600 qm zwischen der Bahnlinie und dem Gelände des Kanals mit dem Leinpfad soll grundsätzlich erhalten werden, weil dadurch eine optische Abtrennung zwischen dem Gewerbegebiet und dem hauptsächlich von Spaziergängern und Radfahrern aufgesuchten Kanalufer gegeben ist. Ebenso ist eine Beeinträchtigung dieses ökologischen Potentials grundsätzlich nicht gerechtfertigt.

	Planinhalt	Begründung
6.2	Auf der mit privater Grünfläche festgesetzten Fläche sind die vorhandenen Bäume und Sträucher zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen	Die abschirmende Wirkung des Grünstreifens beruht hauptsächlich auf den dort vorhandenen Gehölzen.
6.3	Ausnahmsweise können auf der Grünfläche (Parkanlage) gastronomische Freilufteinrichtungen (Biergarten o.ä.) betrieben werden, wenn die verkehrliche Erschließung gesichert ist, eine eventuelle Flächenversiegelungen gemäß Festsetzung Nr. 7 ausgeglichen wird und sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.	<p>Da seitens eines Anliegers das konkrete Interesse besteht, innerhalb des Grünstreifens einen Biergarten anzulegen, um den Bedürfnissen des Freizeitverkehrs auf dem Leinpfad entgegenzukommen, sollen solche und ähnliche Einrichtungen ausnahmsweise zugelassen werden.</p> <p>Bedingung dafür ist, dass der Charakter einer Grünfläche grundsätzlich gewahrt bleibt. Damit sind größere bauliche Anlagen wie z.B. ein Gaststättengebäude ausgeschlossen. Durch die Pflicht zur Anpflanzung einer Hecke gegenüber dem Leinpfad wird sichergestellt, dass es gegenüber diesem Freizeitweg bei einer „grünen Kulisse“ bleibt. Die verkehrliche Erschließung (außer zu Fuß für Gäste) muss vom Gewerbegebiet her erfolgen. Entgegenstehende öffentliche Belange können vor allem Bedenken hinsichtlich der Sicherheit in Verbindung mit dem Eisenbahnverkehr auf der Bahnlinie sein; hier müssen die jeweiligen Grundstückseigentümer bzw. Nutzer sicherstellen, dass die erforderlichen Schutzeinrichtungen hergestellt werden.</p> <p>Unter diesen Voraussetzungen ist eine Nutzung des Grünstreifens möglich.</p>
7	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der RWE (§ 9 Abs. 1. Nr. 21 BauGB) =====	Der RWE Rhein-Ruhr Netzservice bittet um Festsetzung eines Leitungsrechtes mit einem Schutzstreifen von 1,0 m beiderseits seiner 10-kV-Kabeltrasse. Zur Sicherung der örtlichen Versorgung mit Strom wird der Schutzstreifen im Bebauungsplan übernommen.
8	Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)	
8.1	Als Ausgleich für Versiegelungen innerhalb der Grünfläche sind Gehölzpflanzungen in einer Größe von 25 % der versiegelten Fläche anzulegen. Vor anderen Maßnah-	Die Festsetzung der Bepflanzung dient zum Einen der Verbesserung des städtebaulichen Bildes und der besseren Eingliederung des Biergartens in das Landschaftsbild und zum Anderen soll die Anpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen dem ökologischen Ausgleich dienen, den

	Planinhalt	Begründung
	men hat zunächst die Anlegung einer Hecke als Abgrenzung gegenüber dem Leinpfad zu erfolgen. Die Hecke darf durch einen Zugang unterbrochen werden.	die Versiegelung der Fläche in Natur und Landschaft verursacht.
8.2	Die Anpflanzung der Hecke hat mit einheimischen Laubgehölzen in einer Pflanzdichte von min. 3 Pflanzen je lfd m. Pflanzreihe mit einer Mindesthöhe von 70 cm zu erfolgen. Die Hecke ist auf eine Mindesthöhe von 1,2 m zu bringen.	Diese Festsetzung dient dazu, dass die Hecke eine geschlossene Fläche bildet und damit versiegelte Bereiche von dem Leinpfad optisch abtrennt.
8.3	Die Gehölzpflanzung ist spätestens in der ersten Pflanzperiode nach Nutzung der versiegelten Flächen innerhalb der Grünfläche anzulegen. Sie ist zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.	

5. Emissionen und Immissionen

Emissionen, verursacht durch den Biergarten, sind nicht zu erwarten, die das Gewerbegebiet stören könnten. Die auf den Biergarten einwirkenden Immissionen der angesiedelten Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft liegen für die Gäste in einem vertretbaren Rahmen.

6. Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft

Durch die Festsetzungen private Grünfläche werden heute mögliche Eingriffe vermieden, so dass die Festsetzungen des Änderungsplanes ökologisch eine Verbesserung darstellen. Lediglich die Versiegelung der Fläche für gastronomische Freilufteinrichtungen (Biergarten o. ä.) verursacht einen größeren Eingriff als bisher möglich, der jedoch durch die Verbesserung des Erhalts der Grünfläche und die Hecke ausgeglichen wird.

7. Entsorgung

Das auf der Fläche für gastronomische Freilufteinrichtungen (Biergarten o. ä.) und im sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplans anfallende Regenwasser soll grundsätzlich entsprechend der Vorschrift des § 51 a LWG örtlich versickert werden.

Das anfallende Schmutzwasser auf der Fläche für gastronomische Freilufteinrichtungen (Biergarten o. ä.) ist über einen entsprechenden Schmutzwasserkanal dem öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Straße „Am Nordturm“ zuzuführen.

8. Städtebauliche Daten

Folgende Flächengrößen werden durch den Bebauungsplan festgesetzt

(alle Angaben in m²):

Gewerbegebiet	1664
Fläche für Bahnanlagen	1999
Private Grünfläche	2596
Größe des Geltungsbereichs:	6259
Max. Größe der Fläche für gastronomische Freilufteinrichtungen (Biergarten o. ä.) innerhalb der Grünfläche	450
Max. Größe der versiegelten Fläche der gastronomischen Freilufteinrichtungen	400

9. Kosten

Der Stadt entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

46562 Voerde, den 26.04.2007

In Vertretung:

Wilfried Limke
Erster Beigeordneter