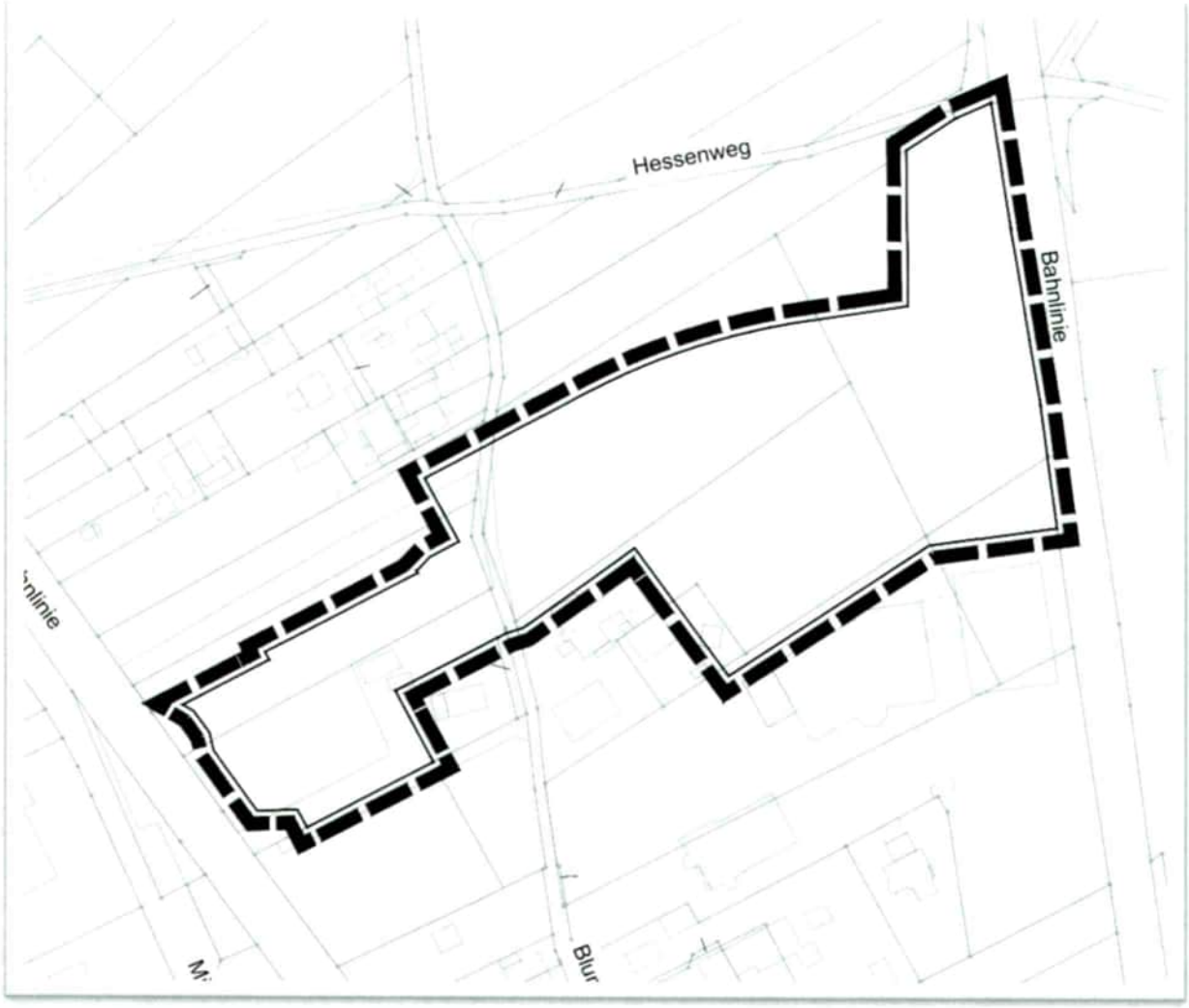
Hansestadt Wesel
am Rhein



Bebauungsplan Nr. 155
"An der Bocholter Bahn"

Begründung Teil A - Originalausfertigung

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A - Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (Städtebaulicher Teil) 4
A 1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel 4
A 2 Räumlicher Geltungsbereich 5
A 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen 6
Flächennutzungsplan 6
Regionalplan Ruhr 6
Landschaftsplan 7
Planfeststellungsverfahren 8
A 4 Alternativenprüfung 8
A 5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation 9
Außerhalb des Plangebiets 9
Innerhalb des Plangebiets 10
A 6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung 10
Städtebauliches Konzept 10
Verkehrserschließung 11
A 7 Regelungen des Bebauungsplans 13
Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 13
Ausschluss von Nutzungen und Anlagen 13
Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) 19
Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) 20
Behandlung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB) 21
Grünflächen und Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB) 23
Ausgleichsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen 24
Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW) 28
Empfehlungen und Hinweise 28
A 8 Schalltechnische Bewertung 32
A 9 Technische Infrastruktur 35
Versorgung/ Entsorgung des Schmutzwassers 35
Behandlung des Niederschlagswassers 35
A 10 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes 37
Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft 37
Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung 38
A 11 Flächenbilanz/Planstatistik 38
A 12 Altlasten 39
A 13 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung 39
Anlagen 40

Teil B - Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)
Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung.

ABBILDUNGS- UND TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich des BPL Nr. 155.....
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan .....
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ruhr.....
Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan

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

A 1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel

Der Rat der Stadt Wesel hat am 20.05.2025 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 "An der Bocholter Bahn" beschlossen.

Planungsziel ist der Lückenschluss der neuen Planstraße, die am Kreuzungspunkt Emmericher Straße / Holzweg / Julius-Leber-Straße beginnt und am Kreuzungspunkt Hamminkelner Landstraße / Friedrich-Geselschap-Straße / Zufahrt Berufskolleg Wesel endet. Zudem wird eine Park & Ride Anlage geplant. Südlich der Planstraße soll das vorhandene Mischgebiet (MI) erweitert werden. Im Nördlichen Bereich entlang der Bocholter Bahn wird eine Versickerungs- und MSPE-Fläche geplant.

Hintergrund der Planung ist das Vorhaben der DB Netz AG, die Bahnstrecke Emmerich – Oberhausen, Bahnstrecke Nr.2270 (die sogenannte „Betuwe-Linie"), die das Weseler Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung durchquert, dreigleisig auszubauen. Hierzu besteht ein Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes vom 24.02.2022, AZ: 541ppa/003-2300#004, ergänzt um zwei Planänderungsbescheide vom 18.01.2023 und 07.05.2024. Der derzeit gültige Erläuterungsbericht der DB-Netz AG zur Planfeststellung ist der Begründung als Anlage 4 beigefügt.

Durch die planbedingte Zunahme des Eisenbahnverkehrs ist die Nutzung der niveaugleichen Querung am Holzweg nicht mehr möglich. Dort ist laut Planfeststellungsbeschluss lediglich eine Überführung als Fuß- und Radweg vorgesehen. Eine Querung mit Kraftfahrzeugen ist nicht geplant. Um die Sicherung des Verkehrsanschlusses zwischen dem Ortsteil Feldmark mit dem Kreisberufsschulzentrum und den Ortsteilen Lackhausen und Obrighoven sicherzustellen, ist eine neue Unterführung für den Kraftverkehr geplant. Als Planungsgrundlage dient der oben genannte Planfeststellungsbescheid des Eisenbahn-Bundesamtes.

Die neu zu errichtende Verbindungsstraße soll im weiteren Verlauf die Strecke der Bocholter Bahn (Bahnstrecke Nr. 2263) auf gleichem Höhenniveau queren und an den Knotenpunkt Holzweg/Emmericher Straße (L7) anbinden.

Hieraus leiten sich Zwangspunkte hinsichtlich der Straßenführung ab. In der 38. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wesel wird die geplante Verbindungsstraße zwischen Emmericher Straße und Hamminkelner Landstraße bereits festgelegt. Der erste Teil der Verbindungsstraße zwischen dem Knotenpunkt Holzweg/ Emmericher Straße und der Bocholter Bahnstrecke ist bereits im Rahmen des rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 154 festgesetzt worden. Der Bebauungsplan Nr. 155 regelt den Abschnitt zwischen den beiden Bahnstrecken.

Gemäß § 2 Absatz 4 Baugesetzbuch (BauGB) ist für den Bebauungsplan eine Umweltprüfung vorzunehmen. Der Umweltbericht ist als gesonderter Bestandteil (Teil B) dieser Begründung beigefügt.

A 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 befindet sich im Norden des Stadtgebiets der Stadt Wesel im Ortsteil Feldmark. Das Plangebiet betrifft in der Gemarkung Wesel, Flur 17 das Flurstück 224 sowie teilweise die Flurstücke 158, 170, 275, 274, 159, 119, 217, 218 und 109. Die Gesamtgröße des Planbereichs beträgt ca. 1,9 ha. Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplans im Maßstab 1:500.

Der Verlauf der Nordgrenze wird weitestgehend durch die projektierte Verbindungsstraße zwischen den neu zu schaffenden Eisenbahnkreuzungen definiert. Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die Bocholter Bahnlinie. Die südliche Grenze wird durch den Bebauungsplan Nr. 153 "Blumenkamper Weg-Süd" definiert. Die westliche Grenze des Planbereichs bilden die vom Planfeststellungsverfahren betroffenen Bahnflächen der DB Netz AG. Damit eine bebauungsplanübergreifende Mischgebietsfläche mit durchgehendem Baufenster entsteht, überlagert der südöstliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 155 den Bebauungsplan Nr. 153. Dies erleichtert zukünftige Gewerbeansiedlungen durch das Wegfallen der bisher eingeplanten Abstandsflächen. Die überlagerten Teilbereiche des Bebauungsplans Nr. 153 treten mit Rechtskraft des Bebauungsplans Nr.155 außer Kraft.

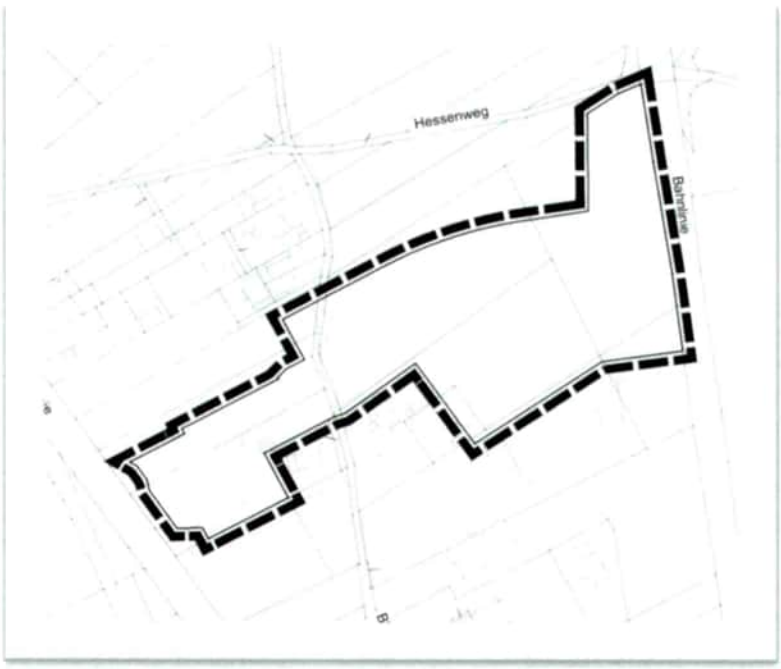


Abbildung 1: Geltungsbereich des BPL Nr. 155

A 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln.

Für die hier in Rede stehende Fläche gilt der Flächennutzungsplan der Stadt Wesel in seiner 38. Änderung. Der Flächennutzungsplan weist für das Plangebiet Mischgebiet, Verkehrsfläche und Grünfläche (Dauerkleingartenfläche) aus. Der Bebauungsplan sieht ein Mischgebiet vor und steht somit im Einklang mit dem aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Wesel.



Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Regionalplan Ruhr

Gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf liegt das Plangebiet in einem "Allgemeinen Siedlungsbereich". Die Festsetzung von Mischgebieten im Bebauungsplan Nr. 155 steht somit im Einklang mit den Zielaussagen des Regionalplan Ruhr.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan Ruhr

Landschaftsplan

In dem Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Wesel ist das Plangebiet nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan Nr. 155 steht daher mit dem Landschaftsplan im Einklang.



Abbildung 4: Auszug aus dem Landschaftsplan

Planfeststellungsverfahren

Das Projekt ABS 46/2 Grenze D/NL – Emmerich – Oberhausen, das vom Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes abgedeckt ist, umfasst den durchgehenden dreigleisigen Ausbau der bestehenden Bahnstrecke 2270. Der beabsichtigte Streckenausbau hat unter anderem zur Folge, dass der jetzige höhengleiche Bahnübergang Holzweg geschlossen und zurückgebaut wird.

Zukünftig ist an dieser Stelle eine Überführung für Radfahrer und Fußgänger geplant.

Als Ersatz wird für den Kraftfahrzeugverkehr eine neue Verbindungsstraße entstehen, die nördlich des Berufskolleg Wesels verlaufend die Bahntrasse unterführen soll. Auch Radfahrer und Fußgänger können zukünftig diese Überführung nutzen. Die für die Überführung erforderlichen Voraussetzungen wurden im Planfeststellungsbeschluss geschaffen.

Diese Vorgaben beachtet der Bebauungsplan Nr.155, indem er die Zwangspunkte der Verkehrsführung aufgreift und eine daran orientierte neue Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Feldmark und Lackhausen vorsieht. Durch die 38. Änderung des Flächennutzungsplans wurde diese Verbindungsstraße bereits in ihrer gesamten Ausdehnung vorbereitet.

Eine weitere Änderung, die sich durch den Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes ergibt, ist der Rückbau der beiden vorhandenen Außenbahnsteige am Haltepunkt Wesel-Feldmark. Der neue Haltepunkt Wesel-Feldmark wird auf Höhe der neuen Verbindungsstraße errichtet.

Der derzeit gültige Erläuterungsbericht der DB-Netz AG zur Planfeststellung ist der Begründung als Anlage 4 beigefügt

A 4 Alternativenprüfung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Weiter heißt es, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.

Der zukünftige Wegfall der aktuellen Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Feldmark und Lackhausen bedarf eines Ersatzes. Die Trasse der neuen Verbindungsstraße ist durch die Zwangspunkte an der Bahnlinie Emmerich – Oberhausen und an der Emmericher Straße durch die dort vorhandenen

Anschlusspunkte weitgehend festgelegt. Aufgrund dieser Zwangspunkte ergibt sich für die Führung der örtlichen Hauptverkehrsstraße keine Alternativlösung.

Für die notwendige Park & Ride Anlage am zukünftigen neuen Bahnübergang gibt es aus städtebaulicher Sicht keinen nahegelegenen Alternativstandort.

Das im östlichen Bereich des Plangebietes geplante Mischgebiet ist eine verträgliche städtebauliche Weiterentwicklung von Mischgebietsflächen und stellt eine Arrondierung dar.

A 5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Außerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist von Schienenanlagen und Straßen umgeben. Im Osten und im Westen grenzen Bahnlinien an das Plangebiet. Im Norden verläuft der Hessenweg. Im Süden grenzt das Plangebiet an den geltenden Bebauungsplan Nr. 153 "Blumenkamper Weg-Süd". Der seit 25.03.1989 rechtskräftige Bebauungsplan weist ein Mischgebiet aus. Der nördliche Bereich ist durch gewerbliche Betriebe und der südliche Bereich durch Wohnbebauung geprägt.

Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die Bahnstrecke Wesel-Bocholt für Personen- und Güterverkehr.

Östlich der Bocholter Bahn schließt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 154 "Am Hessenweg" an das Plangebiet an. Neben der Entwicklung der neuen, leistungsgerechten Verkehrsanbindung zwischen den Ortsteilen Feldmark und Lackhausen ist ein weiteres Ziel dieses Bebauungsplanverfahrens die verträgliche städtebauliche Weiterentwicklung von Wohnbauflächen, die durch öffentliche Grünflächen in ein aufgelockertes, durchgrüntes Wohnumfeld eingebunden werden sollen. Darüber hinaus wurde im Plangebiet des BPL Nr. 154 eine Kindertageseinrichtung errichtet.

Die westliche Grenze des Plangebietes stellt die Schienenstrecke Oberhausen – Emmerich dar. Der Abstand der Gleisanlagen zum Plangebiet beträgt ca. 10,00 m. Der Bereich westlich dieser Bahnstrecke ist planungsrechtlich als Innenbereich gemäß § 34 BauGB zu bewerten.

Nordwestlich des Plangebiets befindet sich eine Splittersiedlung. Für diesen Bereich ist seit dem 17.10.2018 die Entwicklungs- und Ergänzungssatzung Nr. 9 “Hessenweg / Blumenkamper Weg“ gem. § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB in Kraft. Ziel dieser Satzung war die Absicherung der vorhandenen Nutzungen sowie eine geordnete Entwicklung der städtebaulichen Struktur.

Nordöstlich des Plangebietes liegt eine landwirtschaftlich genutzte Fläche.

In ca. 1.000 m Entfernung südlich zum Plangebiet befindet sich ein Betrieb, der unter die Störfallverordnung (12. BImSchV) fällt. Die Störfallverordnung fordert, dass langfristig dem Erfordernis Rechnung getragen wird, zwischen Betriebsbereichen einerseits und schutzbedürftigen Gebäuden und Gebieten andererseits einen angemessenen Abstand zu wahren. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt außerhalb des ermittelten Schutzabstandes zum o.g. Betrieb.

Der BPL Nr.155 grenzt südlich an den BPL Nr. 153, der ein Mischgebiet ausweist.

Innerhalb des Plangebiets

Das Plangebiet ist geprägt durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Acker- und Grünlandflächen) sowie privat genutzte Gartengrundstücke. Die westlich des Blumenkamper Weges gelegenen und zukünftig zur Verbreiterung der Straßenfläche herangezogenen Flurstücke, werden zurzeit als Gartenfläche (Flurstück 107) und Ackerland (Flurstück 105) genutzt.

Die aktuelle verkehrliche Situation im Bereich des Plangebiets ist geprägt durch landwirtschaftlichen Verkehr sowie Schleichverkehren, die den Durchgangsverkehren zuzuordnen sind, sowie An- und Ablieferungsverkehre für die dort ansässigen Gewerbebetriebe und den Verkehren zu den Wohngebäuden.

A 6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

Städtebauliches Konzept

Wie bereits im Kapitel "A 1Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel" beschrieben, werden mit der Planung vier wesentliche Ziele der städtebaulichen Weiterentwicklung verfolgt: Zum einen die Schaffung einer attraktiven innerörtlichen Verbindungsstraße zwischen den Ortsteilen Feldmark und Lackhausen, zum anderen die Entwicklung einer Park & Ride Anlage am neuen Bahnübergang. Außerdem sollen eine verträgliche städtebauliche Weiterentwicklung von Mischgebietsflächen geregelt und das Teilstück des Blumenkamper Weges, das die Strecke zwischen neuer Verbindungsstraße und Park & Ride Anlage verbindet aufgrund der geänderten verkehrlichen Anforderungen neu geplant werden.

Die intensive Verkehrsnutzung einer innerörtlichen Verbindungsstraße erfordert städtebauliche Vorgaben, die sowohl die Qualität als Wohn- und Gewerbestandort für zukünftige Bewohner als auch die öffentliche Wahrnehmung durch die übrigen Nutzer des Straßenraumes berücksichtigen sollen. Diese Zielvorstellungen werden über die textlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Nr. 155 und den unmittelbar im Osten angrenzenden Bebauungsplan Nr. 154 gesichert. Die Ausweisung als Mischgebiet erfolgt in Erweiterung des südlich angrenzenden rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 153, der ebenfalls ein Mischgebiet ausweist. Im westlichen Bereich des Plangebiets wird eine Park & Ride Anlage vorgesehen.

Die Versickerungsfläche wird nördlich der neuen Verbindungsstraße angelegt.

Die Erschließung der Mischgebietsfläche wird durch zwei geplante Einfahrtsbereiche von der neuen Verbindungsstraße abgehend gewährleistet. Die Park & Ride Anlage wird über den Blumenkamper Weg erschlossen. Der nördlich des Plangebiets gelegene Hessenweg wird derzeit aufgrund des Nahversorgungszentrums und dem Dienstleistungsangebot im Ortsteil Lackhausen vermehrt aus Richtung Blumenkamp in Anspruch genommen. Dies wird zukünftig aufgrund der Abbindungen des Hessenweges nicht mehr möglich sein, so dass sich die Verkehre aus dem Ortsteil Blumenkamp Richtung Lackhausen über die Hamminkelner Landstraße und die neue Verbindungsstraße verlagern werden. Die geplante Verbindungsstraße hat somit vier Funktionen:

(1) Bündelung von Verkehren zwischen den Ortsteilen Feldmark und Lackhausen (insb. aus nördlicher Richtung kommend).
(2) Erschließung der Mischgebietsflächen und Anschluss der Park & Ride Anlage über den Blumenkamper Weg.
(3) Erschließung der Wohngebietsflächen im Bebauungsplan Nr. 154.
(4) Ersatz für den PKW Verkehr über den Holzweg, der derzeit die Verbindung zwischen den Ortsteilen Feldmark und Lackhausen darstellt.

Um einen attraktiven Stadtraum und gleichzeitig einen höchstmöglichen naturschutzrechtlichen Ausgleich im Plangebiet zu schaffen, wird die Verbindungsstraße im Plangebiet als Allee (analog als Weiterführung der Verbindungsstraße im Bebauungsplan Nr. 154) mit trennenden Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Fußwegbereich angelegt. Darüber hinaus wird die Wahrnehmung des Stadtraumes positiv beeinflusst, indem Vorgaben zur Gestaltung der Grünfläche zwischen der Verkehrsfläche und der Bauzone in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Ebenfalls ist in diesem Abschnitt entsprechend eine Bauhaltestelle mit einer Querungshilfe vorgesehen. Es werden Parkbuchten entlang der Verbindungsstraße errichtet.

Verkehrserschließung

Da die neue Verbindungsstraße nicht nur den Neuverkehr – bedingt durch die Schaffung neuer Wohnbauflächen im Bebauungsplan Nr. 154 – aufnehmen muss, sondern darüber hinaus auch noch die Verkehre, die bisher über den Hessen- und den Holzweg geführt wurden, erhält die Verbindungsstraße eine ausreichende Fahrbahnbreite. Beidseitig der Fahrbahn werden trennende Grünstreifen und im Anschluss daran Fußwege angelegt. Die neue Erschließung wird in einer Breite von 15,50 m ausgebaut und berücksichtigt alle Verkehrsteilnehmer in einer ausreichenden Dimensionierung. Das Verkehrsnetz im Plangebiet verfügt somit über eine Haupterschließung.

Die im Plangebiet entstehenden Mischgebietsflächen sowie die Park & Ride Anlage sind verkehrstechnisch durch die Planstraße sehr gut angebunden. Da die Entfernung des Plangebiets zur Bahnstrecke Oberhausen – Emmerich lediglich ca. 10,00 m beträgt und dort der Bahnhaltepunkt Wesel-Feldmark vorzufinden sein wird, ist das

Plangebiet sehr gut an den schienengebundenen Personennahverkehr angebunden. Eine Haltestelle für den straßengebundenen Personennahverkehr ist ebenfalls im Plangebiet vorgesehen.

Die innerörtliche Anbindung für Radfahrer und Fußgänger zwischen den Ortsteilen Lackhausen und Feldmark wird weiterhin über den Holzweg sowie über die geplante neue Verbindungsstraße (durch beidseitig angelegte Fußwegbereiche und Radspuren) sichergestellt. Die Anbindungen werden zum einen höhengleich die Bocholter Bahnstrecke und zum anderen als Überführung die Bahnstrecke Oberhausen – Emmerich queren. Alle vorhandenen Radwegeverbindungen bleiben erhalten.

Mit Hilfe von Verkehrssimulationen können sowohl das durch die Planung induzierte Verkehrsaufkommen als auch durch andere Maßnahmen (bspw. Abbinden vorhandener Wegeverbindungen) verursachte Neuverkehre oder Verkehrsverlagerungen untersucht werden und so die verkehrlichen Auswirkungen auf das umgebende Straßennetz ermittelt werden. Unter Berücksichtigung von maximal 150 neuen Wohneinheiten, die mit dem Bebauungsplan Nr. 154 entstehen könnten (Maximalwertbetrachtung), sowie den Verkehrsverlagerungen, die sich durch das Abbinden vorhandener Wegeverbindungen ergeben werden, ist auf der neuen Erschließungsstraße ein Verkehrsaufkommen von ca. 5.100 Fahrzeugen pro Tag zu erwarten. Im Bereich des Holzwegs sowie des Hessenwegs wird die Verkehrsbelastung durch den motorisierten Individualverkehr infolge der Abbindungen deutlich abnehmen. Der Mühlenweg wird durch den Bau der neuen Verbindungsstraße nur marginal stärker belastet, die Hamminkelner Landstraße hingegen wird eine Mehrbelastung erfahren. Um einen schnelleren Verkehrsfluss gewährleisten zu können, soll der Knotenpunkt Hamminkelner Landstraße/ neue Verbindungsstraße zukünftig als Minikreisverkehr ausgebaut werden. Alle vorhandenen Straßen, die nach der Verkehrssimulation stärker belastet werden, können diese zusätzlichen Verkehre aufnehmen. Aus- oder Umbaumaßnahmen vorhandener Straßen sind daher nicht erforderlich.

Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 154 wurde von der Ingenieurgruppe IVV eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung des Kontenpunktes L 7/ Holzweg/ Julius-Leber-Straße vorgenommen. Aus diesen Gutachten geht hervor, dass der Knotenpunkt auch bei den zukünftigen auftretenden Verkehrsmengen und dem vorhandenen Knotenausbau weiterhin in hinreichender leistungsfähiger Form betrieben werden kann. Die Gutachten sowie eine ergänzende Stellungnahme sind als Anlage 6, 7 und 8 zu dieser Begründung beigefügt.

A 7 Regelungen des Bebauungsplans

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

Art der baulichen Nutzung

Entsprechend der Mischgebietsfestsetzung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 153 wird im Plangebiet ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Festsetzung dient somit als Erweiterung und zur verträglichen städtebaulichen Weiterentwicklung des südlich gelegenen Mischgebietes. Ein im Plangebiet ansässiger Betrieb hat für sich Entwicklungsabsichten dokumentiert, die mit den oben genannten Zielen im Einklang stehen. Eine Zielsetzung des Bebauungsplans Nr. 155 ist die Entwicklung einer Mischgebietsfläche mit einem durchgehenden Baufenster. Daher überlagert die südöstliche Baugrenze und die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen des Bebauungsplans Nr. 155 den Bebauungsplan Nr.153.

Ausschluss von Nutzungen und Anlagen

Vergnügungsstätten

Erfahrungsgemäß bieten Mischgebiete in Hinblick auf den Immissions- und Nachbarschutz sowie aufgrund der meist recht guten Erreichbarkeit für Kfz-Nutzer besondere Anreize für die Ansiedlung von Vergnügungsstätten sowie bestimmte Gewerbe- und Einzelhandelsbetriebe – namentlich Bordelle bzw. bordellartige Betriebe sowie Sex-Shops –, für die das Plangebiet nicht vorgesehen ist. Dieses entspricht den Zielen des Vergnügungsstättenkonzepts der Stadt Wesel, das am 14.03.2017 vom Rat der Stadt Wesel beschlossen worden ist.

Der Begriff der Vergnügungsstätte ist nicht legal definiert. Vergnügungsstätten sind ein Sammelbegriff für Gewerbebetriebe besonderer Art, bei denen die kommerzielle Unterhaltung des Besuchers im Vordergrund steht. Bei diesen Betrieben werden in unterschiedlicher Ausprägung der Sexual-, Spiel- und/oder der Geselligkeitstrieb für eine gewinnbringende Freizeitunterhaltung angesprochen oder auch ausgenutzt. Aufgrund der langjährigen Rechtsprechung zum Begriff der Vergnügungsstätte hat dieser eigenständige planungsrechtliche Nutzungsbegriff eine nahezu abschließende Regelung erfahren. So sind folgende Einrichtungen eindeutig als Vergnügungsstätten zu werten: Spielhallen, Spielkasinos und Spielbanken, alle Arten von Diskotheken und Nachtlokalen, wie Varietees, Nacht- und Tanzbars, alle anderen Tanzlokale und -cafés, Striptease-Lokale und Sex-Kinos einschließlich der Lokale mit Video-Kabinen. Neben diesen eindeutig den Vergnügungsstätten zuzuordnenden Betrieben gibt es aber auch schwierige Abgrenzungsfälle (z.B. Wettbüros, Internetcafés, Billardcafés, Kinos etc.). Hier hängt die Zuordnung von der jeweiligen Schwerpunktsetzung und Ausstattung des Betriebs ab.

Es entspricht einem allgemeinen städtebaulichen Erfahrungssatz, dass sich Vergnügungsstätten negativ auf ihre Umgebung auswirken können. So haben Vergnügungsstätten häufig schon aufgrund ihres optischen Erscheinungsbildes zu einem Qualitätsverlust der Umgebung geführt. Die Ansiedlung solcher Betriebe kann

aber auch das Image des Plangebiets und des Umfeldes negativ beeinflussen und somit zu einem Attraktivitätsverlust führen. Die Verhinderung eines solchen "Trading-down-Effekts" stellt nach ständiger Rechtsprechung einen besonderen städtebaulichen Grund i.S.d. § 1 Abs. 9 BauNVO dar, der den Ausschluss von Vergnügungsstätten rechtfertigen kann (vgl. BVerwG, Beschluss v. 04.09.2008 – 4 BN 9.08, Rn 8). Um die Attraktivität des Standorts zu erhalten, die Nutzungsvielfalt zu sichern und damit einer möglichen Niveauabsenkung zuvorzukommen, werden daher die Vergnügungsstätten im Plangebiet ausgeschlossen. Darüber hinaus sind auch die direkte Nähe des Plangebiets zum Bebauungsplan Nr. 154 mit einem Allgemeinen Wohngebiet und einer Tageseinrichtung für Kinder, sowie die nahe gelegenen Schulstandorte Gründe für den Ausschluss von Vergnügungsstätten. Derartige Betriebe lassen sich mit den Belangen der zuvor genannten Nutzungen in der Regel nur schwer vereinbaren, da störende Auswirkungen der Vergnügungsstätten und deren Besucher nicht auszuschließen sind.

Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten

Der Entwicklung des Einzelhandels wird in der Stadt Wesel eine besondere Bedeutung beigemessen. Dieser hohe Stellenwert des Einzelhandels erklärt sich nicht nur aus seiner Versorgungsfunktion für die Bevölkerung. Er prägt die Stadt auch städtebaulich-stadtstrukturell und trägt dabei entscheidend zur Zentrenbildung und Belebung der Ortsteile bei. Der Strukturwandel im Handel mit Konzentration, Filialisierung und der Tendenz zu größeren Betriebseinheiten bzw. Betriebstypen in Kombination mit einer bevorzugten Ansiedlung an peripheren Standorten, die eine optimale Erreichbarkeit und Stellplatzsituation für den Pkw-Kunden bieten, hat daher erheblichen Einfluss auf die Stadtentwicklung und Stadtgestalt.

Im Jahr 2020 wurde das Einzelhandelskonzept für die Stadt Wesel vom Rat der Stadt Wesel beschlossen (Anlage 9). Durch das Einzelhandelskonzept von 2020 besteht die Möglichkeit, aktiv die Entwicklung im Bereich des Einzelhandels zu steuern.

Um die im Einzelhandelskonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln, sollen im Bebauungsplan Nr. 155 nur solche Einzelhandelsbetriebe zulässig sein, die in der Innenstadt bzw. den Nahversorgungsbereichen nicht angesiedelt werden können (bspw. aufgrund des Flächenbedarfs oder der Transportformen) und die keinen Beitrag zur Ausgestaltung der Versorgung (i.e.S.) oder zur Zentralität leisten. Daher werden im Plangebiet die Zentren– und nahversorgungsrelevanten Sortimente ausgeschlossen.

Aufgrund der Ausführungen zum Ausschluss von Nutzungen und Anlagen im Plangebiet werden folgende textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 1 Ausschluss von Nutzungen und Anlagen

Folgende Nutzungen und Anlagen sind unzulässig:

(1) Vergnügungsstätten
(2) Bordelle bzw. bordellartige Betriebe
(3) Sex-Shops
(4) Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Kernsortiment

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
Blumen, insbesondere Schnittblumen
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
Bücher/Zeitschriften/Computerzubehör
Drogerie/Kosmetik*
Foto/Video/Optik/Akustik
Geschenkartikel
Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
Haus- und Heimtextilien**
Kunstgewerbe/Bilder
Medien***
Musikalienhandel
Nahrungs- und Genussmittel (einschl. Getränke)
Papier/Schreibwaren/Büroorganisation
Pharmazeutika, Reformwaren
Sanitätswaren (Rehabilitation)
Spielwaren, Bastelartikel
Sport- und Freizeitartikel****
Uhren/Schmuck
Waffen, Jagdbedarf
Zeitungen, Zeitschriften

Erläuterungen:
* Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
** Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Zubehör
*** Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik
**** einschl. Sportgeräte, Campingartikel, ohne Fahrräder und Zubehör

Ausnahmen für den Verkauf von Waren aus den zentrenrelevanten Sortimenten
Das Plangebiet soll auch für produzierendes, verarbeitendes und reparierendes Gewerbe sowie für Handwerksbetriebe vorgehalten werden. Unter diesen Gewerbe- und Handwerksbetrieben gibt es durchaus einige, die im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit Produkte aus den zentrenrelevanten Sortimenten in angegliederten

Verkaufsstätten an den Endverbraucher verkaufen (sog. Annex-Handel). Betriebe dieser Art können sich dann in das gewerbliche Umfeld integrieren, wenn die Waren, die verkauft werden, in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, mit der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder mit den Reparatur- und Serviceleistungen stehen. Da die Ansiedlung solcher Betriebe unter bestimmten Voraussetzungen durchaus städtebaulich gewünscht ist, soll der untergeordnete Annex-Handel von Handwerks- und Gewerbebetrieben ausnahmsweise zulässig sein. Dadurch kann vermieden werden, dass die Ansiedlung von grundsätzlich erwünschten Betrieben an einem vollständigen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten scheitert. der Einfluss eines solchen betriebsgebundenen Einzelhandels auf die Innenstadt und die Nahversorgungsbereiche ist in der Regel gering ist.

Erfahrungen zeigen allerdings die Gefahr auf, dass sich – über dem Vorwand einer geringfügigen Tätigkeit an der Ware – reine Verkaufsbetriebe ansiedeln könnten. Um dies zu vermeiden, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass die Verkaufsflächen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen müssen. Darüber hinaus muss sichergestellt werden, dass die gewerbliche Tätigkeit eines Betriebs im Vordergrund steht und dass der Annex-Handel eine lediglich untergeordnete Funktion einnimmt. Dies erfolgt über eine sowohl relative als auch absolute flächenmäßige Begrenzung der Einzelhandelsaktivitäten. Mit der relativen flächenmäßigen Begrenzung wird sichergestellt, dass die Verkaufsfläche für zentrenrelevante Sortimente im Vergleich zur Geschossfläche (GF) des Betriebes deutlich untergeordnet ist. Mit der absoluten flächenmäßigen Begrenzung kann vermieden werden, dass z.B. durch größere Grundstückszuschnitte übergroße bauliche Anlagen errichtet werden, wodurch die Verkaufsflächen überhandnehmen könnten. Somit kann also auch darauf hingewirkt werden, dass die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet den Zielen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wesel nicht zuwiderläuft, denn aufgrund der geringen Größe der Verkaufsflächen kann nicht von wettbewerblichen Beeinträchtigungen vorhandener Einzelhandelsbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen ausgegangen werden. Würde eine solche flächenmäßige Begrenzung nicht vorgenommen werden, könnte nicht gewährleistet werden, dass bei den von der Ausnahme erfassten Gewerbe- und Handwerksbetrieben der angegliederte Einzelhandel nur eine mit den Zielsetzungen der Planung, die den zentrenrelevanten Einzelhandel grundsätzlich verhindern will, noch vereinbare deutlich untergeordnete städtebauliche Bedeutung haben wird (vgl. OVG NRW, Urteil v. 09.11.2010 – 10 D 15/08.NE, Rn 35). Auch das Bundesverwaltungsgericht hat die Zulässigkeit der Größenbeschränkung von Verkaufsflächen anerkannt (BVerwG, Urteil v. 29.01.2009 – 4 C 16.07, Rn 21). Daher wird folgende textliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 2 Ausnahmen für den Verkauf von Waren aus den zentrenrelevanten Sortimenten

(1) Ausnahmsweise sind Gewerbe- und Handwerksbetriebe zulässig, deren Verkaufsflächen für zentrenrelevante Sortimente im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem jeweiligen Gewerbe- und Handwerksbetrieb stehen, 10 % der Geschossfläche (GF) des zugeordneten Betriebes nicht überschreiten und höchstens 100 qm je Betrieb betragen. (§ 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO)

Da lediglich Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten ausgeschlossen werden, sind Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig. Damit sich diese Form der Betriebe nicht nachteilig auf die zentralen Versorgungsbereiche auswirken wird folgende Beschränkung im Bebauungsplan aufgenommen:

(2) Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten gemäß der Weseler Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts 2020 der Stadt Wesel sind bis zu einer Verkaufsfläche von 800 qm zulässig. (§ 6 Absatz 2 Nr.3 BauNVO i.V.m § 1 Abs. 5 und Absatz 9 BauNVO)

Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird – ebenso wie bei den angrenzenden Bebauungsplänen Nr. 153 und Nr. 154 – mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird in dem mit MI 1 und MI 1 ① gekennzeichneten Teilbereich mit 0,8 und in dem Teilbereich MI 2 mit 0,5 festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage von §§ 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1, 2 BauGB und kann der Planzeichnung entnommen werden.

Zahl der Vollgeschosse

Das Plangebiet ist in die Teilbereiche MI 1, MI 1 ① und MI 2 gegliedert. In dem Teilbereich MI 1 und MI 1 ① sind in Anlehnung an den südlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 153 zwei Vollgeschosse zulässig. Zur Förderung zukünftiger Gewerbeansiedlungen im südöstlichen Geltungsbereich des Plangebietes ist die Ausweisung einer bebauungsübergreifenden Mischgebietsfläche mit durchgehendem Baufenster ratsam. Daher überlagert die südöstliche Baugrenze und die Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen des Bebauungsplans Nr. 155 den Bebauungsplan Nr. 153. Aus dieser Überlagerung begründet sich auch die im Plangebiet gekennzeichnete Teilfläche MI 2, in welcher ein Vollgeschoss zulässig ist. In dem Teilbereich MI 1 ① ist Wohnbebauung entsprechend den Vorgaben zu Bauvorhaben in der Nähe von Bahnanlagen nicht zulässig.

§ 3 Wohngebäude in der Nähe von Bahnanlagen
In dem Teilbereich MI 1 ① sind Wohngebäude nicht zulässig.

Höhe baulicher Anlagen
Um eine unerwünschte (Höhen-) Entwicklung der städtebaulichen Strukturen sowie eine damit einhergehende zu starke Dominanz der Bebauung bzw. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weitgehend zu verhindern, wird die zulässige Höhe baulicher Anlagen beschränkt. Gleichzeitig kann auf diese Weise ein geordnetes, einheitliches Erscheinungsbild des Gebiets gewährleistet werden.

In der mit MI 1 gekennzeichneten Fläche wird mit der Begrenzung der Oberkante baulicher Anlagen auch der geplanten Gebäudehöhe in dem angrenzenden Bebauungsplans Nr. 154 sowie der Ortsrandlage des Plangebiets Rechnung getragen. Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird definiert als das senkrecht auf der Straßenseite gemessene Maß von der Bezugshöhe bis zur Oberkante der gesamten Dachkonstruktion. Die Höhenfestsetzungen beziehen sich auf Normalhöhennull (NHN). Die Regulierung der Höhe der baulichen Anlagen wird durch die Darstellung der zulässigen Oberkante der baulichen Anlage über Normalhöhennull in der Planzeichnung eindeutig festgesetzt. Somit ergibt sich eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 37,50 m über NHN. Dies entspricht einer tatsächlichen Gebäudehöhe von ca. 12,50 m. Es wird darauf hingewiesen, dass bspw. freistehende Werbeanlagen (Pylone) auch bauliche Anlagen sind.

Des Weiteren wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 0,50 m für ausnahmsweise zulässig erklärt, sofern sich diese Überschreitung aufgrund eines höheren konstruktiven Dachaufbaus durch Passiv-Energiehäuser oder Solarenergieanlagen ergibt.

§ 4 Höhe baulicher Anlagen
(1) Die Gebäudehöhe ist die Oberkante baulicher Anlagen. Sie ist der Planzeichnung zu entnehmen und bezogen auf Meter über Normalhöhennull (NHN). Die Oberkante baulicher Anlagen (OK) wird definiert als das senkrecht auf der Straßenseite gemessene Maß von der Bezugshöhe bis zur Oberkante der gesamten Dachkonstruktion. (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 18 BauNVO, § 9 Abs. 3 BauGB)

(2) Ausnahmsweise sind bei Gebäuden mit First, Überschreitungen der maximal zulässigen Firsthöhe um bis zu 0,50 m zulässig, wenn sie durch einen höheren konstruktiven Dachaufbau durch Passiv-Energiehäuser oder Solarenergieanlagen bedingt sind. (§ 16 Abs. 6 BauNVO)

Oberster Abschluss von Werbeanlagen
Um einen einheitlichen städtebaulichen Gesamteindruck gewährleisten zu können, wird auch die Festsetzung zum obersten Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden

festgesetzt. Gleichzeitig wird durch diese Festsetzung die potenzielle Lichtimmission vermindert.

§ 5 Oberste Abschluss von Werbeanlagen

Der oberste Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden darf maximal bis zu Oberkante der tatsächlichen Gebäudehöhe reichen/liegen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 BauO NRW)

Fußbodenoberkante

Um Schäden in baulichen Anlagen aufgrund von Starkregenereignissen vorzubeugen, soll die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen höher liegen als die öffentlichen Verkehrsflächen. Wenn der Höhenunterschied aber nicht auf ein maximales Maß begrenzt wird, besteht die Gefahr, dass das Kellergeschoss als normale Wohn- bzw. Gewerbefläche genutzt wird. Dies würde den Sicherheitsgedanken der Festsetzung konterkarieren. Daher wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 6 Fußbodenoberkante

Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der für die Erschließung der Anlage dienenden öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Bauweise

Zur Förderung zukünftiger Gewerbeansiedlungen im südöstlichen Geltungsbereich des Plangebietes ist die Ausweisung einer bebauungsübergreifenden Mischgebietsfläche mit durchgehendem Baufenster in Anbindung an den Bebauungsplan Nr. 153 vorgesehen. Durch den Verzicht auf bislang geltende Abstandsflächen soll eine bauliche Verdichtung ermöglicht werden. Die geplante, möglichst großflächig konzipierte Bauzone trägt den heterogenen Anforderungen eines urban geprägten Mischgebietes sowie den individuellen Bedürfnissen künftiger Nutzer in besonderem Maße Rechnung.

In dem mit MI 1 gekennzeichneten Gebiet weist die Baugrenze eine Entfernung von bis zu 6,00 m zur Straßenbegrenzungslinie auf. Dies ist erforderlich, da die Verbindungsstraße als Allee geplant wird und die Baumkronen ausreichend Platz benötigen. Außerdem sollen entsprechend der Vorprägung durch den südlich gelegenen Bebauungsplan Nr. 153 vergleichbare Abstände festgesetzt werden, um ein einheitliches städtebauliches Bild entlang der innerörtlichen Verbindungsstraße zu schaffen.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Verbindungsstraße

Die Erschließung erfolgt durch eine zentrale Haupterschließung, die von der geplanten Unterführung der Betuwe-Linie bis zur Bocholter Bahnstrecke verlaufen wird. Diese Verbindungsstraße wird mit straßenbegleitenden Gehwegen sowie trennenden Grün- / Parkstreifen und Radspuren auf der Fahrbahn ausgestattet. Ziel ist es hier eine Allee zu schaffen mit neu gepflanzten Bäumen (Bäume sind der Pflanzliste zu entnehmen). Dadurch ergibt sich ein Straßenquerschnitt von 15,50 m. Die Mischgebiete im Plangebiet werden durch die festgesetzten Einfahrtsbereiche auf der Verbindungsstraße erschlossen.

Park & Ride Anlage

Im Rahmen des Gesamtkonzepts zur Planung der neuen innerörtlichen Verbindungsstraße ist ein weiterer wichtiger Punkt der Bau einer ausreichend dimensionierten Park & Ride Anlage am neuen Haltepunkt Wesel-Feldmark. Es soll eine Parkanlage für PKW, motorisierte Zweiräder und Fahrräder entstehen. Die Park & Ride Anlage ist eine Abstellanlage zur einfachen und sicheren Verknüpfung von Pkw und Bahn.

Auf der Park & Ride Anlage stehen 62 PKW-Parkplätze sowie Fahrradstellplätze zur Verfügung. Sollte im Rahmen der späteren Ausbauplanung zur Park & Ride Anlage entschieden werden, dass z.B. eine Überdachung mit Photovoltaik errichtet werden soll, würden ggf. aufgrund der notwendigen Aufständerung Stellplätze im Randbereich wegfallen.

Die Straßenverkehrsfläche der Park & Ride Anlage weist die besondere Zweckbestimmung "Parkplatz" (P) auf.

Blumenkamper Weg

Der Blumenkamper Weg dient der Erschließung der Mischgebietsfläche und der Park & Ride-Anlage des Bebauungsplanes Nr. 155. Aufgrund der Anlieferungsverkehre und der geänderten verkehrlichen Anforderungen wird die Wegeführung eines Teilbereichs des Blumenkamper Weges geändert, wobei die geänderte Führung auf eine Breite von 9,50 m ausgebaut wird.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen

Es ist beabsichtigt, dass auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser ortsnah versickern zu lassen. Die Ingenieurgesellschaft H2P mbH hat mit Gutachten vom 05.06.2025 die Planung der Entwässerungseinrichtungen im Bebauungsplan Nr. 155 gutachterlich untersucht. Vor diesem Hintergrund werden im Plangebiet Entwässerungsrinnen vorgesehen mit anschließender, meist oberflächennaher Einleitung in eine entsprechende Versickerungsmulde.

Um eine einwandfrei funktionierende Entwässerung gewährleisten zu können ist die Einhaltung eines entsprechenden Gefälles im Straßenraum erforderlich. Daher werden die vom Gutachter geplanten Deckenhöhen im Bebauungsplan (siehe

Planzeichnung, Blatt B) als Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen festgesetzt. Darüber hinaus ist diese Festsetzung auch deswegen erforderlich, da sich bestimmte Maße der anschließenden Bebauung auf die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen beziehen. Daher wird folgende Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 7 Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen

Die Höhenlage der öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß den Festsetzungen in der Planzeichnung festgelegt. Zwischenwerte für die Straßenabschnitte sind durch lineare Interpolation zu ermitteln. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 i.V.m. § 9 Abs. 3 BauGB)

Darüber hinaus wird eine Empfehlung, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel abzustimmen, als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe Kapitel "Empfehlungen und Hinweise").

Einfahrtsbereiche, Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entlang der Südseite der innerörtlichen Verbindungsstraße werden Einfahrtsbereiche festgesetzt. Zukünftige, bisher nicht festgesetzte Einfahrtsbereiche auf der Nordseite sollen möglichst auf gleicher Höhe liegen. Die Zwischenbereiche dürfen nicht für Ein- und Ausfahrten genutzt werden. Durch diese städtebauliche Idee soll eine durchgehende, nachhaltig funktionierende Alleebepflanzung – die ein wesentliches Qualitätsmerkmal der innerörtlichen Verbindungsstraße darstellt – unterstützt werden.

Behandlung des Niederschlagswassers (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Gemäß § 44 LWG NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Für die Entwässerung des Plangebiets wurde ein Gutachten „Planung der Entwässerungseinrichtungen Bebauungsplan Nr.155 - An der Bocholter Bahn in Wesel“ von der Ingenieurgesellschaft H2P mbH (Anlage 3) erstellt. Das vorgenannte Gutachten sieht eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers vor. Da der unter dem Oberboden befindliche Auenlehm ungeeignet für die Versickerung ist, muss dieser an den Stellen, an denen die Versickerungsmulden ausgebildet werden sollen, durch ein Bodenmaterial mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit ausgetauscht werden.

Für das im Bebauungsplan ausgewiesene Mischgebiet soll das dort anfallende Oberflächenwasser schadlos und vor allem ortsnah zur Versickerung gebracht werden. D.h., das auf einem Privatgrundstück anfallende Oberflächenwasser soll auch nur auf selbigem Grundstück versickern. Es ist zu berücksichtigen, dass mindestens

8,0 Prozent der jeweiligen Grundstücksgröße für eine entsprechende Versickerung vorzuhalten sind.

Zur Behandlung und Versickerung der Niederschlagswassermengen, die auf öffentlichen Erschließungsflächen anfallen, werden zum Straßenverlauf parallel verlaufende Entwässerungsrinnen geplant mit anschließender, meist oberflächennaher Einleitung in entsprechende Versickerungsmulden.

Das auf der innerörtlichen Verbindungsstraße anfallende Oberflächenwasser soll über Rinnenanlagen und Straßenabläufen dem geplanten Regenwasserkanal und letztlich der Versickerungsmulde (Mulde 06) auf der Zentralen Versickerungsfläche zugeführt werden.

Die Bereiche des Park & Ride - Parkplatzes und der Kreuzung am Blumenkamper Weg sind in entwässerungstechnischer Hinsicht in Teilbereiche aufgeteilt. Die Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers erfolgt grundsätzlich über die befestigte Oberfläche entsprechend dem Oberflächengefälle mit anschließender oberflächennaher Einleitung in eine entsprechende Versickerungsmulde. Die Flächeninanspruchnahme jeder Versickerungsmulde ist schematisch in dem Lageplan Entwässerung (s. Blatt 2, 3 und 4) dargestellt. Die exakte Form der Mulde kann während der Bauausführung noch verändert und endgültig festgelegt werden.

Die abflusswirksamen Flächen sind dem Gutachten der Ingenieurgesellschaft H2P mbH „Planung der Entwässerungseinrichtungen Bebauungsplan Nr. 155 "An der Bocholter Bahn" in Wesel“ (Anlage 3) sowie dem Blatt B des Bebauungsplans Nr.155 zu entnehmen. Die Dimensionierung der Mulden ergibt sich aus dem vorgenannten Gutachten zur Entwässerung.

Um eine einwandfrei funktionierende Entwässerung gewährleisten zu können ist darüber hinaus die Einhaltung eines entsprechenden Gefälles im Straßenraum erforderlich. Daher werden die vom Gutachter geplanten Deckenhöhen im Bebauungsplan als Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen festgesetzt (siehe hierzu § 7 der textlichen Festsetzungen "Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen"). Eine ordnungsgemäße Aufbereitung und Versickerung der auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge kann somit sichergestellt werden.

Für die Behandlung des Niederschlagswassers werden folgende textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 8 Behandlung des Niederschlagswassers

(1) Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist auf den angrenzenden öffentlichen Grün- und MSPE-Flächen zu versickern. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG)

(2) Es dürfen nur Materialien für Dachflächen verwendet werden, die zu keiner Verunreinigung des Niederschlagswassers führen. Das Niederschlagswasser ist über die belebte Bodenzone zu versickern. (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 44 LWG)

Da laut Gutachten der unter dem Oberboden befindliche Auenlehm für die Versickerung von Niederschlagswasser ungeeignet ist, muss dieser an den Stellen, an denen die Versickerungsmulden ausgebildet werden sollen, durch ein Bodenmaterial mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit ausgetauscht werden. Zudem soll das auf dem ausgewiesenen Mischgebiet anfallende Oberflächenwasser auf den Privatgrundstücken versickern. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass mindestens 8,0 Prozent der jeweiligen Grundstückgröße für eine entsprechende Versickerung vorzuhalten sind. Durch die festgesetzte GRZ von 0,4 wird diesem Erfordernis Rechnung getragen.

Grünflächen und Anpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25a BauGB)

In Anlehnung und als Weiterführung der im Bebauungsplan Nr. 154 geplanten Allee wird die neue innerörtliche Verbindungsstraße im Plangebiet ebenfalls als Allee mit trennenden Grünstreifen zwischen Fahrbahn und Fußwegbereich angelegt. Was zugleich auch der Schaffung eines attraktiven Stadtraums dient. Durch die Festsetzung der Einfahrtsbereiche entlang dieser Planstraße kann eine durchgehende, nachhaltig funktionierende Alleebepflanzung gewährleistet werden. Die Standorte der Bäume werden daher im Bebauungsplan festgesetzt. Im Bereich der übrigen Verkehrsflächen wird die Lage der Bäume ebenfalls verbindlich festgesetzt.

In dem mit MI 1 gekennzeichneten Gebiet werden zwischen den Ein- und Ausfahrtbereichen Anpflanzungsflächen festgesetzt. Diese dienen der Eingrünung der Mischgebietsfläche und tragen somit zur Absicherung eines attraktiv wirkenden Straßenraumes bei. In Anlehnung an die grünordnerischen Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 153 werden zur optischen Abschirmung und Gliederung des Plangebiets in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in dem Bereich an der östlichen Plangebietsgrenze (entlang der Bahnlinie) Einzelbäume in einem Abstand von 10,00 m festgesetzt.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist zu verhindern, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien behindert werden. Aus diesem Grund wird unter den Hinweisen im Bebauungsplan Nr. 155 auf das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; verwiesen.

Die öffentliche Grünfläche nördlich der neuen Verbindungsstraße (Versickerungsfläche) wird zur besseren Einbindung in die Landschaft mit autochthonem, regionalem Saatgut aus NRW für Blütenwiesen flächig und dauerhaft

begrünt werden. Diese Maßnahmen dienen sowohl der Gestaltung als auch der ökologischen Aufwertung des Gebiets. Gleichermaßen dienen die folgenden Festsetzungen der Minimierung des Eingriffs und der Sicherung eines ökologischen wertvollen Lebensraumes.
Um diese Ziele zu erreichen, müssen die entsprechenden Maßnahmen verbindlich im Bebauungsplan festgesetzt werden.

§ 9 Grünflächen und Anpflanzungen

(1) Die Versickerungsfläche im Nordosten des Plangebiets ist als MSPE-Fläche festgesetzt. Sie ist mit Einsaat von autochthonem, regionalem Saatgut aus NRW für Blühwiesen zu gestalten. Die Mahd der MSPE-Fläche hat im Herbst eines jeden Jahres zu erfolgen. Um ein Einwachsen in die öffentlichen Verkehrsflächen zu vermeiden, hat die Mahd in diesen Bereichen (bis zu 1,50 m Tiefe) 10- bis 12-mal pro Jahr zu erfolgen. Das Mahdgut ist auszutragen und abzufahren. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(2) Im Verlauf der Verbindungsstraße sind Acer platanoides (Spitzahorn) zu pflanzen (Qualität: mindestens Stammumfang 16/18 Hochstamm). Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 1,00 m abgewichen werden. Die offene Bodenfläche ist mit bodenbedeckender Vegetation aus standortgerechten Stauden oder Gehölzen oder mit Einsaat von Gräsern und Kräutern flächig und dauerhaft zu begrünen. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(3) Innerhalb der festgesetzten Anpflanzungsfläche ist eine lückenlose, mindestens einreihige Hecke mit Arten der Liste C im Anhang anzupflanzen (Qualität: Sträucher bzw. Heister 2-mal verschulte Ware, 5 St./lfdm.). Die Pflanzflächen dürfen nicht durch Ein- und Ausfahrten unterbrochen werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

(4) Die festgesetzten Bäume entlang der Ostseite des Plangebiets und im Bereich der Park & Ride Anlage sind mit Arten der Liste B im Anhang anzupflanzen (Qualität: mindestens Stammumfang 16/18 Hochstamm). Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 1,00 m abgewichen werden. Die Bepflanzung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Ausgleichsmaßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen

Für die Planung ist eine Umweltprüfung inkl. Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden, deren Ergebnis im Umweltbericht (Teil B der Begründung) festgehalten ist. Im Ergebnis werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich (weitergehende Ausführungen können dem Kapitel "Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft" und insb. dem Teil B der Begründung entnommen werden). Dieses

Kompensationserfordernis wird aus den Flächen des Ökokontos WSO-Ö-03 „In der Luft". der Stadt Wesel erbracht.

Die Archivfunktion des überplanten schutzwürdigen Boden des Typs Plaggenesch ist als solche nicht ausgleichbar. Zur Kompensation des Eingriffs wird eine vergleichbare, 14.511 m² große Fläche aus dem städtischen Ökokonto WSO-Ö-03 „In der Luft" zum Erhalt festgesetzt.

Aus der Biotopwertermittlung ergibt sich ein Defizit von 18.065 Ökologischen Werteinheiten (ÖWE), welches außerhalb des Plangebiets (externe Ausgleichsmaßnahme) ausgeglichen werden muss. Zur Kompensation wird eine Fläche aus dem städtischen Ökokonto WSO-Ö-03 „In der Luft" herangezogen. Der Ausgleich kann multifunktional, d. h. auf der Fläche, die für das Schutzgut Boden zum Erhalt festgesetzt wird, erfolgen.

Weitergehende Ausführungen zum Thema Ausgleich und Ersatz können dem Teil B der Begründung entnommen werden. Daher werden folgende Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen:

§ 10 Ausgleichsmaßnahmen

(1) Auf der Ökokontofläche der Stadt Wesel unter der Bezeichnung WSO-Ö-03 "In der Luft" wird eine Fläche von 14.511 m² zum Erhalt von Plaggeneschboden festgesetzt.

(2) Der erforderliche naturschutzrechtliche Ausgleich von 18.065 ÖWE erfolgt auf der städtischen Ökokontofläche WSO-Ö-03 „In der Luft" (Gemarkung Obrighoven, Flur 10, Flurstück 1458)

Zur Vermeidung des Eintretens artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG sind Vermeidungsmaßnahmen durchzuführen.

Im Jahr 2024 wurden im Rahmen der Brutvogelkartierung eine Mehlschwalbenkolonie an einem Fenster an der Nordwestseite des Hauses Blumenkamper Weg 26 festgestellt. Baubedingt kann es für diese Brutkolonie zu Störungen kommen. Um das Störpotenzial während der Bauphase zu verringern ist während der Brutzeit der Art (April bis August) auf lärmintensive Arbeiten in unmittelbarer Nähe (50 m) der Brutplätze zu verzichten.

Es ist nicht auszuschließen, dass die im Plangebiet vorhandenen Bäume Spaltenquartiere bieten, in denen sich Fledermäuse tagsüber aufhalten. Auch die Gebäude im Plangebiet könnten potenziell von Fledermäusen genutzt werden. Daher ist eine Betroffenheit von Fledermäusen nicht per se auszuschließen. Deshalb ist bei der Entfernung von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung durch qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen.

Zukünftige Lichtemissionen im Plangebiet können zu Störungen von Fledermäusen führen. Mithilfe einer geeigneten Vermeidungsmaßnahme können die Auswirkungen auf Fledermäuse reduziert werden. Deshalb ist zum allgemeinen Schutz von Fledermäusen und deren Quartieren ist im gesamten Plangebiet, auch während der Bauphase auf eine fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung zurückzugreifen.

Die in der unmittelbaren Nähe des Geltungsbereichs des Bebauungsplans vorhandenen Eisenbahndämme bieten einen potenziellen Lebensraum für Zauneidechsen. Ein Vorkommen der Art kann nicht per se ausgeschlossen werden. Zur Vermeidung baubedingter Tötungen von Zauneidechsen sind die Bauflächen zu Eisenbahndämmen hin vor Baubeginn mit einem geeigneten Reptilienschutzzaun abzugrenzen um zu verhindern, dass Individuen der Art in die Bauflächen einwandern können.

§ 11 Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

(1) Während der Brutzeit der Mehlschwalben am Blumenkamper Weg (April bis August) ist auf Lärmintensive Arbeiten im Zuge der Bauphase in unmittelbarer Nähe (50 m) der Brutplätze zu verzichten.

(2) Bei der Entfernung von Bäumen oder dem Abriss von Gebäuden ist eine ökologische Baubegleitung durch qualifiziertes Fachpersonal durchzuführen. Bei einem Nachweis von Fledermäusen ist die Untere Naturschutzbehörde zu informieren und das weitere Vorgehen abzustimmen, sodass das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindert werden kann.

(3) Für die Beleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf fledermaus- und insektenfreundliche Beleuchtung zurückzugreifen. Der Lichtpegel muss nach unten ausgerichtet sein und durch geeignete Maßnahmen nach oben und zu den Seiten abgeschirmt werden. Die Dauer der Beleuchtung ist auf das unbedingt erforderliche Maß zu begrenzen. Die Lichtfarbe darf hierbei nur bernsteinfarben bis warm-weiß (1.700- 2.700 Kelvin) sein.

(4) Vor Baubeginn sind die Bauflächen zu Eisenbahndämmen hin mit einem geeigneten Reptilienschutzzaun abzugrenzen. Der Reptilienschutzzaun muss vor der Beendigung der Winterruhe im März errichtet werden. Die Maßnahme ist durch qualifiziertes Fachpersonal (Ökologische Baubegleitung) in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde zu begleiten.

§ 12 Schallschutz

(1) In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Flächen der maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 müssen die Außenbauteile von schutzbedürftigen Räumen bei der Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von Gebäuden entsprechend der unterschiedlichen Raumarten oder Nutzungen die Anforderungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau" des Deutschen Instituts für Normung Berlin, Teil 1 und Teil 2, Ausgabe Januar 2018, für den entsprechenden Außenlärmpegel erfüllen. Liegt das betrachtete Außenbauteil zwischen zwei maßgeblichen Außenlärmpegeln, so ist der höhere Wert maßgeblich.

(2) Es werden gemäß DIN 4109 (Ausgabe 2018) folgende Schalldämmmaße für die Außenbauteile festgesetzt:

Beurteilungspegel unmittelbar an der Planstraße (maßgeblicher Außenlärmpegel 74 dB(A) tags bzw. 76 dB(A) nachts)
Ergibt sich für Wohnräume*) / Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,ges}$ = 44 dB bzw.46 dB.

Beurteilungspegel im Innenbereich der Baugrenze (maßgeblicher Außenlärmpegel 66 dB(A) tags bzw. 68 dB(A) nachts)
Ergibt sich für Wohnräume*) / Büroräume ein erforderliches Schalldämmmaß von $R'_{w,ges}$ = 36 dB bzw. 38 dB.

(3) Fenster von zum Schlafen vorgesehenen Räumen (Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind nach Möglichkeit zu weniger geräuschbelastenden Gebäudefronten hin zu orientieren.
Bei Schlafräumen und Kinderzimmern, die ausschließlich Fenster zu Fassaden mit einer Lärmbelastung größer oder gleich 45 dB(A) nachts aufweisen, ist ein ausreichender Luftwechsel während der Nachtzeit ohne Öffnung der Fenster sicherzustellen und nachzuweisen (ALD, mechanische Lüftung, etc.). Sofern dazu schalldämmende Zuluftöffnungen als Ergänzung zu den erforderlichen Schallschutzfenstern verwendet werden, ist das erforderliche resultierende Gesamtschalldämm-Maß erf. $R'_{w,res}$ aus dem Schalldämm-Maß der massiven Außenbauteile, der Fenster und der schalldämmenden Zuluftöffnung gemeinsam zu erfüllen.

(4) Es können Ausnahmen von den Absätzen 1 und 2 zugelassen werden, soweit durch einen staatlich anerkannten Sachverständigen für Schallschutz nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.
Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist als Bestandteil der Bauvorlage vom Bauherrn/Antragsteller auf den Einzelfall abgestellt der Nachweis der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der DIN 4109 (Ausgabe 2018) zu erbringen.

*) Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches

Bauordnungsrechtliche Vorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BauO NRW)

Gemäß § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne die Belange der Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Belange des Orts- und Landschaftsbildes zu berücksichtigen. Baugestalterische Festsetzungen können aber nicht über den bundesrechtlich abschließenden Katalog der Festsetzungsmöglichkeiten (§ 9 Abs. 1 bis 3 BauGB), sondern nur auf Grundlage von auf Landesrecht beruhenden gestaltungsrechtlichen Vorschriften getroffen werden. Mit Hilfe des § 9 Abs. 4 BauGB können solche auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.

Einfriedungen

Einfriedungen sind Vorrichtungen, die der Abgrenzung, Abschirmung und Sicherung eines Grundstücks dienen. Sie stellen in der Regel Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO dar, da sie dem Nutzungszweck des Baugrundstücks dienen. Ihre Zulässigkeit richtet sich deshalb nach den Festsetzungen eines Bebauungsplans.

In Anlehnung an die Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 153 "Blumenkamper Weg-Süd" wird in den nicht überbaubaren Grundstücksflächen entlang der östlichen Plangebietsgrenze eine lückenlose Einfriedung in mindestens 1,20 m Höhe festgesetzt. Dadurch soll das unbefugte Betreten der Bahnlinie verhindert werden.

§13 Einfriedung

Die im Bebauungsplan Nr. 155 festgesetzte Einfriedigung der östlichen Plangebietsgrenze ist mit einer Mindesthöhe von 1,20 m vorzunehmen. Bezugspunkt ist die angrenzende Geländeoberkante. Die Einfriedung muss spätestens bei Nutzung der angrenzenden Grundstücke erfolgen.

Empfehlungen und Hinweise

Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken

Die den textlichen Festsetzungen zugrundeliegenden Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse) und sonstigen Regelwerke (z.B. DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Wesel im Rathaus-Anbau, Klever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel, Team 14 (Zimmer 332 und 333), während der Dienststunden eingesehen werden.

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen/ Anschlusshöhen der Grundstücke

Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel abzustimmen.

Niederschlagswasser *1

Für die Versickerung des Niederschlagswassers ist eine ~~gebietsbezogene~~ wasserbehördliche Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem hat sich in jedem Fall an den speziellen Bodenverhältnissen des jeweiligen Standortes anzupassen. Laut Gutachten muss aufgrund der Bodenverhältnisse an den Stellen, an denen Versickerungsmulden ausgebildet werden sollen, ein Bodenaustausch durch ein Bodenmaterial mit einer höheren Wasserdurchlässigkeit erfolgen.
Es ist zu berücksichtigen, dass mindestens 8,0 Prozent der jeweiligen Grundstücksgröße für eine entsprechende Versickerung vorzuhalten sind.

Baugrundbegutachtung

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

Bombenabwurfgebiet

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Es besteht ein konkreter Hinweis auf Kampfmittel- bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Laufgraben) Vor Beginn von Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Geländes vorgenommen werden. 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.

Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise ist mit dem Kampfmittelräumdienst ein Ortstermin zu vereinbaren.

Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc., wird eine zusätzliche Sicherheitsdetektion empfohlen.

Verbesserung des Lokalklimas

Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:

a) Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmern und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen
b) Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen
c) Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können (wasserbehördliche Erlaubnis erforderlich)

Wasserbehördliche Erlaubnisse
Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Entnahme von Grundwasser (temporär oder dauerhaft), dem Einbau von RC-Material (Recycling-Baustoffe), der Nutzung von Erdwärme sowie dem Anlegen von Gartenteichen, die durch Niederschlagswasser gespeist werden sollen, die erforderlichen wasserbehördlichen Erlaubnisse einzuholen sind.

Schutz des belebten Oberbodens
Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahme ist dieser in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen zu beachten.

Baumschutzsatzung
Es wird darauf hingewiesen, dass die Satzung zum Schutz des Baumbestandes der Stadt Wesel in ihrer jeweils gültigen Fassung zu beachten ist.

Bodendenkmal
Das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung von Erdarbeiten ist nicht auszuschließen. Beim Auftreten archäologischer Bodenfunde und Befunde ist die Gemeinde als Untere Denkmalbehörde oder das Rheinische Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Xanten, unverzüglich zu informieren. Bodendenkmal und Fundstelle sind zunächst unverändert zu erhalten. Die Weisung des Rheinischen Amtes für Bodendenkmalpflege für den Fortgang der Arbeiten ist abzuwarten. Die Denkmalbehörden und Denkmalpflegeämter können insbesondere verlangen, rechtzeitig vor Beginn eines Eingriffs Gelegenheit zur fachwissenschaftlichen Untersuchung von Denkmälern oder zu deren Bergung zu erhalten.

Bergwerksfelder
Das Plangebiet befindet sich über dem auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeld "Wesel 11", dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Bruckhausen 36" sowie dem auf Raseneisenstein verliehenen, derweil erloschenen Bergwerksfeld "Minerva".

Sonderlandeplatz Wesel-Römerwardt - Platzrundenverlauf
Das Plangebiet liegt im Platzrundenverlauf des Sonderlandeplatzes Wesel-Römerwardt. Aufgrund der Lage ist mit Belästigungen durch Fluglärm zu rechnen.

Artenschutz
Hinsichtlich Fäll- und Rodungsarbeiten wird auf die Verbotstatbestände des § 39 BNatSchG verwiesen.

Baumpflanzungen
Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und

unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

*2 siehe Seite 31.1

Anhang der textlichen Festsetzungen

*3

Liste A
für naturnahe Flächen

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix alba	Silberweide
Salix caprea	Salweide
Salix cinerea	Aschweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sambucus racemosa	Traubenholunder
Taxus baccata	Eibe
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Liste B
Bäume (auch Straßenbäume)

Acer campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Quercus robur	Stieleiche
Quercus petraea	Traubeneiche
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winterlinde
Tilia platyphyllos	Sommerlinde

***2**

Nach dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB redaktionell ergänzte Hinweise:

Baumfällungen / Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit

Zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (z. B. Zerstörung besetzter Brutstätten) hat die Baufeldräumung (Baumfällungen, Abriss von Gebäuden / Schuppen, etc.) außerhalb der allgemeinen Vogelschutzzeit, d. h. vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Baumfällungen und Gehölzschnitte sind zudem nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. verboten.
Sind entsprechende Arbeiten während diesem Zeitraum dennoch zwingend erforderlich, muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch qualifiziertes Fachpersonal erfolgen (Ökologische Baubegleitung), um das Auslösen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Darüber hinaus ist eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wesel (UNB) erforderlich.

Schallmindernde Maßnahmen für Außenwohnbereiche

An den Baugrenzen zur Planstraße liegen im Plangebiet Beurteilungspegel für die Verkehrslärmimmissionen von mehr 62 dB(A) im Tageszeitraum vor, bei denen keine uneingeschränkte Kommunikation auf Außenwohnbereichen mehr sichergestellt ist.
Sollten an diesen Fassaden / in diesen Bereichen Außenwohnbereiche eingerichtet werden, wird die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen, wie bspw. der Einbau von Verglasungselementen, empfohlen.

Liste C
Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn
Berberis in Arten und Sorten	Berberitze
Carpinus betulus	Hainbuche
Chaenomeles in Arten und Sorten	Scheinquitte
Cornus mas	Kornelkirsche
Cotoneaster in Arten und Sorten	Felsenmispel
Crataegus in Arten und Sorten	Weißdorn
Deutzia in Arten und Sorten	Deutzie
Ilex in Arten und Sorten	Ilex, Stechpalme
Ligustrum in Arten und Sorten	Liguster
Mahonia aquifolium	Mahonie
Philadelphus in Arten und Sorten	Pfeifenstrauch
Potentilla fruticosa	Fünffingerstrauch
Ribes in Arten und Sorten	Johannisbeere
Rosa in Arten und Sorten	Rosen
Spiraea in Arten und Sorten	Spierstrauch
Symphoricarpus in Arten und Sorten	Schnee- und Purpurbeere
Taxus in Arten und Sorten	Eibe

A 8 Schalltechnische Bewertung

Zur Ermittlung der auf das Plangebiet einwirkenden, der vom Plangebiet ausgehenden sowie auf die Umgebung einwirkenden Geräuschimmissionen ist eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden. Die gebotenen Ergebnisse des Gutachtens sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Auf das Plangebiet einwirkende Geräuschimmissionen

Für die städtebauliche Planung ist die Beurteilung der Schallimmissionen aus Verkehrslärm auf Grundlage der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) durchzuführen. Die anzustrebenden schalltechnischen Orientierungswerte sind in der DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Beiblatt 1 aufgeführt. Alle Eingangswerte der Berechnung sind dem Schallgutachten selbst zu entnehmen.

Verkehrslärm im Plangebiet

Die höchsten Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet werden im Nahbereich der Planstraße mit Beurteilungspegeln von bis zu 70 dB(A) im Tageszeitraum und 62 dB(A) im Nachtzeitraum erreicht (IO 16, Baugrenze MI 2). Der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) von 60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts wird hier um bis zu 10 dB tags und 12 dB nachts überschritten.

Hierbei ergeben sich für die Baugrenzen des MI 1 Beurteilungspegel von bis zu 68 dB(A) tags und von bis 61 dB(A) nachts. Im Innenbereich der Baugrenzen des MI1 liegen die Beurteilungspegel tags zwischen 58 und 60 dB(A) bzw. zwischen 51 und 53 dB(A), so dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete

(MI) in diesem Bereich tags eingehalten werden kann und maximal 3 dB nachts überschritten wird.

Im Innenbereich der Baugrenzen des MI 2 liegen die Beurteilungspegel tags zwischen 58 und 62 dB(A) bzw. zwischen 54 und 56 dB(A), so dass der schalltechnische Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete (MI) in diesem Bereich tags um maximal 2 dB und maximal 6 dB nachts überschritten wird.

Auch unter Berücksichtigung der schalltechnisch ungünstigsten Luftfahrzeuggruppe H 1.1 liegen die Beurteilungspegel aus Fluglärm innerhalb des Plangebietes durch den Sonderlandeplatzes Wesel-Römerwardt deutlich unterhalb der Verkehrslärmimmissionen aus Straßen- und Schienenverkehrslärm von bis zu 70 dB(A) tags und 63 dB(A) nachts. Der Fluglärm stellt demnach im Plangebiet nur eine untergeordnete Schallquelle dar.

Außenwohnbereiche

Für Außenwohnbereiche anzustreben ist eine Einhaltung des Orientierungswertes der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A), da im Mischgebiet im Gegensatz zum Gewerbegebiet noch regelmäßig gewohnt werden kann. Die Rechtsprechung geht aber davon aus, dass eine angemessene Nutzung der Freibereiche sogar gewährleistet ist, „[…] wenn sie keinem Dauerschallpegel ausgesetzt sind, der 62 dB (A) überschreitet, denn dieser Wert markiert die Schwelle, bis zu der unzumutbare Störungen der Kommunikation und der Erholung nicht zu erwarten sind." (OVG NRW vom 13.03.2008, Az.: 7 D 34/07.NE). An den Baugrenzen zur Planstraße liegen im Plangebiet Beurteilungspegel für die Verkehrslärmimmissionen von mehr 62 dB(A) im Tageszeitraum vor, bei denen keine uneingeschränkte Kommunikation auf Außenwohnbereichen mehr sichergestellt ist.

Sollten an diesen Fassaden / in diesen Bereichen Außenwohnbereiche eingerichtet werden, wird die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen, wie bspw. der Einbau von Verglasungselementen, empfohlen. Für die vorgenannten Bereiche im Plangebiet mit Beurteilungspegeln von mehr als 62 dB(A) im Tageszeitraum ist im Bebauungsplan die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen (wie bspw. der Einbau von Verglasungselementen) festzusetzen. Hiervon ausgenommen sind Balkone und Loggien von durchgesteckten Wohnungen, wenn zusätzlich auf der lärmabgewandten Seite ein Balkon oder eine Loggia errichtet wird.

Maßgebliche Außenlärmpegel

Die sich aus den Verkehrslärmberechnungen ergebenden maßgeblichen Außenlärmpegel und die sich daraus ergebenden Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile wurden gemäß DIN 4109 ermittelt.

Die Ermittlung der erforderlichen passiven Schallschutzmaßnahmen erfolgt unter Berücksichtigung der im Zuge des Planfeststellungsverfahrens im Planfeststellungsabschnitt 2.2 dimensionierten aktiven Lärmschutzmaßnahmen.

Die höchsten berechneten maßgeblichen Außenlärmpegel betragen 74 dB(A) tags bzw. 76 dB(A) nachts unmittelbar an der Planstraße (Immissionsort 16, Baugrenze MI2), woraus sich ein gefordertes, gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß erf. R'w,ges bei einer Wohnnutzung von erf. R'w,ges = 44 dB bzw. 46 dB ergibt.

Im Innenbereich der Baugrenzen liegen geringere Anforderungen an die Schalldämmung der Außenbauteile mit maßgeblichen Außenlärmpegeln zwischen 66 und 68 dB(A) vor woraus sich ein gefordertes, gesamtes bewertetes Bau-Schalldämm-Maß erf. R'w,ges bei einer Wohnnutzung von erf. R'w,ges = 36 dB tags bzw. 38 dB nachts ergibt.

Auswirkungen der geplanten Erschließungsstraßen auf die Umgebung (Straßenneubau)

Die innerhalb des Plangebietes vorgesehene Erschließungsstraße gilt als Neubau-Straße. Die Schallimmissionen dieser Planstraße sowie des geplanten Park & Ride Parkplatzes und des Blumenkamper Wegs im Bereich der Bestandsbebauung außerhalb des Plangebietes waren gemäß der 16. BImSchV zu beurteilen. Im Bereich der Immissionsorte 100 bis 104 und 106 bis 108 werden die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für ein Mischgebiet von 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts bzw. für ein Wohngebiet von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts eingehalten. Im Bereich des Immissionsortes 105 (Blumenkamper Weg 25 a) wird der Immissionsrichtwert der 16. BImSchV für ein Wohngebiet zum Tageszeitraum um bis zu 1,2 dB und in der Nacht um bis zu 3,3 dB überschritten. Es zeigt sich, dass ausgehend vom Straßenneubau die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht an allen Immissionsorten im Umfeld eingehalten werden können. Demnach ergeben sich aus dem Neubau Ansprüche auf Schallschutz an Immissionsort 105 (Blumenkamper Weg 25 a) dem Grunde nach

Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Bauvorhabens

Mögliche Erhöhungen der Verkehrslärmimmissionen im Umfeld des Plangebietes waren als Vergleich des Analyse-Nullfalls (derzeitige Verkehrsbelastung ohne Berücksichtigung der Planung) mit dem Prognose-Mitfall (zukünftige Verkehrsbelastung mit Berücksichtigung der Planung) zu ermitteln und zu bewerten. Wie die Berechnungsergebnisse der Einzelpunktberechnungen zeigen, liegen im Bereich der Bestandsbebauung entlang der Zufahrt zum Parkplatz bzw. der Planstraße Pegelerhöhungen von bis zu 8 dB zum Tageszeitraum und von bis zu 15 dB nachts vor. Im Bereich dieser Bestandsbebauung dürfte schon aus der Straßenneubaumaßnahme generell ein Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen vorliegen, welche bereits aus dem angrenzenden Planverfahren der Deutschen Bahn resultieren. An allen Immissionsorten liegen die Beurteilungspegel jedoch sowohl im Analyse-Nullfall als auch im Prognose-Mitfall unterhalb der Werte von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht. Eine Erhöhung der Beurteilungspegel im Prognose-Mitfall auf Werte von über 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht liegt an keinem Immissionsort vor.

Die nördlich und östlich des Plangebietes verlaufende Emmericher Straße verläuft bereits in Hochlage. Im Bereich der westlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke wurden keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen berücksichtigt.

Aufgrund des geplanten Bahnüberganges im Bereich der Planstraße wäre in diesem Bereich keine durchgehende Lärmschutzwand realisierbar und die Minderungswirkung hierdurch im Bereich der nördlichen und nordöstlichen Baugrenzen verhältnismäßig gering bzw. nahezu vernachlässigbar. Die Realisierung einer Schallschutzwand entlang der westlich des Plangebietes verlaufenden Bahnstrecke erscheint daher als nicht vertretbar.

Da aktive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände/-wälle) städtebaulich nicht umsetzbar sind sowie die Minderungswirkung hierdurch im Bereich der nördlichen und nordöstlichen Baugrenzen nahezu vernachlässigbar sind, wurden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Festsetzungen zum passiven Schallschutz getroffen. Hierzu wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel aus den Verkehrsimmissionen ermittelt. Demnach ergeben sich gemäß DIN 4109 (Ausgabe 2018) entlang der Baugrenzen sowie innerhalb des Plangebietes Anforderungen an den passiven Schallschutz (bauliche Maßnahmen an den zu errichtenden Gebäuden zum Schutz der Empfängerseite).

A 9 Technische Infrastruktur

Versorgung/ Entsorgung des Schmutzwassers

Für den überwiegenden Teil des Plangebietes müssen sämtliche technische Infrastruktureinrichtungen neu erstellt werden. Die Abwasserentsorgung kann durch ein neu zu erstellendes Kanalnetz im Plangebiet sichergestellt werden. Die Versorgung mit Gas und Wasser kann über das bereits vorhandene Leitungssystem vom Blumenkamper Weg erfolgen.

Die notwendige Löschwasserversorgung beträgt 1.600 l/min für eine Dauer von 2h (für das MI 2 Gebiet) bzw. 3.200 l/min für die Dauer von 2h (für das MI 1 Gebiet) und muss über das Wasserleitungsnetz zur Verfügung gestellt werden.

Behandlung des Niederschlagswassers

Gemäß § 44 LWG NRW ist das Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1996 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah direkt oder ohne Vermischung mit Schmutzwasser über eine Kanalisation in ein Gewässer einzuleiten, sofern dies ohne Beeinträchtigung des Wohls der Allgemeinheit möglich ist.

Zur Einschätzung der geotechnischen Bedingungen vor Ort sind versickerungstechnische Untersuchungen vorgenommen worden (Anlage 3). Hierbei wurden die Boden- und Grundwasserverhältnisse sowie die Wasserdurchlässigkeit der Böden ermittelt. Zur Erkundung des Bodenaufbaus wurden im Plangebiet zwei jeweils rund 3,00 m tiefe Kleinrammbohrungen ausgeführt. Zur Ermittlung der Wasserdurchlässigkeit der oberflächennahen Böden wurden die Bohrungen mit einer an der Sohle offenen Verrohrung gesichert und darin ein instationärer Bohrlochauffüllversuch (Open-End-Test) ausgeführt.

Die Untersuchungen haben ergeben, dass das (Boden-) Material überwiegend als durchlässig zu bezeichnen ist. Es wird ausgeführt, dass "Ausschlusskriterien für die Niederschlagswasserversickerung [...] nach den vorliegenden Untersuchungs- und Rechercheergebnissen nicht" bestehen (geologie:büro 2015: 7). Allerdings wird darauf hingewiesen, dass der oberflächennahe Auenlehm aufgrund seines hohen Feinkornanteils und der damit verbundenen, geringen Wasserdurchlässigkeit als ungeeignet einzustufen ist. Daher muss im gesamten Plangebiet auf die Errichtung von flachen Versickerungsmulden verzichtet werden. Die unterlagernden Sande eignen sich hingegen gut für die Niederschlagswasserversickerung. Es wird daher darauf hingewiesen, dass ein hydraulischer Anschluss an die Sande durch einen Aushub des Auenlehms bzw. einen Austausch gegen Material mit höherer Wasserdurchlässigkeit möglich ist. Daraus ergibt sich für die Regenwasserversickerung eine Beckenanlage mit einer Sohle im Niveau der Auensande als bevorzugte Variante (vgl. Anlage 3, dort: geologie:büro 2015: Seite 8).

In der Untersuchung zur Planung der Entwässerungseinrichtungen werden die im Plangebiet befindlichen Teilabschnitte in 7 Teileinzugsgebiete unterteilt und für jedes Gebiet das Versickerungsvolumen berechnet. Anhand des Berechnungsergebnisses wurden im Bereich der Park & Ride Anlage Entwässerungsrinnen geplant mit anschließender, meist oberflächennaher Einleitung in eine entsprechende Versickerungsmulde.

Das auf den Mischgebietsflächen anfallende Niederschlagswasser soll schadlos und ortsnah zur Versickerung gebracht werden. Demnach soll das auf einem Privatgrundstück anfallende Regenwasser auf dem selbigen Grundstück versickern. Es wird darauf hingewiesen, dass mindestens 8,0 Prozent der jeweiligen Grundstücksgröße für eine entsprechende Versickerung vorzuhalten ist.

Das auf dem Teileinzugsgebiet Nr. 07 (innerörtliche Verbindungsstraße) anfallende Oberflächenwasser soll über Rinnenanlagen und Straßenabläufen dem geplanten Regenwasserkanal und letztlich der Versickerungsmulde 07 zugeführt werden. Vor dem Hintergrund zu erwartender Verschmutzungen des Niederschlagwassers und gemäß Trennerlass ist eine mechanische Vorbehandlung des Niederschlagwasser nötig, bevor es über die belebte Oberbodenschicht versickert. Um eine einwandfrei funktionierende Entwässerung gewährleisten zu können ist die Einhaltung eines entsprechenden Gefälles im Straßenraum erforderlich. Daher werden die vom Gutachter geplanten Deckenhöhen im Bebauungsplan als Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen festgesetzt. Eine ordnungsgemäße Aufbereitung und Versickerung der auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallenden Niederschläge kann somit sichergestellt werden.

A 10 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen. Die Betrachtung aller Umweltmedien ist im Umweltbericht, der als gesonderter Bestandteil (Teil B) dieser Begründung beigefügt ist, erfolgt.

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist eine Eingriffsbewertung vorgenommen worden, die Bestandteil des Teil B der Begründung ist. Zunächst wurde der derzeitige Umweltzustand schutzgutbezogen dargestellt. In seinem derzeitigen Zustand ist das Plangebiet vorrangig durch die landwirtschaftliche Nutzung geprägt. Diese geht durch die Bebauung vollständig verloren. Zur Eingriffsbilanzierung wurde der vorliegende Bebauungsplanentwurf hinsichtlich seiner maximal möglichen Nutzung ausgewertet. Mit Realisierung der baurechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans kommt es bei den Schutzgütern Biotope und Boden zu dauerhaften Beeinträchtigungen, die kompensiert werden müssen.

Im Rahmen der Artenschutzprüfung konnten im Untersuchungsraum planungsrelevante Vogelarten nachgewiesen werden, von denen zwei Arten (Rauchschwalbe und Mehlschwalbe) den Untersuchungsraum als Bruthabitat nutzten. Potenziell ist mit dem Vorkommen von vier Fledermausarten im Untersuchungsraum sowie der Zauneidechse entlang der Eisenbahndämme zu rechnen. Planungsrelevante Pflanzenarten sind ausweislich der Umweltprüfung im Plangebiet nicht zu erwarten.

Unter der Voraussetzung, dass entsprechende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, kann die Verwirklichung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindert werden. Insoweit liegen Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 155 als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen, nicht vor.

Im Plangebiet erfolgt ein Eingriff in einen schutzwürdigen Boden des Typs Plaggenesch. Der Umfang des Eingriffs beläuft sich auf ca. 14.511 m². Zur Kompensation des Eingriffs wird eine Ausgleichsfläche aus dem Ökokonto WSO-Ö-03 „In der Luft“ (Gemarkung Obrighoven, Flur 10, Flurstück 1458) herangezogen.

Im Hinblick auf das Schutzgut Biotope ergibt sich aus der Eingriffsbilanzierung ein Defizit von 18.065 Ökologischen Werteinheiten. Zur Kompensation wird als externe Ausgleichsmaßnahme eine Fläche aus dem städtischen Ökokonto WSO-Ö-03 (Gemarkung Obrighoven, Flur 10, Flurstück 1458) herangezogen. Der Ausgleich kann multifunktional, d. h. auf der Fläche, die für das Schutzgut Boden zum Erhalt festgesetzt wird, erfolgen.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass bei Realisierung der beabsichtigten Entwicklung im Bereich des Bebauungsplans Nr. 155 unter Berücksichtigung der dargestellten Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich voraussichtlich keine erheblichen Beeinträchtigungen der betroffenen Schutzgüter verbleiben. Weitergehende Ausführungen können dem Umweltbericht, der eigenständiger Bestandteil (Teil B) dieser Begründung ist, entnommen werden.

Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen der Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Weiter heißt es, dass landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend als Grünland oder landwirtschaftlich genutzt. Die mit der vorliegenden Planung einhergehende Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche ist unumgänglich. Die Notwendigkeit der konkreten Planung ergibt sich aus der Tatsache, dass der die Planung auslösende Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes zur Bahnstrecke Emmerich – Oberhausen den zukünftigen Wegfall einer Ortsverbindungsstrecke verursacht. Dieser Wegfall bedarf eines Ersatzes, der insbesondere nicht mit den in § 1a Absatz 2 Satz 4 beispielhaft aufgeführten Instrumenten der Innenentwicklung geschaffen werden kann. Die Trasse der neuen Verbindungsstraße ist durch die Zwangspunkte an der Bahnlinie Emmerich – Oberhausen und an der Emmericher Straße durch die dort vorhandenen Anschlusspunkte weitgehend festgelegt. Das im nordöstlichen Bereich des Plangebietes geplante Mischgebiet ist eine verträgliche Weiterentwicklung von bereits vorhandenen Mischgebietsflächen und stellt eine Arrondierung dar, die im Gegensatz zu einer Planung "auf der grünen Wiese" dem städtebaulichen Grundgedanken des § 1 Absatz 6 BauGB (insb. in Bezug auf die Wohnbedürfnisse und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie den Belangen des Umweltschutzes) Rechnung trägt. Für die Park & Ride Anlage gibt es aufgrund der Lage am neuen Bahnübergang aus städtebaulicher Sicht keinen Alternativstandort. Sie ist unter anderem aus Gründen des Umweltschutzes die sinnvolle und mittlerweile gängige Ergänzung zur Unterstützung des öffentlichen Personennahverkehrs. Die Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Fläche im hier vorliegenden Umfang ist die notwendige Reaktion auf die durch den Planfeststellungsbeschluss des Eisenbahn-Bundesamtes hervorgerufenen städtebaulichen Änderungen.

A 11 Flächenbilanz/Planstatistik

Die im ca. 1,9 ha großen Planbereich ausgewiesenen Nutzungen weisen folgende Flächengrößen auf:

Geltungsbereich "An der Bocholter Bahn"	19.044 qm
Mischgebiet (MI)	10.482 qm
öffentliche Straßenverkehrsfläche	5.281 qm
öffentliche Grünfläche (auch Straßenbegleitgrün)	1.630 qm
Versickerungsfläche (MSPE)	1.651 qm

A 12 Altlasten

Für das Plangebiet und die nähere Umgebung liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten sowie keine Verdachtsmomente auf Altlasten vor.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Aus Sicherheitsgründen wird daher ein Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen (siehe hierzu Kapitel "Empfehlungen und Hinweise").

Vor Baubeginn sollten aus Sicherheitsgründen eine geophysikalische Untersuchung des Verdachts sowie die Überprüfung der zu überbauenden Flächen erfolgen. Sollte sich dabei 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.

A 13 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Erschließungsaufwendungen fallen für den Neubau aller Straßen und der technischen Infrastruktur an. Weitere Aufwendungen fallen für grünordnerische Maßnahmen, wie der Anlage der Grünflächen, der Anlage einer zentralen Versickerungsanlage sowie weitere Grünflächen und Gehölzpflanzungen an. Es ist beabsichtigt, für die Park & Ride Anlage und die Ortsverbindungsstraße eine öffentliche Förderung zu erhalten.

Teil B - Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)
Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung.

Anlagen

Anlage 1	Stadt Wesel, Artenschutzprüfung Bebauungsplan Nr.155, Stand: 06.06.2025
Anlage 2	Stadt Wesel, Umweltprüfung/Landschaftspflegerischer Begleitplan Bebauungsplan Nr.155, Stand: 17.06.2025
Anlage 3	Ingenieurgesellschaft H2P mbH, "Planung der Entwässerungs-einrichtungen Bebauungsplan Nr. 155 An der Bocholter Bahn in Wesel". Stand: 05.06.2025, inklusive Erläuterungsbericht zu den versickerungstechnischen Untersuchungen geologie:büro Stand 2015
Anlage 4	DB Netz AG, Erläuterungsbericht ABS 46/2 Grenze D/NL – Emmerich – Oberhausen. Stand: 08.03.2021
Anlage 5	Peutz Consult GmbH, „Schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren Nr. 155 "An der Bocholter Bahn" der Hansestadt Wesel". Stand: 16.06.2025
Anlage 6	Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 154 „Am Hessenweg" in Wesel – hier: Leistungsfähigkeitsuntersuchung des Knotenpunktes L7 / Holzweg / Julius Leber-Straße Stand: März 2018
Anlage 7	Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 154 "Am Hessenweg" in Wesel – hier: Leistungsfähigkeitsuntersuchung des Knotenpunktes L 7 / Holzweg / Julius-Leber-Straße Stand: Juli 2018
Anlage 8	Ingenieurgruppe IVV GmbH & Co. KG, Stellungnahme per Mail vom 02.05.2025
Anlage 9	GMA, Einzelhandelskonzept für die Hansestadt Wesel 2020, Juli 2020

Aufgestellt:

Wesel, den 17.06.2025

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Hanisch)
Team Bauleitplanung

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Bebauungsplans Nr. 155 "An der Bocholter Bahn" der Stadt Wesel wurde mit dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 155 nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.07.2025 in der Zeit vom 14.07.2025 bis einschließlich 18.08.2025 im Internet veröffentlicht und öffentlich ausgelegt.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 19.08.2025

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Hanisch)
Team Bauleitplanung

Fortschreibung der Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 155 "An der Bocholter Bahn".

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des Bebauungsplans Nr. 155 wurden seitens der Öffentlichkeit Stellungnahmen abgegeben.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des v. g. Bebauungsplans wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ebenfalls Stellungnahmen abgegeben.
Gem. der Vorlage für die Sitzung des Rates am 03.12.2025 werden die Stellungnahmen nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander behandelt.

Unter anderem aufgrund der Stellungnahme des Kreises Wesel vom 02.09.2025 wurden einige klarstellende Änderungen und Ergänzungen auf der Planurkunde sowie in der Begründung Teil A aufgenommen.

Im Plan wurden die textlichen Festsetzungen, Empfehlungen und Hinweise sowie der Anhang der textlichen Festsetzungen klarstellend geändert und ergänzt:

Textlichen Festsetzungen gemäß § 9 BauGB: § 12
ersatzlos gestrichen
~~und ähnliches~~

Empfehlungen und Hinweise: Niederschlagswasser
ersatzlos gestrichen
~~gebietsbezogene~~

Anhang: Anhang der textlichen Festsetzungen
ersatzlos gestrichen
~~Liste A~~
~~für naturnahe Flächen~~

~~Carpinus betulus~~	~~Hainbuche~~
~~Cornus mas~~	~~Kornelkirsche~~
~~Cornus sanguinea~~	~~Roter Hartriegel~~
~~Corylus avellana~~	~~Haselnuss~~
~~Crataegus monogyna~~	~~Weißdorn~~
~~Crataegus oxyacantha~~	~~Rotdorn~~
~~Euonymus europaeus~~	~~Pfaffenhütchen~~
~~Ilex aquifolium~~	~~Stechpalme~~
~~Lonicera periclymenum~~	~~Waldgeißblatt~~
~~Rhamnus frangula~~	~~Faulbaum~~
~~Rhamnus cathartica~~	~~Kreuzdorn~~
~~Rubus fruticosus~~	~~Brombeere~~
~~Rubus idaeus~~	~~Himbeere~~
~~Salix alba~~	~~Silberweide~~
~~Salix caprea~~	~~Salweide~~

~~Salix cinerea~~	~~Aschweide~~
~~Sambucus nigra~~	~~Schwarzer Holunder~~
~~Sambucus racemosa~~	~~Traubenholunder~~
~~Taxus baccata~~	~~Eibe~~
~~Viburnum opulus~~	~~Gewöhnlicher Schneeball~~

Die Begründung wurde in folgenden Punkten klarstellend geändert oder ergänzt:

***1 - Seite 29**
Ersatzlos gestrichen
~~gebietsbezogene~~

***2 - Seite 31**
Seite 31.1
Klarstellende Ergänzung

Nach dem Verfahren gem. § 3 Abs. 2 BauGB redaktionell ergänzte Hinweise:

Baumfällungen / Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit
Zur Vermeidung von baubedingten Beeinträchtigungen (z. B. Zerstörung besetzter Brutstätten) hat die Baufeldräumung (Baumfällungen, Abriss von Gebäuden / Schuppen, etc.) außerhalb der allgemeinen Vogelschutzzeit, d. h. vom 01.10. bis 28.02. zu erfolgen. Baumfällungen und Gehölzschnitte sind zudem nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG in der Zeit vom 01.03. bis 30.09. verboten.
Sind entsprechende Arbeiten während diesem Zeitraum dennoch zwingend erforderlich, muss im Vorfeld eine Kontrolle der betroffenen Gehölzbestände durch qualifiziertes Fachpersonal erfolgen (Ökologische Baubegleitung), um das Auslösen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ausschließen zu können. Darüber hinaus ist eine Ausnahmegenehmigung der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Wesel (UNB) erforderlich.

Schallmindernde Maßnahmen für Außenwohnbereiche
An den Baugrenzen zur Planstraße liegen im Plangebiet Beurteilungspegel für die Verkehrslärmimmissionen von mehr 62 dB(A) im Tageszeitraum vor, bei denen keine uneingeschränkte Kommunikation auf Außenwohnbereichen mehr sichergestellt ist.
Sollten an diesen Fassaden / in diesen Bereichen Außenwohnbereiche eingerichtet werden, wird die Ergreifung zusätzlicher schallmindernder Maßnahmen, wie bspw. der Einbau von Verglasungselementen, empfohlen.

***3 - Seite 31**
Ersatzlos gestrichen
~~Liste A~~
~~für naturnahe Flächen~~

~~Carpinus betulus~~	~~Hainbuche~~
~~Cornus mas~~	~~Kornelkirsche~~
~~Cornus sanguinea~~	~~Roter Hartriegel~~
~~Corylus avellana~~	~~Haselnuss~~

~~Crataegus monogyna~~	~~Weißdorn~~
~~Crataegus oxyacantha~~	~~Rotdorn~~
~~Euonymus europaeus~~	~~Pfaffenhütchen~~
~~Ilex aquifolium~~	~~Stechpalme~~
~~Lonicera periclymenum~~	~~Waldgeißblatt~~
~~Rhamnus frangula~~	~~Faulbaum~~
~~Rhamnus cathartica~~	~~Kreuzdorn~~
~~Rubus fruticosus~~	~~Brombeere~~
~~Rubus idaeus~~	~~Himbeere~~
~~Salix alba~~	~~Silberweide~~
~~Salix caprea~~	~~Salweide~~
~~Salix cinerea~~	~~Aschweide~~
~~Sambucus nigra~~	~~Schwarzer Holunder~~
~~Sambucus racemosa~~	~~Traubenholunder~~
~~Taxus baccata~~	~~Eibe~~
~~Viburnum opulus~~	~~Gewöhnlicher Schneeball~~

Wesel, den 05.11.2025

Stadt Wesel
Der Bürgermeister
Im Auftrag

(Hanisch)
Team Bauleitplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 16 . 12 . 2025 .