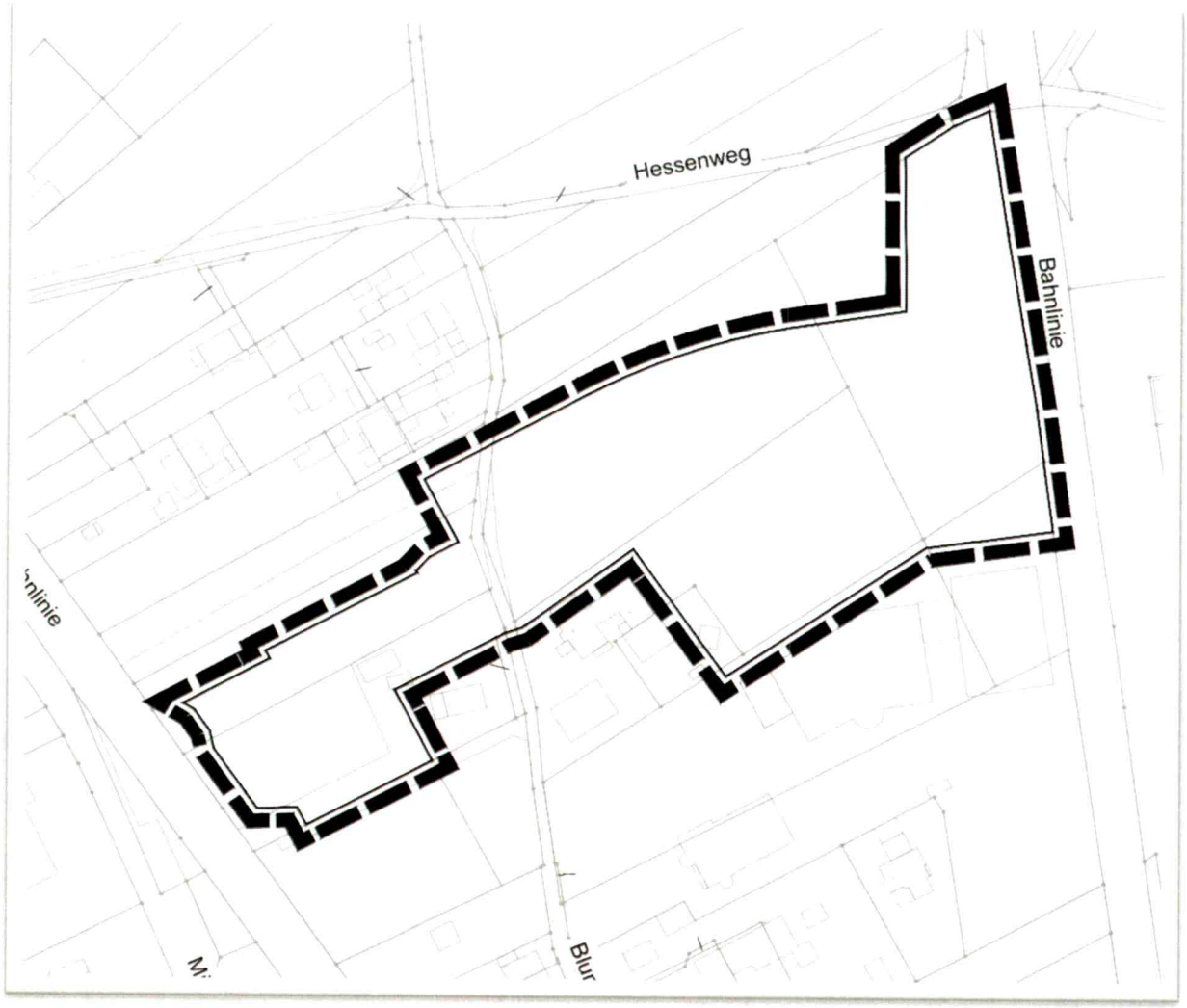
Bauleitplan der STADT WESEL:
Bebauungsplan Nr. 155
"An der Bocholter Bahn"

Hansestadt Wesel
am Rhein

Zusammenfassende Erklärung



Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Ziel des Bebauungsplanverfahrens
3. Festsetzungen des Bebauungsplans
4. Berücksichtigung der Umweltbelange
5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

1. Verfahrensablauf

Aufstellung

Der Rat hat am 23.09.2014 (Fachausschuss 17.09.2014) die ursprüngliche Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155 beschlossen. Durch die Änderung des Geltungsbereichs wurde der erneute Aufstellungsbeschluss vom 19.09.2017 notwendig.

Am 20.05.2025 beschloss der Rat die Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses vom 19.09.2017 sowie die erneute Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 155. Grund war eine nochmalige Änderung des Planungsziels sowie des Geltungsbereiches, die u. a. aufgrund von weiteren Detailabstimmungen mit der Deutschen Bahn erforderlich wurden. Der Beschluss wurde am 10.07.2025 ortsüblich im Amtsblatt der Stadt Wesel bekannt gemacht.

Frühzeitige Beteiligungsphase

Die frühzeitige Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) – einschließlich Scoping zum Umweltbericht – erfolgte mit Mail vom 08.11.2017. Für die Stellungnahme wurde eine Frist bis zum 11.12.2017 eingeräumt. Mit der Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 08.11.2017 wurde auch die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB eingeleitet und Gelegenheit zur Unterrichtung und Erörterung bis zum 11.12.2017 gegeben.

Veröffentlichung im Internet und öffentliche Auslegung

Der Rat der Stadt Wesel nahm in seiner Sitzung am 08.07.2025 das Ergebnis des Scoping-Verfahrens und der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung zum Bebauungsplans Nr. 155 zur Kenntnis und fasste den Billigungs- und Auslegungsbeschluss sowie den Beschluss zur Durchführung der Behördenbeteiligung.

Die Beteiligung berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB erfolgte mit Mail vom 11.07.2025. Für die Stellungnahme wurde eine Frist bis zum 18.08.2025 eingeräumt. Gleichzeitig wurde auf die Veröffentlichung im Internet und die Durchführung der öffentlichen Auslegung hingewiesen

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB fanden die Veröffentlichung im Internet wie auch die öffentliche Auslegung des Informationsmaterials in der Zeit vom 14.07.2025 bis zum 18.08.2025 statt, nachdem auf diese mittels ortsüblicher Bekanntmachung im Amtsblatt der Stadt Wesel vom 10.07.2025 hingewiesen wurde. Das Informationsmaterial stand in dieser Zeit im Internet unter https://www.wesel.de/beteiligung sowie lokal beim Team Bauleitplanung im Rathaus der Stadt Wesel ausgelegt zur Einsicht zur Verfügung.

Satzungsbeschluss

Der abschließende Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes durch den Rat der Stadt Wesel fand am 16.12.2025 statt.

2. Ziel des Bebauungsplanverfahrens

Das 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.

Der Bebauungsplan Nr. 155 "An der Bocholter Bahn" überlagert einen Teilbereich des bestehenden Bebauungsplans Nr. 153 "Blumenkamper Weg - Süd". Der Bebauungsplan Nr. 153 "Blumenkamper Weg - Süd" tritt nach Rechtskraft des Bebauungsplans Nr. 155 "An der Bocholter Bahn" in dem überlagerten Bereich außer Kraft.

3. Festsetzungen des Bebauungsplans

Entsprechend der Mischgebietsfestsetzung im angrenzenden Bebauungsplan Nr. 153 ist im Bebauungsplan Nr. 154 ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Die Festsetzung dient als Erweiterung und zur verträglichen städtebaulichen Weiterentwicklung des südlich gelegenen Mischgebietes. 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.

Die Erschließung des Gebietes erfolgt durch eine zentrale Haupterschließung, die von der geplanten Unterführung der Betuwe-Linie bis zur Bocholter Bahnstrecke verlaufen wird und wie der Blumenkamper Weg als Verkehrsfläche festgesetzt ist. 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. Die Standorte der Bäume sind im Bebauungsplan festgesetzt. Zum Gesamtkonzept der Planung der neuen innerörtlichen Verbindungsstraße gehört der Bau einer ausreichend dimensionierten Park & Ride Anlage am neuen Haltepunkt Wesel-Feldmark. Die Straßenverkehrsfläche der Park & Ride Anlage weist die besondere Zweckbestimmung "Parkplatz" (P) auf.

Das auf der innerörtlichen Verbindungsstraße anfallende Oberflächenwasser wird der Versickerungsmulde auf der Zentralen Versickerungsfläche nördlich der neuen Verbindungsstraße zugeführt. Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser soll auf selbigen Grundstück versickert werden. Mindestens 8,0 Prozent der jeweiligen Grundstücksgröße sind für eine entsprechende Versickerung vorzuhalten.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Die nachfolgend benannten Untersuchungen/ Berichte/ Gutachten sind allesamt Anlagen zu der Begründung zum Bebauungsplan.

Begründung Teil A - Städtebauliche Begründung

Neben den städtebaulichen Aspekten wurden in der Begründung Teil A u.a. folgende Themen und Belange behandelt: Behandlung des Niederschlagswassers und Entsorgung des Schmutzwassers, geplante Grünflächen und Anpflanzungen, Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen, Artenschutz, Möglichkeiten zur Nutzung der Solarenergie, Schallschutz, Klimaschutz, Schutzgut Boden sowie die archäologische Befundsituation im Plangebiet. Betrachtet wurde weiterhin die Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft sowie erforderliche kompensatorische Maßnahmen.

Begründung Teil B - Umweltbericht

Der vorliegende Umweltbericht dokumentiert die möglichen erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt. Dazu wurden die Ergebnisse aus verschiedenen Fachgutachten, der Umweltprüfung und der Artenschutzrechtlichen Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 155 aufgegriffen. Die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB wurden dabei betrachtet. Für die nachfolgenden Belange können die Ergebnisse im Einzelnen dem Umweltbericht entnommen werden:

- Boden
- Fläche
- Wasser
- Klima / Luft
- Tiere und Pflanzen
- Wirkungsgefüge zwischen Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima
- Landschaft
- Biotope / Biologische Vielfalt
- Erhaltungsziele und Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
- Mensch und menschliche Gesundheit
- Kultur- und sonstige Sachgüter
- Vermeidung von Emissionen und sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern
- Nutzung erneuerbarer Energien, Wärmeversorgung von Gebäuden und effiziente Nutzung von Energie
- Darstellung von Landschaftsplänen
- Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität
- Anderweitige Planungsmöglichkeiten
- Altlasten
- Auswirkungen von schweren Unfällen oder Katastrophen

Artenschutzrechtliche Prüfung. Stadt Wesel. Stand: Juni 2025
Aufgabe der vorliegenden artenschutzrechtlichen Prüfung ist es zu prüfen, ob das geplante Vorhaben gegen artenschutzrechtliche Verbote verstößt. Im Ergebnis wurden neun planungsrelevante Brutvogelarten im Untersuchungsraum nachgewiesen. Des Weiteren ist mit dem Vorkommen von Fledermäusen und der Zauneidechse zu rechnen. Die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 155 könnte bau-, anlage- oder betriebsbedingt zu Auswirkungen auf die Brutvogelarten Rauchschwalbe und Mehlschwalbe sowie Fledermäuse und Zauneidechse führen. Unter der Voraussetzung, dass entsprechende Vermeidungsmaßnahmen umgesetzt werden, kann die Verwirklichung eines Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 BNatSchG verhindert werden.

Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände, die der Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 155 als unüberwindliche Vollzugshindernisse entgegenstehen sind unter Einbezug der Vermeidungsmaßnahmen nicht erkennbar.

Umweltprüfung/ Landschaftspflegerischer Begleitplan Bebauungsplan Nr. 155. Stadt Wesel. Stand: Juni 2025
Im Rahmen dieser Umweltprüfung mit Landschaftspflegerischem Begleitplan wurden die Auswirkungen auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB (Schutzgüter) untersucht.

Die Schutzgüter Wasser, Klima, Luft, Tiere, Pflanzen, Landschaftsbild, Mensch, Kultur- und Sachgüter werden von der Umsetzung des BPL Nr. 155 unter Einhaltung der textlichen Festsetzungen bzw. der Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen nicht erheblich beeinträchtigt. Für die Schutzgüter Boden und Biotope müssen Ausgleichsmaßnahmen geleistet werden:

- Boden: Die Archivfunktion des überplanten schutzwürdigen Bodens 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 (Gemarkung Obrighoven, Flur 10, Flurstück 1458) zum Erhalt festgesetzt.
- Biotope: Im Ausgangszustand wurde ein Bioptopwert von 48.618 Ökologischen Werteinheiten (ÖWE) ermittelt. Im Soll-Zustand ergibt sich ein Gesamtwert von 30.552 ÖWE. Dementsprechend verbleibt ein Defizit von 18.065 ÖWE, welches außerhalb des Plangebiets (externe Ausgleichsmaßnahme) ausgeglichen werden muss. Zur Kompensation wird 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.

Planung der Entwässerungseinrichtungen Bebauungsplan Nr. 155 An der Bocholter Bahn in Wesel. Ingenieurgesellschaft H2P. Stand: Juni 2025; inklusive Erläuterungsbericht zu den versickerungstechnischen Untersuchungen. Geologie:büro. Stand: 2015
Das Ziel der Studie besteht im Wesentlichen darin, Wege aufzuzeigen, wie das Niederschlagswasser abgeleitet und innerhalb der öffentlichen Flächen gemäß LWG § 51a ortsnah zur Versickerung gebracht werden kann. Die Ableitung erfolgt über die Böschungsschulter, Rinnen, Kanäle oder Ähnliches; zur Versickerung werden Mulden vorgesehen. Für die vorliegende Planung sind die Entwässerungselemente bemessen und die Investitionskosten abgeschätzt worden.

Das vorliegende Entwässerungskonzept des Planungsgebietes sieht eine ortsnahe Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers über die belebte Bodenzone vor. Darüber hinaus sind in dem Planungsgebiet keine natürlichen Vorfluter vorhanden.

Schalltechnische Untersuchung für das Bebauungsplanverfahren Nr. 155 „An der Bocholter Bahn" der Hansestadt Wesel. Peutz Consult GmbH. Stand: Juni 2025
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.

Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 154 „Am Hessenweg" in Wesel – hier: Leistungsfähigkeitsuntersuchung des Knotenpunktes L7 / Holzweg / Julius-Leber-Straße. Ingenieurgruppe IVV GmbH. Stand: März 2018; sowie Ergänzung zur Verkehrsuntersuchung mit Stand Juli 2018 und Stellungnahme mit Stand Mai 2025
Im Zuge des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 154 wurde von der Ingenieurgruppe IVV eine Leistungsfähigkeitsuntersuchung des Knotenpunktes L7 / Holzweg / Julius-Leber-Straße vorgenommen. Aus diesem Gutachten geht hervor, dass der Knotenpunkt auch bei den zukünftigen auftretenden Verkehrsmengen und dem vorhandenen Knotenausbau weiterhin in hinreichender leistungsfähiger Form betrieben werden kann.

5. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB wurde eine Stellungnahme abgegeben. Die Stellungnahme des Einwenders beschäftigt sich schwerpunktmäßig mit nachfolgend aufgeführten Themen:

- Form bzw. Ausgestaltung der Versickerungsmulde und Lage dieser auf der zentralen Versickerungsfläche
- Fragen zur wirtschaftlichen Nutzbarkeit von landwirtschaftlichen Flächen
- Anregung zu alternativen Ausgleichsflächen

Zusammenfassende Erklärung

Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB am Vorentwurf und Entwurf des Bebauungsplans wurden seitens der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange mehrere Stellungnahmen abgegeben. Die Stellungnahmen aus dem Verfahren gem. § 4 Abs. 2 BauGB beschäftigten sich schwerpunktmäßig mit nachfolgend aufgeführten Themen:

- Hinweise zu Auswirkungen auf und durch den Bahnbetrieb sowie einzuhaltende Vorgaben
- Telekommunikationslinien und -anlagen im Planbereich
- Lärm- und Abgasimmissionen durch militärischen Flugverkehr
- Vorliegen von Bergwerks- und Distriktfeldern
- Ver- und Entsorgung (Schmutz- und Niederschlagswasser, Trinkwasser, Erdgas, Glasfaser, Löschwasser)
- Niederspannungsfreileitungen und Freileitungen für die Straßenbeleuchtung
- Dachbegrünungen
- Nachweis der Zielerreichung durch Monitoring des Ökokontos
- Maßnahmen bei Baumfällungen/Baufeldräumung außerhalb der Vogelschutzzeit
- Versickerung(-anlagen) und Starkregen
- Bodenkundliche Baubegleitung
- Lärmimmissionen und Schallschutzmaßnahmen
- Klimaförderung durch gärtnerische Gestaltung von Vorgärten
- Lage im Platzrundenverlauf und daraus resultierendem Fluglärm
- Hinweis zur benachbarten Herstellung von keramischen Erzeugnissen sowie von Lack- und Kunststoffadditiven
- Mögliches Vorhandensein archäologischer Bodenfunde im Plangebiet

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. Details hierzu können den beiliegenden Planunterlagen entnommen werden. Die vorgenommenen redaktionellen Änderungen/ klarstellenden Ergänzungen der Begründung Teil A sowie der Planurkunde erforderten keine erneute Durchführung der Offenlage.