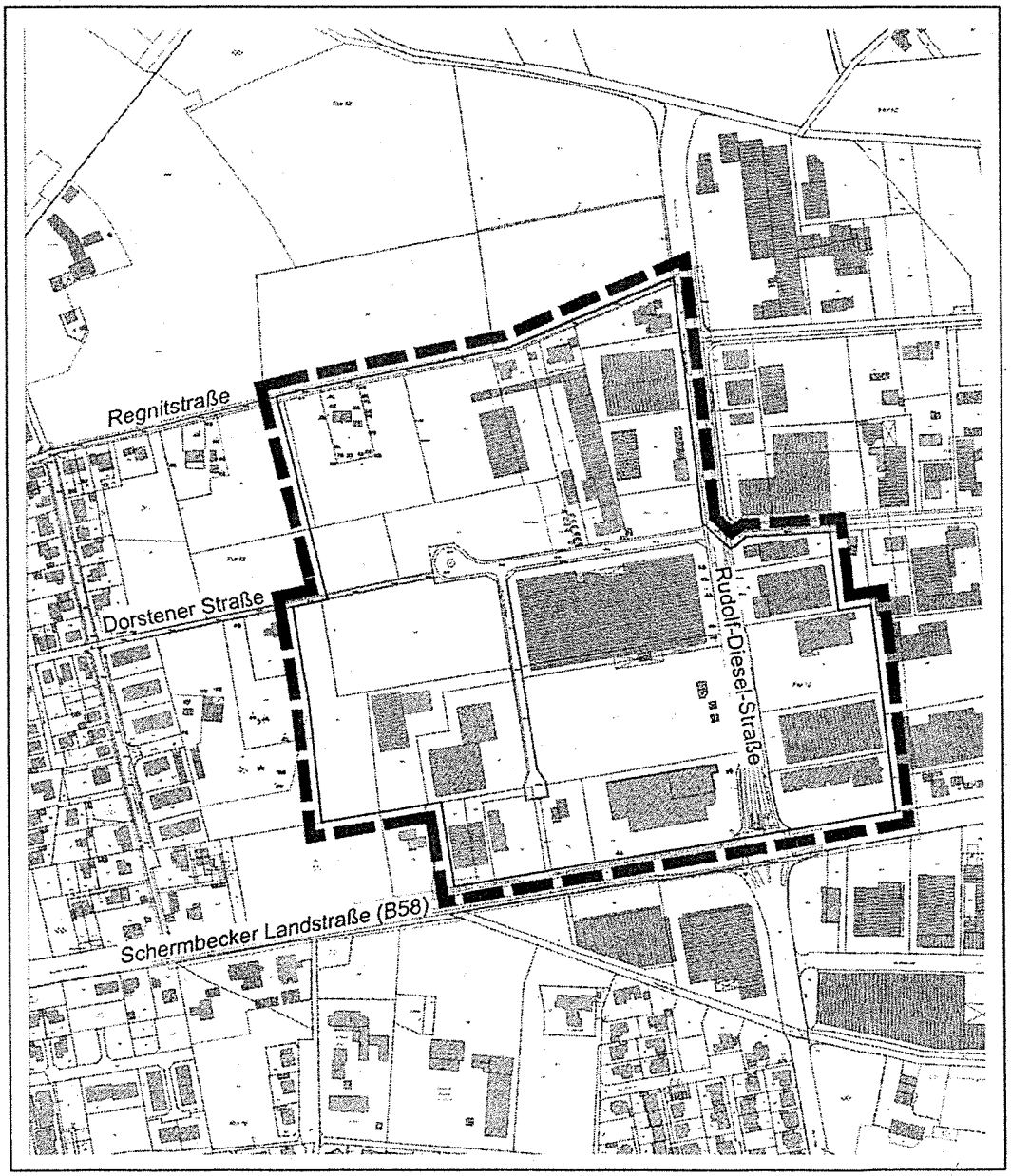
1103

Hansestadt Wesel

# Bebauungsplan Nr. 161
# "Rudolf-Diesel-Straße - West"




**Begründung**

2. AUSFERTIGUNG

1103R



# Inhalt


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

A 1. Allgemeines und Verfahren

A 2. Planungsanlass und Planungsziel

A 3. Räumlicher Geltungsbereich

A 4. Einfügung in übergeordnete Planungen
- Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan
- GEP-Darstellung (GEP=Gebietsentwicklungsplan) und § 24a Landesentwicklungsprogramm

A 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation (Bebauungspläne)
- Umgebung des Plangebietes
- Plangebiet

A 6. Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

A 6.1 Gewerbestandort Rudolf-Diesel-Straße

A 6.2 Gemengelage (Regnitstraße)

A 6.3 Städtebauliche Einordnung der Einzelhandelsaktivitäten
- Einzelhandelsentwicklung in Wesel (Ziele und Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens 2006)
- Einordnung des Einzelhandels in der Rudolf-Diesel-Straße in die Einzelhandelsstruktur der Stadt
- Einzelhandelsnutzungen im Bereich Rudolf-Diesel-Straße und Gebietsabgrenzungen

A 7. Regelungen des Bebauungsplanes
A 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
A 7.2 Höhe baulicher Anlagen, Bauweise
A 7.3 Regelungen zu Nebenanlagen, Garagen und Carports
A 7.4 Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke
A 7.5 Regelungen entlang der Bundesstraße B58 (Schermbecker Landstraße)
A 7.6 Behandlung des Regenwassers
A 7.7 Schallschutz
A 7.8 Grüngestaltende und ökologische Maßnahmen
A 7.9 Ausgleichsmaßnahmen
A 7.10 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

A 8. Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung

A 9. Technische Infrastruktur
- Versorgung/Entsorgung des Schmutzwassers
- Behandlung des Regenwassers

A 10. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes /Ergebnisse des Umweltberichtes
Immissionsschutz (Schallschutz), Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft, Kulturgüter Hochwasser, Boden, Altlasten

A.11. Flächenbilanz/Planstatistik

A.12 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Anlagen

## Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

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

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

## A 1. Allgemeines und Verfahren

Mit dem Bebauungsplan Nr. 161 "Rudolf-Diesel-Straße - West" beabsichtigte die Stadt Wesel im Wesentlichen, die Einzelhandelsbezogenen Nutzungen im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße zu regeln und neue Gewerbeflächen zu entwickeln. Einzelne Regelungen des Planes wurden 1989 vom Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen beanstandet. Der Bebauungsplan wurde daraufhin für nichtig erklärt.

Der Rat der Stadt Wesel bekräftigte mit dem erneuten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161neu am 13.06.1989 seine grundsätzliche Absicht.

Die einzelhandelsbezogenen Nutzungen im Bereich um die Rudolf-Diesel-Straße haben sich in den vergangenen Jahren weiter entwickelt. Die Fortführung des Bebauungsplanes wurde dabei nicht als Instrument der Steuerung dieses Prozesses eingesetzt. Mit aktuell vorliegenden und weiteren absehbaren Ansiedlungswünschen ist nunmehr eine erneute Zunahme einzelhandelsbezogener Verkaufsflächen verbunden, die innenstadtrelevant und relevant für den Erhalt der Nahversorgung in den Ortsteilen sein können.

In seiner Sitzung am 29.08.2006 hat der Rat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan von 1989 bestätigt. Dieser Beschluss wurde am 06.09.2006 ortsüblich bekannt gemacht.

Gleichzeitig beschloss der Rat in seiner Sitzung am 29.08.2006 zur Sicherung der Planungsziele die Veränderungssperre Nr. 30, die mit der Bekanntmachung am 06.09.2006 in Kraft trat. Die Veränderungssperre trat mit Ablauf des 06.09.2007 außer Kraft. Eine Verlängerung war nicht möglich, da zum Aufstellungsbeschluss von 1989 bereits eine Veränderungssperre erlassen worden war.

Zum Bebauungsplan wurde die Öffentlichkeit nach Bekanntmachung im WESELER am 07.01.2009 im Zeitraum vom 07.01.2009 bis 23.01.2009 an der Planung frühzeitig beteiligt. Mit Schreiben vom 11.11.2009 wurde den Behörden und sonstigen Trägen öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ebenso wurde mit diesem Schreiben der so genannte Scoping zum Umweltbericht durchgeführt.

**Ergänzung 1**

## A 2. Planungsanlass und Planungsziel

Die besondere Bedeutung 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.

In der Vergangenheit wurden im Bereich Rudolf-Diesel-Straße Einzelhandelsgroßansiedlungen als Reaktion auf die Entwicklung im Einzelhandel zugelassen. Diese dienen vornehmlich dem Einkauf per PKW. Heute zählt der Standort neben der Innenstadt zu der am deutlichsten ausgeprägten Konzentration von Einzelhandelsangeboten in Wesel. Während es sich bei Anbietern, z. B. in der Möbelbranche, nach allgemeiner Auffassung nicht um Einzelhandelsbesatz handelt, der zentrenbildend wirkt, sind auch innenstadttypische Einzelhandelsbetriebe angesiedelt worden (u. a. SB-Markt, Fachmärkte). Damit stellt der Bereich neben seiner Ergänzungsfunktion auch eine Konkurrenz zu den integrierten Standorten dar.

Mit dem Einzelhandelsgutachten "Einzelhandel in Wesel" formuliert die Stadt Wesel ihre Absichten auf die Entwicklung im Einzelhandel Einfluss zu nehmen. Dabei stehen die Sicherung der integrierten Standorte und der Erhalt einer Nahversorgung der Bevölkerung im Mittelpunkt. Die regulierenden Aspekte dieses Gutachtens sollen dabei keineswegs Wettbewerb vermeiden, sondern ihn auf die städtebaulich sinnvollen und gewollten Standorte konzentrieren. Der Bereich Rudolf-Diesel-Straße erhält darin eine differenzierte Rolle als Standort für großflächigen Einzelhandel.

Ebenso sollen die Flächen an der Rudolf-Diesel-Straße weiterhin für andere Gewerbebetriebe (einschließlich nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel) zur Verfügung stehen.

Um die Entwicklung entsprechend der Zielstellungen lenken zu können, ist für den gesamten Bereich Rudolf-Diesel-Straße eine passende planungsrechtliche Grundlage zu schaffen. Mit der bereits durchgeführten Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 162 "Rudolf-Diesel-Straße - Ost" und dem Bebauungsplan Nr. 161 "Rudolf-Diesel-Straße - West" wird nunmehr der gesamte Bereich nördlich der Schermbecker Landstraße räumlich erfasst.

Der Rat bestätigte 2006 folgende Planungsziele für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 161 "Rudolf-Diesel-Straße - West":

1. Sicherung des Versorgungsstandorts Mittelzentrum Innenstadt sowie der Kleinzentren zur Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs in den übrigen Stadtteilen Wesels.
2. Sicherung der im Planbereich und seiner Umgebung vorhandenen Gewerbegebiete durch Maßnahmen, die die Ansiedlung oder die Erweiterung bestimmter Betriebstypen (Einzelhandel) verhindern können.
3. Erneute Festsetzungen der Bebauungsplaninhalte Nr. 161, sofern sie nicht dem Urteil des OVG v. 07.03.1989 widersprechen, oder durch sonstige Entwicklungen in veränderter Form einzubringen sind.

Neben den Regelungen zu Einzelhandelsverkaufsflächen wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161 "Rudolf-Diesel-Straße West" auch die Entwicklung von Gewerbeflächen um den bereits in der Örtlichkeit vorhandenen Wendehammer (Dorstener Straße) behandelt. Der Aufstellungsbeschluss umfasst ebenso westlich des Gewerbebereiches liegende Flächen. Ziel für die Entwicklung des Bereiches sind die geplanten Regelungen des Bebauungsplanes N. 161, wie er in den achtziger Jahre des vergangenen Jahrhunderts aufgestellt werden sollte. Dieser Bebauungsplan skizziert im Wesentlichen: Absicherung der bestehenden Wohnbebauung an der Straße Am langen Reck, Freiraum zwischen dieser Wohnbebauung und den gewerblichen Bereich an der Rudolf-Diesel-Straße, Gewerblicher Bereich an der Rudolf-Diesel-Straße (einschl. Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel).

Aufgrund der vordringlich erforderlichen Regelungen für das Gewerbegebiet und für das Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel an der Rudolf-Diesel-Straße wird nunmehr die Planung für einen verkleinerten Geltungsbereich fortgeführt. Der Bebauungsplan beschränkt sich damit - mit Ausnahme einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MSPE-Fläche) - auf den gewerblich geprägten Bereich. Die erforderlichen Regelungen für den Gewerbebereich können losgelöst von den Entwicklungen des Wohngebiets und des Freiraumes behandelt werden. Gleichwohl bleibt die Möglichkeit, das mit dem Aufstellungsbeschluss grundsätzlich aufgestellte Ziel für den Freiraum zwischen den gewerblich geprägten Bereich an der Rudolf-Diesel-Straße und dem bestehenden Wohngebiet an der Straße Am langen Reck weiter zu verfolgen, bestehen.

Neben den Zielsetzungen des damaligen Bebauungsplanes sind in die Planung auch die Erkenntnisse aus dem Einzelhandelsgutachten 2006 einzubringen.

## A 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der Bebauungsplan Nr. 161 liegt im östlichen Stadtgebiet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst im Wesentlichen den Bereich zwischen des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teilstücks der Rudolf-Diesel-Straße und einer dazu etwa parallel verlaufenden Linie in Höhe der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Rudolf-Diesel-Straße Nr. 25.

Der Geltungsbereich wird begrenzt im Norden durch eine Linie, die sich ca. 3 m nördlich der Nordseite der Regnitstraße befindet, und im Osten durch die Westseite des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Teilstücks der Rudolf-Diesel-Straße. Im südlichen Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze sind Flächen östlich der Rudolf-Diesel-Straße mit einbezogen. Im Süden stellt die Schermbecker Landstraße die Grenze dar. Im Westen verläuft die Grenze etwa an einer in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Linie, die sich auf Höhe der westlichen Grundstücksgrenze des Grundstücks Rudolf-Diesel-Straße Nr. 25 befindet.

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.

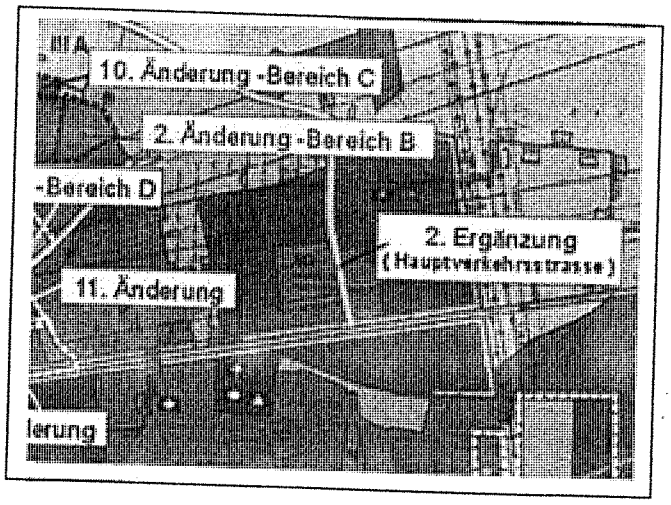
## A 4. Einfügung in übergeordnete Planungen

### Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt den Planbereich des Bebauungsplanes teilweise als gewerbliche Baufläche und teilweise als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel dar. Die am westlichen Rand im Freiraum gelegene Parzelle wird im Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft bzw. Wald dargestellt. Diese Darstellungen ermöglichen die vorgesehene städtebauliche Entwicklung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

*Abbildung:*

*Darstellung Flächennutzungsplan*




### GEP-Darstellung (GEP=Gebietsentwicklungsplan) und § 24a Landesentwicklungsprogramm

Der gewerblich genutzte Bereich an der Rudolf-Diesel-Straße ist im Gebietsentwicklungsplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt. Die damit zu berücksichtigenden Randbedingungen für die Ansiedlung bzw. Entwicklung von großflächigem Einzelhandel im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (Baunutzungsverordnung) werden mit dem im Juli 2007 in Kraft getretenen § 24a LEPro (Landesentwicklungsprogramm) definiert.

1105R



## A 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation (Bebauungspläne)

### Umgebung des Plangebietes

Das gewerblich geprägte Stadtquartier an der Rudolf-Diesel-Straße erstreckt sich östlich und westlich der Rudolf-Dieselstraße sowie südlich der Schermbecker Landstraße über eine Fläche von insgesamt ca. 45 ha. Der Bereich wird über vier Bebauungspläne geregelt: Den rechtskräftigen Bebauungsplänen Nr. 162, Nr. 135 und Nr. 166 sowie den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 161.

Der direkt östlich an das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 161 angrenzende Bebauungsplan Nr. 162 "Rudolf-Diesel-Straße - Ost" setzt Gewerbeflächen (GE) im südlichen Bereich und Industrieflächen (GI) im nördlichen Bereich fest. Die Flächen sind zum größten Teil bereits baulich entwickelt. Größtenteils werden sie durch klassische Gewerbebetriebe genutzt. Vereinzelt sind auch Einzelhandelsflächen vorhanden.

Der Standort Rudolf-Diesel-Straße liegt nördlich und südlich der Schermbecker Landstraße, die als Bundesstraße die Anbindung an das Stadtstraßennetz sichert. Über die nördlich angrenzende Feldstraße ist eine direkte Anbindung des Ortsteils Obrighoven gegeben. Die innere Erschließung erfolgt über die nach Norden von der Schermbecker Landstraße abzweigende Rudolf-Dieselstraße sowie über die nach Süden abzweigende RWE-Straße. Von diesen beiden Straßen erfolgt die Erschließung über Straßenstiche: Die Straße Im Buttendicksfeld, die Dorstener Straße, sowie Rudolf-Diesel-Straße genannte Straßenstiche.

Der Knotenpunkt Schermbecker Landstraße/Ecke Rudolf-Diesel-Straße hatte - insbesondere dem derzeitigen Besatz an Einzelhandelsflächen geschuldet - seine Belastungsgrenze erreicht. In Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger der Bundesstraße wurde der Knotenpunkt umgestaltet und seine Leistungsfähigkeit damit erhöht. Ebenso sind im Verlauf der Rudolf-Diesel-Straße Maßnahmen vorgesehen, die eine bessere Verkehrsabwicklung ermöglichen. Im Bereich des Knotenpunktes Rudolf-Diesel-Straße/Ecke Dorstener Straße ist dazu ein Kreisel in Planung.

Der Bebauungsplan Nr. 161 liegt mit seiner östlichen und südlichen Begrenzung inmitten des beschriebenen Gewerbebereichs. Im Norden schließen sich Freiraumstrukturen an (Felder, Friedhofsnutzung). Die westlich des Plangebietes liegende Wohnbebauung an der Straße Am langen Reck ist in das sich westlich anschließende Wohnquartier integriert. In diesem Bereich schließen sich auch südlich, auf der gegenüberliegenden Seite der Schermbecker Landstraße Wohnnutzung und ein kleinerer Freiraum, der im Süden unter anderem von einer Kirche begrenzt wird, an.

Mit der Entwicklung des westlich direkt angrenzenden freien Landschaftsraumes zwischen der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße Am Langen Reck und dem beabsichtigten und vorhandenen Gewerbegebiet an der Rudolf-Diesel-Straße hatte sich der Rat bereits in den 1980er Jahren ausgiebig befasst. Hier wurde auf Anregung von Grundstückseigentümern eine Erweiterung der vorhandenen Wohnbebauung an der Straße Am Langen Reck in Richtung Osten, näher an das Gewerbegebiet heran, diskutiert. Die Bürger beriefen sich damals teilweise auf einen Bebauungsplan-Vorentwurf der ehemalig eigenständigen Gemeinde Obrighoven-Lackhausen.

In seiner Begründung zum ehemaligen Bebauungsplan Nr. 161, der im Normenkontrollverfahren Ende der 1980er Jahre für nichtig erklärt wurde, führte der Rat dazu aus, dass der Flächennutzungsplan der ehemaligen Gemeinde Obrighoven zwar eine Wohnbaufläche vorsah, diese jedoch u. a. bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesel in Abstimmung mit der Landesplanungsbehörde aufgrund zu umfangreicher Wohnbauflächenausweisung reduziert werden musste.

Ferner waren Gesichtspunkte des Immissionsschutzes (ausreichende Abstände zwischen Wohnen und Gewerbe) und eine uneingeschränkte Nutzung der Gewerbegebiete maßgebend für die Begrenzung der Wohnbaufläche - wie der Begründung zu entnehmen ist. In Abwägung der Belange wurde der Wunsch nach Ausweisung weiterer Wohnbauflächen hinter folgenden Belangen zurückgestellt:
- ausreichende Abstände zwischen Wohnen und Gewerbe
- gesunde Wohnverhältnisse und Umweltbedingungen durch Vermeidung von Gemengelagen
- geordnete städtebauliche Entwicklung, statt Bau von hohen Schallschutzwällen bzw. wänden
- Schaffung neuer funktionsfähiger Gewerbegebiete

Der Bebauungsplan aus den 1980er Jahren entwickelte hier auf Grundlage der heute immer noch gültigen Darstellung im Flächennutzungsplan eine Waldpflanzung als Schutz zwischen dem Gewerbegebiet und der Wohnbebauung sowie einen öffentlichen Grünzug mit Dauerkleingärten.

Nach wie vor besitzt der freie Landschaftsraum eigene Qualitäten und Potenziale, die erhalten bleiben sollen. Die weitere Gestaltung dieses Raumes ist indes planungsrechtlich von der Entwicklung der gewerblichen Flächen abgekoppelt worden. Der Freiraum ist Teil eines Grünzuges, der sich vom nördlich gelegenen Friedhof bis zur südlich der Schermbecker Landstraße gelegenen Stadtwiese an der St. Antonius Kirche in den Ortsteil Wittenberg hinein erstreckt.

In diesem Freiraum liegen heute vereinzelte Wohnnutzungen im Außenbereich. Die Flächen sind ansonsten landwirtschaftlich genutzt - zum Teil als Ackerflächen; zum Teil findet eine Weidewirtschaft statt.

**Plangebiet**

Im Bereich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 161 ist der größere Teil bereits baulich entwickelt. Lediglich im Nord-Westlichen Teil sind frei Flächen vorhanden, die heute landwirtschaftlich genutzt werden. Der bebaute Bereich wird im nördlichen Teil durch 'klassische' Gewerbebetriebe und im Süden durch Einzelhandelsbetriebe geprägt. Es überwiegt eine großflächige Einzelhandelsstruktur. Vornehmlich werden Sortimente angeboten, die auf Grundlage des Einzelhandelsgutachtens der Stadt von 2006 als zentrenrelevant anzusehen sind.

Eine ausführliche Beschreibung der vorhandenen Betriebe und der Einzelhandelsstruktur kann dem anliegenden Gutachten "Zum Einzelhandel in der Rudolf-Diesel-Straße, Wesel" sowie dem nachfolgenden Punkt A 6.3 im Unterkapitel "Einzelhandelsnutzungen im Bereich Rudolf-Diesel-Straße und Gebietsabgrenzung" entnommen werden.

Die Erschließung für diesen gewerblich geprägten Planbereich ist bereits erstellt. In der Dorstener Straße, die - ausgehend von der Rudolf-Diesel-Straße - die Haupterschließung im Plangebiet darstellt, ist am westlichen Ende ein Wendehammer vorhanden. Von diesem Wendehammer aus verläuft in westlicher Verlängerung eine Fuß- und Radwegeverbindung bis in das westlich liegende Wohngebiet an der Straße Am langen Reck.

An der nördlichen Grenze des Planbereiches befinden sich südlich der Regnitstraße einige Wohnnutzungen, die sich hier in einer Gemengelage mit den angrenzenden Gewerbebetrieben befinden. Zum Teil sind Ansätze für eine Mischgebietsnutzung erkennbar. Die derzeit der Erschließung dienende Regnitstraße ist heute ca. 5 m breit, von denen ca. 3 m befestigt sind. Sie verläuft in westlicher Verlängerung bis zum Wohngebiet an der Straße Am langen Reck.

1106R



## A 6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

Der Bebauungsplan setzt im gewerblich geprägten Bereich an der Rudolf-Diesel-Straße im Wesentlichen den Bestand fest. Er regelt dort detailliert die Zulässigkeit von Einzelhandel, wodurch es zur Neubewertung einiger Grundstücke kommt. Darüber hinaus wird der Gewerbebereich durch neue Gewerbeflächen um den bereits bestehenden Wendehammer an der Dorstener Straße ergänzt. Entlang der Regnitstraße werden die vorhandenen Nutzungen in einem Mischgebiet gesichert.

Der gewerblich geprägte bereich erhält in weiten Teilen eine Abpflanzung zum westlich liegenden Freiraum Im südlichen Planbereich werden auf einer im Eigentum der Stadt befindlichen Fläche Pflanzmaßnahmen durchgeführt. Im nördlichen Planbereich sind Abpflanzungsmaßnahmen auf privater Fläche vorgesehen.

### A 6.1 Gewerbestandort Rudolf-Diesel-Straße

Das städtebauliche und das verkehrliche Konzept folgt den bereits in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts entstandenen Strukturen im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße. Neben der Festlegung von Flächen für den großflächigen Einzelhandel werden die vorhandenen Gewerbeflächen als solche festgesetzt. Zusätzlich wird die damals bereits beabsichtigte Erweiterung des Gewerbebereiches mit Flächen um den bereits entstandenen Wendehammer an der Dorstener Straße umgesetzt. Für die Gewerbeflächen erfolgt ein Ausschluss von Einzelhandelssortimenten, für die Sonderbauflächen eine differenzierte Festlegung der zulässigen Einzelhandelsnutzung (siehe Punkt A 6.3 dieser Begründung).

Im Rahmen des Bebauungsplanes sind die immissionsschutzrechtlichen Belange gewürdigt worden. Einzelne Parzellen an der Regnitstraße, die auch durch eine Wohnnutzung gekennzeichnet sind, wurden als Mischgebiet festgesetzt. Für die gewerblichen Flächen erfolgen die im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung erforderlichen Regelungen. Die schalltechnische Untersuchung ist Anlage zu dieser Begründung. Die wesentlichen Ergebnisse können dem Punkt A 8 dieser Begründung entnommen werden.

### A 6.2 Gemengelage (Regnitstraße)

Am nördlichen Rand des Plangebietes entlang der Regnitstraße hat sich aus ehemals Gewerbebetrieben zugeordneten Wohnungen eine eigenständige Wohnnutzung entwickelt. Diese befindet sich mit dem angrenzenden Gewerbebereich in einer Gemengelage. Diese Situation wurde auch bereits in einer richterlichen Entscheidung so festgestellt.

Üblicherweise genießt eine Wohnnutzung in dieser Lage hinsichtlich der Immissionen den Schutzanspruch einer im Mischgebiet befindlichen Wohnnutzung. Dieser Schutzanspruch wird auch an der Regnitstraße als der angemessene Rahmen betrachtet.

Neben einer im Eckbereich Regnitstraße/Rudolf-Diesel-Straße bereits avisierten Mischgebietsnutzung sind auch von weiteren Eigentümern entlang der Regnitstraße Wünsche geäußert worden, Nutzungen zu etablieren, die typischerweise im Mischgebiet anzusiedeln sind.

Entlang der Regnitstraße wird aus vor genannten Gründen eine Mischgebietsnutzung festgesetzt. Ohne weitere Einschränkungen der bisher ausgeübten Nutzungen aus Gründen des Immissionsschutzes, sowohl der Wohnnutzung als auch der benachbarten gewerblichen Nutzung, wird der mögliche Nutzungskatalog damit erweitert.

Die dortige Erschließungsstraße soll ausgebaut und mit einem Wendehammer versehen werden. Die Breite der Straße soll insgesamt auf 8 m nach Norden hin vergrößert werden. Als Querschnitt ist damit eine ca. 6 m breite Fahrfläche vorgesehen. Am nördlichen Rand kann dabei die Versickerung des anfallenden Regenwassers in eine ca. 2 m breite Fläche erfolgen. Aus bereits bestehenden Zwangspunkten (z.B. vorhandenen Grundstückszufahrten) ist der Höhenverlauf der Straße bereits vorgegeben. Da zudem eine Versickerungsmöglichkeit für das auf der Straße anfallende Regenwasser auf gesamter Länge vorgesehen ist, kann auf eine detaillierte Festlegung der Anschlusspunkte (Höhe) für die privaten Grundstückszufahrten im Bebauungsplan verzichtet werden. Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke zusätzlich mit der Stadt Wesel, ASG, abzustimmen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes vergrößert sich - im Vergleich zum Aufstellungsbeschluss - hier geringfügig. Die Erschließung für den Kraftfahrzeugverkehr erfolgt damit von der Rudolf-Diesel-Straße aus. In westlicher Richtung soll der Weg außerhalb des Bebauungsplanes als Fuß- und Radweg mit einem Fahrrecht für die dortigen Anlieger weitergeführt werden.

## A 6.3 Städtebauliche Einordnung der Einzelhandelsaktivitäten

### Einzelhandelsentwicklung in Wesel (Ziele und Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens 2006)

Im November 2006 wurde eine Untersuchung der Einzelhandelsstrukturen in Wesel abgeschlossen. Der Rat der Stadt Wesel hat dazu in seiner Sitzung am 12.12.2006 folgenden Beschluss gefasst und damit die Möglichkeit eröffnet, aktiv die Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels zu steuern.

Beschluss des Rates der Stadt Wesel:

1. Die im Gutachten Einzelhandel in Wesel getroffenen Aussagen zur Entwicklung des Einzelhandels in Wesel stellen ein *Entwicklungskonzept im Sinne des Baugesetzbuches* (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) dar.
2. Die *Weseler Liste* innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Sortimente ist im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere in Gewerbebereichen anzuwenden.
3. Die Verwaltung wird beauftragt, die zur Sicherstellung der Nahversorgung ausgesprochenen Empfehlungen weiter zu verfolgen.

Das Gutachten macht im Einzelnen Aussagen zur *Entwicklung des Einzelhandels*, der *Einzugsbereiche* der Stadt Wesel, der *Angebotsstruktur* und der in Wesel verfügbaren *Kaufkraft* sowie der *Versorgungsleistungen* der Sortimente. Ein weiteres Kapitel widmet sich den bestehenden *Nahversorgungszentren*, analysiert den *Bestand*, zeigt die *Perspektiven* in diesem Bereich auf, definiert die *Weseler Liste* zum zentrenrelevanten Sortiment und grenzt die *Versorgungsbereiche* der Innenstadt und der Ortsteile ab, um die Grundlagen für die Steuerung des Einzelhandels zu schaffen. Zudem werden Aussagen zu aktuellen Ansiedlungsvorhaben und -anfragen getroffen.

1107R



In seinem Resümee fasst der Gutachter seine Ergebnisse wie folgt zusammen:

"Die Untersuchung der Einzelhandelssituation hat gezeigt, dass der Einzelhandel in Wesel einen guten Status aufweist. Die Bindung der einzelnen Sortimente ist insgesamt sehr hoch und entspricht dem landesplanerischen Status eines Mittelzentrums. Die Sortimente, die größere Abflüsse zeigen, gehören meist zu den stark vom Lebensalter aber auch der betrieblichen Strategie beeinflussten Waren. Im Bereich Bekleidung/Schuhe ist zu erkennen, dass ein großer Teil der Kaufkraftbewegung der Ausrichtung der Betriebe zu verdanken ist. Unmittelbare Anzeichen für ein Defizit sind nicht gegeben.

Die Diskussion der Nahversorgung macht deutlich, dass hier in den nächsten Jahrzehnten die größten Umbrüche zu erwarten sind. Die kleineren Ortsteile Wesels (5.000 Einwohner und weniger) werden in Abhängigkeit von der individuellen Disposition der Betriebsinhaber ihre stationäre Nahversorgung mehr oder weniger verlieren. Die Einwohner werden zukünftig mobil werden müssen oder durch besondere Formen (Verkaufswagen, genossenschaftliche Formen und ähnliches) ihre Versorgung organisieren.
Die größeren Ortsteile Feldmark/Lackhausen, Obrighoven werden in ihrer Nahversorgung weiterhin stabile Verhältnisse aufweisen. Der Ortsteil Feldmark wird dabei in Kooperation mit Lackhausen einen gemeinsamen Versorgungsstandort bilden. Wichtig ist, dass im Verlauf der Entwicklung nicht zufällig aufgegebene Gewerbestandorte (Automobilhandel etc.) zu dezentralen Einzelhandelsstandorten führen.

Die Standorte Feldmark und Obrighoven können ihrer Funktion als Nahversorgungszentrum vor allem durch die räumliche Konzentration der Betriebe gerecht werden.
Die Standorte Schepersfeld und Fusternberg finden in Zukunft nur dann noch eine Nahversorgung, wenn sie gemeinsam einen Standort im Umfeld der Bundesstraße 58 ausbauen und auch hier der räumlichen Konzentration einen hohen Stellenwert einräumen. Außerhalb dieses Nahversorgungszentrums sollte innenstadtrelevanter und vor allem großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen sein.

Die gegenwärtig in der Diskussion befindlichen neuen Standorte [...] sind dann mit der Entwicklung Wesels kompatibel, wenn sie eine Ergänzung der vorhandenen Struktur darstellen. Dies ist für die Standorte Werftstraße, Viktoriastraße und den Baumarkt (bei Einschränkung des Nebensortiments) in der Rudolf-Diesel-Straße gegeben. Die Standorte, die eine räumliche Dekonzentration des Angebotes zur Folge haben, werden nicht empfohlen (Isselstraße, Flender, Fernmelde-Turm).

Ein Sonderfall ist die Fläche nördlich des Bahnhofs. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt und vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklung ist eine Nutzung nur für innenstadtferne Sortimente denkbar. Angesichts der Innenstadtentwicklung in den letzten Jahrzehnten von Westen nach Osten, mag dieser Standort aber auf lange Sicht und unter gewandelten Bedingungen relevant werden. Gegenwärtig würde eine Nutzung die Innenstadt "zerreißen".

Die Bauleitplanung kann auf Grundlage der erarbeiteten Aussagen in ihren Bebauungsplänen mit Festsetzungen nach § 8 und § 9 Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsnutzung sicher ausschließen. Mit der Darstellung wurde deutlich, dass eine nachteilige Auswirkung in der Regel für Innenstadt und Nahversorgung auch bei einer kleineren Einzelhandelsansiedlung gegeben wäre. Die Diskussion und Bestandserhebung hat weiter gezeigt, dass im Bereich des Gewerbegebietes Rudolf-Diesel-Straße ein attraktiver Standort besteht. Es bestehen sowohl zurzeit, aber auch in Zukunft Ansiedlungsinteressen durch den Einzelhandel. Vor diesem Hintergrund ist die Entwicklung eines Sondergebiets (auf der Basis der gegenwärtigen Flächennutzungsplandarstellung) eine wichtige Möglichkeit, die Steuerung in diesem Gebiet zu optimieren und die Wirkungen neuer Vorhaben präzise abzuwägen.

Schließlich ist zum Abschluss auf die enge Bindung zwischen der Steuerung der Bauleitplanung und der Stadtentwicklung sowie dem Stadtmarketing hinzuweisen."

Die stadtentwicklungspolitische Zielsetzung des Einzelhandelskonzeptes schließt außerhalb der dort dargestellten Nahversorgungsbereiche und der Innenstadt (siehe Abbildung auf der nächsten Seite) alle zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente aus. Gleichzeitig sollen die nicht-zentrenrelevanten Sortimente in ihrer Größe nicht beschränkt werden. Die zentren- bzw. nahversorgungsrelevanten sowie die nicht-zentrenrelevanten Sortimente stellt die Tabelle auf der übernächsten Seite dar.

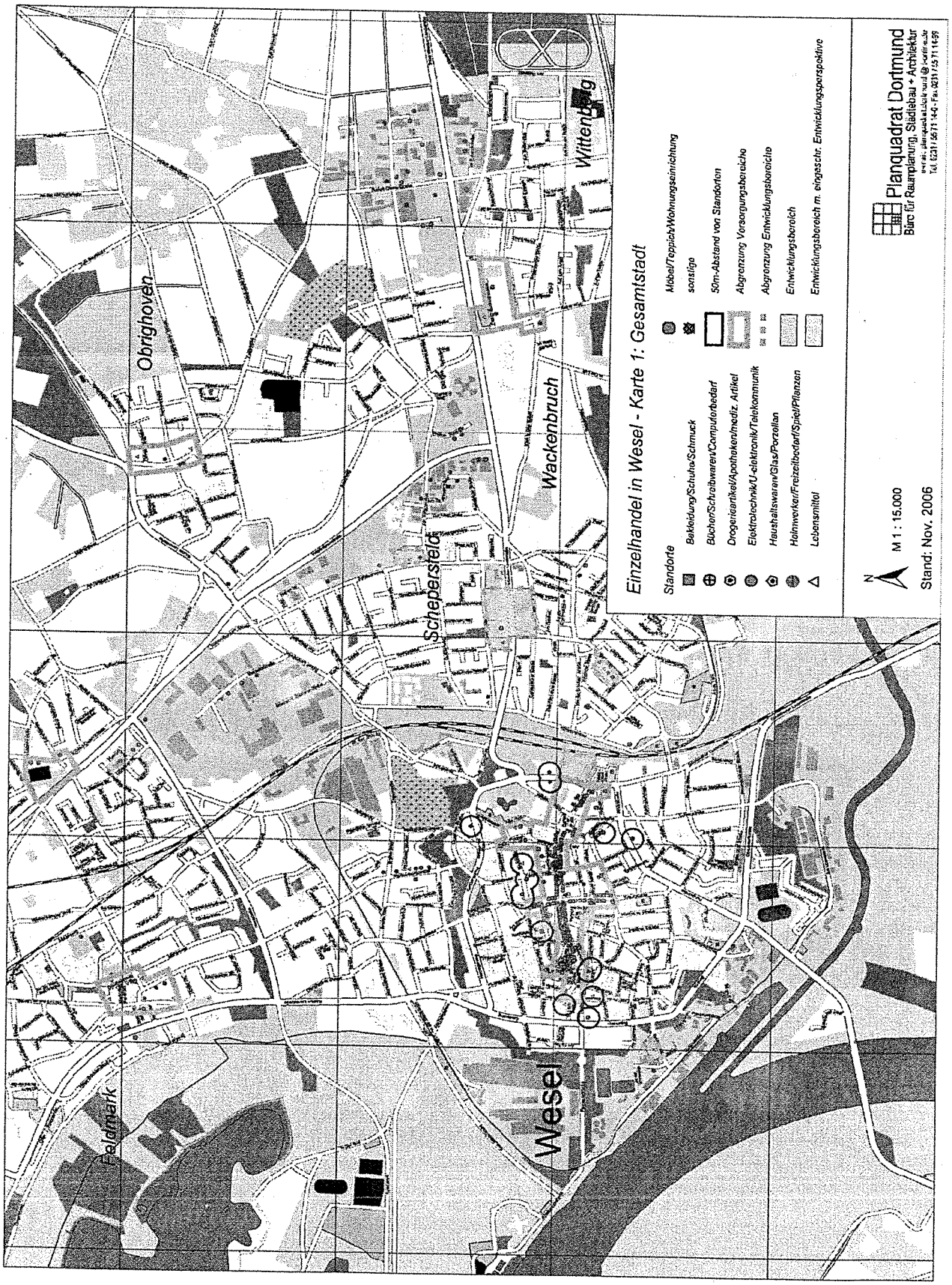



*Abbildung: Abgrenzung Versorgungsbereiche*

1108R



| Zentrenrelevante Sortimente | nicht zentrenrelevante Sortimene |
|---|---|
| (Schnitt-) Blumen | baumarktspezifisches Kernsortiment+ |
| Bekleidung/Lederwaren/Schuhe | Beleuchtungskörper, Lampen |
| Bücher | Bodenbeläge, Teppiche |
| Drogerie/Kosmetik* | Boote und Zubehör |
| Foto/Video/Optik/Austik | Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse |
| Geschenkartikel | Büromöbel und –maschinen |
| Glas, Porzellan, Keramik | Elektrogroßgeräte |
| Haushaltswaren, Elektrokleingeräte | Fahrzeuge aller Art und Zubehör |
| Haus- und Heimtextilien** | gartencenterspezifisches Kernsortiment++ |
| Kunstgewerbe/Bilder | Möbel, Küchen |
| Medien*** | Tiere und Tiernahrung, Zooartikel |
| Musikalienhandel | |
| Nahrungs- und Genussmittel | |
| Papier/Schreibwaren/Büroorganisation | |
| Pharmazeutika, Reformwaren | |
| Sanitätswaren (Rehabilitation) | |
| Spielwaren, Bastelartikel | |
| Sport- und Freizeitartikel**** | |
| Uhren/Schmuck | |
| Waffen, Jagdbedarf | |
| Zeitungen, Zeitschriften | |

* 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
\+ Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Rollläden, Markisen, Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten
++ Gartenbedarf (beispielsweise Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße

*Tabelle: Weseler Liste / Zentrenrelevante Sortimente*

Quelle:
Einzelhandel in Wesel
-Einzelhandelsuntersuchung Wesel-
Auftragnehmer: Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund/Wesel November 2006

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

**Einordnung des Einzelhandels in der Rudolf-Diesel-Straße in die Einzelhandelsstruktur der Stadt**

Die Stellung des Standortes Rudolf-Diesel-Straße im Einzelhandelsgefüge der Stadt Wesel wurde im Einzelhandelskonzept dargelegt und durch den Beschluss des Rates vom 12.12.2006 als städtebauliche Zielsetzung bestimmt.

Die Erkenntnisse aus dem Einzelhandelsgutachten 2006 waren für den Standort Rudolf-Diesel-Straße zu konkretisieren. Im Jahr 2008 wurde daher ein Gutachten erarbeitet, das auf Grundlage einer umfassenden Bestandserhebung und einer schriftlichen Befragung der Eigentümer/Nutzer im Plangebiet Empfehlungen zur Entwicklung der Einzelhandelsverkaufsflächen ableitet. Auswirkungen der empfohlenen Regelungen werden im Gutachten diskutiert.

Das Gutachten "Zum Einzelhandel in der Rudolf-Diesel-Straße, Wesel -Empfehlungen zum Ausschluss sowie der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet-" ist Anlage zu dieser Begründung.

Auf den ermittelten Grundlagen entwickelt der Gutachter die Ziele für die weitere Entwicklung des Einzelhandels am Standort Rudolf-Diesel-Straße wie folgt:

"Das Gebiet "Rudolf-Diesel-Straße" ist insgesamt stabil. Die Nutzungsstruktur verändert sich zwar immer wieder, aber sowohl im Bereich des Einzelhandels als auch des produzierenden Gewerbes sind keine besonderen Turbulenzen zu beobachten. Gleichzeitig muss aber die besondere Situation des Einzelhandels antizipiert werden. Der allgemeine Wandel der Angebotsformen und die Verschiebungen der Sortimentsstruktur sind erheblich. Angesichts der planungsrechtlichen Situation und der großen Standortkapazitäten (auch im vom Einzelhandel bevorzugten Einmündungsbereich) sind Veränderungen wahrscheinlich. Die Umnutzung allein zwischen 2005 (Bestandsaufnahme zum Einzelhandelsgutachten) und heute zeigen, dass vor allem der Einzelhandel im Gebiet "Rudolf-Diesel-Straße" weitere Standorte erschließt. Das Gebiet verfügt offensichtlich über eine relevante Attraktivität für den Einzelhandel. Angesichts der [...] Bedeutung der Innenstadt für die Stadtentwicklung Wesels ist die planerische Vorsorge durch die neue Formulierung der Festsetzungen für die bauliche Nutzung dieses Gebiet von großer Bedeutung.

[...] Die Erörterung des Einzelhandelsgutachtens von 2006 bzw. des Ratsbeschlusses vom Dez. 2006 machen deutlich, dass das Entwicklungsziel "Stärkung und Ausbau der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich" weitere einschränkende Festsetzungen für die Gewerbegebiete erforderlich machen. Dieses Ziel wird durch den gegebenen Bestand, aber auch der bestehenden Arbeitsteilung zwischen der Rudolf-Diesel-Straße und der Innenstadt differenziert. Im Zentrum stehen die Bemühungen, an der gegenwärtigen Situation festzuhalten und Entwicklungsspielräume zu Gunsten der Innenstadt zu schaffen (Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs). Ein Mittel diese Zielsetzung zu realisieren ist

- die Bildung eines Sondergebietes "Einzelhandels" welches den gegenwärtigen großflächigen und innenstadtrelevanten Bestand des Gebietes umfasst (bestimmt sowie festschreibt) und
- ein Gewerbegebiet, das einen innenstadtrelevanten Einzelhandel nicht zulässt, aber nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Weseler-Liste) unter den Bedingungen des § 24a LEPro Standorte bietet.

Die Bildung des Sondergebietes "Einzelhandels" erfolgt - da es sich vor allem den Bestand bezieht - grundstücksbezogen in drei Einzelgebieten."

*Wirkungen auf die Innenstadt und die Nahversorgung*

Die Einordnung der Rudolf-Diesel-Straße im Einzelhandelsgefüge der Stadt konkretisiert der Gutachter:

"Die Wirkungen [der Überschneidung der 700m-Bereiche des Standortes Rudolf-Diesel-Straße und des Nahversorgungsbereiches an der Pastor-Schmidt-Straße] lassen sich gegenwärtig schon im Gebiet Pastor-Schmitz-Straße beobachten.[...]
Im Standort des Nahversorgungszentrums konnten sich bislang nur ein Discounter und einige Dienstleister (Reisebüro u. ä.) dauerhaft etablieren. Weitere Einzelhandelsbetriebe bzw. ergänzende Sortimentsgruppen konnten sich (bei mehreren Versuchen) nicht etablieren. Ein großer Teil des Einzugsbereichs ist Feldflur und nur dort, wo sich die Einzugsbereiche des Nahversorgungszentrum "Pastor-Schmitz-Straße" und "Rudolf-Diesel-Straße" überlagern, sind potentielle Kunden gegeben. Mit dieser Konstellation ist das städtebauliche Ziel einer leicht erreichbaren Nahversorgung durch die Rudolf-Diesel-Straße massiv in Frage gestellt.

Neben den [...] unmittelbaren Wirkungen auf den Einzugsbereich und die Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgung, kommt es durch den gegenwärtigen Sortimentsbesatz der Rudolf-Diesel-Straße auch zu Einschränkungen der Innenstadtentwicklung. Die Untersuchung im Jahr 2006 zeigt, dass die Rudolf-Diesel-Straße ein relevanter Standort für die gesamte Stadt ist. Er steht in wichtigen Sortimenten unmittelbar im Wettbewerb zur Innenstadt. Das 2006 noch bestehende latente Gleichgewicht zwischen beiden Standorten wird sich durch die Entwicklung des Einzelhandels (relativer und absoluter Umsatzrückgang) auflösen. Angesichts der Betriebsformen und der verfügbaren Flächenressourcen ist ein "Übergewicht" des peripheren Standortes ohne steuernde Eingriffe wahrscheinlich. Diese Entwicklung würde die städtebauliche Bedeutung und Entwicklung des Innenstadtbereiches (in der Abgrenzung des Beschlusses vom Dez. 2006) gefährden."

1109R



## Einzelhandelsnutzungen im Bereich Rudolf-Diesel-Straße und Gebietsabgrenzung

Die Gebietsabgrenzung (Gewerbegebiet und Sondergebiet) sowie die detaillierten Festsetzungen zu den zulässigen Verkaufsflächen folgen den Ausführungen der benannten Untersuchung. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 162, 1. Ergänzung, liegen gänzlich Gewerbe- bzw. Industrieflächen. Die Sondergebietsfestsetzungen beziehen sich auf Flächen des Bebauungsplanes Nr. 161. Die Herleitung der Festsetzungen und die Auseinandersetzung mit den unterschiedlichen Ansprüchen an die Nutzung der Grundstücke dokumentiert der Gutachter und können im Detail dem anliegenden Gutachten entnommen werden. Dabei legt er auch Konsequenzen für die Betriebe dar. Als Ergebnisse seien an dieser Stelle in Kurzfassung wiedergegeben:

"Die Bestandsaufnahme macht deutlich, dass sich der Einzelhandel auf das ehemalige bzw. jetzt erneut beabsichtigte Sondergebiet konzentriert. Es kommt außerhalb dieses Gebietes aber zu verschiedenen "Konflikten". Einmal besteht im Norden des Gebietes (innerhalb der GI-Festsetzung im B-Plan 162.1 E) ein Einzelhandelsbetrieb für Brautmoden (VK: 150 m²) und im gleichen Bebauungsplan noch im Einmündungsbereich Schermbecker Landstraße mit einem Sonderpostenmarkt (VK: 2.681,0 m²) und einem Getränkemarkt (VK: 683,1 m²) Betriebe, die nach der geplanten Ergänzung der Festsetzung nicht mehr zulässig sein werden. Im Gebiet des geplanten Bebauungsplans 161 werden die Betriebe MediMax (VK: ca. 1.440 m²) und Bettenlager (VK: ca. 688 m²) nach den beabsichtigten Festsetzungen ebenfalls unzulässig.
[...]
Die geplanten neuen Festsetzungen des B-Plans 162.1.E schränken die Betriebsführung der Betriebe nicht ein. Aus dem Bestandsschutz und damit den Beschränkungen auf eine "Restnutzungsdauer" folgen keine unmittelbaren einschränkenden Konsequenzen für die Betriebsführung. Bezogen auf das Ziel, die Innenstadt in ihrer Entwicklung zu unterstützen, verschafft die tendenzielle Aufgabe der Nutzungen einen Teil des erforderlichen Entwicklungsspielraumes, so dass der Ausschluss auch notwendig ist.

Im Bereich des ehemaligen und des zukünftigen Bebauungsplans 161 besteht ebenfalls eine Differenz zwischen der gegenwärtigen Nutzung und den beabsichtigten Festsetzungen. Wird das Sondergebiet in seiner alten Abgrenzung im Wesentlichen erneut festgesetzt, dann haben zwei Betriebe (MediMax und Bettenlager) außerhalb des Sondergebietes ihren Standort. Beide Sortimente sind auf jeden Fall innenstadtrelevant und sind mit der Neuaufstellung des Bebauungsplanes 161 ebenfalls auf den Bestandsschutz beschränkt. Beide Betriebe können auch unter der "Restriktion" des Bestandsschutzes weiter wirtschaftlich bestehen.
[...]
Im ehemaligen 1989 aufgehobenen Sondergebiet befinden sich zurzeit sieben Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt 20.546,5 m² Verkaufsfläche (vgl. Tab. 2 und Plan 2). Drei Betriebe sind eindeutig nahversorgungs- und zentrenrelevant, die weiteren Betriebe dieses Areals sind entsprechend dem Ratsbeschluss als nichtnahversorgungs- und zentrenrelevant einzustufen.

*Tabelle: Bestand im geplanten bzw. ehemaligen Sondergebiet*

| lfdNr | Name | Sortiment | Verkaufsfläche | zentren- und nahversorgungsrelevant |
|---|---|---|---|---|
| 1 | Real SB-Kaufhaus | Lebensmittel, sonstige Waren | 9.000,0 | ja |
| 2 | Polsterei | Möbel | 7.000,0 | nein |
| 3 | Sonderposten (Möbel) | Möbel | 2.915,0 | nein |
| 4 | Lidl + Backshop | Lebensmittel | 731,5 | ja |
| 5 | Fliesen/Baustoffe | Baustoffe | 250,0 | nein |
| 6 | Fliesen | Baustoffe | 500,0 | nein |
| 7 | T-Punkt | Fernmelde-Elektronik | 150,0 | ja |
| | | | 20.546,5 | |

Quelle: Bestandsaufnahme März und Sept. 2008

Für die Wirkung des Sondergebietes auf die Innenstadt (und die Nahversorgung) sind das Sortiment und die Größe der Verkaufsflächen ausschlaggebend. Die Flächen des SB-Warenhauses, des Discounters und des T-Punkts stehen mit der Innenstadt und der Nahversorgung – wie das Gutachten zeigte – im Wettbewerb.

Nach der geplanten Darstellung wird der gegenwärtige Sonderpostenmarkt (Möbel) – da er auch kein Randsortiment aufweist – auch in einem Gewerbegebiet zulässig sein. Sein Sortiment gehört nach der Liste des Ratsbeschlusses vom 12.12.2006 nicht zum zentrenrelevanten Sortiment. Eine SO-Festsetzung in diesem Bereich ist nicht beabsichtigt.
Für die Nutzung Fliesen/T-Punkt auf dem Grundstück oberhalb des Discounters wurde ebenfalls keine Sondergebietsdarstellung aufgenommen. Die größere Nutzung – der Fliesenmarkt – ist im Gewerbegebiet zulässig und die geringe T-Punkt-Fläche soll künftig nicht mehr zulässig sein und auf den Bestand beschränkt bleiben. Die innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente und Flächen werden mit diesen Festsetzungen nicht ausgeweitet.

Die innenstadtrelevanten Sortimente des Standortes Rudolf-Diesel-Straße sollen daher auf die besonderen Betriebsformen (SB-Warenhaus, Discounter) beschränkt bleiben. Durch die Ausweisung der drei grundstücksbezogenen Sondergebiete ist eine Steuerung und Erhalt der "ergänzenden" Sortimente für die Stadt und gleichzeitig die Abwehr der Sortimente möglich, die die baulich-funktionale Entwicklung der Weseler Innenstadt einschränken können. Alle übrigen Sortimente bzw. Betriebe - außerhalb der vorgesehenen Sondergebiete - müssen zu Gunsten der städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt aufgegeben werden."

Im Ergebnis empfiehlt der Gutachter folgende Festsetzungen für den Gewerbebereich am Standort Rudolf-Diesel-Straße:

"Für den Bebauungsplan 162.1 E wird sowohl für das Gewerbe- als auch für das Industriegebiet festgesetzt, dass die Einzelhandelssortimente der Wesel-Liste, die als nahversorgungs- und innenstadtrelevant bezeichnet wurden, nicht zulässig sind.

Für den Bebauungsplan 161 ist die gleiche Festsetzung für die gewerblichen Bauflächen (GE) und die Mischgebiete (MI) heranzuziehen. Für den Bebauungsplan 161 werden grundstücksbezogen drei Sondergebiete festgesetzt.

SO1
Zulässig ist ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von maximal 9.000 m².
Hierbei gilt ein Food-Anteil von 35 Prozent, ein Non-Food I-Anteil (Drogeriewaren) von 25 Prozent, ein Non-Food II-Anteil (Textilien/Schuhe, Haushaltswaren, Elektrogeräte, DIY-Artikel, Papier- und Schreibwaren sowie Autozubehör und Pflanzen) von 60 Prozent

SO2
Zulässig ist ein Discounter (Schwerpunkt Lebensmittel) mit einer Verkaufsfläche mit maximale Gesamtverkaufsfläche von 850 m². Der Anteil für Waren aller Art wird die Verkaufsfläche innerhalb dieser Fläche auf 90 m² begrenzt.

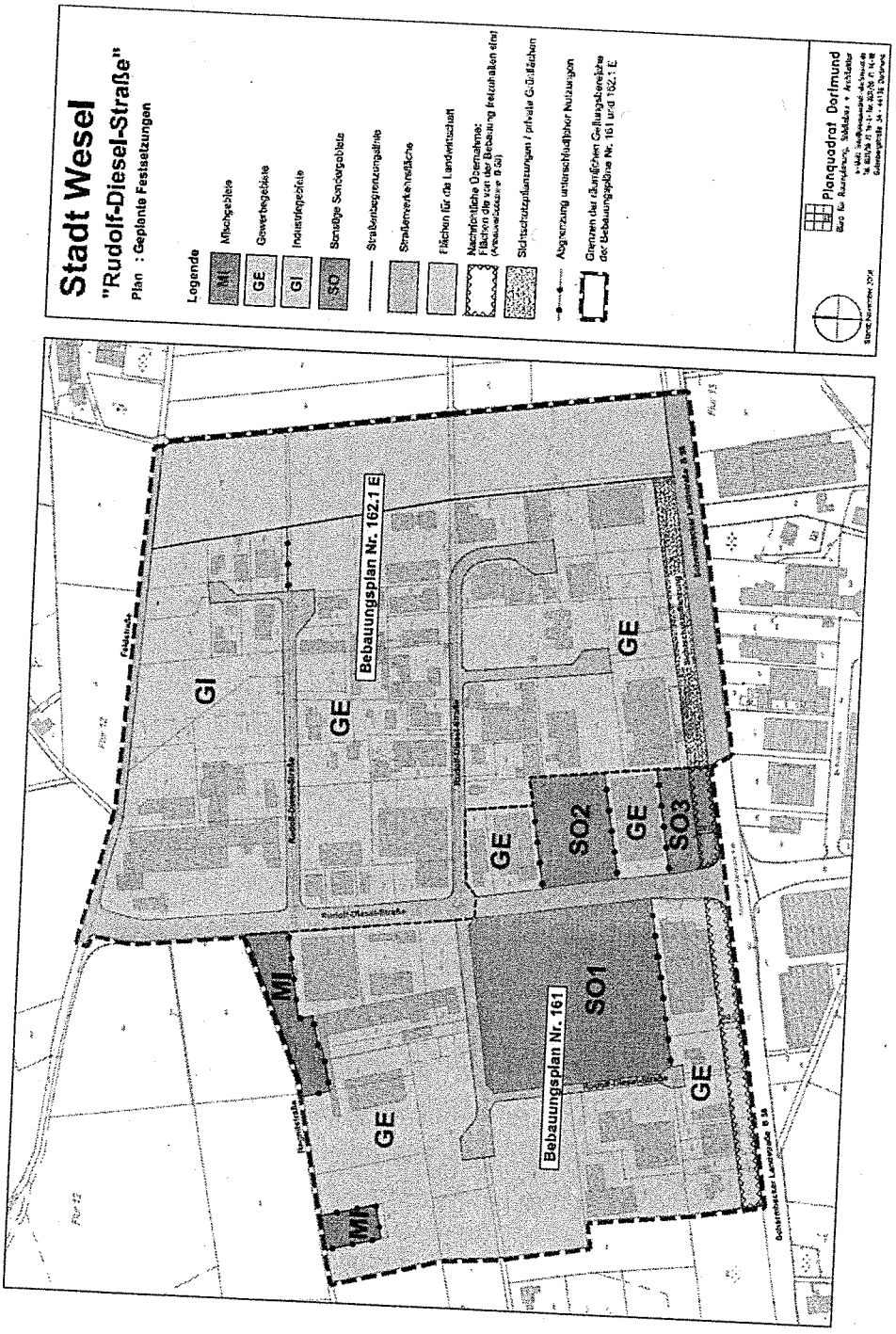
SO3
Zulässig ist der Einzelhandel mit Möbel mit einer Verkaufsfläche von max. 7.000 m² einschließlich eines Randsortimentes in einer Größe von 10 Prozent der Verkaufsfläche."

Die Plandarstellung folgt auf der nächsten Seite.

1110 R



*Plan: Geplante Festsetzungen*




Quelle:
Zum Einzelhandel in der Rudolf-Diesel-Straße, Wesel
-Empfehlungen zum Ausschluss sowie der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet-
Auftragnehmer: Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund/Wesel Dezember 2008

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

## A 7 Regelungen des Bebauungsplanes

### A 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

**SO Großflächiger Einzelhandel**
Entsprechend der Darstellung in Kapitel 6 sind in den SO-Bereichen folgende Nutzungen zulässig:

**SO1**
Zulässig ist ein SB-Warenhaus mit einer Verkaufsfläche von maximal 9.000 m².
Hierbei gilt ein Food-Anteil von 35 Prozent, ein Non-Food I-Anteil (Drogeriewaren) von 25 Prozent, ein Non-Food II-Anteil (Textilien/Schuhe, Haushaltswaren, Elektrogeräte, DIY-Artikel, Papier- und Schreibwaren sowie Autozubehör und Pflanzen) von 60 Prozent.
Bei den Angaben handelt es sich jeweils um Maximalwerte (maximaler Prozentanteil an der gesamt zulässigen Verkaufsfläche), so dass eine gewisse Flexibilität in der möglichen Sortimentsstruktur gegeben ist.
In diesem Bereich befindet sich ferner eine Tankstelle, die ebenfalls weiterhin zulässig ist.

**SO2**
Zulässig ist ein Discounter (Schwerpunkt Lebensmittel) mit einer Verkaufsfläche mit maximale Gesamtverkaufsfläche von 850 m². Der Anteil für Waren aller Art wird die Verkaufsfläche innerhalb dieser Fläche auf 90 m² begrenzt.

**SO3**
Zulässig ist der Einzelhandel mit Möbel mit einer Verkaufsfläche von max. 7.000 m² einschließlich eines Randsortimentes in einer Größe von 10 Prozent der Verkaufsfläche.

**Einzelhandel**
Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden auf Grundlage der Darstellungen im Kapitel 6 Einzelhandelssortimente ausgeschlossen bzw. Einzelhandelsflächen begrenzt. Es sind unter Anwendung des § 1 Abs. 5 Ziffer 10 BauGB und des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO im MI-Gebiet und GE-Gebiet zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:
(Schnitt-) Blumen
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
Bücher
Drogerie/Kosmetik*
Foto/Video/Optik/Austik
Geschenkartikel
Glas, Porzellan, Keramik
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte
Haus- und Heimtextilien**
Kunstgewerbe/Bilder
Medien***
Musikalienhandel
Nahrungs- und Genussmittel
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

1111 R



**Vergnügungsstätten**
Vergnügungsstätten werden im Planbereich ausgeschlossen:
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist in den GE-Gebieten die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig. Ebenso sind gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO im MI- Gebiet die allgemein zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 und die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.

**Genehmigungsbedürftige Anlagen nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz**

Ergänzung 2

Gemäß § 1 Abs. 9 i.V.m. Abs. 5 BauNVO sind in den GE- Gebieten Betriebe und Anlagen, die gem. § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind, nicht zulässig. Die ausnahmsweise Zulässigkeit im Einzelfall ist nur dann gegeben, wenn

1.) der im Bebauungsplan angestrebte Gebietscharakter gewahrt bleibt;
2.) der Nachweis geführt werden kann, dass die Auswirkungen des einzelnen Betriebes aufgrund de Standortwahl und Betriebsweise nach dem neuesten Stand der Technik atypisch sind im Hinblick auf ihre ursprünglich eingestufte Wertigkeit.

**Betriebsleiterwohnungen**
In den Gewerbegebieten sind nach der Baunutzungsverordnung Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Möglichkeit ist für viele Betriebe sinnvoll und oft auch erforderlich (z. B. Hausmeisterfunktion o. ä.) und wird daher regelmäßig in den Gewerbegebieten auch eröffnet. In der Vergangenheit stellten sich Probleme ein, wenn Betriebe aufgegeben wurden. Die Wohnnutzung hatte auch dann weiterhin Bestand. So sind in Gewerbegebieten z. T. unbefriedigende Gemengelagen entstanden, die die eigentliche Funktion der Gewerbegebiete einschränken können. Die Stadt Wesel hat daher bei der planungsrechtlichen Absicherung neuerer Gewerbegebiete versucht, einer solchen Entwicklung entgegenzuwirken. Die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen wurden durch Festsetzung an die bauliche Substanz des Gewerbebetriebes gebunden (keine freistehenden Wohngebäude zulässig). Mit aktueller Rechtssprechung wurde festgestellt, dass eine solche Festsetzung im Baugesetzbuch (BauGB) bzw. der Baunutzungsverordnung (BauNVO) keine Ermächtigungsgrundlage findet.

Das Baugesetzbuch ermöglicht durch den neu eingeführten § 9 Abs. 2, dass in besonderen Fällen die im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen und Anlagen nur für einen bestimmten Zeitraum zulässig oder bis zum Eintritt bestimmter Umstände zulässig oder unzulässig sind. Auf dieser Grundlage werden nunmehr die ausnahmsweise zulässigen Wohnungen unmittelbar an den Bestand des Gewerbebetriebes gekoppelt. Die Festsetzung lautet:

In den GE-Gebieten ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) auf Grundlage des § 9 Abs. 2 BauGB jeweils nur für den Zeitraum zulässig, für welchen die unmittelbare Zuordnung zum Gewerbebetrieb im Sinne des § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO besteht.

## A 7.2 Höhe baulicher Anlagen, Bauweise

Im Bebauungsplan erfolgen differenzierte Regelungen zur Höhenlage der Gebäude. Im Planbereich gelten die Regeln der offenen Bauweise. Für den SO- und GE- Bereich gilt dazu abweichend, dass Gebäudekörper mit einer Länge von über 50 m erstellt werden dürfen.

**Fußbodenoberkante**
Die Fußbodenoberkante der Erdgeschosse der baulichen Anlagen muss höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

**Höhe baulicher Anlagen**
Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf im SO und GE- Gebiet die zulässige Oberkante baulicher Anlagen das Maß von 12,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf im MI-Gebiet
1. die zulässige Traufhöhe (TH) baulicher Anlagen das Maß von 6,50 m nicht überschreiten. Traufhöhe ist die Schnittkante zwischen der Außenfläche der Außenfassade und der oberen Dachhaut.
2. die zulässige Firsthöhe (FH) baulicher Anlagen das Maß von 12,00 m nicht überschreiten. Bezugspunkt für die Trauf- und Firsthöhe ist die Oberkante der dem Baukörper zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche.

**Obere Abschluss von Werbeanlagen**
Der oberste Abschluss von Werbeanlagen an Gebäuden darf auf der Grundlage von § 9 Abs. 4 BauGB gemäß § 86 Bau O NW maximal 2,0 m über der höchstzulässigen Firsthöhe bzw. der höchstzulässigen Oberkante baulicher Anlagen liegen.

## A 7.3 Regelungen zu Nebenanlagen, Garagen und Carports

**Nebenanlagen**

Im MI-Gebiet gilt:
Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO haben zu öffentlichen Verkehrsflächen einen Abstand von mindestens 1,0 m einzuhalten. Soweit es sich um Gebäude mit einer Grundfläche von mehr als 5,0 qm handelt, sind sie außerhalb der überbaubaren Flächen nur mit einem Mindestabstand zur öffentlichen Verkehrsfläche von 3,0 m zulässig.
(§ 14 BauNVO)

**Garagen und Carports**

Im Mi-Gebiet gilt:
Garagen und offene Garagen (Carports) müssen einen Abstand von mindestens 1,0 m zu öffentlichen Verkehrsflächen einhalten. Zu öffentlichen Verkehrsflächen orientierte Seitenwände von Garagen und Carports bzw. die Fläche zwischen den Seitenwänden und der öffentlichen Verkehrsfläche sind zu begrünen/einzugrünen (Hecke, Berankung).
Vor Garagen muss der Stauraum mindestens 5, 0 m betragen.
(§ 12 Abs. 6 BauNVO i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1112 R



## A 7.4 Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke, Geh- Fahr- und Leitungsrechte

Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke an die öffentlichen Straßen mit der Stadt Wesel, ASG, abzustimmen.

Das im Bereich des Wendehammers an der Dorstener Straße festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht dient der Erschließung der nördlich liegenden Grundstücksflächen (Flurstücke), die keinen direkten Anschluss an die Erschließungsflächen des Gewerbegebietes besitzen. Es ist zu Gunsten der entsprechenden Anlieger und der dort planungsrechtlich abgesicherten gewerblichen Nutzung vorgesehen.

## A 7.5 Regelungen entlang der Bundesstraße B58 (Schermbecker Landstraße)

Das Plangebiet wird im Süden von einem Abschnitt der freien Strecke der Bundesstraße 58 (Schermbecker Landstraße) begrenzt. Teile des Plangebietes liegen daher in der Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone für Bundesstraßen. Auf die diesbezüglichen Rechtsvorschriften, insbesondere den § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird hingewiesen. U. a. dürfen außerhalb der Baufelder in der Anbauverbotszone Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art nicht errichtet werden. Das Sichtdreieck zwischen der Bundesstraße 58 und der Rudolf-Diesel-Straße ist ab einer Höhe von 80 cm von sichtbehindernden Anlagen freizuhalten.

Die nach Bundesfernstraßengesetz zutreffenden Regelungen für Hochbauten und andere bauliche Anlagen (§ 9 Bundesfernstraßengesetz) gelten auch für Anlagen der Außenwerbung ("Werbeverbotszone").

Auf die konkreten Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes wird verwiesen.

In der Planzeichnung ist die Anbauverbotszone gekennzeichnet. Der Abschnitt der Bundesstraße wurde als Bereich ohne Ein- und Ausfahrten festgesetzt. In der Örtlichkeit ist in diesem Abschnitt der Bundesstraße eine Ein- und Ausfahrt vorhanden, über die eine Wohnnutzung erschlossen ist. Diese Zufahrt genießt Bestandsschutz.

## A 7.6 Behandlung des Regenwassers

Das Landeswassergesetzes (LWG) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten.

Das Plangebiet liegt größtenteils in der Wasserschutzzone III A. Hier sind besondere Anforderungen an die Regenwasserversickerung zu stellen.
In der Wasserschutzzone III A ist nur die Versickerung über die belebte Bodenzone, Mulde oder Mulden-Rigole erlaubt. In der Schutzzone müssen mit Kfz befahrbare Flächen in der Regel wasserundurchlässig sein und die Abläufe vor der Versickerung behandelt werden. Über die jeweiligen Auflagen entscheidet die Untere Wasserbehörde im Einzelfall. Bei Neubauvorhaben in der Wasserschutzzone ist zusätzlich eine wasserrechtliche Genehmigung nach der betreffenden Schutzzonenverordnung erforderlich.

Entsprechend den Ausführungen unter Punkt A 9 dieser Begründung wird für den Bereich der GE-Flächen und des SO-Gebietes von einer Regenwasserversickerung vor Ort abgesehen.

Für den Bereich der Mischgebietsflächen und der dortigen Erschließungsstraße (Regnitstraße) wird die Regenwasserversickerung vor Ort festgesetzt:

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 4 BauGB ist gemäß § 51 a LWG das Regenwasser von Dachflächen baulicher Anlagen über ein geeignetes Entwässerungssystem auf privaten Grundstücken dem Untergrund zuzuführen. Die Dachflächen sind so zu erstellen, dass eine Verunreinigung durch die verwendeten Materialien ausgeschlossen ist. Das Niederschlagswasser von Dachflächen ist über die belebte Bodenzone (Mulden, Rigolen etc.) zu versickern. Ebenso ist das Regenwasser von normal beanspruchten befahrbaren und sonstigen befestigten Flächen über die belebte Bodenzone (Sickerbecken, Rigole etc.) auf privatem Grundstück dem Untergrund zuzuführen. Aufgrund der Lage in der Wasserschutzzone III A erfolgt keine spezielle Regelung zur Ausführung der befestigten Flächen im Bebauungsplan.

Das gewählte Regenwasserentwässerungssystem muss den anerkannten Regeln der Technik entsprechen und hat sich den speziellen Bodenverhältnissen anzupassen. Im Bebauungsplangebiet ist mit bindigen Schichten im Oberboden zu rechnen, die im Bereich der Einleitungsstellen zwecks ungehinderten Regenwasserabflusses zu durchbrechen und durch sickerfähiges Material zu ersetzen sind.

## A 7.7 Schallschutz

Ein schalltechnisches Gutachten liegt vor, dessen Ergebnisse in die Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen wurden. Anhand der Festlegung von Lärmkontingenten und der Regelung zu Lärmpegelbereichen werden die Voraussetzungen für ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen geschaffen. Weitergehende Ausführungen können dem Punkt A 8 dieser Begründung entnommen werden.

In die Planzeichnung des Bebauungsplanes ist eine Gebäudelärm- und Lärmkontingentierungskarte aufgenommen, in der die Teilflächen der Kontingentierung, die Bezugspunkte von Zusatzkontingenten und die Lärmpegelbereiche gekennzeichnet sind.

## A 7.8 Grüngestaltende und ökologische Maßnahmen

### Stellplatzbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB ist bei Anlage von notwendigen Stellplätzen gemäß § 51 BauO NRW je angefangener 8 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die zugehörige Pflanzfläche muss mindestens 9 qm aufweisen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Pflanzqualität: Stammumfang mind. 16-18 cm. Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume hat nach der Liste B des Anhangs zu erfolgen.

### Eingrünung der Gewerbefläche

In der Anpflanzungsfläche am westlichen Rand des Plangebietes (Streifen zwischen der Dorstener Straße und der Regnitstraße) ist zum Zweck der Einbindung ein 3reihiger Gehölzstreifen anzulegen und dauerhaft zu pflegen. Die Auswahl der Pflanzen hat nach der Liste A im Anhang zu erfolgen.

### MSPE-Fläche

(MSPE = Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)
Auf der Fläche ist eine mindestens 5reihige Schutzpflanzung mit breitem beiderseitigem Gras/Krautsaum durchzuführen. Die Gehölzpflanzen sind der Liste A des Anhanges zu entnehmen.
Die Maßnahme soll u. a. auch der Abpflanzung bzw. Eingrünung des Gewerbebereiches dienen.

### Baumstandorte

Von den festgesetzten Standorten der anzupflanzenden Bäume kann bis zu 5,0 m abgewichen werden. Die Auswahl der zu pflanzenden Bäume hat nach der Liste A des Anhangs zu erfolgen.
(§9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

1113R



## A 7.9 Ausgleichsmaßnahmen

Für die Planung ist ein Fachbeitrag Eingriffsbewertung und Landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden, der Anlage zu dieser Begründung ist. Im Ergebnis werden Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB sind Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nach näherer Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes auf der MSPE-Fläche (MSPE = Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) festgesetzt. Auf der Fläche soll eine mindestens 5reihige Schutzpflanzung mit breitem beiderseitigem Gras/Krautsaum angelegt werden.

Der nach Maßgabe des landschaftspflegerischen Begleitplanes darüber hinaus erforderliche Ausgleich erfolgt außerhalb des Bebauungsplanes auf von der Stadt Wesel bereitgestellten Flächen in der Gemarkung Obrighoven, Flur 10, Flurstücke 882, 596/35, 713, 24/1 und 24/2. Die Eingriffsbewertung führt zum Ergebnis, dass auf dieser im Ökokonto der Stadt Wesel unter der Bezeichnung "Obrighovener Heide 03: In der Luft" geführten Fläche eine externe Kompensation von 23.798 m² Fläche mit einem Aufwertungspotenzial von ca. 2,4 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) erforderlich ist.

Diese Flächen und Maßnahmen sind den Grundstücken, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, zugeordnet.

## A 7.10 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

**Schallschutzempfehlungen**
Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dieses sind z. B.
- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Schlafräume an lärmarmer Seite etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche, Terrassen und/oder Balkone
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen
- Einbau einer schalldämmenden Lüftung, um auch bei geschlossenen Fenstern einen Luftaustausch zu ermöglichen

**Wasserschutzzone (Kennzeichnung)**
Das Plangebiet liegt größtenteils in der Wasserschutzzone III A. Auf die entsprechenden Bestimmungen wird hingewiesen. Siehe auch Punkt A 9 dieser Begründung.

**Bergwerksfeld (Kennzeichnung)**
Der Planbereich liegt über den auf Steinkohle verliehenen Bergwerksfeldern "Wesel 14" und "Wesel 15" sowie über dem auf Steinsalz verliehenen Bergwerksfeld "Buchholtwelmen".

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

Streichung und

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

**Anbauverbotszone**
Das Plangebiet wird im Süden von einem Abschnitt der freien Strecke der Bundesstraße 58 (Schermbecker Landstraße) begrenzt. Teile des Plangebietes liegen daher in der Anbauverbotszone bzw. Anbaubeschränkungszone für Bundesstraßen. Auf die diesbezüglichen Rechtsvorschriften, insbesondere den § 9 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) wird hingewiesen. U. a. dürfen außerhalb der Baufelder in der Anbauverbotszone Hochbauten und bauliche Anlagen jeder Art nicht errichtet werden. Das Sichtdreieck zwischen der Bundesstraße 58 und der Rudolf-Diesel-Straße ist ab einer Höhe von 80 cm von sichtbehindernden Anlagen freizuhalten.

Die nach Bundesfernstraßengesetz zutreffenden Regelungen für Hochbauten und andere bauliche Anlagen (§ 9 Bundesfernstraßengesetz) gelten auch für Anlagen der Außenwerbung ("Werbeverbotszone").

Auf die konkreten Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes wird verwiesen.

**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 (z. B. DIN) zu beachten.

**Verbesserung des Lokalklimas**
Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
a) Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer 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

**Richtfunkstrecke**
Über das Plangebiet verläuft eine im Flächennutzungsplan dargestellte Richtfunkstrecke.

**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.

**Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke**
Es wird empfohlen, die genauen Anschlusshöhen der Grundstücke mit der Stadt Wesel, ASG, abzustimmen.

**Höhe baulicher Anlagen**
Die Planung oder Realisierung von z. B. auch untergeordneten Gebäudeteilen oder von Antennen, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 20 m über Grund übersteigen, ist mit der Wehrbereichsverwaltung West abzustimmen.

1114R



## A 7.11 Anhang

**Pflanzliste A (Schutzpflanzung, Heister bzw. Sträucher, mindestens 2x verschulte Ware):**

| | |
|---|---|
| Betula pendula | Weißbirke |
| Betula pubescens | Sumpfbirke |
| Carpinus betulus | Hainbuche |
| Cornus sanguinea | Roter Hartriegel |
| Corylus avellana | Haselnuss |
| Crataegus monogyna | Weißdorn |
| Crataegus oxyacantha | Rotdorn |
| Euonymus europaeus | Pfaffenhütchen |
| Fagus sylvatica | Rotbuche |
| Ilex aquifolium | Stechpalme |
| Lonicera periclymenum | Waldgeißblatt |
| Quercus petraea | Traubeneiche |
| Quercus robur | Stieleiche |
| Rhamnus frangula | Faulbaum |
| Rhamnus cathartica | Kreuzdorn |
| Rubus fruticosus | Brombeere |
| Rubus idaeus | Himbeere |
| Salix alba | Silberweide |
| Salix caprea | Salweide |
| Sambucus nigra | Schwarzer Holunder |
| Sambucus racemosa | Traubenholunder |
| Taxus baccata | Eibe |
| Viburnum opulus | Gewöhnlicher Schneeball |

**Pflanzliste 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 |
| Qercus petraea | Traubeneiche |
| Tilia cordata | Winterlinde |
| Tilia platyphyllos | Sommerlinde |

## A 8 Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zum Lärmschutz. Im Ergebnis kann mit den beschriebenen Maßnahmen ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen hergestellt werden.

### A 8.1 Gewerbelärm

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein schalltechnisches Gutachten erstellt worden, welches die Auswirkungen der mit dem Bebauungsplan abzusichernden und neu vorgesehenen Nutzungen auf schutzbedürftige Nutzungen im und außerhalb des Bebauungsplanes betrachtet. Die Ergebnisse des Gutachtens sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Für die Gewerbeflächen des Bebauungsplangebietes wird eine Kontingentierung der zulässigen Schallemissionen je Quadratmeter in Form einer Festlegung der zulässigen Emissionskontingente ($L_{EK}$) gemäß DIN 45691 durchgeführt.

Die Gewerbefläche wird dazu innerhalb der vorliegenden Untersuchung in die Teilflächen TF 1 bis TF 19 unterteilt. Den bestehenden Gewerbebetrieben wird jeweils eine Teilfläche zugeordnet.

Die gewerblichen Schallimmissionen der zu betrachtenden Flächen werden so bemessen, dass im Bereich der nächstgelegenen schützenswerten Nutzungen die Anforderungen gemäß der TA Lärm / der DIN 45691 eingehalten werden. Den schutzbedürftigen Nutzungen (Immissionsorten) wurde dabei der jeweils städtebaulich gebotene Schutzanspruch zugrunde gelegt. Unter anderem erhält die vorhandene Wohnbebauung entlang der Regnitstraße den Schutzanspruch einer in einem Mischgebiet liegenden Wohnnutzung.

Zur Einhaltung der Anforderungen an den Immissionsorten werden die maximal zulässigen Emissionskontingente ($L_{EK}$) für die Gewerbeflächen ermittelt, die nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte führen.

Im Ergebnis sind die zum Nachtzeitraum dimensionierten Emissionskontingente gleichbedeutend mit einem Ausschluss von nahezu jeglichen Tätigkeiten auf unabgeschirmten Freibereichen, d.h. zum Nachtzeitraum sind fast ausschließlich Nutzungen innerhalb geschlossener Hallenbereiche möglich.

In einem weiteren Schritt werden im Rahmen einer detaillierten Prognose für die bestehenden Gewerbebetriebe im Bereich der Teilflächen TF1 bis TF16 die Gewerbelärmimmissionen abgeschätzt. Diese abgeschätzten Schallimmissionen werden in Hinblick auf die Einhaltung der anteiligen Immissionsrichtwerte für das Gewerbegebiet als Ganzes sowie die Einhaltung der Immissionskontingente der einzelnen Teilflächen im Besonderen überprüft. Hierbei wurde überprüft, ob für die einzelnen Gewerbebetriebe ein hinreichendes Kontingent verteilt wurde bzw. ob für die Gewerbebetriebe Entwicklungspotential vorhanden ist.

Ausgehend von den zu Grunde gelegten Nutzungen ergeben sich für das gesamte Gewerbegebiet geringe Immissionskonflikte im Bereich der reinen Wohnbebauung westlich des Bebauungsplangebietes. Wie die Berechnungsergebnisse im Detail zeigen, werden die Gewerbelärmimmissionen als Summe aller Gewerbebetriebe zum Zeitraum des Tages an allen Immissionsorten eingehalten. Zum Zeitraum der Nacht ergeben sich jedoch Überschreitungen des anteiligen Immissionsrichtwertes von bis zu 2 dB(A) im Bereich des reinen Wohngebietes westlich der Gewerbebetriebe sowie geringe Überschreitungen von kleiner 1 dB(A) an einem Immissionsort innerhalb des Gewerbegebietes. Als relevante Geräuschquelle nachts erweist sich hier der Rückkühler im Bereich der Dachflächen des SB Warenhauses.

Wie die Berechnungsergebnisse weiterhin zeigen, kann die überwiegende Anzahl der Gewerbeflächen in der jetzigen Form mit den zugeteilten Emissionskontingenten auch noch mit Entwicklungspotential betrieben werden. Für die Nutzungen im Bereich der Teilflächen TF8 und TF12 (Drive-Inn, SB Warenhaus) ergibt sich unter den berücksichtigten Randbedingungen eine Überschreitung der mit der neuen Kontingentierung zugewiesenen Immissionskontingente. Dies ist allerdings für die genehmigten Nutzungen nicht relevant. Im Falle von Änderungsgenehmigungen ist indes der B-Plan mit der Festsetzung zu berücksichtigen. Dies würde dann ggf. Schallschutzmaßnahmen bedingen.

Im Rahmen der Gewerbelärmprognose wurden die Schallimmissionen zur Abschätzung einer zukünftigen Entwicklung zur sicheren Seite hin liegend eher überschätzt als unterbewertet. Somit kann davon ausgegangen werden, dass die im Rahmen dieser detaillierten Prognose ermittelten Gewerbelärmimmissionen eher eine Überbewertung der tatsächlichen Situation darstellen.

## A 8.2 Straßenlärm

Das schalltechnische Gutachten untersucht ebenso die Auswirkungen des von außen auf das Plangebiet einwirkenden Lärms (Straßen). Da aktive Lärmschutzmaßnamen hier nicht geboten sind, sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen. In den Fällen, in denen die im Gutachten errechneten Geräuschbelastungen oberhalb der gebietsabhängigen schalltechnischen Orientierungswerte liegen, werden sogenannte "Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen" in Form einer Kennzeichnung von Lärmpegelbereichen zum passiven Schallschutz gemäß DIN 4109 an den Fassaden getroffen.

Der Beurteilungspegel bildet dabei die Grundlage für die Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche an den Baugrenzen im Plangebiet. An den Baugrenzen entlang der Scharmbecker Landstraße liegen die Beurteilungspegel bei 66 bis 69 dB(A) tags und 58 bis 61 dB(A) nachts. Entlang der Rudolf-Diesel-Straße liegen die Beurteilungspegel bei 64 dB(A) tags und 54 dB(A) nachts.

1115R



Im Kreuzungsbereich liegen in einem Teilbereich Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich V vor. In den überwiegenden Bereichen der Baugrenzen entlang der Scharmbecker Landstraße und der Rudolf-Diesel-Straße liegen die Anforderungen bei Lärmpegelbereich IV.

Aufgrund der Straßenverkehrslärmimmissionen ergeben sich Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich I bis V gemäß DIN 4109 an den Baugrenzen des Plangebietes. Generell werden Lärmpegelbereich III für das Gesamtgebiet und für gekennzeichnete Teile der Baugrenzen Lärmpegelbereiche IV und V festgesetzt.

Dabei ist zu beachten, dass die Anforderung bis einschließlich des Lärmpegelbereiches III keine "echten" Anforderungen an die Fassadendämmung für Wohnnutzungen und des Lärmpegelbereichs IV für Büronutzungen darstellen, da diese Anforderung bereits von den heute aus Wärmeschutzgründen erforderlichen Isolierglasfenstern bei ansonsten üblicher Massivbauweise normalerweise bei entsprechendem Flächenverhältnis von Außenwand zu Fenster erfüllt wird.

Geht man von üblichen Flächenverhältnissen von maximal 40 % Fenster zu 60 % Wandfläche aus, so können die Schallschutzklassen der Fenster (für normale Büroräume) abgeschätzt werden. Hiernach ergeben sich für Büroräume die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Schalldämmwerte jeweils für die Wand und für das Fenster:

Tabelle: Abgeschätzte Schalldämmwerte der Außenbauteile für Büroräumen nach DIN 4109 mit max. 40 % Fensterfläche (gültig für Verhältnis von Gesamtfläche des Außenbauteiles (Fassade) zur Grundfläche des Aufenthaltsraumes von 0,8)

| Lärmpegelbereich | erf. $R'_{w,res}$ | $R'_{w,Wand}$ | $R'_{w,Fenster}$ | Schallschutzklasse der Fenster |
|---|---|---|---|---|
| IV | 35 dB | 40 dB | 30 dB | 2 |
| V | 40 dB | 45 dB | 35 dB | 3 |
| VI | 45 dB | 50 dB | 40 dB | 4 |

Eine Ausnahme von den Festsetzungen ist möglich, falls im Rahmen der Bauplanung der Nachweis eines Sachverständigen erbracht wird, dass geringere Anforderungen ausreichend sind.

Darüber hinaus sind zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dieses sind z. B.

- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Schlafräume an lärmarmer Seite etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche, Terrassen und/oder Balkone
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen
- Ausschluss von schützenswerten Nutzungen hinter lauten Fassaden

Quelle:
Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 161 "Rudolf-Diesel-Straße - West" der Stadt Wesel
Auftragnehmer: Peutz Consult
Auftraggeber: Stadt Wesel
Düsseldorf 16. Januar 2010

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

## A 9. Technische Infrastruktur

### Versorgung und Entsorgung des Schmutzwassers / Behandlung des Regenwassers

Der Bereich der Rudolf-Diesel-Straße ist größtenteils bereits baulich entwickelt. Für die im Zuge des Bebauungsplanes Nr. 161 zusätzlich abgesicherten Gewerbeflächen um den vorhandenen Wendehammer (Dorstener Straße) sind die erforderlichen Anlagen bereits in der Straße vorhanden. Für die vorgesehene Ergänzung der vorhandenen Bebauung entlang der Regnitstraße durch eine gemischte Nutzung (Mischgebiet) sind die abwassertechnischen Anlagen im Straßenraum noch nicht erstellt.

Das Landeswassergesetzes (LWG) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten. Im Rahmen eines Bodengutachtens sind daher die Bodenverhältnisse geprüft und bewertet worden. Der Gutachter kommt zu folgenden Schlussfolgerungen:

"Unter Berücksichtigung der [...] Ergebnisse lässt sich schlussfolgern, dass von einer Niederschlagsversickerung über die gemischtkörnige und bindige Deckschicht, deren Basis zwischen 2,6 und 3,1 m unter GOK [(Geländeoberkante)] (22,9-24,1 m über NN) liegt, abgeraten wird. Erfahrungsgemäß verfügen die (stark) schluffigen Feinsande und Schluffe in ihrer Gesamtheit über keine ausreichende Durchlässigkeit, um die Grundpflicht zur Beseitigung von Niederschlagswasser im Sinne des § 51a LWG [(Landeswassergesetz)] nachzukommen.

Im Liegenden folgen nichtbindige Terrassenschotter, für deren hydraulische Leitfähigkeit 2 Korngrößenanalysen zufolge ein minimaler Bemessungs-K-Wert von 2,0 * $10^{-5}$ m/s empfohlen wird. Damit sind die angesprochenen Lockersedimente von Ihrer Korngrößenzusammensetzung her für die Aufnahme und Weiterleitung von Infiltrationswässern nach ATV-DVWK-A 138 (2002) und MURL (1998) geeignet.

Anhand von Auswertungen langfristiger Grundwasserstandsdaten wurde für den Untersuchungsbereich ein Bemessungsgrundwasserstand für Versickerungsvorhaben von 22,75 m ü. NN abgeschätzt. Bei derartigen Grundwasserhochständen verbleibt am Top des Terrassenkörpers eine ungesättigte Bodenzone zwischen 0,2 und 1,4 m, so dass keine gespannten Grundwasserverhältnisse zu erwarten sind, bei denen eine relevante Infiltration von Niederschlagswasser in den Grundwasserleiter nicht anzunehmen ist.

Unter Berücksichtigung der o. g. Standortvoraussetzungen ergibt sich somit, dass die Realisierung von Versickerungsvorhaben über eine gezielte Einleitung der Sickerwässer in die Terrassenschotter unterhalb des Deckschichtenverbandes erfolgen kann. Um jedoch eine direkte hydraulische Verbindung in die sandigen Lockergesteine zu gewährleisten, wird ein Bodenaustausch im versickerugnsrelevanten Bereich einer Infiltrationsanlage erforderlich, der gesichert bis zur Basis der bindigen Deckschicht reichen muss, wofür den Rammkernsondierungen zufolge Auskofferungstiefen zwischen 2,6 und 3,1 m zu veranschlagen sind. Bei dem Bodenaustausch ist auf die Mächtigkeit der bindigen Deckschicht, insbesondere für den Bereich der Rammkernsondierung RKS 3 [(siehe anliegender Auszug aus dem Gutachten)], zu achten. Sofern die Schluffbasis bzw. ein Bodenaustausch bis ind as Niveau unterhalb des Bemessungsgrundwasserstands von <+22,75 m über NN reicht, ist ein ausreichendes Aufnahme- und Weiterleitungsvermögen für Sickerwässer in die Terrassenschotter zu Hochwasserzeiten nicht gegeben. Für diesen Fall müssten entsprechende Sicherheitsvorkehrungen, beispielsweise in Form eines Notüberlaufs, geprüft werden.

Nach MURL (1998) sind die in der nebenstehenden Tabelle aufgeführten Versickerungsmethoden grundsätzlich für Infiltrationsvorhaben geeignet. An sie werden hinsichtlich des Grundwasserflur- sowie Sohlabstands anlagenspezifische Anforderungen gestellt, die das natürliche Schutzpotenzial des Bodens unterschiedlich beeinflussen. Die dargestellte Rangfolge entspricht dem jeweiligen Gefährdungspotenzial für das Grundwasser.

| Versickerungsmethode | Sohlabstand [m] | Flurabstand [m] |
|---|---|---|
| 1. Mulde | - | > 1,5 |
| 2. Mulden-Rigolen-Versickerung | > 1,0 | > 1,5 |
| 3. Rigolen- u. Rohrversickerung | > 1,0 | > 2,0 |
| 4. Versickerungsschacht | > 1,5 | > 2,5 |

Tabelle [...] :Anforderungen an Versickerungsmethoden hinsichtlich ihrer Sohl- und Flurabstände (n. MURL, 1998)

1116R



Insofern weist eine Flächenversickerung über die obere bewachsene Bodenschicht, wie es beispielsweise b der Mulde der Fall ist, das größte Schutzpotenzial dar. Gleichwohl ist zu berücksichtigen, dass bei diese Anlagenkonzeption auch der größte Flächenbedarf notwendig wird. Die anlagenspezifischen Anforderungen hinsichtlich des Grundwasserflur- sowie des Sohlabstands zur Grundwasseroberfläche [...] sind zu beachten.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass sich der Bebauungsplanbereich den zur Verfügung stehenden Unterlagen zufolge teilweise innerhalb der festgesetzten Wasserschutzzone IIIa einer Gewinnungsanlage der öffentlichen Trinkwasserversorgung befindet. Diesbezügliche Vorgaben an die Sickerwasserbeschaffenheit bzw. an die Versickerungsanlage sind zu berücksichtigen."

Insgesamt ergibt sich auf Grundlage der Gutachterergebnisse, dass eine Versickerung vor Ort möglich ist. Neben dem erforderlichen Bodenaustausch im versickerungsrelevantem Bereich einer Infiltrationsanlage (Versickerungsanlage) werden besondere Anforderungen an die Anlagen gestellt, da das gesamte Plangebiet - bis auf einen kleinen Teilbereich - in der Wasserschutzzone III A liegt.

Für den Bereich, der das Gewerbegebiet um den bereits vorhandenen Wendehammer um weitere Gewerbegebietsflächen ergänzt, sind die vorhandenen abwassertechnischen Anlagen auch für die Aufnahme des Regenwassers ausgelegt. Vor dem Hintergrund eines insgesamt vergleichbar hohen Aufwands für die Erstellung von Versickerungsanlagen und der bereits getätigten Infrastrukturinvestition wird für diesen Bereich keine Versickerung des Regenwassers vor Ort festgesetzt. Für den Bereich des Mischgebietes - einschließlich der auszubauenden Straße - wird die Regenwasserversickerung vor Ort festgelegt.

Quelle:
Versickerungstechnische Bodenuntersuchungen für diverse Flächen in Wesel
Auftragnehmer: Büro Geokom, Dinslaken
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dinslaken November 2007

Das Gutachten ist in Auszügen Anlage zu dieser Begründung.

## A 10. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes / Ergebnisse des Umweltberichtes

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

**Immissionsschutz (Schallschutz)**

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen, insbesondere Schall, sind im Plan differenzierte Festlegungen aufgenommen. Details können dem Punkt A 8 dieser Begründung entnommen werden.

**Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft**

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist ein Fachbeitrag Eingriffsbewertung und landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden. Die Eingriffsbewertung führt zum Ergebnis, dass eine externe Kompensation von 28.393 m² Fläche mit einem Aufwertungspotenzial von 2 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) erforderlich ist. Die externe Kompensation kann auf der Fläche OHF 03 „In der Luft" des Ökokontos der Stadt Wesel erbracht werden, wo je Quadratmeter eine Aufwertung von ca. 2,4 Werteinheiten (ÖWE) möglich ist.
Da die Maßnahmen im gleichen Naturraum (Niederterrasse) vorgenommen werden und durch die Wiederherstellung einer naturnahen Kulturlandschaft die Verhältnisse für Pflanzen und Tiere erheblich aufwertet und auch die Versickerungsfähigkeit des Bodens verbessert wird, kann der Eingriff hier ausgeglichen werden.
Einzelheiten der Maßnahme können dem anliegen Umweltbericht bzw. dem landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen werden.

**Kulturgüter**

Kulturgüter sind im Plangebiet sowie angrenzend nicht bekannt.

**Hochwasser**

Das Plangebiet liegt außerhalb hochwasserbeeinflusster Bereiche.

**Boden**

Allgemein sind weite Bereiche des Plangebietes bereits überbaut und haben für den Bodenschutz keine oder nur eine sehr geringe Bedeutung. Die kleineren Restflächen werden intensiv ackerbaulich genutzt und weisen nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Schutz des Bodens auf. Durch die Bewirtschaftung kommt es zu einer starken Belastung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel.
Detaillierte Ausführungen können dem Teil 2 dieser Begründung/Umweltbericht entnommen werden.

**Altlasten**

Im Altlastenkataster des Kreises ist angrenzend zum Plangebiet, im Eckbereich Schermbecker Landstraße / RWE-Straße eine Altlastenfläche eingetragen. Diese ist dort als abgeschlossen geführt, d. h. es sind keine Maßnahmen erforderlich. Weitere Altlasten sind in einiger Entfernung zum Plangebiet vorhanden. Auch hier sind keine Wirkungen aufs Plangebiet und umgekehrt zu erwarten.

## A 11. Flächenbilanz/Planstatistik

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 161 "Rudolf-Diesel-Straße - West" umfasst eine Fläche von ca. 17 ha.

Die Fläche verteilt sich auf die vorgesehenen Nutzungen wie folgt:

| **geplante Nutzung** | **Größe** |
|---|---|
| GE | ca. 97.400 qm |
| SO, Großflächiger Einzelhandel | ca. 42.600 qm |
| MI | ca. 11.100 qm |
| Verkehrsfläche, einschließlich Fuß-/Radwege | ca. 13.900 qm |
| Verkehrsgrün, Versickerungsflächen | ca. 1.200 qm |
| Anpflanzungsfläche am Nord-West-Rand (z. T. GE-/MI-Fläche und öffentliche Fläche) | ca. 800 qm |
| MSPE-Fläche | ca. 7.000 qm |
| **gesamt:** | **ca. 174.000 qm** |

Von den festgesetzten ca. 15 ha Bauflächen (GE-, SO- und MI-Gebiet) sind heute bereits ca. 11,5 ha baulich entwickelt. Ebenso ist die Verkehrsfläche (mit Ausnahme eines geplanten Pflanzstreifens und einer Verbreiterung der Regnitstraße) bereits vorhanden. Insgesamt werden mit dem Bebauungsplan somit ca. 3,5 ha neue Bauflächen planungsrechtlich abgesichert.

1117R



## A 12. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Das Plangebiet ist zum überwiegenden Teil entwickelt. Für die nun neu geschaffenen Gewerbeflächen im Bereich des vorhandenen Wendehammers an der Dorstener Straße sind die infrastrukturellen Voraussetzungen bereits im Zuge der in den 80ern Jahren des vorigen Jahrhunderts betriebenen Bebauungsplanaufstellung geschaffen worden.
In diesem Bereich wird zusätzlich die Entwicklung einer Grünbegleitenden Struktur am Fuß- und Radweg (westlicher Teil der Dorstener Straße) abgesichert. Hierfür sind der Grunderwerb (ca. 500 qm = ca. 15.000 €) und die Herstellung/Baumpflanzungen (ca. 16.000 €) zu tätigen.

Im Bereich der Mischgebietsfläche entlang der nördlich liegenden Regnitstraße fallen Kosten für die Erschließung (Straße und Kanal) an. Die Straßenfläche wird hier auf insgesamt 8 m verbreitert (ca. 6 m Fahrfläche, ca. 2 m Versickerungsfläche). Kosten für die Herstellung der Straße belaufen sich auf ca. 230.000 €, einschließlich Beleuchtung und Regenwasserversickerung. Grunderwerb muss in einer Größenordnung von ca. 500 qm (=ca. 15.000 €) getätigt werden. Die Anlage eines Schmutzwasserkanals kostet je nach Ausführung zwischen ca.35.000 € (Druckleitung) und ca.100.000 € (Freigefällekanal).

Für die Erweiterung der baulichen Möglichkeiten wird ein ökologischer Ausgleich erforderlich. Die vorgesehene MSPE-Fläche im Plangebiet befindet sich bereits im Eigentum der Stadt. Auf ihr können Teilmaßnahmen durchgeführt werden. Die Kosten für die Herstellung der vorgesehenen Maßnahmen auf dieser Fläche (ca. 7.000 qm) belaufen sich auf ca. 28.000 €.

Die Finanzierung erfolgt nach haushaltsrechtlichen Regeln.

Mögliche Entschädigungsrelevante Tatbestände, die sich aus der Neuregelung zu den Einzelhandelsverkaufsflächen ergeben könnten, werden im anliegenden Gutachten "Zum Einzelhandel in der Rudolf-Diesel-Straße" behandelt.

# Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

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

Bebauungsplanes Nr. 161 "Rudolf-Diesel-Straße - West"
UMWELTBERICHT

Aufgestellt:

17.02.2010

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

**Anlagen:**

Landschaftspflegerischer Begleitplan (Teil des Umweltberichtes)

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 161 "Rudolf-Diesel-Straße - West" der Stadt Wesel
Auftragnehmer: Peutz Consult
Auftraggeber: Stadt Wesel
Düsseldorf 16. Januar 2010

Versickerungstechnische Bodenuntersuchungen für diverse Flächen in Wesel
Auftragnehmer: Büro Geokom, Dinslaken
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dinslaken November 2007
(in Auszügen)

Gutachten
Einzelhandel in Wesel
-Einzelhandelsuntersuchung Wesel-
Auftragnehmer: Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund/Wesel November 2006

Gutachten
Zum Einzelhandel in der Rudolf-Diesel-Straße, Wesel
-Empfehlungen zum Ausschluss sowie der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet-
Auftragnehmer: Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund/Wesel Dezember 2008

**Bescheinigung**

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 161 "Rudolf-Diesel-Straße - West" der Stadt Wesel hat mit dem Bebauungsplan gem. § 3 Abs. 2 BauGB einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.03.2010 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 06.04.2010 bis 11.05.2010 einschließlich.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 18.05.2010

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

Im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

1118R



## Fortschreibung der Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB
des Bebauungsplanes Nr. 161 "Rudolf-Diesel-Straße - West" der Stadt Wesel

Gegen den Bebauungsplan Nr. 161 der Stadt Wesel sind während der Erarbeitung und der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs Anregungen vorgebracht worden, die nach Abwägung der privaten und öffentlichen Belange gegeneinander und untereinander gemäß Beratungsvorlage für die Sitzung des Rates der Stadt Wesel am 22.06.2010 behandelt werden.

Im Ergebnis ist aufgrund der Anregungen der Bebauungsplan nach der Öffentlichen Auslegung nicht geändert worden. Der Plan, die Begründung sowie der Umweltbericht wurden redaktionell überarbeitet. Es erfolgte im § 1der textlichen Festsetzungen eine Klarstellung. Die Hinweise wurden hinsichtlich der Angaben auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln aktualisiert.

Die Begründung wurde wie nachfolgend im Kapitel A1 ergänzt bzw. aktualisiert. Im Übrigen gilt die Entwurfsbegründung als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

***Ergänzung 1:***

Der Rat hat sich in seiner Sitzung am 16.03.2010 mit den in der frühzeitigen Beteiligungsphase vorgebrachten Äußerungen beschäftigt und die Öffentliche Auslegung des Planes beschlossen.

Die Öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.03.2010 vom 06.04.2010 bis 11.05.2010 einschließlich statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2010 an der Planung erneut beteiligt und von der Öffentlichen Auslegung unterrichtet. Für die Stellungnahme wurde eine Frist bis zum 11.05.2010 eingeräumt.

***Ergänzung 2:***

Der Bebauungsplan enthält eine Festsetzung zu Anlagen, die nach § 4 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigungsbedürftig sind. Definitionsgemäß nach § 4 BImSchG sind diese Anlagen in besonderem Maße dazu geeignet, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen.

Zunächst schließt der Bebauungsplan nach dem Vorsorgeprinzip solche Anlagen zum Schutz der Allgemeinheit, der Nachbarschaft und der Umwelt generell aus.
Mit dem Ausschluss dieser Anlagen wäre indes eine breite Palette von Betrieben nicht zulässig. Als Ausnahme lässt der Bebauungsplan daher diese Anlagen ausnahmsweise zu.

Die Ausnahme ist dann gegeben, wenn die Betriebe die in der Definition benannten Auswirkungen nicht besitzen. Dies kann z.B. durch eine betriebsweise nach dem neuesten Stand der Technik oder bauliche Maßnahmen erreicht werden. Ein Betrieb/eine Anlage, die die Auswirkungen nicht besitzt, ist in sofern atypisch im Hinblick auf ihre ursprünglich eingestufte Wertigkeit und bewahrt den angestrebten Gebietscharakter.

Der Nachweis, dass die Auswirkungen nicht vorhanden sind, ist im Einzelfall zu erbringen.

In Hinblick auf die durch Schall hervorgerufenen Immissionen wird die Voraussetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von nach § 4 BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen durch die Einhaltung der Festsetzung zu den Emissionskontingenten erfüllt.

Die Formulierung der textlichen Festsetzung lautet:

***Aktualisierung 1:***

Dem Kampfmittelräumdienst liegen Hinweise vor auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln.

Im Rahmen der Abwägung hat sich der Rat der Stadt Wesel aufgrund mehrerer Anregungen nochmals umfassend mit den Regelungen zu den zulässigen bzw. unzulässigen Einzelhandelsverkaufsflächen beschäftigt. Im Ergebnis wird zugunsten der Innenstadt und der Nahversorgungsstruktur an den beabsichtigten Festsetzungen festgehalten.

Aufgestellt:

Wesel, den 18.05.2010

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

**So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 22.06.2010**