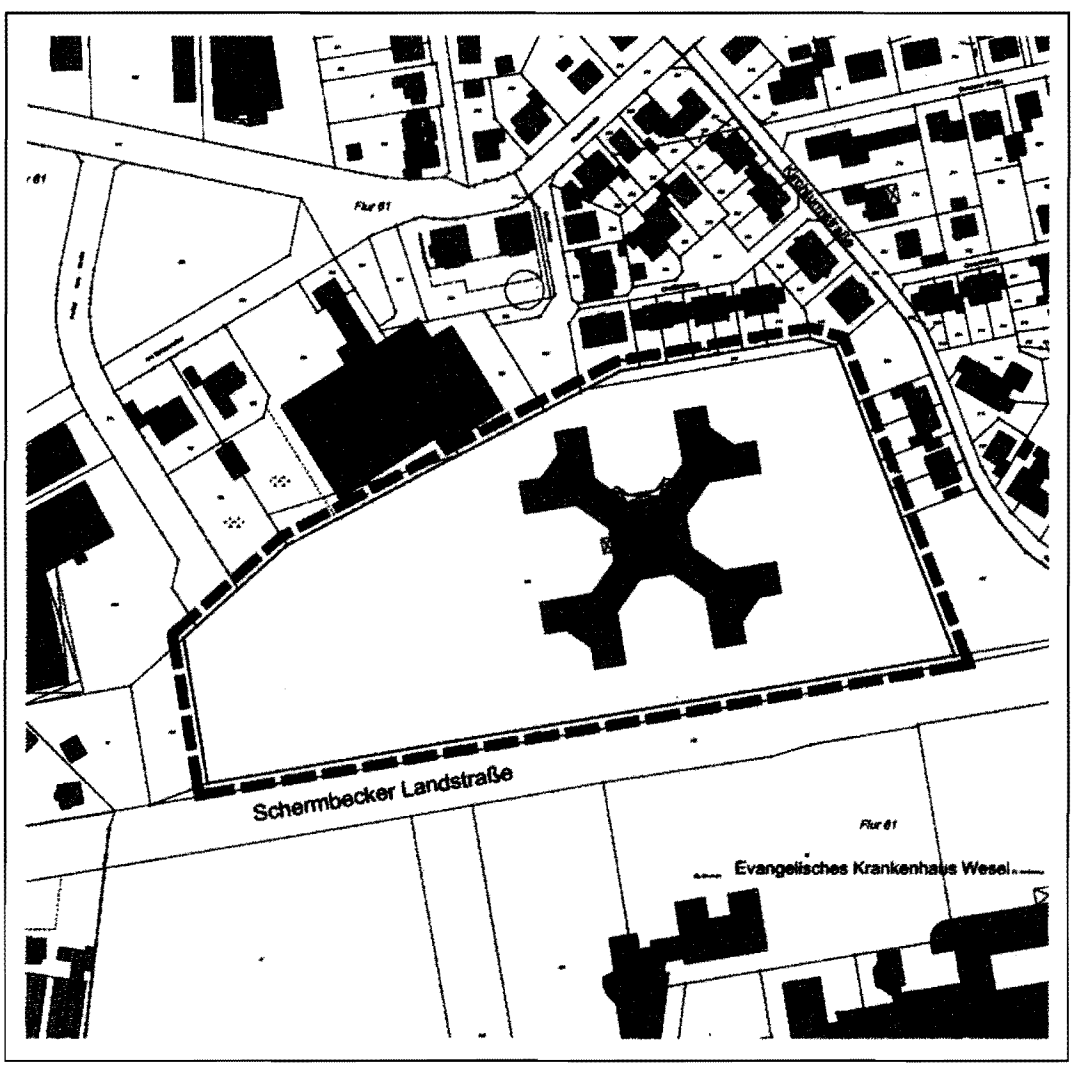
Hansestadt Wesel

Vereinfachte Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 163 "Am Regnit"



Begründung

2. AUSFERTIGUNG

128R

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. Entwicklung aus übergeordneten Plänen
- Flächennutzungsplan

A 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation
Bestand außerhalb des Planbereiches
Bestand innerhalb des Planbereiches

A 6. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

A 7. Technische Infrastruktur
Versorgung / Entsorgung des Schmutzwassers
Behandlung des Regenwassers

A 8. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes
Immissionsschutz (Schallschutz, landwirtschaftliche Nutzung)
Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft
Kulturgüter
Altlasten

A 9. Flächenbilanz/Planstatistik

A 10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Anlagen

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und alle weiteren Vorrausetzungen vorliegen, kommt das vereinfachte Aufstellungsverfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zur Anwendung. In diesem Aufstellungsverfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

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

A 1. Allgemeines und Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 163 "Am Regnit" trat mit der Bekanntmachung am 24.04.1991 in Kraft. Vorrangiges Ziel der Planung war die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Verwaltungsgebäudes (Fläche für den Gemeinbedarf Post). Daneben galt es, ein kleineres Wohngebiet und - für den Bestand von zwei nicht störenden Gewerbebetrieben - ein Gewerbegebiet festzusetzen.

Mit der ersten und der zweiten Änderung des Planes wurden weitere Flächen im Planbereich als Wohnbauflächen entwickelt. Die erste Änderung umfasst einen aufgegebenen Gewerbestandort, deren gewerbliche Folgenutzung grundsätzlich in Frage gestellt war. Die zweite Änderung umfasst einen ehemals als öffentliche Grünfläche festgesetzten Bereich zwischen der Gemeinbedarfsfläche 'Post' und der Kirchturmstraße. Die erste Änderung trat mit Bekanntmachung am 09.07.1998 und die zweite Änderung mit Bekanntmachung am 24.03.1999 in Kraft.

Nunmehr sollen die Festsetzungen für den als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Verwaltungsstandort modifiziert werden. Bislang war die ausgeübte Nutzung (Verwaltung) durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche Post an einen bestimmten Betreiber/Nutzer bzw. einen bestimmten Zweck (Post bzw. Telekom) gebunden. Mit der Änderung soll diese Koppelung aufgehoben werden.

Mit der beabsichtigten Änderung bleibt der Charakter der bislang ausgeübten Nutzung erhalten, die für den Ursprungsbebauungsplan berechneten Emissionswerte dürfen auch weiterhin nicht überschritten werden und die sonstigen städtebaulichen Regelungen bleiben unberührt. Damit werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Da ebenso alle weiteren Vorrausetzungen vorliegen, kommt das vereinfachte Aufstellungsverfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zur Anwendung. Im Aufstellungsverfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Die Aufstellung der vereinfachten Änderung A wurde vom Rat der Stadt Wesel am 08.09.2009 beschlossen.

A 2. Planungsanlass und Planungsziel

Der Verwaltungsstandort wurde seinerzeit als Gemeinbedarfsfläche 'Post' festgesetzt. Die Regelungen des Bebauungsplanes erstrecken sich darüber hinaus auf das Maß der baulichen Nutzung (fünfgeschossig) und die Verortung der Stellplatzanlagen. Die Bebauung ist seit Jahren realisiert und wurde von der Telekom genutzt. Nunmehr möchte die Telekom das Gebäude nicht weiter verwenden. Die von der Telekom bevollmächtigte Eigentümervertreterin trat an die Stadt Wesel mit dem Vorschlag heran, die Bauleitplanung mit dem Ziel zu ändern, ein 'eingeschränktes Gewerbegebiet', ein 'Mischgebiet' oder ein 'Kerngebiet' zu entwickeln.

Tatsächlich ist das Gebäude der Telekom ausschließlich zu Verwaltungszwecken gebaut worden. Anderweitige Nutzungen, wie sie in den benannten Baugebieten möglich wären, verbieten sich von daher. Dies gilt insbesondere für Handelsnutzungen, die dem Einzelhandelsgutachten von 2006 widersprechen und für gewerbliche Nutzungen, die zu hohe Emissionen auf die benachbarte Wohnbebauung bewirken.

Gleichwohl schließen die tatsächlichen Verhältnisse (Entwicklung des Unternehmens Deutsche Telekom AG) die Verwirklichung der Festsetzung 'Gemeinbedarf Post' auf unabsehbare Zeit offensichtlich aus, so dass ein in ihre Fortgeltung gesetztes Vertrauen keinen Schutz (mehr) verdient. Die Festsetzung 'Gemeinbedarf Post' ist nicht mehr geeignet, zur städtebaulichen Ordnung einen wirksamen Beitrag zu leisten.

Bestand innerhalb des Planbereiches

Der Planbereich der vereinfachten Änderung A ist im Bebauungsplan Nr. 163 als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung 'Post' festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung wird mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,1 bestimmt. Es ist eine fünfgeschossige Bauweise möglich. Entsprechend der Festsetzung ist ein Verwaltungsgebäude im östlichen Teil der Fläche errichtet worden. Die Stellplatzanlage befindet sich im westlichen Teil. Entlang der Schermbecker Landstraße ist im Bebauungsplan eine Fläche für Anpflanzung vorgesehen und entwickelt worden.

Das Gelände ist über die Philipp-Reis-Straße erschlossen. Eine zusätzliche fußläufige Anbindung besteht über den Dahlienweg.

A 6. Städtebaulicher Entwurf, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

Mit Ausnahme einer Modifizierung bzw. Anpassung der Art der zulässigen Nutzung an die heutigen tatsächlichen Verhältnisse und einer Anpassung der überbaubaren Fläche bleiben die Festlegungen des Ursprungplanes Nr. 163 von der vereinfachten Änderung A unberührt. Die Festsetzung Gemeinbedarfsfläche 'Post' wird in Sondergebiet 'Büro und Verwaltung' gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) geändert.

Auf Forderung des Landesbetriebes Straßen wurde die mögliche Anlegung einer fußläufigen und vom Radverkehr nutzbaren Zuwegung zum Grundstück von der Schermbecker Landstraße aus gestrichen. Ebenso wurde ein Verbot zur Anlegung von Ein- und Ausfahrten entlang der Bundesstraße aufgenommen. Die Hinweise wurden ergänzt.

Der Nutzungskatalog (**Art der baulichen Nutzung**) wird wie folgt bestimmt:

Das sonstige Sondergebiet "Büro und Verwaltung" dient überwiegend der Unterbringung von Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Anlagen aus dem Bereich Informationstechnologie und Informationsdienstleistungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

(1)
Allgemein zulässig sind:
- Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Call Center,
- Gewerbebetriebe aus den Bereichen der Telekommunikation, der Erbringung von Dienstleistungen der Informationstechnologie und Informationsdienstleistungen,
- Gebäudeinterne Technik- und Lagerflächen,
- Schank- und Speisewirtschaften (z. B. Kantinen) und dazugehörige Küchen,
- Betriebskindertagesstätten für die vorgenannten Nutzungen, Einrichtungen und Unternehmen,

soweit diese Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören.

(2)
Ausnahmsweise zulässig sind
- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter,
- sonstige Gewerbebetriebe, soweit sie hauptsächlich dem Betrieb der unter Punkt (1) genannten Nutzungen dienen,
- Einrichtungen für Wissenschaft, Forschung und Entwicklung,
- Anlagen für gesundheitliche Zwecke (z. B. Ärztezentrum/Tagesklinik/Ambulanz),
- Anlagen für soziale und kulturelle Zwecke,

soweit diese Nutzungen das Wohnen nicht wesentlich stören.

130R

Im Übrigen werden folgende textliche Festsetzungen aus dem Ursprungsplan übernommen:

Maß der baulichen Nutzung
Die zulässige Geschossfläche kann gemäß § 21a Abs. 5 BauNVO um die Flächen notwendiger Garagen, die unter der Geländeoberfläche liegen, erhöht werden.

Flächen für Anpflanzung
In den Flächen für Anpflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind folgende Maßnahmen durchzuführen:

a) Parallel zur Schermbecker Landstraße - B 58 - sind die Grundstücksbereiche in einer Breite von 15 m bzw. 10 m mit einheimischen Bäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:
1.) Bäume, zweireihig, in versetzter Anordnung, Baumabstand 6 - 8 m.
2.) Sträucher in Dreiecksplanzung 1,5 m/1,5 m/1,5 m.

b) Der zwischen Allgemeinen Wohngebiet und dem Sondergebiet liegende Grundstücksbereich ist - in einer Breite von 5,0 m - mit einheimischen Bäumen und Sträuchern wie folgt zu bepflanzen:
1.) Bäume einreihig, Abstand 6 - 7 m
2.) Sträucher je 1 Stück pro m²

Stellplätze
Oberirdische Flächen für Stellplätze sind in Abständen von höchstens 4 Stellplätzen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB mit einheimischen, hochstämmigen und großkronigen Bäumen zu bepflanzen. Die zugehörigen Pflanzräume müssen eine Mindestgröße von 4 m² aufweisen und sind durch Hochborde vor Befahren zu sichern.

Hinweise:
Im gesamten Bebauungsplanbereich sind sämtliche Flächen, die von Fahrzeugen mit Verbrennungsmotoren befahren werden, wasserundurchlässig zu befestigen und zu entwässern.

Der Bebauungsplan lässt bislang zum realisierten Gebäudebestand abweichend eine bauliche Erweiterung bis nahe an die östliche Grundstücksgrenze zu. Hier wurde inzwischen eine Wohnbebauung außerhalb des Änderungsbereiches etabliert. Der entstandene städtebauliche Rahmen ist weitgehend akzeptiert. Die überbaubare Fläche wird diesen Verhältnissen angepasst und rückt nunmehr in einen Abstand von 15 m von der östlichen Grundstücksgrenze.

Ohne Änderung des bislang zulässigen Maßes der baulichen Nutzung (GRZ/GFZ) soll damit auf dem Grundstück nunmehr in dem Übergangsbereich zwischen der Sonderbaufläche und der östlichen Wohnbebauung ein breiterer, nicht baulich genutzter Streifen auf Dauer abgesichert werden. Das Baufeld wird dazu im östlichen Teil des Änderungsbereiches angepasst. Hierdurch wird das Baufeld verkleinert. Es verbleiben Variationsmöglichkeiten im Vergleich zum heutigen Gebäudebestand. Es sind unter Würdigung der gebotenen städtebaulichen Gesamtsituation keine den Eigentümer unzumutbar betreffenden Einschränkungen erkennbar.

A 7. Technische Infrastruktur

Versorgung / Entsorgung des Schmutzwassers / Behandlung des Regenwassers

Der Bereich der vereinfachten Änderung ist bereits vollständig entwickelt. Die Ver- und Entsorgung des Bereiches ist bereits gesichert und erstellt.

A 8. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes / Ergebnisse des Umweltberichtes

- Immissionsschutz
- Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft
- Kulturgüter
- Altlasten

Immissionsschutz

Maßgebend bleibt das dem Ursprungsbebauungsplan Nr. 163 beigefügte Lärmgutachten des IFU, Institut für Umweltmesstechnik, Velbert (einschließlich Nachtrag). In diesem Gutachten wird die Gesamtsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 163, eine Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe sowie die Lage an der Schermbecker Landstraße, bewertet. Die dabei berechneten Grenzwerte bleiben auch für den Änderungsplan gültig. Das Gutachten ist als Anlage zu dieser Begründung beigefügt.

Hinsichtlich der Emissionssituation sind nunmehr alle auf dem Telekom-Areal zulässigen Nutzungen unter dem Vorbehalt zulässig, dass sie das Wohnen nicht wesentlich stören. Es erfolgt damit eine Gleichstellung zu Gewerbebetrieben innerhalb von Mischgebieten. Damit ist dem Immissionsschutz im gebotenen Maße Rechnung getragen.

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die vereinfachte Änderung A modifiziert die Festsetzungen für den als Gemeinbedarfsfläche festgesetzten Verwaltungsstandort. Bislang war die ausgeübte Nutzung (Verwaltung) durch die Festsetzung als Gemeinbedarfsfläche Post an einen bestimmten Betreiber/Nutzer bzw. einen bestimmten Zweck (Post bzw. Telekom) gebunden. Mit der Änderung soll lediglich diese Koppelung aufgehoben werden. Alle weiteren Festsetzungen des Ursprungplanes - mit Ausnahme einer Verkleinerung des Baufeldes - bleiben erhalten. Aus der Änderung ergeben sich keine Erkenntnisse für einen erhöhten Eingriff oder sonstige erweiterte Eingriffe in Umweltbelange. Ebenso ergab die artenschutzrechtliche Vorprüfung für keine Art eine erhebliche Beeinträchtigung.

Kulturgüter

Kulturgüter sind im Planbereich und in der unmittelbaren Nähe nicht bekannt. Gleichwohl wird darauf hingewiesen, dass das Auftreten von Bodendenkmälern bei der Durchführung zukünftiger Erdarbeiten nicht auszuschließen ist.

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.

Altlasten

Für den Standort liegen keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten sowie keine Verdachtsmomente auf Altlasten vor. In der Umgebung des Bebauungsplanes sind ebenfalls keine Altlasten bekannt, die auf das Plangebiet einwirken.

Aufgrund der Zerstörung Wesels im 2. Weltkrieg muss allerdings im gesamten Stadtgebiet mit Altlasten in Form von Kampfmitteln gerechnet werden. Gemäß vorliegender Kartenunterlage liegt das Plangebiet innerhalb des ehemaligen Bombenabwurfgebietes. Dem Kampfmittelräumdienst liegen hierüber Luftbildaufnahmen der alliierten Luftstreitkräfte vor. Vor Beginn der Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen jedoch 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.

131R

A 9. Flächenbilanz/Planstatistik

Der Änderungsbereich ist ca. 3,5 ha groß. Er wird vollständig als Sondergebiet **'Büro und Verwaltung'** gem. § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

A 10. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planinhalte

Durch die Modifizierung der Art der zulässigen Nutzung im Rahmen der vereinfachten **Änderung des** Bebauungsplanes Nr. 163 entstehen der Stadt Wesel keine direkten Kosten

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

Da die Grundzüge der Planung nicht berührt werden und alle weiteren Vorrausetzungen vorliegen, **kommt** das vereinfachte Aufstellungsverfahren nach § 13 Baugesetzbuch (BauGB) zur Anwendung. In diesem Aufstellungsverfahren wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

Aufgestellt:

Wesel, den 08.04.2011

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen:

Eingriffsbewertung und artenschutzrechtliche Vorprüfung

Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 163 "Am Regnit"
IFU, Institut für Umweltmesstechnik
Velbert, 05.11.1983

Nachtrag zum Lärmschutzgutachten zum Bebauungsplan Nr. 163 "Am Regnit"
IFU, Institut für Umweltmesstechnik
Velbert, 22.04.1988

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller Anlagen der Vereinfachten Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Regnit" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 30.06.2010 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 08.07.2010 bis 10.08.2010 einschließlich.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 16.05.2011

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur Vereinfachten Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Regnit" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf der Vereinfachten Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Regnit" der Stadt Wesel gingen weder Bendenken noch Anregungen ein.
Während der Beteiligung der Behörden am Entwurf der Vereinfachten Änderung A des Bebauungsplanes Nr. 163 „Am Regnit" der Stadt Wesel gingen Bedenken und Anregungen ein, die gem. Vorlage für die Sitzung des Rates am 05.07.2011 nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander so behandelt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes weder geändert noch ergänzt werden muss.

Die Entwurfsbegründung gilt als Entscheidungsbegründung im Sinne des § 9 Abs. 8 BauGB.

Wesel, den 06.06.2011

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 05.07.2011.