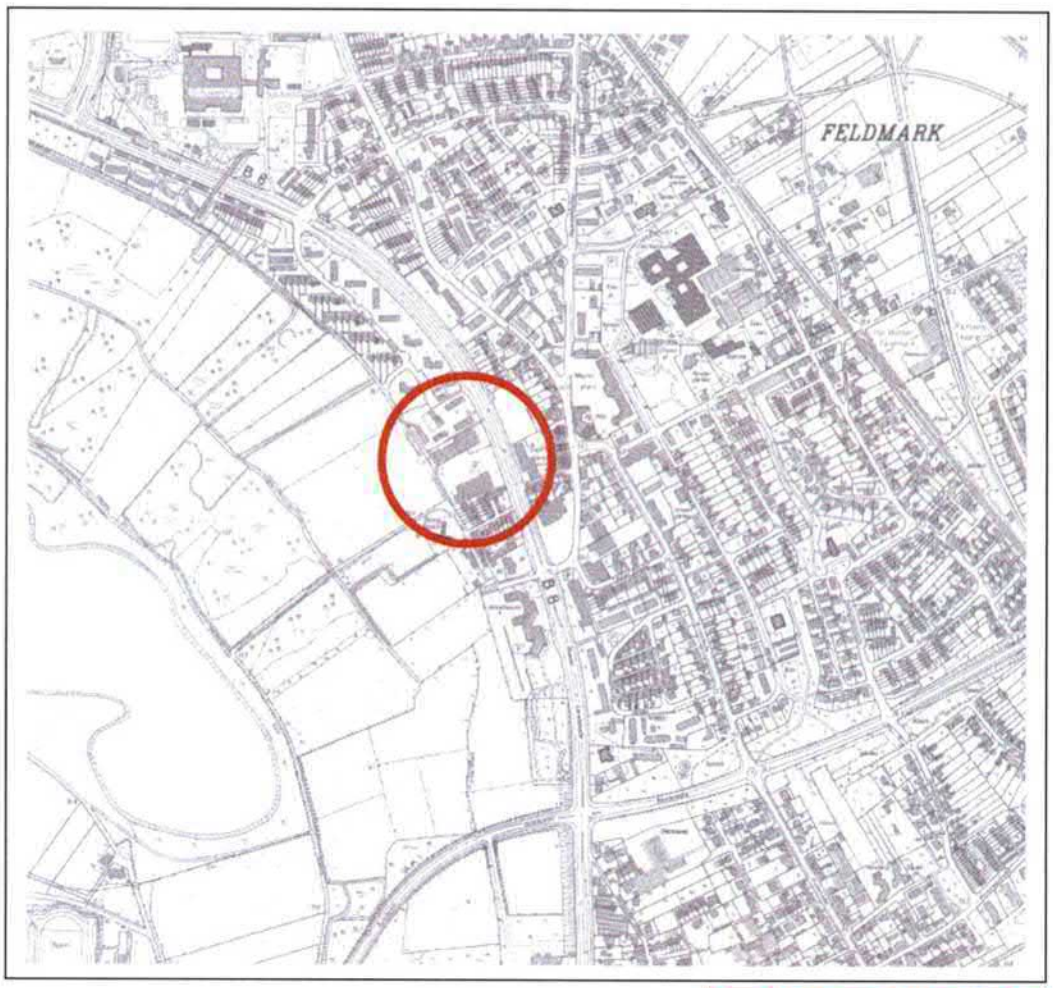
Hansestadt Wesel

Bebauungsplan Nr. 225
"Reeser Landstraße gegenüber Springendahlstraße"



4. AUSFERTIGUNG

Begründung

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

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

A 6. Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

A 6.1 Städtebauliche Einordnung der Einzelhandelsaktivitäten
- Einzelhandelsentwicklung in Wesel (Ziele und Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens 2006)

A 7. Regelungen des Bebauungsplanes
A 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
A 7.2 Höhe baulicher Anlagen, Bauweise
A 7.3 Grüngestaltende und ökologische Maßnahmen
A 7.4 Schallschutz
A 7.5 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise
A 7.6 Anhang

A 8. Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung

A 9. Technische Infrastruktur

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

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

Der Rat der Stadt Wesel beschloss in seiner Sitzung am 21.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Gleichzeitig mit Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte der Erlass einer Veränderungssperre, um die Planungsziele zu sichern.

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.

Mit dem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2006 hat die Stadt Wesel ihre Entwicklungsabsichten für den Einzelhandel in der Stadt bestimmt. Der Rat der Stadt hat dieses Gutachten als Entwicklungskonzept im Sinne des § 1, Abs. 6, Nr. 11 BauGB Baugesetzbuches festgelegt. Wesentliche Ziele sind der Erhalt und die Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche in den Ortsteilen. Das Gutachten grenzt hierzu entsprechende Versorgungsbereiche ab. Außerhalb dieser Bereiche sollen innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht mehr zugelassen werden. Die innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sind im Gutachten bestimmt. Die regulierenden Aspekte dieses Gutachtens sollen dabei keineswegs Wettbewerb vermeiden, sondern ihn auf die städtebaulich sinnvollen und gewollten Standorte konzentrieren.

Im Ortsteil Feldmark ist die Entwicklung des Einzelhandels um den bestehenden Marktplatz beabsichtigt. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel hat sich indes in Höhe des Marktplatzes Feldmark auch an der Reeser Landstraße in Form eines Discounters etabliert. Dieser Bereich liegt außerhalb des im Einzelhandelsgutachten abgegrenzten Versorgungsbereiches und deutlich durch die Reeser Landstraße als städtebauliche Zäsur von diesem getrennt. Eine aktuell vorliegende Anfrage zur Erweiterung dieses Standortes um einen Drogeriemarkt macht eine Anpassung des Planungsrechtes erforderlich, um die Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil den Zielen des Einzelhandelsgutachtens entsprechend lenken zu können.

Als beabsichtigter Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche abgegrenzt worden, in der sich kurzfristig eine Einzelhandelsentwicklung einstellen könnte bzw. in der der heutige Einzelhandel auf der Westseite der Reeser Landstraße existiert. Neben dem Grundstück des Discounters ist in den Geltungsbereich eine Fläche einbezogen, auf der sich ein Möbelgeschäft befindet.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 225 ist die Umsetzung der Ziele des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2006. Zur Sicherung und Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche in den Ortsteilen sollen innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bereich soll entsprechend seiner Vorprägung als Mischgebiet festgesetzt werden.

Ziel ist dabei nicht die baulichen Möglichkeiten im Plangebiet zu erweitern, sondern den Rahmen der zulässigen Nutzungen hinsichtlich des Einzelhandels zu regeln.

A 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortteil Lackhausen auf der Westseite der Reeser Landstraße. Es liegt in Höhe der auf der gegenüberliegenden Seite der Reeser Landstraße befindlichen Springendahlstraße. Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücksflächen, auf der derzeit ein Discounter und ein Möbelgeschäft bestehen.

Das Plangebiet wird begrenzt im Westen vom Freybergweg bzw. dessen nördlicher Verlängerung (Ziegeleiweg). Im Norden verläuft die Grenze an der Südseite der Wohngrundstücke an der Hans-Böckler-Straße. Im Osten stellt die Reeser Landstraße die Plangrenze dar. Im Süden verläuft die Grenze an der Nordseite der Wohngrundstücke um den Freybergweg.

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 Flächennutzungsplan stellt den Planbereich als Gemischte Baufläche dar. Die beabsichtigte Festsetzung des Plangebietes als Mischgebiet ist aus dieser Darstellung entwickelt.

A 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation (Bebauungspläne)

Umgebung des Plangebietes

Das Umfeld des Planbereiches ist im Norden und Süden durch bestehende Wohnbebauung geprägt. Die Gebäude sind vom Straßenraum abgerückt; im 'Vorgartenbereich' sind Grünstrukturen prägend. Diese Quartiere werden durch die Bebauungspläne Nr. 46 "Reeser Landstraße Abschnitt 3" und Nr. 47 "Reeser Landstraße Abschnitt 4" geregelt. Die Wohnbebauung ist zudem über die Bebauungsplangrenzen nach Westen hin entwickelt worden. Im Westen grenzt das Plangebiet durch den Freyberg bzw. Ziegeleiweg getrennt direkt an den Freiraum des Auesees an, der dort teilweise als Landschaftsschutzgebiet festgelegt ist. Im Osten befindet sich die Reeser Landstraße, die in diesem Abschnitt 4-spurig ausgebaut und Bundesstraße 8 ist. Auf der gegenüberliegenden Seite der Reeser Landstraße wird auf Höhe des Plagebietes durch den Bebauungsplan Nr. 41 "Marktplatz Feldmark" bzw. dessen Änderungen ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt. Auch diese Bereiche sind baulich bereits umgesetzt.

Plangebiet

Das Plangebiet ist bereits baulich entwickelt. Es befinden sich zur Zeit ein Diskounter und ein Möbelgeschäft auf diesen Flächen, die weitgehend versiegelt sind. Zum westlich liegenden Freiraum ist ein Gehölzstreifen entwickelt. Das Gelände fällt hier zum Landschaftsraum des Auesees ab.

Die Fläche liegt teilweise in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 46 "Reeser Landstraße Abschnitt 3" und Nr. 47 "Reeser Landstraße Abschnitt 4". Da es sich hierbei um so genannte einfache Bebauungspläne handelt, ergeben sich die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung aus der Umgebung. Diese ist als Wohngebiet einzustufen. Mit dem im Plangebiet ansässigen Möbelgeschäft ist ein Ansatz in Richtung Mischgebiet vorhanden. Beide Pläne stammen aus dem Jahre 1971 und wurden seitdem in diesem Bereich nicht geändert. Teilweise liegt die Fläche zudem außerhalb von Bebauungsplänen.

A 6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

Der Planbereich ist bereits vollständig baulich entwickelt. Es haben dort zwei Einzelhandelsbetriebe ihren Standort gefunden. Die Erschließung dieser Grundstücke erfolgt von der Reeser Landstraße aus. Für den Standort des Diskounters ist eine signalisierte Ein- und Ausfahrt mit separater Linksabbiegespur von der Reeser Landstraße angelegt.

Grundsätzlich übernimmt der Bebauungsplan die bestehenden Strukturen als Festsetzung. Dabei erfolgt hinsichtlich der zulässigen Einzelhandelsnutzungen eine differenzierte Festlegung.

A 6.1 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.

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.

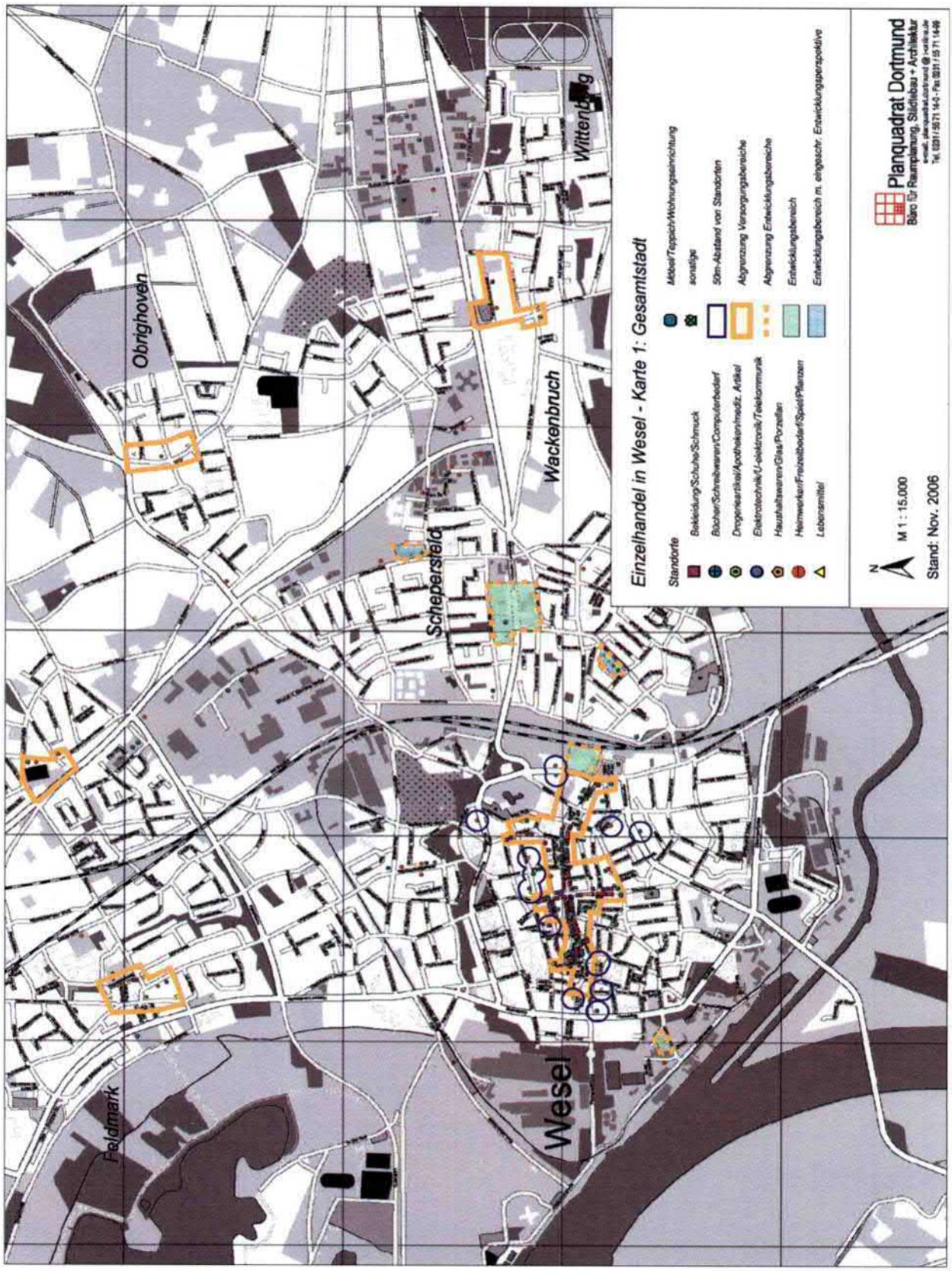


Abbildung: Abgrenzung Versorgungsbereiche

Zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimente
(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, Rolläden, 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.

A 7 Regelungen des Bebauungsplanes

A 7.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Mischgebiet
Entsprechend seiner Vorprägung wird im Planbereich Mischgebiet festgesetzt mit einer GRZ von 0,6. Es sind maximal zwei Vollgeschosse erlaubt.

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 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

Mit dem Discounter an der Reeser Landstraße ist indes ein Einzelhandelsbetrieb mit zentrenrelevantem Kernsortiment vorhanden. Er wäre nach der vorgenannten Festsetzung nicht zulässig. Der Discounter ist jedoch ein etablierter Betrieb, für den auch entsprechende Infrastruktur geschaffen wurde (Signalisierte Zufahrt, Fußgängerüberweg über die Reeser Landstraße). Ihm wird daher im Rahmen des Bebauungsplanes ein erweiterter Bestandsschutz durch eine Fremdkörperfestsetzung im Sinne des § 1 Abs. 10 BauNVO (Baunutzungsverordnung) eingeräumt.

Der Discounter wird damit weitestgehend auf den so genannten Bestandsschutz beschränkt. Dieser Bestandschutz ergibt sich aus der seinerzeit erteilten Baugenehmigung. Auf der Grundlage der Fremdkörperfestsetzung sind zukünftig auch solche Erneuerungen und Änderungen des genehmigten baulichen Bestandes möglich, die vom Bestandsschutz nicht gedeckt sind. Von dem Begriff Erneuerung sind solche Baumaßnahmen erfasst, die über bloße vom Bestandsschutz gedeckte Renovierungsmaßnahmen hinausgehen. Bei Erneuerungen und Änderungen des genehmigten Bestandes darf die genehmigte Verkaufsfläche nicht überschritten werden.

Die Stadt räumt in der Abwägung dem Erhaltung und Stärkung der Funktionen der Innenstadt und der Nahversorgung einen hohen Stellenwert ein. Gleichwohl wird dem Standort ein erweiterter Bestandsschutz gewährt. Eine qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Standortes wird damit nicht unterstützt. Beabsichtigt ist weiterhin die Entwicklung um den in Nahlage befindlichen und als Nahversorgungszentrum abgegrenzten Bereich um den Marktplatz Feldmark. Erweiterungen sind nicht vorgesehen, da das wirtschaftliche Interesse des Betreibers zu erweitern und neue Gebäude zu errichten geringer bewertet wird als das öffentliche Interesse am Schutz und der Entwicklung der Zentren.

Vergnügungsstätten
Vergnügungsstätten werden im Planbereich ausgeschlossen:
Gemäß § 1 Abs. 5 bzw. Abs. 6 Nr. 1 BauNVO sind 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.

A 7.2 Höhe baulicher Anlagen, Bauweise

Bauweise
Es gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Länge der Gebäude ist nicht auf 50 m beschränkt.
(§ 22 BauNVO)

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 die zulässige Oberkante baulicher Anlagen das Maß von 10,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche 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 Oberkante baulicher Anlagen liegen.

A 7.3 Schallschutz

Ein schalltechnisches Gutachten wurde erarbeitet. Im Ergebnis werden zum Schutz der im Plangebiet ermöglichten Nutzungen gegenüber dem Verkehrslärm der Reeser Landstraße über die Darstellung von so genannten Lärmpegelbereichen passive Maßnahmen festgesetzt. Nähere Ausführungen können dem Kapitel 8 dieser Begründung entnommen werden.

A 7.4 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. Für die Auswahl der zu pflanzenden Bäume werden die Arten der Liste B des Anhangs empfohlen.

Eingrünung der Grundstücksflächen
In der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung am westlichen Rand des Plangebietes ist zum Zweck der Abgrünung zum freien Landschaftsraum hin der vorhandene Gehölzstreifen zu erhalten und zu entwickeln. Bei Abgang von Bäumen ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz zu pflanzen. Es wird empfohlen, die Auswahl der Pflanzen nach den Listen A und B im Anhang vorzunehmen.

Zur Entwicklung eines Grünstreifens und zur städtebaulichen Einbindung der Nutzungen in den Straßenraum der Reeser Landstraße ist in den Flächen zur Anpflanzung am östlichen Rand des Plangebietes ein Gehölzstreifen mit einer Mischung aus niedrigwachsenden Gehölzen und Bäumen zu entwickeln. Es ist auf Länge der Reeser Landstraße mindestens alle 12 m ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Es wird empfohlen, die Auswahl der Pflanzen nach den Listen A und B im Anhang vorzunehmen.

A 7.5 Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

Außerstaatliche Regelwerke
Die einigen Festsetzungen zugrunde gelegten außerstaatlichen Regelwerke sind im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 236), während der Dienststunden einzusehen.

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

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.

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).

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

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, Team Bauleit- und Verkehrsplanung, 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.

A 7.6 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

Aufgrund der Nahlage zur Reeser Landstraße ist ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet worden, das die Auswirkungen der Straße auf die im Plangebiet beabsichtigten Nutzungen untersucht. 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 im Plangebiet. Aufgrund der Straßenverkehrslärmimmissionen ergeben sich Anforderungen entsprechend Lärmpegelbereich I bis IV gemäß DIN 4109. Entlang der der Straße zugewandten Baugrenze sind an parallel zur Straßenachse ausgerichteten Fassaden Lärmpegelbereiche der Stufe IV zu erwarten. An rückseitigen Fassaden wird die Stufe I nicht überschritten werden. Senkrecht zur Straßenachse ausgerichtete Fassaden werden je nach Entfernung Lärmpegelbereiche zwischen Stufe II und III aufweisen.

Generell werden im Plan Anforderungen gemäß Lärmpegelbereich III für das Gesamtgebiet und für den ausgewiesenen Lärmpegelbereich IV die Anforderungen des Lärmpegelbereichs IV 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.

Es erfolgt folgende Festsetzung:

Auf der Grundlage der DIN 4109 müssen nach außen abschließende Bauteile von Aufenthaltsräumen (§ 48 BauO NRW) in Abhängigkeit des vorliegenden maßgeblichen Außenlärmpegels, d.h. in Abhängigkeit von der Lage und Orientierung der Fassaden zu den Verkehrstrassen so ausgeführt werden, dass sie, entsprechend nachfolgender Auflistung, folgende Schalldämmmaße aufweisen:

Lärmpegelbereich	Lage	$R'_{W,res}$ erforderlich in dB für	
		Büronutzung	Wohnnutzung
III	sämtliche Fassaden	30	35
IV	Fassaden entsprechend der Darstellung des Lärmpegelbereiches IV in der Planzeichnung	35	40

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

Hinweis:
Die DIN 4109 ist im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 236), während der Dienststunden einzusehen.

A 9. Technische Infrastruktur

Alle Anlagen der Ver- und Entsorgung liegen bereits vor. Eine ordnungsgemäße Behandlung ist damit gewährleistet.

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)

Ein schalltechnisches Gutachten wurde erarbeitet. Im Ergebnis werden zum Schutz der im Plangebiet ermöglichten Nutzungen gegenüber dem Verkehrslärm der Reeser Landstraße über die Darstellung von so genannten Lärmpegelbereichen passive Maßnahmen festgesetzt. Nähere Ausführungen können dem Kapitel 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 durch den Bebauungsplan keine über das heutige Maß hinausgehende bauliche Nutzung ermöglicht wird. Es werden daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zur Einbindung und Abgrünung zum freien Landschaftsraum hin wird die vorhandene Gehölzbestandene Fläche entsprechend festgesetzt.
Einzelheiten können dem anliegenden Umweltbericht bzw. dem landschaftspflegerischen Begleitplan entnommen werden.

Kulturgüter

Kulturgüter sind im Plangebiet sowie angrenzend nicht bekannt.

Hochwasser

Der aktuell vom Kreis Wesel zur Verfügung gestellten Karte 'Höhen und Hochwasserschutz im Kreis Wesel' ist für das Plangebiet eine Geländehöhe zwischen ca. 24 m und ca. 25 m über NN zu entnehmen. Legt man das Bemessungshochwasser 1977 (BHW 77) zugrunde, das bei ca. 23,6 m über NN für diesen Rheinabschnitt angegeben wird, so liegt das Plangebiet fast ausschließlich außerhalb hochwasserbeeinflusster Bereiche. Der Planbereich grenzt jedoch an den Landschaftsraum des Auesees an. Die Geländekante zu dieser in diesem Abschnitt ca. 5 m tiefer liegenden Fläche befindet sich am westlichen Rand teilweise innerhalb des Plangebietes entlang des Freyberg- bzw. Ziegeleiweges (innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung). Geschützt wird dieser Bereich durch Rheindeiche.

Boden

Allgemein sind weite Bereiche des Plangebietes bereits überbaut und haben für den Bodenschutz keine oder nur eine sehr geringe Bedeutung.

Altlasten

Im Altlastenkataster ist an der Reeser Landstraße eine Altlastenfläche eingetragen. Diese wird 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.

Störfallverordnung

Der Planbereich liegt nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 - Immissionsschutz, innerhalb der Achtungsabstände nach Störfallverordnung der Firma Byk Chemie GmbH. Der Achtungsabstand aufgrund des Vorhandenseins "giftiger Stoffe" liegt hier bei 1.500 m.

Die Einordnung der Bezirksregierung beruht dabei auf einer ohne vorliegende Detailkenntnisse erfolgten Beurteilung des Betriebes. Im Rahmen einer Beteiligung der Firma Byk wurde diese Grobklassifizierung verfeinert. Die dem von der Bezirksregierung genannten Achtungsabstand zugrunde gelegten Stoffe aus dem Leitfaden KAS-18 (KAS = Kommission für Anlagensicherheit) werden von der Firma Byk demnach nicht verwendet. Die Firma hält einen Achtungsabstand von 1.500 m daher nicht für angemessen. Das Plangebiet liegt bei einer Entfernung von ca. 1.450 m zum Betrieb mithin außerhalb des Bereiches, in dem zu berücksichtigende Auswirkungen nach Störfallverordnung zu erwarten wären.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine bereits baulich vorhandene Situation überplant. Der Bebauungsplan ermöglicht dabei mit seinen Festsetzungen eine im Grundsatz auch heute schon nach § 34 Baugesetzbuch zulässige Bebauung. Die danach zulässigen Nutzungen werden durch Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplan eingeschränkt.

A 11. Flächenbilanz/Planstatistik

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 225 "Reeser Landstraße gegenüber Springendahlstraße" umfasst eine Fläche von ca. 1,1 ha. Es wird gänzlich als Mischgebiet entwickelt.

A 12. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Das Plangebiet ist entwickelt. Für die Stadt Wesel ergeben sich aus den Bebauungsplanfestsetzungen keine direkten Kosten.

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

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

Bebauungsplanes Nr. 225 "Reeser Landstraße gegenüber Springendahlstraße"
UMWELTBERICHT

Aufgestellt:

08.02.2012



Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen:

Landschaftspflegerischer Begleitplan (Teil des Umweltberichtes)

Schalltechnische Untersuchung
für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 225 "Reeser Landstraße gegenüber Springendahlstraße"
Auftragnehmer: Pöyry Infra GmbH
Auftraggeber: Stadt Wesel
Duisburg, 16.01.2012

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

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 225 "Reeser Landstraße gegenüber Springendahlstraße" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.05.2012 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 24.05.2012 bis einschließlich 29.06.2012.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 03.07.2012

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 225 "Reeser Landstraße gegenüber Springendahlstraße" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurde seitens der Öffentlichkeit eine Stellungnahmen abgegeben.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ebenfalls Stellungnahmen abgegeben.
Gem. der Vorlage für die Sitzung des Rates am 11.09.2012 werden die Stellungnahmen, 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 03.07.2012

STADT WESEL 23

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 11.09.2012