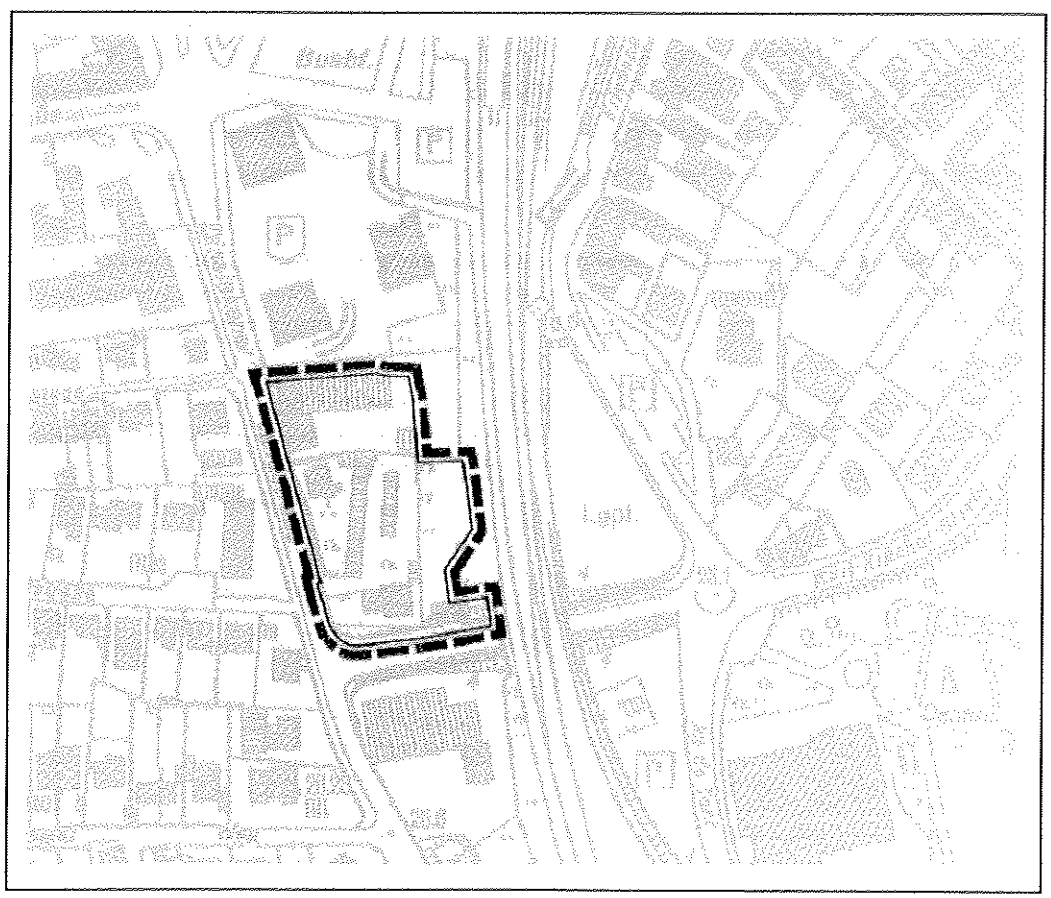
Hansestadt Wesel

Bebauungsplan Nr. 227
"Dinslakener Landstraße / Ecke Kurt-Kräcker- Straße"



Begründung

5. AUSFERTIGUNG

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 5.1. Ausbau der Bahnstrecke Oberhausen – Emmerich (Betuwe-Linie)

A 6. Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

A 6.1. Städtebauliche Einordnung der Einzelhandelsaktivitäten
- Einzelhandelsentwicklung in Wesel (Ziele und Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens 2006)
- Konsequenzen für den Bebauungsplan-Standort
- An die Einzelhandelsentwicklung der vergangenen Jahre angepasste Zielsetzungen (Ergebnisse der aus dem Jahr 2012 stammenden Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens)

A 7. Regelungen des Bebauungsplanes
u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung
Höhe baulicher Anlagen, Bauweise
Grüngestaltende und ökologische Maßnahmen
Schallschutz
Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise
Anhang

A 8. Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchungen und des Erschütterungsgutachtens

A 8.1. Betrachtungen zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte
(Abschätzung des finanziellen Mehraufwandes zur Einhaltung des gebotenen Immissionsschutzes)

A 9. Technische Infrastruktur / Behandlung des Regenwassers

A 10. Variantenprüfung / Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung

A 11. Klimaschutz und Klimavorsorge

A 12. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes
/Ergebnisse des Umweltberichtes
u. a. Immissionsschutz (Schallschutz), Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft, Kulturgüter

A 13. Flächenbilanz/Planstatistik

A 14. 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 22.02.2011 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Gleichzeitig mit Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte der Erlass einer Veränderungssperre, um die Planungsziele zu sichern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.03.2011 öffentlich bekanntgemacht.

Die frühzeitige Beteiligung berührter Behörden und der Träger öffentlicher Belange sowie das Scoping zum Umweltbericht wurden mit Anschreiben vom 01.10.2012 durchgeführt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte durch Bekanntmachung am 04.10.2012 im Zeitraum vom 04.10.2012 bis 31.10.2012.

Abgesehen von Äußerungen mit grundlegender Kritik an dem wesentlichen Bebauungsplanziel (Regelung zum Einzelhandel) wurden in der Beteiligung zwei zentrale Punkte der Planung angesprochen. Zum einen wurde - aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Strukturen (unter anderem Gehölzstrukturen und Bäume) - eine tiefere Betrachtung der ökologischen bzw. artenschutzrechtlichen Fragestellungen eingefordert. Zum anderen hat die Bahn im Rahmen ihres geplanten Ausbaus der Bahnstrecke Oberhausen-Emmerich konkreten Flächenbedarf im Plangebiet angemeldet.

Zur Beurteilung der ökologischen bzw. artenschutzrechtlichen Fragen wurden entsprechende Fachgutachten vergeben. Die Kartierungen vor Ort fanden über den gebotenen Zeitraum von einem dreiviertel Jahr statt und konnten im September 2013 abgeschlossen werden.

Der Ausbau der Bahnstrecke Oberhausen – Emmerich wird seitens der Bahn seit geraumer Zeit verfolgt. Der Beginn der Planfeststellung wurde mehrmals angekündigt und immer wieder verschoben. Die Absichten der Bahn haben sich nun so weit konkretisiert, dass eine Vorabstimmung der beiden Planungen (Bebauungsplan/Planfeststellung) Mitte 2013 im Detail möglich war. Dabei wird erkennbar, dass Flächen im bisher beabsichtigten Plangebiet für den Ausbau der Bahnstrecke beansprucht werden sollen.

Obgleich die endgültigen Ergebnisse der Planfeststellung erst mit dem späteren Planfeststellungsbeschluss vorliegen werden, hat die Bahn aufgrund ihres derzeitigen Planungsstandes angekündigt, die ihrerseits ins Auge gefassten Flächen der gemeindlichen Bauleitplanung - zunächst - zu entziehen. Angesichts des gebotenen Zeitrahmens für die Erarbeitung des Bebauungsplanes sind daher die derzeitigen Pläne der Bahn als weitere Handlungsgrundlage für den Bebauungsplan zugrunde gelegt worden.

In der Konsequenz wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die von der Bahn beanspruchten Flächen verkleinert. Die städtebauliche Zielsetzung ist auch auf dieser verkleinerten Fläche realisierbar. Eine spätere Anpassung des Bebauungsplanes an ein abweichendes Planfeststellungsergebnis bleibt - in einem ergänzenden Verfahren - unbenommen.

Aufgrund der Verzögerungen im Planverfahren beschloss der Rat in seiner Sitzung am 11.12.2012 die erste Verlängerung der Veränderungssperre; in seiner Sitzung am 24.09.2013 beschloss er die zweite Verlängerung.

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.

Die an der Dinslakener Landstraße auf Höhe der Kurt-Kräcker-Straße gelegene Fläche des beabsichtigten Bebauungsplanes Nr. 227 liegt außerhalb und deutlich abseits der im Einzelhandelsgutachten abgegrenzten Versorgungsbereiche. Eine aktuell vorliegende Anfrage zur Entwicklung dieses Standortes mit dem Neubau eines Lebensmittelmarktes macht eine Anpassung des Planungsrechtes erforderlich, um die Einzelhandelsentwicklung 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 und für die aufgrund der aktuellen Entwicklung eine Neuordnung städtebaulich geboten ist.

Die Fläche überlagert den Geltungsbereich des aus dem Jahr 1974 stammenden Bebauungsplanes Nr. 61 "Flamer Weg - Nord", 1. Änderung. Dort wird eine Mischgebietsnutzung festgesetzt. Zudem sind Baufelder abgegrenzt, die eine zwei- bis sechsgeschossige Bebauung vorsehen.

Diese Bebauung wurde indes nur im nördlichen Bereich umgesetzt. Ein vorgesehenes sechsgeschossiges Terrassenhaus (Wohnhaus) ist nicht gebaut worden. Auch nach Aufgabe der bisherigen Nutzung ist eine Umsetzung des dem Bebauungsplan zugrundeliegenden Konzeptes augenscheinlich zurzeit nicht beabsichtigt.

Der Geltungsbereich umfasst ebenso eine Fläche, für die die Planungshoheit mit Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken erst im Jahr 2009 auf die kommunale Bauleitplanung übergegangen ist.

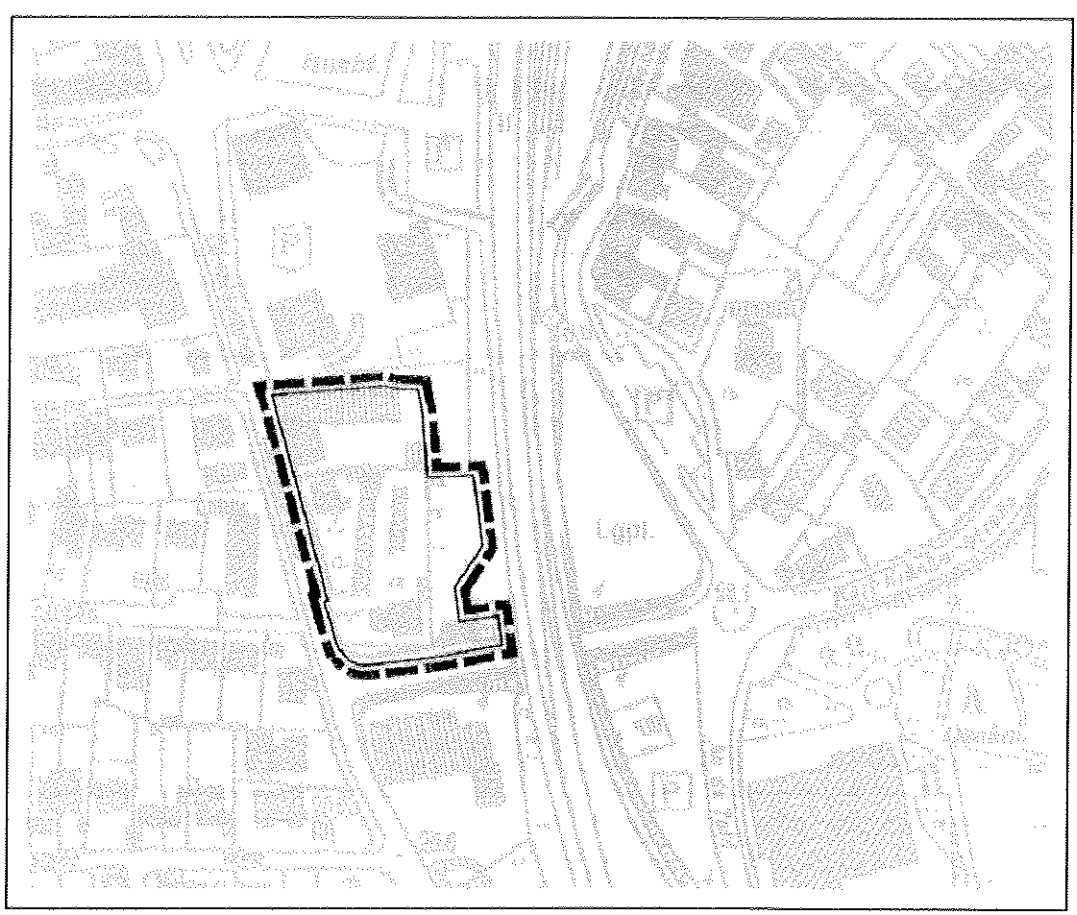
Insgesamt bedarf der Standort einer städtebaulichen Neuordnung. Wesentliches Ziel des Bebauungsplanes Nr. 227 ist die Umsetzung der Ziele des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2006. Zur Sicherung und Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche in den Ortsteilen sollen innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bereich soll entsprechend seiner Vorprägung und seiner Qualitäten im Übrigen als Mischgebiet entwickelt werden.

Im Jahr 2012 ist das Einzelhandelskonzept der Stadt Wesel überarbeitet worden. Die wesentlichen Ziele des Gutachtens sind erhalten geblieben. Für den Standort Dinslakener Landstraße/Ecke Kurt-Kräcker-Straße haben sich in der Konsequenz die Entwicklungsabsichten nicht geändert. (siehe auch Kapitel A 6.1 dieser Begründung)

A 3. Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Innenstadtbereiches an der Ausfallstraße Dinslakener Landstraße. Es wird begrenzt im Süden von der Kurt-Kräcker-Straße und im Westen von der Dinslakener Landstraße. Im Norden verläuft die Plangrenze ca. 3 m südlich parallel zur Grenze zwischen den Grundstücken Dinslakener Landstraße Nr. 9 und 11 und in deren Verlängerung nach Osten. Im Osten verläuft die Planbereichsgrenze entlang des Bereiches, der von der Bahn für den Ausbau der Bahnstrecke beansprucht wird. Das innerhalb des Geltungsbereiches liegende Flurstück 620 stellt hier die Grenze dar, wobei der nordöstliche Teil des Flurstückes 620 vom Geltungsbereich ausgenommen ist. Im weiteren Verlauf nach Süden überlagert die Fläche einer geplanten Rettungszufahrt einschließlich Wendekreis den östlichen Teil des Flurstücks 620. Die Fläche der Rettungszufahrt einschließlich Wendekreis ist ebenfalls vom Geltungsbereich ausgenommen.

Maßgeblich ist die zeichnerische Darstellung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500.
Der Bebauungsplan hat eine Größe von ca. 7.660 m².

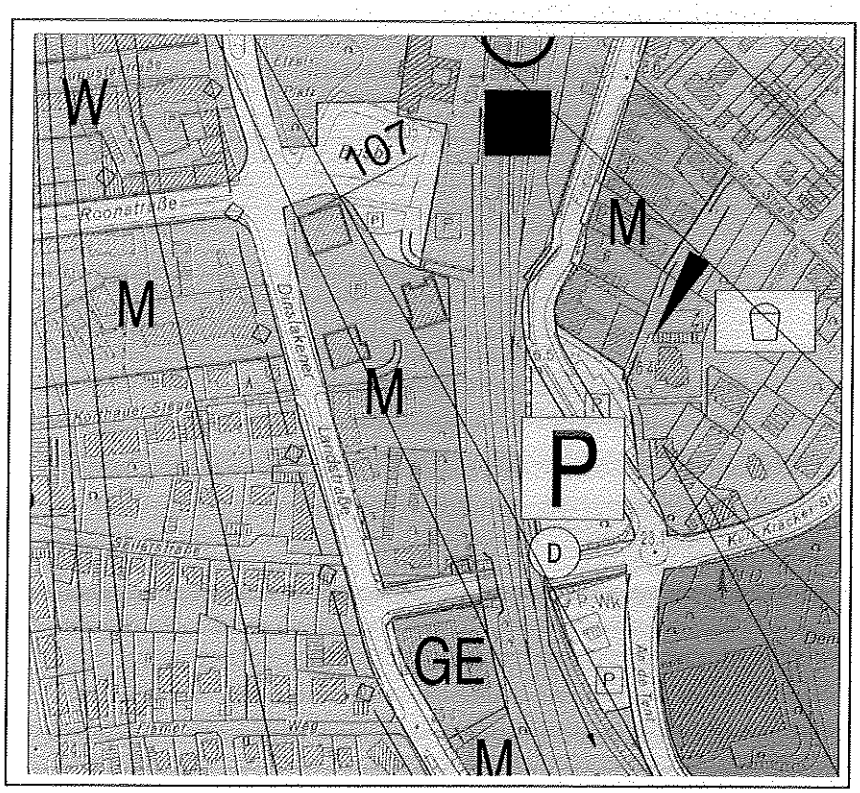


Geltungsbereich

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.



Auszug Flächennutzungsplan

A 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation (Bebauungspläne)

Umgebung des Plangebietes

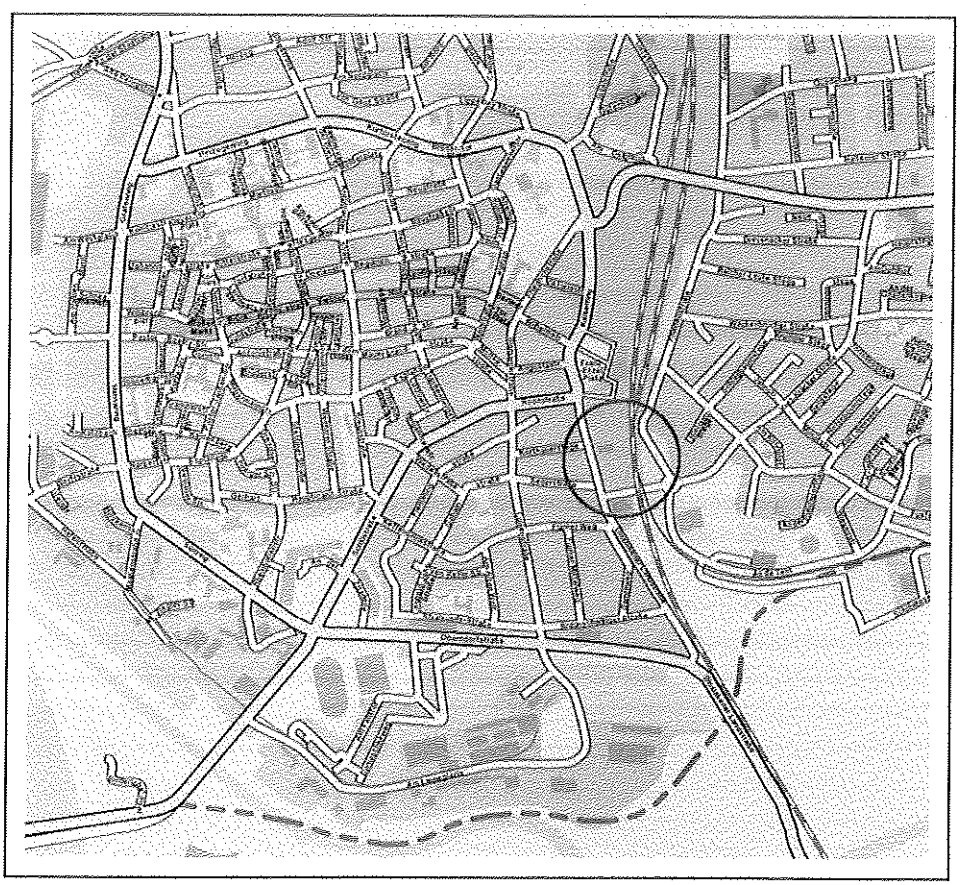
Das Umfeld des Planbereiches ist bereits baulich entwickelt. Im Osten grenzt das Plangebiet unmittelbar an die Eisenbahnlinie Oberhausen-Emmerich. Hier ist durch den geplanten Ausbau der Strecke zu einem Güterhauptverkehrsweg (Betuwe-Linie) in den kommenden Jahren mit einer erhöhten Auslastung zu rechnen.

Im Norden schließen sich drei Solitärgebäude in Form von Hochhäusern an. Die Gebäude werden überwiegend zu Wohnzwecken genutzt. In den unteren Geschossen befinden sich auch gewerbliche Einrichtungen (u. a. Medienvertrieb, Spielhallennutzung, Gaststättennutzung, Einzelhandel, Büronutzung) sowie Arztpraxen.

Auf der diesen Gebäuden gegenüberliegende Seite der Dinslakener Landstraße befindet sich eine Tankstelle. Südlich daran schließt sich eine medizinische Einrichtung des Marienhospitals Wesel an.

Auf der dem Plangebiet unmittelbar gegenüberliegenden Seite der Dinslakener Landstraße befindet sich ein Wohngebiet. Der dort geltende Bebauungsplan Nr. 61 "Flamer Weg - Nord" und seine Änderungen setzen dort Reines Wohngebiet in ein- bis zweigeschossiger Bauweise fest. Entlang der Dinslakener Landstraße sind unmittelbar dem Plangebiet gegenüber Baufelder mit einer dreigeschossigen Bebauung geregelt.

Südlich wird der Planbereich von der Kurt-Kräcker-Straße tangiert, die hier nach einer Unterführung unter der Bahnstrecke in die Dinslakener Lanstraße mündet. Dort ist infolge der Unterführung ein Geländesprung zur Kurt-Kräcker-Straße vorhanden (Mauer). Südlich der Kurt-Kräcker-Straße setzt der Bebauungsplan eine gewerbliche Nutzung fest.



Übersichtsplan

Plangebiet

Die Fläche überlagert den Geltungsbereich des aus dem Jahr 1974 stammenden Bebauungsplanes Nr. 61 "Flamer Weg - Nord", 1. Änderung. Dort wird eine Mischgebietsnutzung festgesetzt. Zudem sind Baufelder abgegrenzt, die eine zwei- bis sechsgeschossige Bebauung vorsehen.

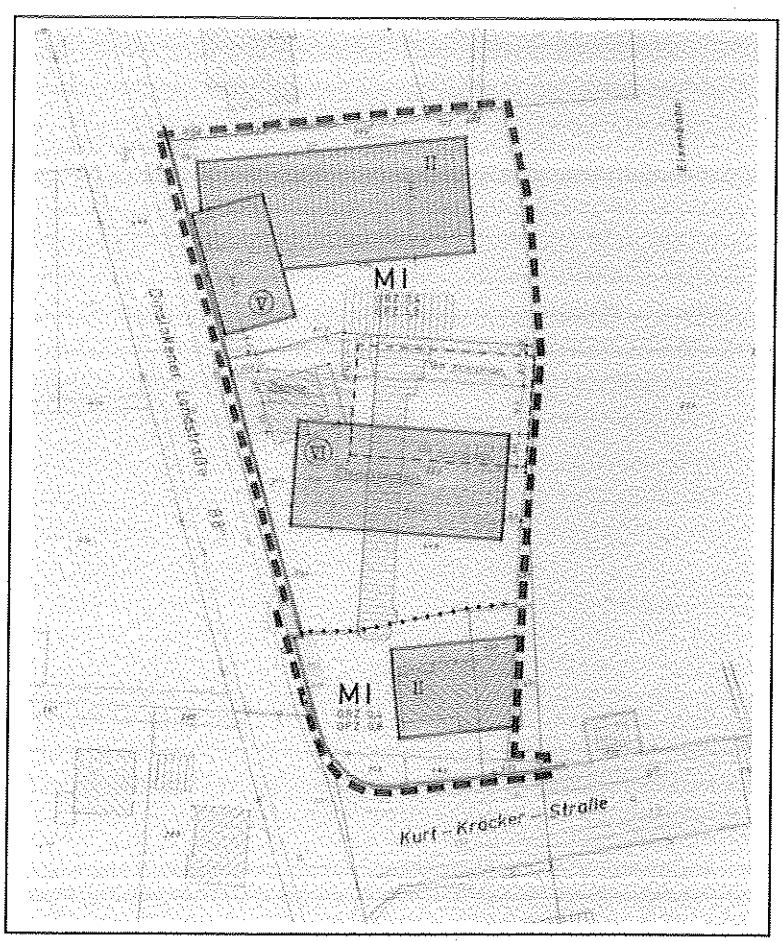
Diese Bebauung wurde indes nur im nördlichen Bereich umgesetzt. Dort ist zur Straße hin ein mehrgeschossiges Gebäude vorhanden. Im Erdgeschoss befindet sich derzeit ein Internetcafé. In den Obergeschossen befinden sich Büronutzungen. Im hinteren Grundstücksbereich schließt sich ein Lagergebäude an.

Ein im Bebauungsplan ermöglichtes sechsgeschossiges Terrassenhaus (Wohnhaus) im südlichen Anschluss daran ist nicht gebaut worden. Das dort liegende Grundstück Dinslakener Landstraße 15 wird zur Wohnzwecken in Form eines Einfamilienhauses genutzt. Weiterhin befindet sich in diesem Bereich des Plangebietes ein Garagenhof. Im Eckbereich Dinslakener Landstraße /Kurt-Kräcker-Straße sah der Bebauungsplan eine zweigeschossige Bebauung vor. Das abgegrenzte Baufeld umfasst ungefähr die Fläche des dort heute stehenden Gebäudes. Die gewerbliche Nutzung als Fahrschulgebäude ist hier indes inzwischen aufgegeben.

Der Geltungsbereich umfasst ebenso eine Fläche, für die die Planungshoheit mit Freistellung der Fläche von Bahnbetriebszwecken erst im Jahr 2009 auf die kommunale Bauleitplanung übergegangen ist. Diese erstreckt sich im östlichen Planbereich entlang der Bahnlinie. Hier hat sich ein Grünbereich mit Bäumen entwickelt. Die planungsrechtliche Einschätzung integriert diese Fläche in den Innenbereich nach § 34 BauGB mit dem Gebietscharakter Mischgebiet.

In kurzer Entfernung - zum nördlich liegenden Bahnhof Wesel gelegen - bestehen vielfältige Angebote an Öffentlichen Verkehrsmitteln. Dort beginnt auch der City-Bereich mit entsprechenden Infrastruktureinrichtungen.

Das Plangebiet wird im Westen, Süden und Osten von Verkehrstrassen eingerahmt. Diese wirken mit nicht unerheblichen Immissionen auf das Plangebiet ein.



Auszug aus dem bisherigen Planungsrecht
Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 61 "Flamer Weg - Nord", 1. Änderung

A 5.1 Ausbau der Bahnstrecke Oberhausen-Emmerich (Betuwe-Linie)

Die Deutsche Bahn plant den Ausbau der Bahnstrecke Oberhausen – Emmerich. Bereits seit Ende der 1980er Jahre ist das Projekt im Anhang zum Bundesschienenwegeausbaugesetz zu finden. Die Planung ist indes erst jüngst konkretisiert worden. Noch 2009 wurden Flächen im Plangebiet, die nunmehr für den Ausbau beansprucht werden sollen, von der Bahn veräußert.

Die Absichten der Bahn hatten sich Mitte 2013 so weit konkretisiert, dass eine Vorabstimmung der beiden Planungen (Bebauungsplan/Planfeststellung) im Detail möglich war. Es wird erkennbar, dass Flächen im Plangebiet der gemeindlichen Bauleitplanung entzogen werden sollen. Auch wenn der spätere Planfeststellungsbeschluss möglicherweise von den derzeitigen Plänen der Bahn abweichen wird, hat die Bahn angekündigt, aufgrund ihres derzeitigen Planungsstandes die nun ins Auge gefassten Flächen der gemeindlichen Bauleitplanung (zunächst) zu entziehen.

In der Konsequenz wurde der mit dem Aufstellungsbeschluss vorgesehene Geltungsbereich des Bebauungsplanes um die von der Bahn beanspruchten Flächen verkleinert. Die städtebauliche Zielsetzung ist auch auf der verkleinerten Fläche des Geltungsbereiches realisierbar. Eine spätere Anpassung des Bebauungsplanes an ein abweichendes Planfeststellungsergebnis bleibt - in einem ergänzenden Verfahren - unbenommen.

Die Planung der Bahn sieht im Umfeld des Bebauungsplangebietes den zusätzlichen Bau eines westlich der bisherigen Gleisanlage liegenden Gleises vor. Aufgrund der zu erwartenden Immissionen wird entlang der Bahnstrecke hier eine 5 m hohe Schallschutzwand errichtet.

Am Standort ist eine Zuwegung zur Bahnstrecke für Rettungsfahrzeuge geplant. Diese führt in einer Breite von ca. 3 m entlang der nördlichen Kante des Gebäudes Dinslakener Landstraße 11 von der Dinslakener Landstraße bis zur Bahnstrecke. Dort verschwenkt die Zuwegung in Richtung Süden bis sie vor der Kurt-Kräcker-Straße in einem Wendehammer endet.

Im nord-östlichen Bereich des Gevierts soll zudem eine Fläche für ökologische Maßnahmen genutzt werden; im südlichen Bereich berührt ein geplanter Entwässerungskanal den Geltungsbereich.

Der Streckenausbau der Bahn wird zu Änderungen im Umfeld des Plangebietes führen. Die Bebauungsplanplanung ist abgestimmt auf diese absehbaren, durch den Ausbau der Bahnstrecke Oberhausen-Emmerich vorgegebenen Rahmenbedingungen.

Hinsichtlich des wesentlichen städtebaulichen Ziels der Stadt, der Steuerung des Einzelhandels, ist für die nun vom Geltungsbereich ausgenommenen Flächen anzumerken:

Eine diesem städtebaulichen Ziel widersprechende Entwicklung auf diesen Flächen wird zunächst durch die beabsichtigte Planung der Bahn abgewendet. Sollten sich im Rahmen der Planfeststellung Tatbestände ergeben, die eine Entwicklung von Einzelhandel auf diesen Flächen ermöglichen (denkbar wäre zum Beispiel eine derzeit nicht zu erwartende Aussparung der Flächen aus der Ausbauplanung der Bahn) stehen der Stadt, unter anderem mit Aufstellungsbeschluss zu einem Bebauungsplan, Instrumente zur Verfügung, eine solche Entwicklung in gebotenem Maße zu steuern.

A 6 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

Das unmittelbare Umfeld, die vorhandenen Nutzungen sowie die Lage im Stadtgebiet geben Anlass, am Standort eine Mischgebietsnutzung zu entwickeln. Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Bereits der für einen Teilbereich des Plangebietes bestehende Bebauungsplan regelt eine Mischgebietsnutzung; ebenso unterstellt die Beurteilung des Teilbereiches, der nach § 34 Baugesetzbuch (Innenbereich) zu beurteilen ist, einen Mischgebietscharakter.

Im nördlichen Bereich, in welchem die Bebauung nach dem derzeit geltenden Planungsrecht umgesetzt worden ist, wird die zwingend fünfgeschossiger Bauweise in eine höchstzulässige Geschossigkeit geändert. Für den übrigen Bereich der überbaubaren Fläche gilt eine viergeschossige Bauweise als höchstzulässig.

Der auf der gegenüberliegenden Seite der Dinslakener Landstraße gelegenen zwei- bis dreigeschossigen Bebauung kann so insgesamt ein bauliches Pendant entgegengesetzt werden. Der Eingangsbereich in den Innenstadtbereich erhält den gebotenen städtebaulichen Umriss und vermittelt eine Abstufung zu den nördlich gelegenen Hochhäusern.

Entlang der Kurt-Kräcker-Straße wird eine Anpflanzungsfläche vorgeschrieben, die die Nutzungen in den Straßenraum einbindet. Unter anderem soll der durch die Führung der Straße unterhalb der Bahnlinie bedingte Höhenunterschied zwischen Straße und Plangebiet abgefangen werden.

Zur Bahnlinie hin werden die Planungen der Deutschen Bahn zum Ausbau der Bahnstrecke Oberhausen – Emmerich (Betuwe-Linie) zugrunde gelegt. Hier wird eine schmale, nicht überbaubare Grundstücksfläche außerhalb der Baufelder belassen. Das städtebauliche Konzept sieht keine öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Plangebietes vor.

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 übernächsten 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 nachfolgende Tabelle dar.

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

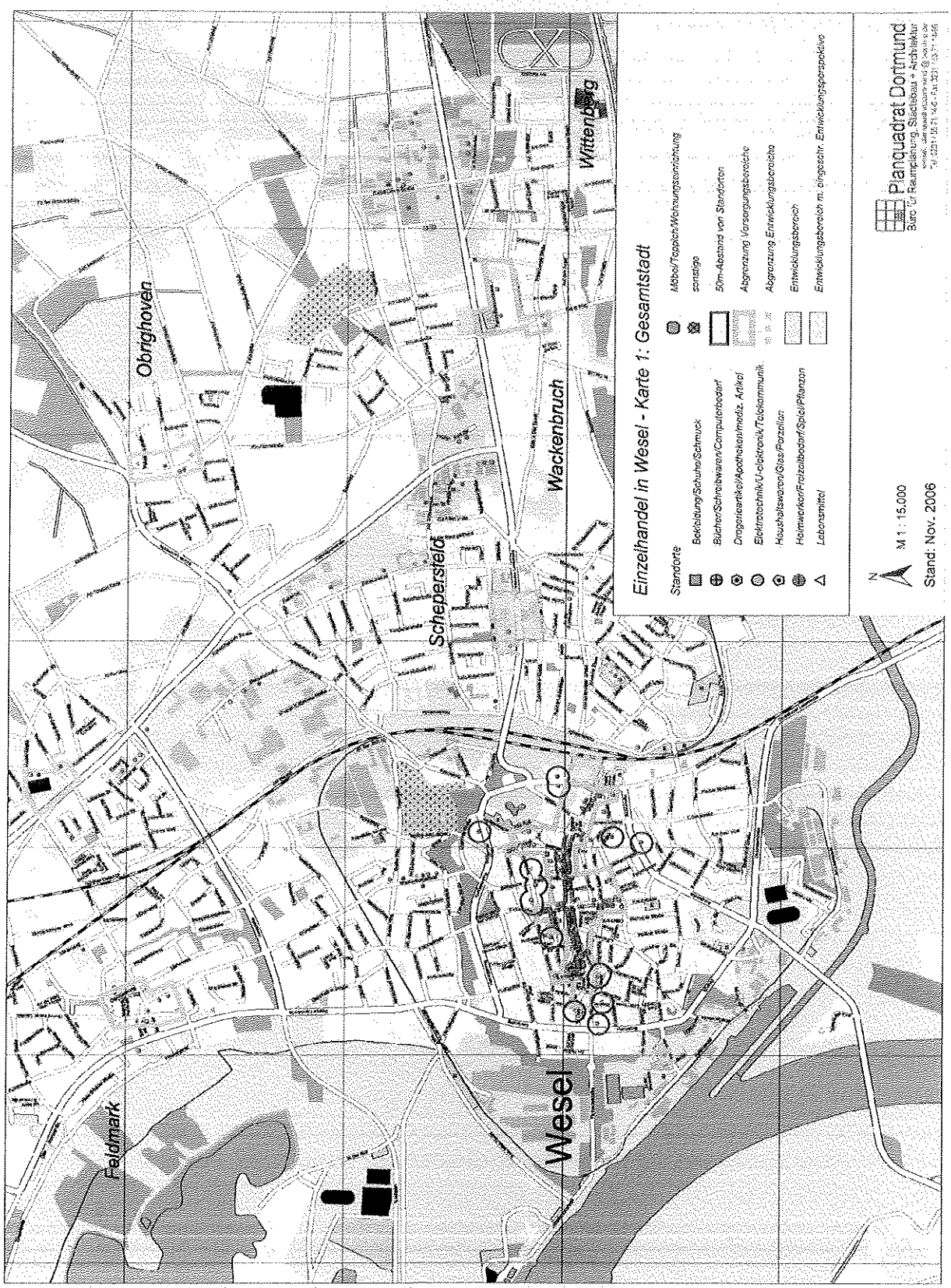


Abbildung: Abgrenzung Versorgungsbereiche

Konsequenzen für den Bebauungsplan-Standort

In seiner, auf den konkreten Ansiedlungswunsch abgestellten Stellungnahme bestätigt der Gutachter die Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens für den Standort Kurt-Kräcker-Straße / Ecke Dinslakener Landstraße im Jahr 2011 nochmals:

> "Von der geplanten Ansiedlung wäre vor allem das relativ kleine Versorgungszentrum Fusternberg negativ betroffen. Auch die Entwicklung des künftigen gemeinsamen Nahversorgungsbereiches von Schepersfeld/Fusternberg wird tangiert. Der neue Discounter am Standort Kurt-Kräcker-Straße/Dinslakener Landstraße wird mit seinem Umsatz und der Sortimentsstruktur eines virtuellen Vollkaufhauses eine beachtliche Störung auslösen (= ca. 4,2 Mill. € Umsatz/Jahr). Das gegenwärtige Nahversorgungszentrum weist bezüglich der Fläche eine ähnliche Größenordnung auf. Angesichts der vorherrschenden Betriebsformen erreicht es aber nicht die Umsatzstärke.
> Von zentraler Bedeutung ist, dass der Standort dem Versorgungs- und Entwicklungsziel der Stadt Wesel (Einzelhandelskonzept 2006) nicht entspricht. Eine wesentliche praktische Konsequenz dieses Konzeptes ist die Konzentration des Einzelhandels auf die dargestellten Zonen und Entwicklungsbereiche, um für die Verbraucher und Betriebe Kopplungsmöglichkeiten zu gewährleisten und eine stabile Entwicklung der Versorgungsbereiche zu unterstützen. Der neue Betrieb fügt sich in dieses Konzept nicht ein. Ein zusätzlicher Betrieb an dem geplanten Standort wäre eine Zersplitterung des Einzelhandelsangebotes mit erheblichen nachteiligen Folgen."

An die Einzelhandelsentwicklung der vergangenen Jahre angepasste Zielsetzungen (Ergebnisse der aus dem Jahr 2012 stammenden Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens)

Die Entwicklung des Einzelhandels in Wesel ist in den vergangenen Jahren unter den Prämissen der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens fortgeschritten. So wurde unter anderem im Umfeld des Bebauungsplanes seitens der Stadt der Ausbau des vorhandenen Nahversorgungsbereiches Fusternberg an der Kurt-Kräcker-Straße bauleitplanerisch begleitet. Dies, obgleich das Einzelhandelsgutachten 2006 für den Ortsteil Fusternberg und den Ortsteil Schepersfeld einen gemeinsamen Ersatzstandort an der Schermbecker Landstraße in die Diskussion eingebracht hatte. Der Gutachter bestätigte zum damaligen Zeitpunkt (März 2009) indes, dass "der Stärkung der vorhandenen Funktion der Vorrang zu geben (ist)". in der Folge hat der am Fusternberg ansässige Vollsortimenter seine Verkaufsfläche von ca. 850 qm auf ca. 1.100 qm erweitert.

Die Veränderungen in der Einzelhandelsstruktur haben eine Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens 2006 geboten. Diese wurde im Jahr 2012 vorgenommen. An der Zielstellung, die Innenstadt und Nahversorgungsbereiche zu sichern bzw. zu fördern, hat sich nichts geändert. Standorte außerhalb der Versorgungszentren sollen nach wie vor nicht entwickelt werden.

Neben der Neuaufnahme eines Versorgungsbereiches im Ortsteil Flüren wurden im Wesentlichen die Abgrenzungen der bereits im Gutachten aus dem Jahr 2006 aufgezeigten Versorgungsbereiche im Detail angepasst. Für den Bereich Fusternberg und Schepersfeld wurde aufgrund der beschriebenen Entwicklung im Nahversorgungsbereich Kurt-Kräcker-Straße das Entwicklungsziel für einen gemeinsamen Nahversorgungsbereich der beiden Ortsteile aufgegeben. Nunmehr soll auf der Nordseite der Schermbecker Landstraße ausschließlich ein Nahversorgungsbereich für den Ortsteil Schepersfeld um den Bereich des vorhandenen Discounters in Höhe des Knotenpunktes Schermbecker Landstraße/ Kurt-Kräcker-Straße geschaffen werden.

Der Gutachter führt dazu in der Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens 2012 unter anderem aus:

"Der Ortsteil Fusternberg liegt südlich der Bundesstraße 58 und unmittelbar östlich der Eisenbahnlinie. Die Erreichbarkeit der Innenstadt ist durch die nur an wenigen Stellen passierbare Bahnlinie gestört. Fusternberg hat 5.065 Einwohner. Der Flächennutzungsplan sieht noch eine ergänzende Wohnbebauung vor, so dass die Bevölkerungszahl durch diesen Zuzug auch nach 2015/20 stabil sein wird. Diese Bedingungen, der erschwerter Zugang zur Innenstadt, die gegenwärtige Bevölkerung und die Ergänzung durch weitere Wohnbaufläche stabilisieren den Nahversorgungsbereich. (...)

Der Ortsteil verfügt über acht Einzelhandelsbetriebe mit insgesamt rd. 1.200 m² Verkaufsfläche. Hiervon bilden aber nur vier Betriebe an der Kurt-Kräcker-Straße (am Markt) einen Agglomerationsansatz. Zentral ist hier der Lebensmittler, der in den letzten Jahren noch erweitern konnte und gegenwärtig eine sehr stabile Größe aufweist. Rund 5 Prozent der Befragten aus diesem Ortsteil geben an, täglich oder mehrmals wöchentlich im eigenen Ortsteil einzukaufen. In der 2005er Untersuchung war die Situation deutlich labiler, so dass ein Ersatzstandort an der Schermbecker Straße (Bundesstraße 58) vorgeschlagen wurde. Die Betriebserweiterung hat die Entwicklungschancen erhöht und die Nahversorgung deutlich verbessert. Neben dem Einzelhandel bestehen auch einige Dienstleister. Die städtebauliche Gestaltung erfüllt die Mindestbedingungen um eine Kommunikation unter Passanten zu initiieren.

Die Versorgung Fusternbergs mit Lebensmitteln teilen sich drei Standorte: Die Innenstadt (= 44,4 Prozent), der Ortsteil Obrighoven (=16,7 Prozent) und Fusternberg selbst (= 38,9 Prozent). Mit dem Ausbau des REWE-Marktes wird sich der Innenstadtanteil verringert haben und Selbstbindung Fusternberg gestiegen sein.

Fusternberg wird es als Nahversorgungsstandort angesichts der vergleichsweise wenigen Betriebe immer noch "schwer" haben. Vor diesem Hintergrund können neue Standorte bzw. Betriebe außerhalb des Nahversorgungsbereiches leicht eine Verschiebung der Einkaufswege auslösen und den Nahversorgungsbereich gefährden." (S. 43/44 des Einzelhandelsgutachtens 2012)

Insgesamt bleibt die Entwicklungsaussage hinsichtlich Einzelhandel für den Standort des Bebauungsplangebietes Nr. 227 unverändert. Die innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente sollen ausschließlich auf die im Gutachten bezeichneten zentralen Bereiche (Innenstadt und Nahversorgungsbereiche) beschränkt bleiben. Außerhalb dieser Bereiche sollen diese Sortimente ausgeschlossen sein.

Die Abbildungen auf der kommenden Seite veranschaulichen die geänderte Abgrenzung der zentralen Standorte im Gutachten 2012 für den Bereich Innenstadt/Fusternberg.

Quellen:
-Einzelhandelsuntersuchung Wesel-
Dortmund/Wesel November 2006

Gutachterliche Stellungnahme
Dortmund/Wesel 16.03.2009

Gutachterliche Stellungnahme
Dortmund/Wesel 15.02.2011

-Einzelhandelsuntersuchung Wesel-
Dortmund/Wesel 2012, Bearbeitungsstand: 09.03.2013

Auftragnehmer für die Gutachten und die Stellungnahmen war Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund; Auftraggeber war die Stadt Wesel.

Die Gutachten und die Stellungnahmen sind Anlagen zu dieser Begründung.

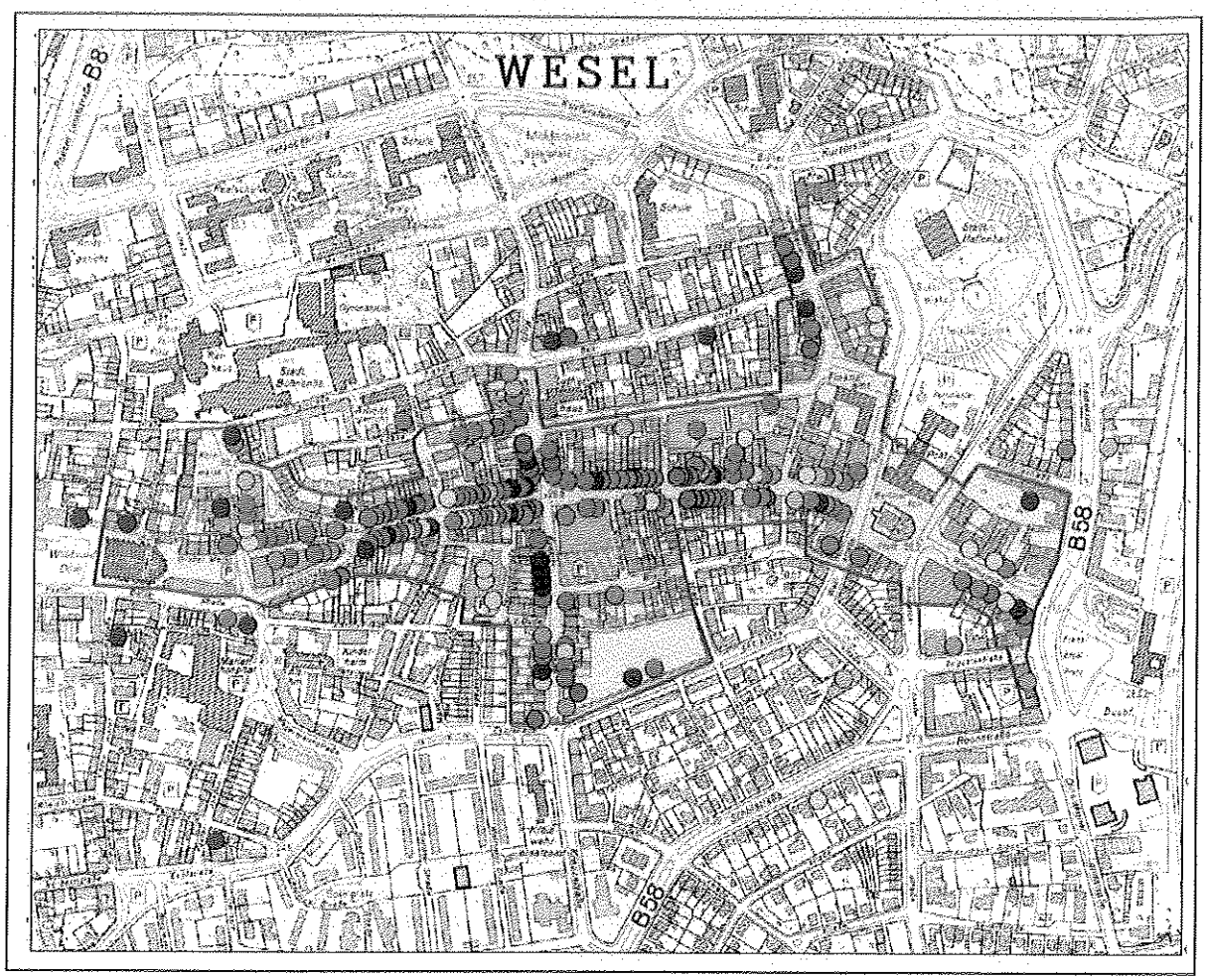


Abbildung: Abgrenzung Versorgungsbereich Innenstadt

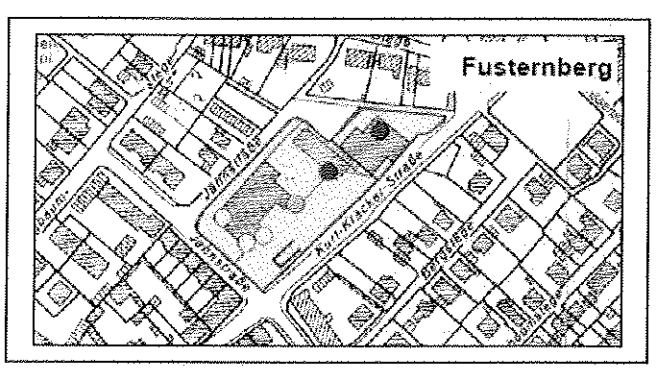


Abbildung: Abgrenzung Versorgungsbereich Fusternberg

A 7 Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend der Ausführungen im Kapitel A 6 dieser Begründung (Städtebauliches Konzept) wird im Planbereich Mischgebiet festgesetzt mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 1,2. Mit ihrem Nutzungsspektrum ermöglichen Mischgebiete ein hohes Maß an Flexibilität für die Grundstückseigentümer.

***1 Ersatzlos gestrichen**
~~**Einzelhandel**~~

~~Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden auf Grundlage der Darstellungen im Kapitel A 6.1 dieser Begründung 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.~~

****2 Ersetzt durch:***
Einzelhandel

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden auf Grundlage der Darstellungen im Kapitel A 6.1 dieser Begründung Einzelhandelssortimente ausgeschlossen bzw. Einzelhandelsflächen begrenzt. Es sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 11 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

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 soll höher liegen als die Oberkante der zugeordneten öffentlichen Verkehrsfläche, höchstens jedoch bis zu 50 cm.

Trauf- und Firsthöhe, Oberkante von Gebäuden

Für das Höhenkonzept des städtebaulichen Entwurfes (Vollgeschosse) werden entsprechende Traufhöhen und Firsthöhen festgesetzt. Aufgrund der Geländetopographie (Straßenhöhe) wird die Höhe auf den Punkt Normalhöhennull (NHN) bezogen.
Dabei wird für eine viergeschossige Bebauung eine maximale Traufhöhe von circa 13 m über dem gewachsenen Boden angestrebt und für eine fünfgeschossige Bebauung eine Höhe der Gebäude von circa 16 m.

Bei den vorliegenden Geländehöhen von durchschnittlich ca. 27 m über NHN im nördlichen Bereich des Plangebietes und durchschnittlich ca. 26,5 m über NHN im südlichen Bereich des Plangebietes wird für den Teil des Baufeldes mit einer maximal zulässigen viergeschossigen Bebauung eine maximale Traufhöhe von 40,0 m über NHN festgelegt.

Für den Teil des Baufeldes mit einer maximal zulässigen fünfgeschossigen Bebauung wird die Oberkante für Gebäude auf maximal 43,0 m über NHN festgesetzt.

Die maximal zulässige Firsthöhe für die Teile des Baufeldes, in denen eine Bebauung bis vier Geschosse zulässig ist, liegt 5 m über der maximal zulässigen Traufhöhe.

Überbaubare Grundstücksflächen

Der Planbereich wird fast gänzlich als überbaubare Fläche festgesetzt. In Verbindung mit den Regelungen zur Geschossigkeit und zur Bauweise wird so bei der Ausgestaltung und Anordnung der Gebäude eine hohe Flexibilität erzielt. Sie bietet die Möglichkeit, dass den Anforderungen an den gebotenen Immissionsschutz bereits durch eine intelligente Ausgestaltung und Anordnung der Gebäude (zum Teil) Rechnung getragen werden kann. (Hierzu siehe auch Kapitel A 8 dieser Begründung.)

Behandlung des Regenwassers

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 zu versickern.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB dürfen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen für alle befestigten Flächen, wie z. B. Stellplätze, Wege, Terrassen etc., nur wasserdurchlässige, grundwasserverträgliche Materialien verwendet werden. Eine Versiegelung ist nur zulässig, wenn durch entsprechende Gefälle sichergestellt ist, dass ablaufendes Niederschlagswasser in angrenzenden Vegetationsflächen versickern kann.

Siehe hierzu auch Kapitel A 9 dieser Begründung.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Entsprechend den verkehrlichen Erfordernissen bestimmt der Bebauungsplan Bereiche ohne Ein- und Ausfahrten entlang dem Geländesprung zur Kurt-Kräcker-Straße und im Bereich des Knotenpunktes Dinslakener Landstraße / Ecke Kurt-Kräcker-Straße. Das Ende des Bereiches ohne Ein- und Ausfahrt wird hier bestimmt durch die weiterhin zu erhaltenden Zufahrtsmöglichkeiten zu den einzelnen, im Plangebiet liegenden Grundstücken.

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.

Schallschutz und Schutz vor Erschütterungen

Die aus den Ergebnissen der entsprechenden Gutachten abgeleiteten und gebotenen Regelungen werden in den Bebauungsplan aufgenommen. Siehe hierzu Punkt A 8 dieser Begründung.
Dabei ist sowohl die heutige Situation zu berücksichtigen als auch die Situation nach dem absehbaren Ausbau der Bahnstrecke (Betuwe-Linie).

Eingrünung der Grundstücksflächen

Am südlichen Rand des Plangebietes verläuft die Kurt-Kräcker-Straße vom Knotenpunkt mit der Dinslakener Landstraße ausgehend unterhalb der Bahn hindurch. Die Geländekante erhöht das Plangebiet. Das Baufeld ist aus diesem Grund etwas abgerückt vom Straßenraum. Ebenso wird im Knotenpunktbereich die Bebauung etwas zurückversetzt. Zur Entwicklung eines Grünstreifens und zur städtebaulichen Einbindung der Nutzungen in den Straßenraum soll zudem in den Flächen zur Anpflanzung am südwestlichen und südlichen Rand des Plangebietes ein Gehölzstreifen mit einer Mischung aus niedrigwachsenden Gehölzen und Bäumen entwickelt werden. Es wird empfohlen, die Auswahl der Pflanzen nach den Listen A und B im Anhang vorzunehmen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsbilanzierung hat kein Erfordernis von Ausgleichsmaßnahmen ergeben, da das derzeit bestehende Planungsrecht einen ebenso großen Eingriff erlaubt wie die geplanten Festsetzungen.

Leitungsrecht zugunsten des Trägers der Bahnlinie (Regenwasserkanal)

Das Leistungsrecht GFLR1 besteht für den Träger der Bahnlinie für unterirdisch geführte Leitungen. Diese Leitung am süd-östlichen Randbereich ist seitens der Bahn im Rahmen des kommenden Ausbaus der Bahnstrecke vorgesehen. In Absprache mit der Bahn ist für ihre Zwecke hier die Festlegung eines Leitungsrechtes ausreichend.

Leitungsrecht zugunsten des Trägers einer Erdgasfernleitung (Schutzstreifen)

Unmittelbar angrenzend zum Planbereich liegt in der Dinslakener Landstraße eine Erdgashochdruckleitung. Der Schutzstreifen dieser Leitung reicht teilweise in das Plangebiet hinein. Diese Fläche ist mit einem Leitungsrecht (GFLR2) belegt.
Auf die entsprechenden Bestimmungen wird hingewiesen. Der Begründung zum Bebauungsplan liegen dazu an:
- Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (incl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH TG
- Merkblatt 60.6 der Thyssengas Erdgaslogistik: Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

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

Artenschutz/Baufeldfreimachung
Aus Gründen des Artenschutzes sind Maßnahmen zur Baufeldfreistellung nur in der Zeit zwischen dem 1. August und dem 30. Oktober eines jeden Jahres erlaubt (Zeitraum nach der Hauptbrutzeit von Vögeln bis zum Bezug der Winterquartiere der Fledermäuse). Zusätzlich ist vor einer solchen Maßnahme eine fachkundige Begehung erforderlich (Nachbruten, Sommerquartiere der Fledermäuse) = Ökologische Baubegleitung.

Artenschutz
Auf die artenschutzrechtlichen Bestimmungen bei Durchführung von Maßnahmen im Plangebiet wird hingewiesen.

Kanaltrassen/Leitungstrassen
Im Plangebiet befindet sich eine alte Kanaltrasse, deren Funktion und Träger nicht festgestellt werden konnten. Lediglich bei den Stadtwerken Wesel GmbH ist dieser Kanal verzeichnet.
Da der Kanal bereits existiert, wird auf die Festlegung eines Leitungsrechtes verzichtet.
Im Aufstellungsverfahren wurde der Hinweis erlangt, das im Plangebiet eine Leitung der Bundeswasserstraßenverwaltung liegen könnte. Nach Auskunft der zuständigen Behörde ist die Leitung in diesem Bereich außer Funktion.
Auf der östlich angrenzenden Parzelle der Bahn verläuft eine Fernmeldekabeltrasse der DB. Auf die entsprechenden Anforderungen (Forderung des Kabelmerkblattes und des Merkblattes "Erdarbeiten in der Nähe erdverlegter Kabel der Berufsgenossenschaften der Bauwirtschaft") wird hingewiesen. Es wird empfohlen, die DB Kommunikationstechnik GmbH bei Arbeiten in der Nähe der Trasse zu beteiligen.
***3 Klarstellende Ergänzung:** Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Auf die entsprechende Kabelschutzanweisung wird hingewiesen.*

Schutz vor Lärm und Erschütterungen
Zum Schutz vor auf das Plangebiet einwirkenden Lärm und einwirkende Erschütterungen sind unterschiedliche Maßnahmen erforderlich, die auf die geplante Bebauung abzustimmen sind (siehe Festsetzungen). In einer Entfernung unter ca. 50 m zum nächstgelegenen Gleiskörper werden aufwendige Maßnahmen zum Schutz vor Erschütterungen notwendig.
Zusätzliche 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.

Dem Kampfmittelräumdienst liegen ein diffuser Kampfmittelverdacht sowie ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des zweiten Weltkrieges (Bombenblindgänger und Laufgraben) vor. 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 14, 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 Untersuchungen und des Erschütterungsgutachten

Die Lage an den Verkehrsstraßen und an der Bahnlinie Oberhausen-Emmerich gab den Anlass, die Einwirkungen auf das Plangebiet aus Schall und aus Erschütterungen durch Gutachten untersuchen zu lassen.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass sich in absehbarer Zeit stark auswirkende Änderungen durch den beabsichtigten Ausbau der Bahnstrecke Oberhausen-Emmerich ergeben werden. In der Folge sind sowohl die Situation ohne als auch mit ausgebauter Bahnstrecke betrachtet worden, um für beide Fälle den gebotenen Schutz sicher zu stellen.

Schall (mit Ausbau der Bahnlinie)

Die auf das Plangebiet zukünftig einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene) wurden im Schallgutachten gemäß der DIN 18005 in Verbindung mit der Schall 03 und der RLS 90 ermittelt und beurteilt.

Ergebnis der Immissionsberechnungen ist, dass innerhalb des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete, besonders an den zur Bahnstrecke orientierten Fassaden nachts, überschritten werden. Innerhalb des Plangebietes existieren Anforderungen zwischen Lärmpegelbereich III und Lärmpegelbereich VI. Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Regelungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Plangebietes erforderlich. Diese Anforderungen werden in einer Festsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen, um den gebotenen Schutz zu gewährleisten.

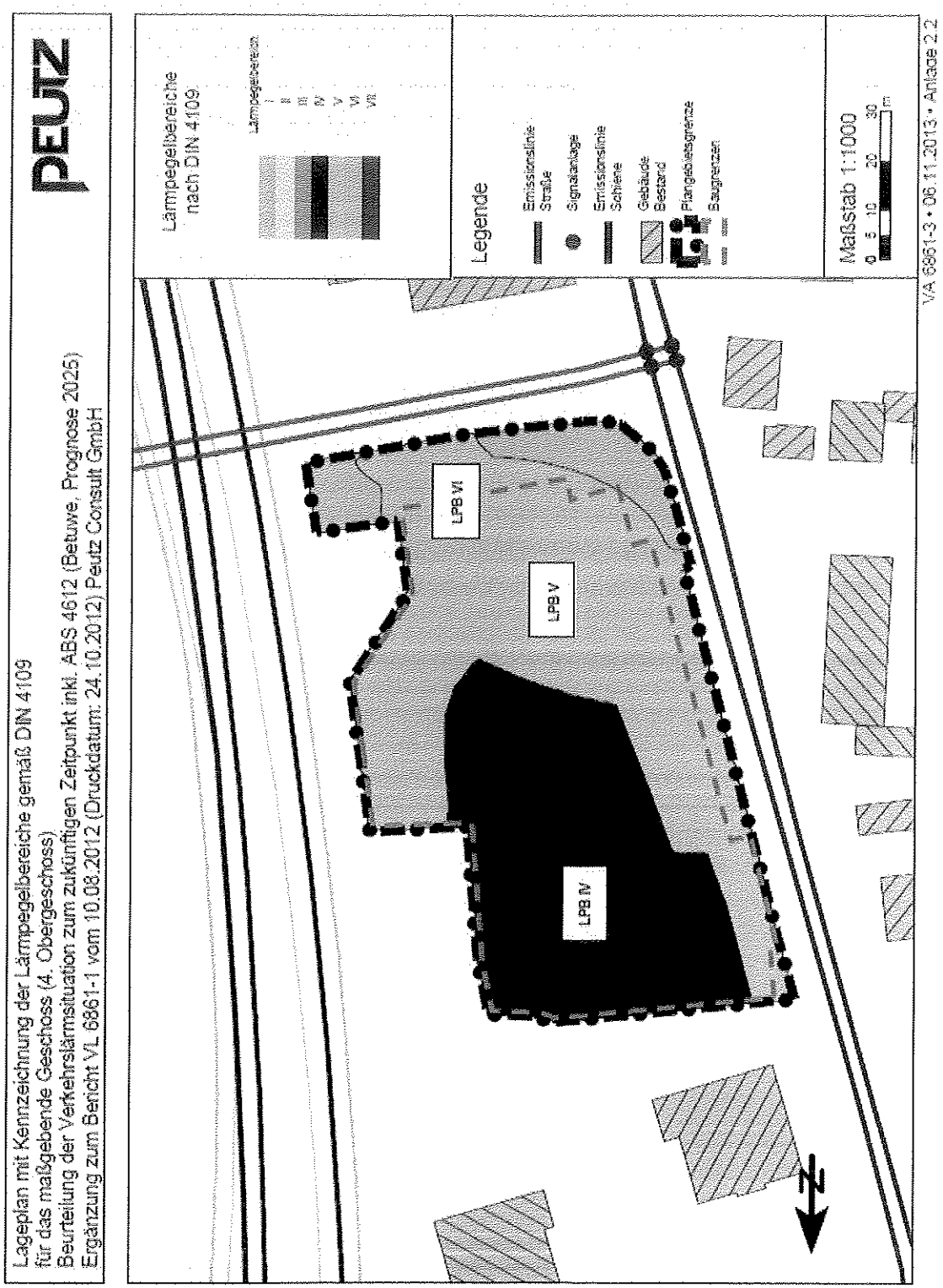
Die baulichen Anforderungen an den Lärmpegelbereich VI für Wohnnutzungen sind recht hoch. Besonders aufgrund der hier vorliegenden hohen nächtlichen Schallimmissionen empfiehlt der Gutachter, an den betroffenen Fassaden > 60 dB(A) keine Fenster zu Schlafräumen anzuordnen und/oder entsprechende Schallschutzmaßnahmen wie z.B. über Grundrissoptimierung eine Lüftungsmöglichkeit zum Innenhof, schallgedämpfte Lüftungssysteme, verglaste Vorbauten (z.B. Wintergärten), Laubengänge oder in ihrer Wirkung vergleichbaren Maßnahmen vorzusehen. In seiner Empfehlung für die textliche Festsetzung schließt der Gutachter an den Fassaden mit Verkehrslärmimmissionen zum Nachtzeitraum von über 60 dB(A) Fenster zu Schlafräumen aus. Für Schlafräume sind bei einem Beurteilungspegel (Außenpegel) von mehr als 45 dB(A) zum Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) schallgedämpfte Lüftungssysteme vorzusehen.

Einer späteren Bebauung des Plangebietes muss eine effektive schalltechnische Planung vorausgehen. Die Baukörper müssen zusätzlich zu der Schallabschirmung am Gleis eine optimierte Grundrissplanung und Gebäudeplanung aufweisen. Dies gilt sowohl für gewerblich genutzte Gebäude als auch für Wohngebäude.

Die Untersuchung ist Anlage zu dieser Begründung.

Die Untersuchung ist ergänzt worden, um die Darstellung der Lärmpegelbereiche an den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzupassen.

Die Abbildung auf folgender Seite ist dieser Ergänzung zum Gutachten entnommen und zeigt die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für das maßgebende Geschoß auf.



Grafik: Lageplan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (mit Ausbau der Bahnstrecke)

Schall (ohne Ausbau der Bahnlinie)

Im Rahmen einer weiteren schalltechnischen Untersuchung wurde – da die Umsetzung der Ausbaumaßnahme der Bahn vermutlich noch einige Jahre benötigt - ebenfalls die heutige Situation (ohne Ausbau der Bahnstrecke) betrachtet. Die im Rahmen dieser Untersuchung ermittelten Ergebnisse werden als schalltechnische Anforderungen, die bis zur Umsetzung des Ausbaus zu erfüllen sind, im Bebauungsplan aufgenommen (bedingende Festsetzung nach § 9 Abs. 2 BauGB).

Die auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen (Straße und Schiene) wurden auch in diesem Fall gemäß der DIN 18005 in Verbindung mit der Schall 03 und der RLS 90 ermittelt und beurteilt.

Ergebnis der Immissionsberechnungen ist, dass innerhalb des Plangebietes die schalltechnischen Orientierungswerte für Mischgebiete in Teilbereichen, besonders an den zur Bahnstrecke orientierten Fassaden nachts, überschritten werden. Im Vergleich zu den Ergebnissen der Immissionsberechnungen unter Berücksichtigung des Bahnstreckenausbaus ergeben sich aufgrund des nicht berücksichtigten Schallschutzes (Schallschutzwand) Pegelerhöhungen um bis zu 5 dB(A).

Aufgrund der Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte werden zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen Regelungen zum passiven Lärmschutz innerhalb des Plangebietes erforderlich. Diese Anforderungen werden in einer Festsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen, um den gebotenen Schutz zu gewährleisten. Innerhalb des Plangebietes existieren Anforderungen zwischen Lärmpegelbereich IV und Lärmpegelbereich VI.

Die baulichen Anforderungen an den Lärmpegelbereich VI für Wohnnutzungen sind recht hoch. Besonders aufgrund der hier vorliegenden hohen nächtlichen Schallimmissionen von bis zu 75 dB(A) liegen sehr hohe Anforderungen an den Schallschutz vor.

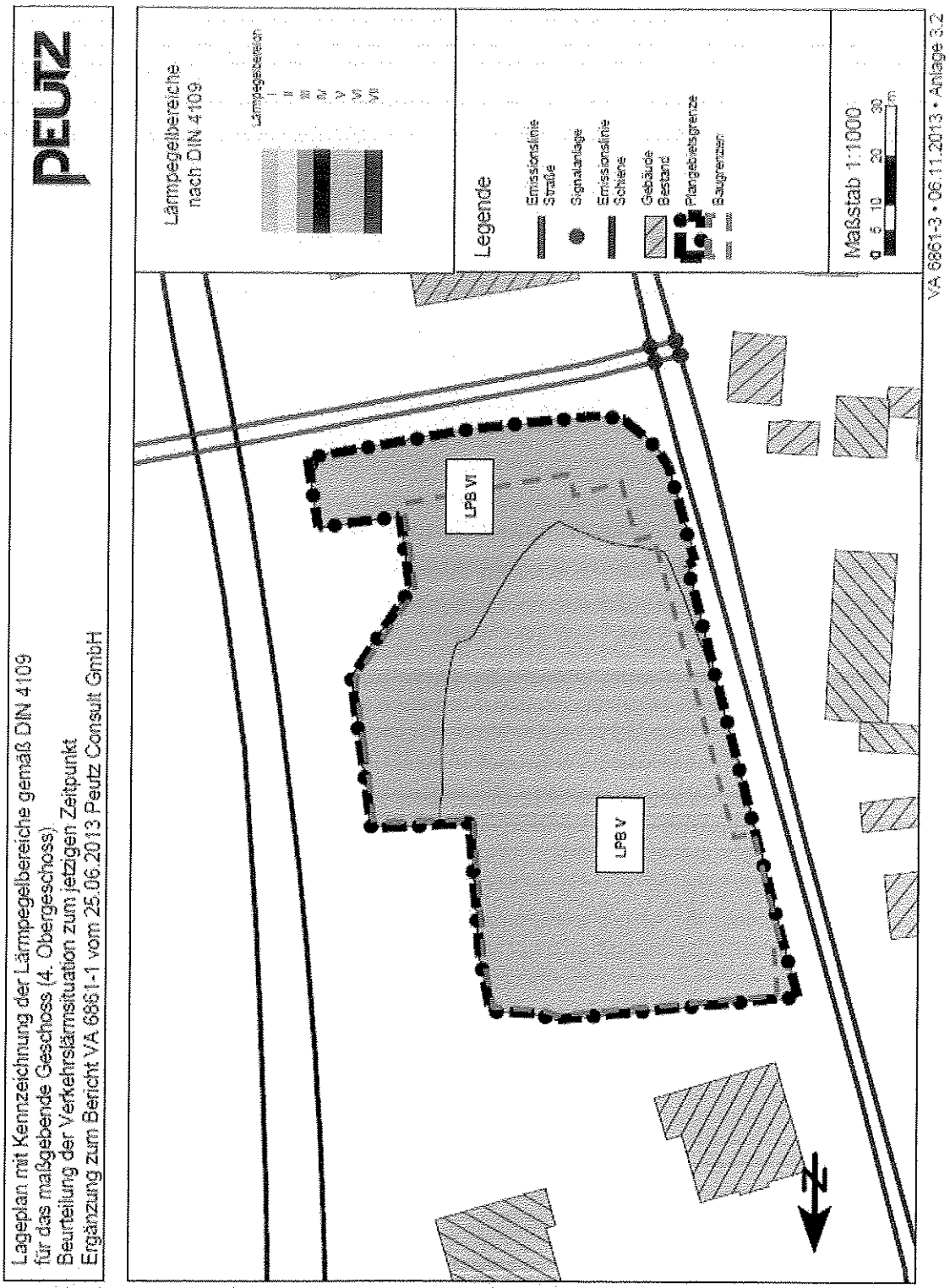
Es sind hinsichtlich der baulichen Ausführung zur Anordnung der Fenster und dem Ausschluss von Fenstern zu Schlafräumen, der Grundrissoptimierung oder dem Einbau schallgedämpfter Lüftungssysteme gleiche Anforderungen wie bei der Fallkonstellation mit Ausbau der Bahnstrecke zu erfüllen.

Einer späteren Bebauung des Plangebietes muss eine effektive schalltechnische Planung vorausgehen. Die Baukörper müssen zusätzlich zu der Schallabschirmung am Gleis eine optimierte Grundrissplanung und Gebäudeplanung aufweisen.

Die schalltechnische Untersuchung ist Anlage zu dieser Begründung.

Die Untersuchung ist ergänzt worden, um die Darstellung der Lärmpegelbereiche an den geänderten Geltungsbereich des Bebauungsplanes anzupassen.

Die Abbildung auf folgender Seite ist dieser Ergänzung zum Gutachten entnommen und zeigt die Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 für das maßgebende Geschoß auf.



Grafik: Lageplan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 (ohne Ausbau der Bahnstrecke)

Die getroffenen Festsetzungen zum Schall (sowohl im Fall mit als auch im Fall ohne Ausbau der Bahnlinie) sollen gewährleisten, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 entsprechend der in der textlichen Festsetzung angeführten Auflistung eingehalten werden.

Da unter anderem Lage und Ausrichtung der zu einem späteren Zeitpunkt auf Grundlage des Bebauungsplanes errichteten Gebäude (und deren Fassaden) nicht vorhergesagt werden können, sind die konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens in einem auf den Einzelfall abgestellten Nachweis gemäß DIN 4109 zu erbringen. Durch das bauaufsichtliche Genehmigungsverfahren wird eine Über- bzw. Unterdimensionierung des Schallschutzes der Fenster und anderer Außenbauteile vermieden, indem den konkreten Umständen (Lage des Gebäudes, mögliche Abschirmwirkung vorhandener Bauwerke, besondere Gebäudekonstruktion) Rechnung getragen wird.

Erschütterungen und Sekundärluftschallpegel

Zur Ermittlung der zukünftig im Plangebiet vorliegenden Erschütterungsimmission sowie Sekundärluftschallpegel wurden Erschütterungsmessungen als Ausbreitungsmessung auf dem Plangebiet durchgeführt. Auf Grundlage dieser Messergebnisse erfolgten Prognosen der zukünftigen Erschütterungssituation. Die Ergebnisse der Erschütterungsmessung und der Prognose wurden im Gutachten gemäß der DIN 4150, Teil 2 [4] beurteilt.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen für die Prognose der zukünftigen Situation für Erschütterungsimmissionen aus dem oberirdischen Schienenverkehr deutliche Überschreitungen der Anhaltswerte für Mischgebiete zum Tages- und Nachtzeitraum für verschiedene typische Betondecken. Für Betondecken von 20 Hz zum Tageszeitraum und alle vier betrachteten Betondecken zum Nachtzeitraum werden darüber hinaus auch die Anhaltswerte für Gewerbegebiete von $A_{r,tags}$ = 0,15 und $A_{r,nachts}$= 0,1 überschritten. Mit berechneten Taktmaximalwerten von KB_{Ftm} bis zu 0,62 liegen die prognostizierten Erschütterungen im gut spürbaren Bereich.

Für neu zu errichtende Gebäude besteht die Möglichkeit, diese auf Elastomeren oder Stahlfedern zu lagern. Eine Dimensionierung solcher Maßnahmen kann im Detail erst erfolgen, wenn die Konstruktion der zukünftigen Gebäude feststeht. Für die Einhaltung der strengeren Anforderungen innerhalb des Nachtzeitraums wird voraussichtlich eine tief abgestimmte elastische Gebäudelagerung (Elastomer- oder Stahlfedern) notwendig werden.

Die Anforderungen an den sekundären Luftschall werden aufgrund der tieffrequenten Anregung und der damit verbundenen relativ geringen Schallabstrahlung in den Gebäuden unter Anwendung des Schienenbonus nach den erfolgten Berechnungen eingehalten.

Im Rahmen der Planfeststellung zum Ausbau der Bahnstrecke Oberhausen - Emmerich sind keine Maßnahmen zur Verbesserung der Erschütterungsimmissionen vorgesehen. Anders als bei den Schallimmissionen, werden die Erschütterungsimmissionen mit dem Ausbau der Strecke im Vergleich zum derzeitigen Zustand zunehmen. Im Bebauungsplan ist die Festsetzung aufgenommen, dass die Anhaltswerte der DIN 4150, Teil 2, für den Planfall mit Ausbau der Bahnstrecke einzuhalten sind.

Die Untersuchung ist Anlage zu dieser Begründung.

A 8.1. Betrachtungen zur Umsetzung der Bebauungsplaninhalte (Abschätzung des finanziellen Mehraufwandes zur Einhaltung des gebotenen Immissionsschutzes)

Die Ergebnisse der Immissionsgutachten (Lärm und Erschütterung) lassen erhöhte Anforderungen bei der Umsetzung der Bebauungsplaninhalte erwarten. Da im Aufstellungsverfahren dieser Umstand Anlass gegeben hatte an der geplanten Nutzungsart "Mischgebiet" massiv Kritik zu äußern, wurde in einer gutachterlichen Betrachtung überschlägig ermittelt, ob und welcher erhöhte Aufwand zum Tragen kommt.

Da es sich bei dem Bebauungsplan um eine so genannte Angebotsplanung handelt, der kein konkretes Vorhaben zugrunde liegt, hat der Gutachter für seine Überlegungen eine fiktive Gebäudestruktur angenommen, die nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes möglich wäre. Dieses Konzept schöpft das höchstzulässige Maß des Bebauungsplanes (Höhe bis vier Geschosse – in Teilen bis fünf Geschosse -, GRZ 0,6) nicht vollständig aus. Es sind unterschiedlich hohe Gebäude (zwei- bis fünfgeschossig) unterstellt, die sich auf der Fläche verteilen. Die unterstellte Gebäudestruktur kann dem Gutachten entnommen werden. Für die Gebäude untersucht der Gutachter zwei Nutzungsvarianten (Wohnnutzung und Gewerbenutzung – bei letzterer Nutzung wurde eine Büronutzung unterstellt).

Hinsichtlich des Schutzes vor Erschütterungen stellt der Gutachter fest, dass sich ab einem Abstand von 50 m zum nächstgelegenen Gleis der Mehraufwand auf eine 'geeignete' Bauweise beschränkt. Er unterstellt dabei eine übliche Massivbauweise mit ausreichend steifem Fundament und Massivdecken. Dies gilt für Gebäudekörper entlang der Dinslakener Landstraße (siehe auch Schaubild im Gutachten). Ein beachtenswerter finanzieller Mehraufwand ergibt sich bei Gebäuden, die näher zur Bahnstrecke liegen. Die Kostenschätzung für die Beispielbebauung ist dem Gutachten zu entnehmen.

Hinsichtlich des Schutzes vor Lärm sind je nach Nutzung (Wohnen/Gewerbe) unterschiedlich hohe finanzielle Mehraufwendungen erforderlich. Bei der dem Gutachten zugrunde gelegten Beispielsbebauung ergibt sich ein Mehraufwand, der bei einer Wohnnutzung circa einem Drittel der Kosten für die erforderlichen Fenster beträgt. Bei einer reinen Büronutzung ergibt sich ein Mehraufwand, der circa sieben Prozent der Kosten für die erforderlichen Fenster beträgt. (Kosten für Fenster ca. 645.000 €, Mehraufwand bei reiner Wohnnutzung ca. 400.000 €, Mehraufwand bei reiner Büronutzung ca. 45.000 €)

Darüber hinaus wurden die gesamten Baukosten für die angenommenen Gebäude abgeschätzt. Diese belaufen sich auf circa 17,75 Mio. €..

Je nach Anordnung der Gebäude, Mischung der Nutzungen Wohnen und Büro sowie Ausnutzung der Fläche (Baukörper im Nahbereich der Bahnlinie oder nicht) ergeben sich unterschiedliche Aufwendungen für den Immissionsschutz.

Für ein auf Grundlage der Beispielbebauung erstelltes Bauvorhaben mit einer Mischung aus Wohnen und Büro (50% zu 50%) ergibt sich eine Erhöhung der Baukosten von ca. 1,9% bei Verzicht auf einen Baukörper, der nahe der Bahnstrecke liegt. Im anderen Fall ergibt sich ein Anteil von ca. 3,8 % für die Mehraufwendungen.

Die Ergebnisse dieser Betrachtung sind - aufgrund der Annahmen und der Unkenntnis über das tatsächlich später zur Ausführung gelangende Projekt (Projekte) – ausschließlich als grober Anhaltspunkt für die mögliche Größenordnung eines finanziellen Mehraufwandes zu werten.

Die Kostenabschätzung für Schall- und Erschütterungsmaßnahmen sowie die Baukostenberechnung sind Anlage zu dieser Begründung.

A 9. Technische Infrastruktur / Behandlung des Regenwassers

Alle Anlagen der Ver- und Entsorgung liegen bereits in den das Plangebiet tangierenden Straßen vor. Die Einleitung des Schmutzwassers in das städtische Kanalnetz ist möglich; eine ordnungsgemäße Behandlung ist damit gewährleistet.

Das Landeswassergesetzes (LWG) regelt die Behandlung des Niederschlagswassers. Dieses ist möglichst vor Ort zu versickern, zu verrieseln oder ortsnah in Gewässer einzuleiten. Bei allen Neubaumaßnahmen ist zu prüfen, ob eine Versickerung ausführbar ist.

Durch vergleichbare Neubauten im Umfeld der Weseler Innenstadt dokumentiert, ist von einer Versickerungsmöglichkeit im Plangebiet auszugehen. Die Versickerung von Regenwasser wird daher entsprechend im Bebauungsplan geregelt.

A 10. Variantenprüfung / Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung

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

Der Bebauungsplan Nr. 227 überplant eine bereits zum großen Teil durch bestehende Bebauungsplanfestsetzungen geregelte Fläche sowie einen angrenzenden Bereich, der als Innenbereich nach § 34 Baugesetzbuch einzuschätzen ist. Bei der Entwicklung dieses Gebietes handelt es sich mithin um eine klassische Innenentwicklung. Da sie eine moderate Nachverdichtung und Aktivierung einer zurzeit zum größten Teil brach liegenden Fläche beabsichtigt, kann zum einen die Flächeninanspruchnahme im Außenbereich vermieden werden, zum anderen werden kompakte Siedlungsstrukturen geschaffen.

Auf dem Areal befindet sich eine mit Gehölzen und Bäumen bestandene Fläche, die vom Landesbetrieb Wald und Forst des Landes Nordrhein-Westfalen als Wald im Sinne des Forstgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen eingeschätzt wird. Zugunsten einer nachverdichtenden Entwicklung des Innenbereiches erfolgt für die Inanspruchnahme dieses Bestandes eine Ersatzpflanzung außerhalb des Bebauungsplangebietes. Mit diesem Entwicklungsziel ist ein Eingriff in die vorhandenen Rechte (Bebauungsplan/Innenbereich) nicht geboten.

A 11. Klimaschutz und Klimavorsorge

Gemäß § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Im Plangebiet herrscht maritimes Klima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern. Die Fläche ist heute bereits teilweise versiegelt, teilweise liegt eine Gehölzbestandene Fläche vor.

Der Verlust an Gehölzbestandenen Flächen wird durch Neuanpflanzung ausgeglichen. Zugunsten des Klimaschutzes ist in der städtebaulichen Abwägung ein Eingriff in die vorhandenen Rechte (Bebauungsplan/Innenbereich) nicht geboten. Vor Ort kommt es durch die (Teil-) Versiegelung des Planungsraumes und Beseitigung der Gehölzstrukturen zu einer Veränderung des Kleinklimas. Nicht mit Vegetation bewachsene (versiegelte) Flächen erwärmen sich wesentlich schneller als bewachsene Grünflächen. Dadurch kommt es kleinklimatisch gesehen zu größeren Schwankungen.

Die Planung beabsichtigt eine moderate Nachverdichtung und Aktivierung einer zurzeit zum größten Teil brach liegenden Fläche im bebauten Umfeld. Eine nachhaltige Entwicklung wird unter anderem dadurch geschaffen, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Weseler Innenstadt und zum Bahnhof Wesel befindet, die fußläufig erreichbar sind. Durch kurze Wege und attraktive Fuß- und Radwegverbindungen sind die Voraussetzungen gegeben, dass Wege auch ohne motorisierte Individualverkehrsmittel zurückgelegt werden können.

Der Bebauungsplan eröffnet die Möglichkeit zur Durchführung von Maßnahmen zum Klimaschutz und zur Klimavorsorge (z. B. Photovoltaik,...).

A 12. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes / Ergebnisse des Umweltberichtes

Bahnstromleitung
Regelungen zum Schutz vor elektromagnetischen Feldern sind im Bebauungsplan nur mittelbar durch die Einhaltung ausreichender Abstände zwischen den Störquellen und den störempfindlichen Nutzungen festsetzbar. Die 26. BImSchV (Durchführungshinweise zur 26. Verordnung zum Bundesimmissionsschutzgesetz) gibt den Einwirkungsbereich zu Bahnoberstromleitungen mit 10 m Abstand an. Innerhalb dieses Einwirkungsbereiches ist beim Bau von Oberstromleitungen die Einhaltung der Grenzwerte zu prüfen. Außerhalb der Einwirkungsbereiche werden die Anforderungen (Beeinträchtigungen der Gesundheit der künftigen Bewohner durch elektromagnetische Störquellen sind nicht zu erwarten) als erfüllt angesehen.

Unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan vorgenommenen Ausweisungen der überbaubaren Grundstücksflächen beträgt der Abstand möglicher Gebäude zu den vorhandenen elektromagnetischen Störungsquellen (Bahnoberleitungen) im Allgemeinen mindestens 14 m. Das Plangebiet hat einen Abstand von ca. 13 m zur Mittelachse des nächstgelegenen Schienenkörpers. Die Anforderungen der 26. BImSchV werden somit eingehalten; dem gebotenen Schutz wird somit Sorge getragen.

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.

Immissionsschutz (Schallschutz)
Es wird auf Kapitel A 8 dieser Begründung verwiesen.

Erschütterungen
Es wird auf Kapitel A 8 dieser Begründung verwiesen.

Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein so genannter Umweltbericht erarbeitet worden, der Teil 2 dieser Begründung ist. Die damit vorliegende Einschätzung der Umweltfolgen durch die Realisierung der Planung orientiert sich an den in § 2a BauGB geforderten Angaben für einen Umweltbericht. Gegenstand der Umweltprüfung ist die Ermittlung und Beschreibung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter durch die Darstellungen und Festlegungen des Bebauungsplanes.

Im Ergebnis stellt der Umweltbericht fest: "Die Planung gemäß dem Bebauungsplan 227„Dinslakener Landstraße / Ecke Kurt-Kräcker-Straße" hat keine negative Auswirkung auf Natur- und Landschaft, den Boden und den Wasserhaushalt und löst damit auch keine Kompensationserfordernisse aus. Für die Inanspruchnahme von Wald ist eine Ersatzaufforstung festgesetzt."

Im Einzelnen stellen sich die Prüfergebnisse wie folgt dar:

verschiedene Schutzgüter
Der Umweltbericht stellt im Ergebnis fest, dass sich aus der Planung keine negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter
- Mensch,
- Natur und Landschaft,
- Boden,
- Wasser und
- Sonstige Kulturgüter

ergeben.

Artenschutz
Für das Plangebiet ist eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen worden. Dazu sind alle planungsrelevanten Arten im Messtischblatt Nr. 4305 Wesel betrachtet worden. Eine erweiterte Erläuterung erfolgt zu den Fledermausarten, dem europäischen Biber, den Amphibien, den Zauneidechsen und den Vogelarten. Dazu wurden mehrere artenschutzrechtliche Erfassungen angefertigt (Fledermausgutachten Winter, Brutvogelgutachten, Fledermausgutachten Sommer, Eidechsengutachten).
Im Ergebnis hat die allgemeine Vorprüfung für keine Art eine erhebliche Beeinträchtigung ergeben.

Aus artenschutzrechtlicher Sicht wird in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Baufeldfreimachung aufgenommen. Näheres ist den der Begründung anliegenden Artenschutzrechtliche Prüfung einschließlich der verschiedenen artenschutzrechtlichen Erfassungen zu entnehmen.

Auswirkungen auf Bereiche des Landschaftsplanes
Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 227 der jetzige Zustand planungsrechtlich festgelegt wird und die neuen Festsetzungen bezüglich der Nutzung keine umweltwirksamen Tatbestände verursachen, sowie wegen des Abstandes und der Abschirmung durch vorhandene Bebauung und Verkehrswege, kann eine Beeinträchtigung des Gebietes des Landschaftsplanes ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf den Bodenschutz
Laut Bodenkarte für Nordrhein-Westfalen 1: 500.000, Blatt Wesel ist an dieser Stelle Brauner Plaggenesch zu erwarten (Signatur E81). Doch aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung ist hier keine natürliche Bodenstruktur mehr vorhanden. Dies gilt auch für den Bereich der Bahnanlagen.

Landschaftspflegerische Maßnahmen (Fachbeitrag)
Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes 227 wird die vorhandene Situation festgeschrieben. Die Festlegungen bezüglich der Nutzung lösen keinen Eingriff in Natur und Landschaft aus.

Kompensationserfordernisse entstehen deshalb nicht.

Wald
Im östlichen Teil des Eingriffgebietes haben sich waldartige Strukturen ausgebildet, die als Wald im Sinne des Bundeswaldgesetzes bzw. Landesforstgesetzes NRW zu betrachten sind. Diese Waldfläche umfasst 1619 m². Die Inanspruchnahme der Waldfläche erfordert eine Waldumwandlung in Verhältnis 1:2, so dass eine Aufforstung von 3238 m² auf der städtischen Fläche Gemarkung Obrighoven, Flur 4, Flurstück 161 festgesetzt wird.

A 13. Flächenbilanz/Planstatistik

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 227 "Kurt-Kräcker- / Ecke Dinslakener Landstraße umfasst eine Fläche *von ca. 7.660 m²*. Es wird gänzlich als Mischgebiet entwickelt.

A 14. Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Die Infrastruktur zur Erschließung des Plangebiets liegt bereits in den das Plangebiet tangierenden Straßen. Für die Stadt Wesel ergeben sich aus den Bebauungsplanfestsetzungen Kosten für die Ersatzpflanzung der in Anspruch genommenen Waldfläche. Diese belaufen sich auf eine Größenordnung von ca. 35.000 €. Mögliche Entschädigungsrechtliche Tatbestände werden außerhalb des Bebauungsplanverfahrens geklärt.

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

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

UMWELTBERICHT
Bebauungsplanes Nr. 227 " Dinslakener Landstraße / Ecke Kurt-Kräcker-Straße"

Aufgestellt:

31.10.2013

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen:

Landschaftspflegerischer Begleitplan (Teil des Umweltberichtes)

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 227 "Dinslakener Landstraße / Ecke Kurt-Kräcker-Straße" der Stadt Wesel
Auftragnehmer: Peutz Consult, Bericht VL 6861-1 vom 10.08.2012, Düsseldorf, Druckdatum: 24.10.2012
Auftraggeber: Stadt Wesel

Erschütterungstechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 227 "Dinslakener Landstraße / Ecke Kurt-Kräcker-Straße" der Stadt Wesel
Auftragnehmer: Peutz Consult, Bericht VL 6861-2 vom 24.08.2012, Düsseldorf, Druckdatum: 30.10.2012
Auftraggeber: Stadt Wesel

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 227 "Dinslakener Landstraße /Ecke Kurt-Kräcker-Straße" der Stadt Wesel
Beurteilung der Verkehrslärmsituation zum jetzigen Zeitpunkt
Auftragnehmer: Peutz Consult, Bericht VA 6861-1 vom 25.06.2013, Düsseldorf
Auftraggeber: Stadt Wesel

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 227 "Dinslakener Landstraße/ Ecke Kurt-Kräcker-Straße" der Stadt Wesel
Ergänzung zu den vorhergehenden Untersuchungen VL 6861-1 und VA 6861-1
Auftragnehmer: Peutz Consult, Bericht VA 6861-3 vom 06.11.2013, Düsseldorf
Auftraggeber: Stadt Wesel

Kostenabschätzung für Schall- und Erschütterungsmaßnahmen für die Baukörper des Bebauungsplanes Nr. 227 „Dinslakener Landstraße/Ecke Kurt-Kräcker-Straße" der Stadt Wesel
Auftragnehmer: Peutz Consult, Bericht-Nr. VA 6861-2, Düsseldorf, 26.08.2013
Auftraggeber: Stadt Wesel

Bebauungsplan Nr. 227 „Dinslakener Landstraße/Ecke Kurt-Kräcker-Straße" der Stadt Wesel
Baukostenberechnung vom 21.10.2013
Berechnung Bruttorauminhalt vom 30.09.2013
Auftragnehmer: Eling Architekten, Wesel
Auftraggeber: Stadt Wesel

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

Gutachterliche Stellungnahme
Auftragnehmer: Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund/Wesel 16.03.2009

Gutachterliche Stellungnahme
Auftragnehmer: Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund/Wesel 15.02.2011

Gutachten
Einzelhandel in Wesel
-Einzelhandelsuntersuchung Wesel-
Auftragnehmer: Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund/Wesel 2012
Stand: 09.03.2013

Brutvogelkartierung
Auftragnehmer: OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG
Auftraggeber: Stadt Wesel
Wesel, 05.08.2013

Artenschutzrechtliche Erhebung von Fledermäusen – Kartierung von Zwischen- und Winterquartieren
Auftragnehmer: OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG
Auftraggeber: Stadt Wesel
Wesel, 12.02.2013

Fledermauskartierung
Auftragnehmer: OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG
Auftraggeber: Stadt Wesel
Wesel, Oktober 2013

Artenschutzrechtliche Erfassung planungsrelevanter Reptilienarten
Auftragnehmer: OEKOPLAN Ingenieure GmbH & Co. KG
Auftraggeber: Stadt Wesel
Wesel, 23.07.2013

Allgemeine Schutzanweisung für Gasfernleitungen (incl. Begleitkabel) der Thyssengas GmbH TG

Merkblatt 60.6 der Thyssengas Erdgaslogistik: Berücksichtigung von unterirdischen Gasfernleitungen bei der Aufstellung von Flächennutzungs- und Bebauungsplänen

Lageskizze der Stadtwerke Wesel GmbH zu einer im Plangebiet vorhandenen Kanaltrasse

Auswertung des Kampfmittelräumdienstes (KBD) / Luftbildauswertung, Mitteilung vom 10.10.2012

4 Klarstellende Ergänzung:
Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer – Kabelschutzanweisung für die Kabel BW GmbH sowie die Unternehmen der Unitymedia-Gruppe

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 227 "Dinslakener Landstraße / Ecke Kurt-Kräcker-Straße" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 227 "Dinslakener Landstraße / Ecke Kurt-Kräcker-Straße" gem. § 3 Abs. 2 BauGB über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 08.01.2014 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 16.01.2014 bis einschließlich 17.02.2014.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 19.02.2014

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrage

STADT WESEL 23

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Fortschreibung der Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 227 "Dinslakener Landstraße / Ecke Kurt-Kräcker-Straße" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Öffentlichkeit 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, die gem. Vorlage für die Sitzung des Rates am 08.04.2014 nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander behandelt werden.

Aufgrund der Stellungnahme der Unitymedia NRW GmbH vom 15.01.2014 wurden die Begründung sowie die textlichen Festsetzungen und Hinweise auf dem Plan klarstellend ergänzt.

Daneben erfolgten redaktionelle Änderungen in der Begründung sowie in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen auf dem Plan.

Die vorgenommenen klarstellenden Ergänzungen und redaktionellen Änderungen der Begründung sowie in den textlichen Festsetzungen und Hinweisen auf dem Plan erfordern keine erneute Durchführung der Offenlage.

Die Begründung wurde in folgenden Punkten klarstellend geändert und ergänzt:

Seite 17
****1 Ersatzlos gestrichen:***
~~**Einzelhandel**~~

~~Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden auf Grundlage der Darstellungen im Kapitel A 6.1 dieser Begründung 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.~~

Seite 17
****2 Ersetzt durch:***
Einzelhandel

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden auf Grundlage der Darstellungen im Kapitel A 6.1 dieser Begründung Einzelhandelssortimente ausgeschlossen bzw. Einzelhandelsflächen begrenzt. Es sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO im MI-Gebiet zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig.

Seite 20
****3 Klarstellende Ergänzung:***
Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Auf die entsprechende Kabelschutzanweisung wird hingewiesen.

Seite 34
****4 Klarstellende Ergänzung:***
Anweisung zum Schutze unterirdischer Anlagen bei Arbeiten Anderer – Kabelschutzanweisung für die Kabel BW GmbH sowie die Unternehmen der Unitymedia-Gruppe

Die textlichen Festsetzungen wurden in folgenden Punkten klarstellend geändert und ergänzt:

***** 1 Ersatzlos gestrichen***
§ 2
~~Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 Ziffer 10 BauGB und des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im MI-Gebiet zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig.~~

***** 2 Ersetzt durch***
§ 2
Unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO sind im MI-Gebiet zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig.

** ***3 Klarstellend ergänzt***

Kanaltrasse der Unitymedia

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen der Unitymedia NRW GmbH. Auf die entsprechende Kabelschutzanweisung wird hingewiesen.

Wesel, den 06.03.2014

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 08.04.2014.