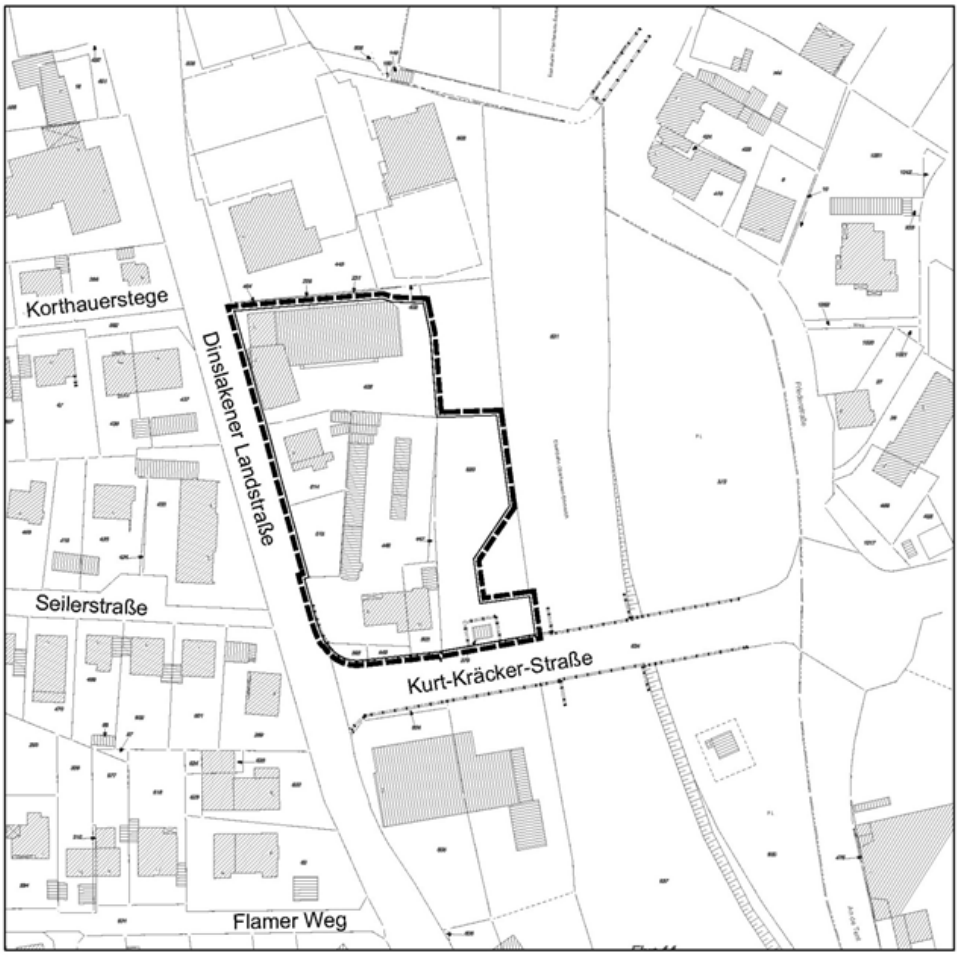
Hansestadt Wesel

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



Zusammenfassende Erklärung

1. Verfahrensdaten
2. Planungsziel / Planungsverlauf / Wesentliche Planelemente
2.1 Regelungen zum Einzelhandel
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

1. Verfahrensdaten

Aufstellungsbeschluss durch den Rat der Stadt Wesel	22.02.2011
Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses	02.03.2011
Öffentliche Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	04.10.2012
Frühzeitige Bürgerbeteiligung	04. bis 31.10.2012
Frühzeitige Behördenbeteiligung	01. bis 31.10.2012
Beschluss zur Durchführung der Öffentlichen Auslegung (Rat)	17.12.2013
Öffentliche Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	08.01.2014
Öffentliche Auslegung	16.01. bis 17.02.2014
Behördenbeteiligung	13.01. bis 17.02.2014
Satzungsbeschluss durch den Rat der Stadt Wesel	08.04.2014

2. Planungsziel / Planungsverlauf / Wesentliche Planelemente

Mit dem Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2006 hat die Stadt Wesel ihre Entwicklungsabsichten für den Einzelhandel in der Stadt bestimmt. 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. In der Überarbeitung des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2012 sind diese grundlegenden Absichten bestätigt worden.

Die an der Dinslakener Landstraße auf Höhe der Kurt-Kräcker-Straße gelegene Fläche des Bebauungsplanes Nr. 227 liegt außerhalb und deutlich abseits der im Einzelhandelsgutachten abgegrenzten Versorgungsbereiche. Eine Anfrage zur Entwicklung dieses Standortes mit dem Neubau eines Lebensmittelmarktes machte eine Anpassung des Planungsrechtes erforderlich, um die Einzelhandelsentwicklung den Zielen des Einzelhandelsgutachtens entsprechend lenken zu können.

Der Aufstellungsbeschluss beinhaltete zudem den Auftrag, den Bereich städtebaulich neu zuordnen. Es lag einem Teil des Plangebietes ein Bebauungsplan zugrunde, der jedoch nur in Teilen umgesetzt worden war. Eine Absicht, die weitere Entwicklung der Fläche entsprechend der Bebauungsplanregelungen vorzunehmen, war nicht erkennbar.

Das Plangebiet befindet sich am südöstlichen Rand des Innenstadtbereiches an der Ausfallstraße Dinslakener Landstraße. Im nördlichen Teil des Plangebietes 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. Weiterhin befindet sich in diesem Bereich des Plangebietes ein Garagenhof. Zur Dinslakener Straße hin befindet sich ein zu Wohnzwecken genutztes Einfamilienhaus. Die gewerbliche Nutzung der südlich liegenden Gebäude als Fahrschulgebäude ist 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.



Bild: altes Planungsrecht

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.

Die beabsichtigten Planinhalte wurden während des Aufstellungsverfahrens durch eine Veränderungssperre gesichert.

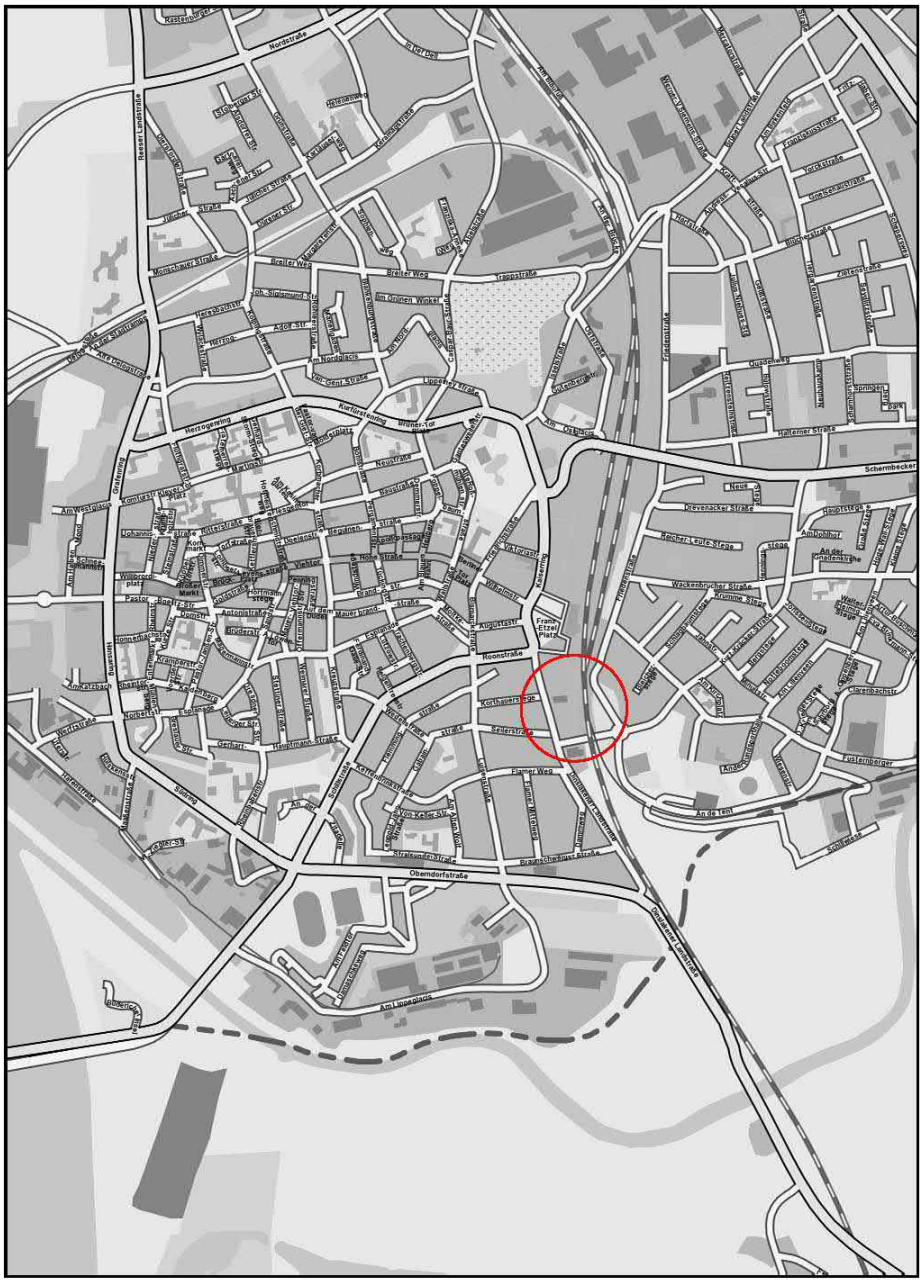
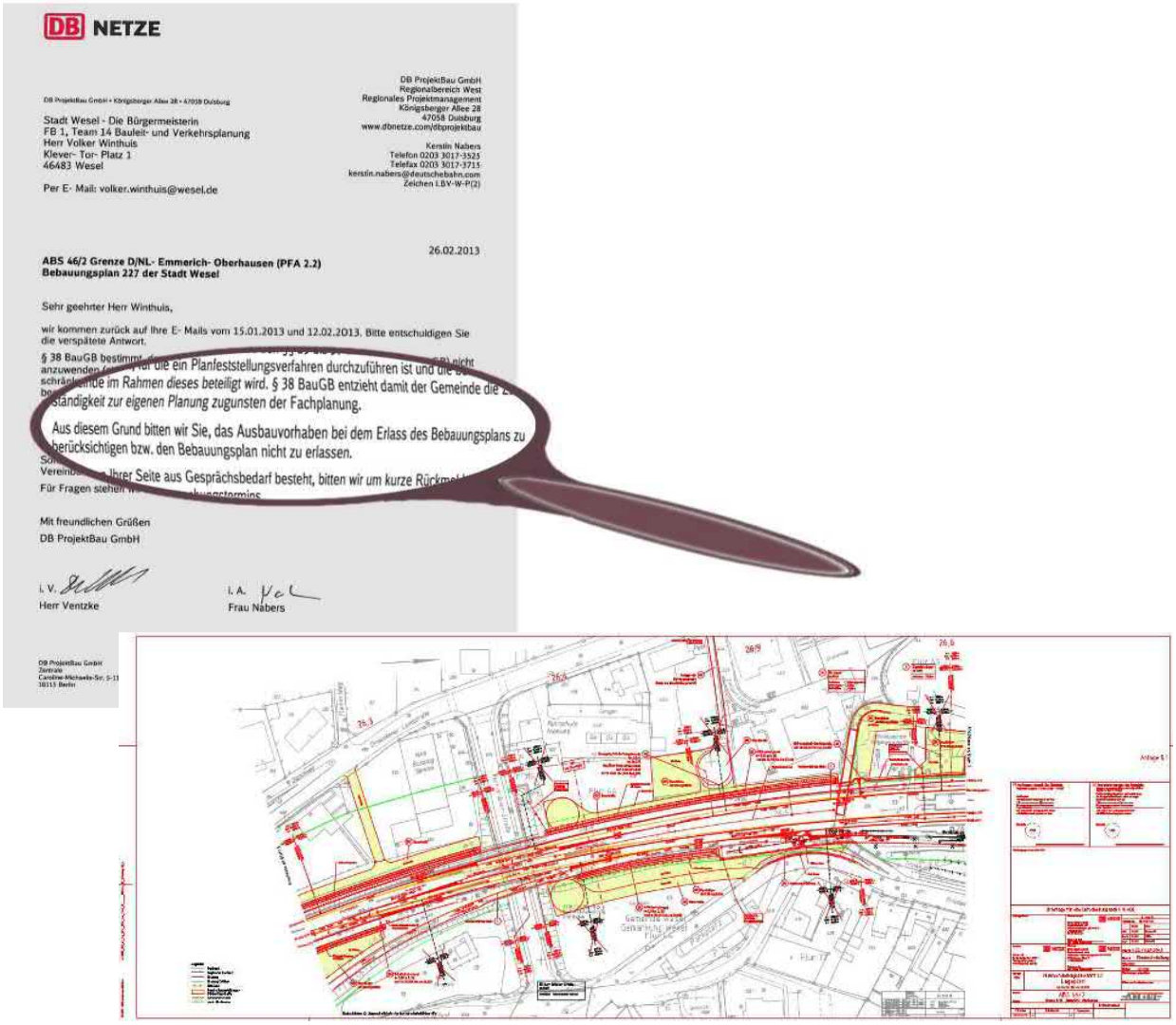


Bild: Übersichtsplan

Der Zeitplan für die Aufstellung des Bebauungsplanes verzögerte sich infolge der zeitgleich erarbeiteten Planung für den Ausbau der angrenzenden Bahnstrecke. Erst zu einem recht späten Zeitpunkt waren die Konsequenzen aus den Planungen der Bahn für den Bebauungsplan abschätzbar geworden.

Das Planverfahren zum Ausbau der Strecke wurde seitens der Bahn seit geraumer Zeit vorbereitet; der Beginn der Planfeststellung wurde von der Bahn in dieser Zeit mehrmals angekündigt und immer wieder verschoben.

Die Pläne zum Ausbau hatten sich Mitte 2013 so weit konkretisiert, dass eine Vorabstimmung der beiden Planungen möglich war. Mit der Einleitung der Beteiligungsphase im Planfeststellungsverfahren der Bahn war diese Planung seitens der Stadt zu berücksichtigen.



DB NETZE

DB ProjektBau GmbH
Regionalbereich West
Regionales Projektmanagement
Königsberger Allee 28
47058 Duisburg
www.dbnetze.com/dbprojektbau

Kerstin Nabers
Telefon 0203 3017-3525
Telefax 0203 3017-3715
kerstin.nabers@deutschebahn.com
Zeichen I.BV-W-P(2)

Stadt Wesel - Die Bürgermeisterin
FB 1, Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung
Herr Volker Winthuis
Klever- Tor- Platz 1
46483 Wesel

Per E- Mail: volker.winthuis@wesel.de

26.02.2013

ABS 46/2 Grenze D/NL- Emmerich- Oberhausen (PFA 2.2)
Bebauungsplan 227 der Stadt Wesel

Sehr geehrter Herr Winthuis,

wir kommen zurück auf Ihre E- Mails vom 15.01.2013 und 12.02.2013. Bitte entschuldigen Sie die verspätete Antwort.

§ 38 BauGB bestimmt, dass ... anzuwenden ... für die ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen ist und die ... schränkende im Rahmen dieses beteiligt wird. § 38 BauGB entzieht damit der Gemeinde die ... ständigkeit zur eigenen Planung zugunsten der Fachplanung.

Aus diesem Grund bitten wir Sie, das Ausbauvorhaben bei dem Erlass des Bebauungsplans zu berücksichtigen bzw. den Bebauungsplan nicht zu erlassen.

... Ihrer Seite aus Gesprächsbedarf besteht, bitten wir um kurze Rückmel...

Für Fragen stehen wir ... Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
DB ProjektBau GmbH

i. V. Herr Ventzke
i. A. Frau Nabers

Bilder: Schreiben der DB Netze und Entwurf zur Ausbauplanung der Bahn



Bild: Planzeichnung des Bebauungsplanes (ohne Maßstab)

Das unmittelbare Umfeld, die vorhandenen Nutzungen sowie die Lage im Stadtgebiet gaben 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 regelte eine Mischgebietsnutzung; ebenso unterstellte 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 durch den Bebauungsplan Nr. 227 die zwingend fünfgeschossige 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, überwiegend 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.

2.1. Regelungen zum Einzelhandel

Die Stadt Wesel hat mit ihrem Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2006 die Entwicklung für den Einzelhandel in ihrer Stadt vorgegeben. Entscheidende Ziele sind dabei die Erhaltung und die Entwicklung der Weseler Innenstadt sowie der Nahversorgung. Im Konzept sind dazu entsprechende Versorgungsbereiche abgegrenzt worden. Ebenso ist eine Liste der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente ermittelt worden (so genannte Weseler Liste). Die Entwicklung dieser Sortimente soll auf die abgegrenzten Stadtbereiche gelenkt werden. Das Einzelhandelskonzept wurde als städtebauliches Konzept im Sinne von § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch vom Rat der Stadt Wesel beschlossen.

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

Für den Standort des Bebauungsplangebietes Nr. 227 bleibt die Entwicklungsaussage hinsichtlich Einzelhandel insgesamt 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.

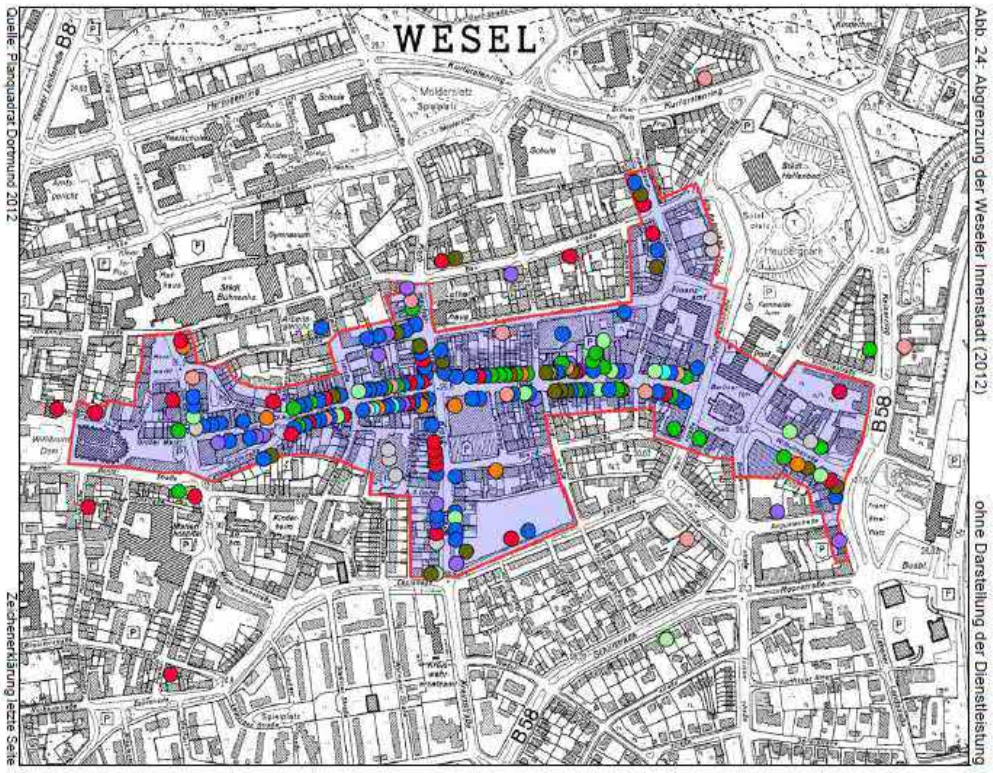


Bild: als Beispiel die Abgrenzung des Einzelhandelsstandortes Innenstadt

Das Ziel des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wesel ist nach Ausführungen des Gutachters "nicht die Bemessung einer zulässigen, optimalen oder notwendigen Einzelhandelsfläche, sondern die Entwicklung der Innenstadt und die Sicherung der Nahversorgung mittels einer städtebaulichen Standortsteuerung." Insgesamt will die Einzelhandelsuntersuchung damit "die Entwicklung nachhaltiger, standfester Strukturen unterstützen".

Als Qualitäten dieser Strukturen stellt die Untersuchung unter anderem heraus, dass "ein Ortszentrum (...) vor allem (ermöglicht): Einen schnellen und vollständigen Versorgungseinkauf und die Befriedigung des Kommunikationsbedürfnisses sowie die Erledigung mehrerer Dinge." Und weiter: "Die ortsteilbezogene Versorgung ist ein wesentliches Element der Lebensqualität, die mit der Alterung der Gesellschaft zunehmend an Bedeutung gewinnt."

Der Gutachter kommt für den dem Plangebiet naheliegenden Standtort Fusternberg zur Einschätzung, dass "die Betriebserweiterung (des ansässigen Vollsortimenters...) die Entwicklungschancen erhöht und die Nahversorgung deutlich verbessert (hat). 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 die Selbstbindung Fusternbergs 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."

Die entsprechenden Gutachten und gutachterlichen Einschätzungen sind Anlage zur Begründung des Bebauungsplanes.

Zentrenrelevantes Sortiment	nicht zentrenrelevantes Sortiment
Schnitt-Blumen	baumarktspezifisches Kernsortiment
Bekleidung/Lederwaren/ Schuhe	Beleuchtungskörper, Lampen
Bücher	Bodenbeläge, Teppiche
Drogerie/Kosmetik	Boote und Zubehör
Foto/Video/Optik/Akustik	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Geschenkartikel	Büromöbel, -maschinen
Glas, Porzellan, Keramik	Elektrogroßgeräte
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte	Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Haus- und Heimtextilien	gartencenterspezifisches Kernsortiment
Kunstgewerbe	Möbel, Küchen
Medien	Tiere und Tiernahrung, Zoobedarf
Musikalien	
Nahrungs- und Genussmittel	
Papier/Schreibwaren/ Büroorganisation	
Pharmazeutika/Reformwaren	
Sanitätswaren/Rehabilitation	
Spielwaren, Bastelartikel	
Sport- und Freizeitartikel	
Uhren/Schmuck	
Waffen, Jagdbedarf	
Zeitungen, Zeitschriften	

Bild: Weseler Liste der innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimente

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltbelange werden ausführlich im Umweltbericht behandelt. Hierin und in der städtebaulichen Begründung sind zu folgenden Aspekten der Planung Ausführungen enthalten:

- Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Natur und Landschaft, Boden, Wasser und sonstige Kulturgüter
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Bodenschutzgutachten
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Ersatzaufforstung für Waldumwandlung
- Regelung der Umweltüberwachung, Monitoring
- Klimaschutz und Klimavorsorge
- Beurteilung des Eingriffs zum Vorrang der Innenentwicklung

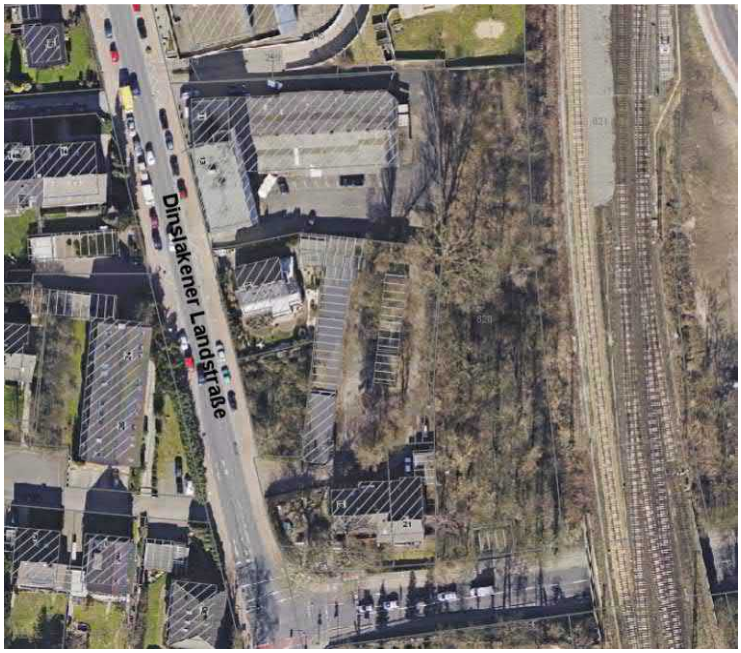


Bild: Luftbild

An dieser Stelle sei angeführt, dass der Umweltbericht im Ergebnis feststellt: "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."

Ebenso hat die allgemeine Vorprüfung zum Artenschutz für keine Art eine erhebliche Beeinträchtigung ergeben. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist in den Bebauungsplan ein Hinweis zur Baufeldfreimachung aufgenommen.

Die umweltbezogenen Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung beschäftigen sich schwerpunktmäßig mit nachfolgend aufgeführten Themen:

- Empfehlung einer geophysikalischen Untersuchung und Sicherheitsdetektion
- Sicherstellung der Abwasserentsorgung
- Örtliche Regenwasserversickerung
- Hinweis auf die Lage über Bergwerksfelder und Erlaubnisfeld
- Umwandlung der Waldfläche, Forderung einer Ersatzaufforstung
- Forderung einer Art-zu-Art Betrachtung in der Artenschutzrechtlichen Prüfung
- Hinweis auf die aus dem Artenschutz resultierende Baufeldfreistellung
- Eingriffsregelung, Forderung von Ausgleichsmaßnahmen
- Forderung eines Schutzes vor Schall und Erschütterungen
- Forderung nach einer anderen Gebietsausweisung, da die Fläche aufgrund der Schall- und Erschütterungseinwirkungen (BETUWE-Ausbau) nicht für Wohnen geeignet sei

Herauszustellen sind von dieser Auflistung insbesondere zwei Aspekte, die zum einen den Untersuchungsumfang vergrößern, zum anderen zur Diskussion über die grundlegenden Entwicklungsmöglichkeiten des Plangebietes geführt haben.

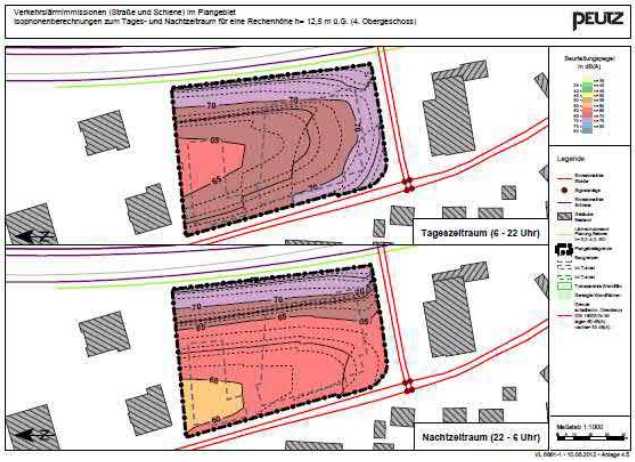
Der Forderung, in der Artenschutzrechtlichen Prüfung eine Art-zu-Art Betrachtung vorzunehmen, wurde durch die Vergabe entsprechender Gutachten nachgekommen. Im Ergebnis haben sich - mit Ausnahme einer zeitlichen Beschränkung für die Baufeldfreimachung - keine besonderen Erkenntnisse ergeben.

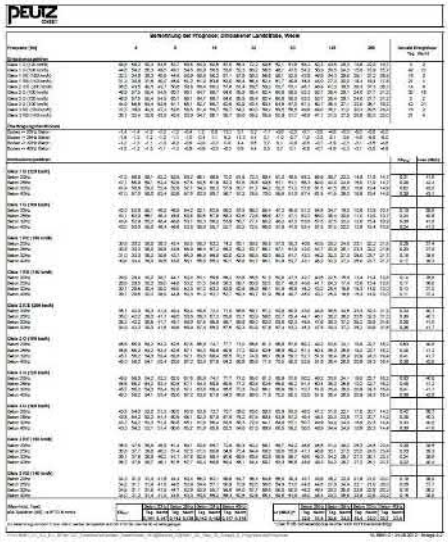
Im Ergebnis des Schallgutachtens und des Erschütterungsgutachtens wurden relativ hohe Immissionen im Plangebiet festgestellt. Diese wurden von Seiten der Öffentlichkeit in der frühzeitigen Beteiligungsphase zum Bebauungsplan zum Anlass genommen, die im Entwurf vorgesehene Art der Nutzung (Mischgebiet) in Frage zu stellen. Hierzu war es geboten, eine Einschätzung der erhöhten Aufwendungen für den Schutz der möglichen Bauvorhaben im Plangebiet erarbeiten zu lassen.

Die Betrachtung eines Beispiels für eine Bebauung hat aufgezeigt, dass sich der finanzielle Mehraufwand in Grenzen halten kann und je nach Ausgestaltung und Ausnutzung der Grundstücksflächen steuern lässt. Aufgrund der Annahmen und der Unkenntnis über das tatsächlich später zur Ausführung gelangende Projekt (Projekte) sind die Ergebnisse dieser Betrachtung ausschließlich als grober Anhaltspunkt für die mögliche Größenordnung eines finanziellen Mehraufwandes zu werten.

Bild: Bäume und Garagengebäude im Plangebiet







Bilder: Lärmpegelbereiche und
Tabelle zur Erschütterung

Grundlagen für die Bewertung der Umweltsituation waren folgende Gutachten, die als Anhang Teil der Begründung zum Bebauungsplan sind:

- Schalltechnische Untersuchung und Ergänzungen
- Erschütterungstechnische Untersuchung
- Kostenabschätzung für Schall- und Erschütterungsmaßnahmen für mögliche Baukörper
- Artenschutzrechtliche Erhebung von Fledermäusen – Kartierung von Zwischen- und Winterquartieren
- Artenschutzrechtliche Erfassung planungsrelevanter Reptilienarten
- Fledermauskartierung
- Brutvogelkartierung

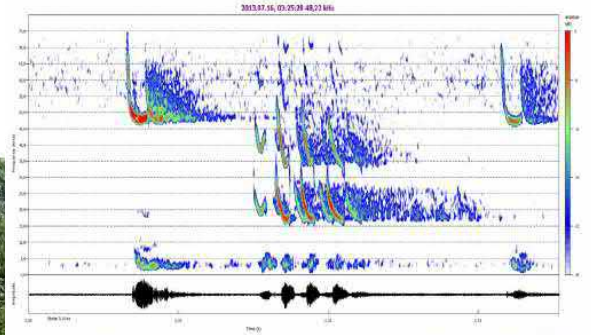


Abb. 2: Sozialruf („Balzruf") der Zwergfledermaus, von je einem Ortungsruf eingerahmt, 16.7.2013, Schermbecker Landstraße, Wesel.



Bilder: Schotterfläche im Plangebiet und
Aufzeichnung des Balzrufs der Zwergfledermaus

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

Der Bebauungsplan ist den eingegangenen Anregungen - mit einer Ausnahme - nachgekommen.

Ausgehend von der Regelung zur Art der Nutzung (Mischgebiet mit Ausschluss Zentrenrelevanten Einzelhandels) wurde vom Eigentümer einer größeren Teilfläche im Plangebiet die Entwicklungsmöglichkeit eines Mischgebietes in Frage gestellt. Die Emissionsbelastung des Plangebietes sei für das im Mischgebiet geforderte 'Wohnen' zu hoch.

Ebenso wurde die Forderung nach Zulassung Zentrenrelevanten Einzelhandels geäußert. Der Standort eigne sich hervorragend zur Unterbringung von nahversorgungsrelevantem Einzelhandel, aufgrund der guten verkehrlichen Erreichbarkeit und der fußläufigen Lage zu größeren Wohngebieten (insbesondere südöstliche Stadtquartiere westlich der Dinslakener Landstraße und der Eisenbahnlinie. Dies würde eine deutliche Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung darstellen.

Die Abwägung zu diesen Anregungen ist im Detail der Verfahrensakte zum Bebauungsplan zu entnehmen.

Die Betrachtung eines Beispiels für eine Bebauung hat aufgezeigt, dass sich der finanzielle Mehraufwand in Grenzen halten kann und je nach Ausgestaltung und Ausnutzung der Grundstücksflächen steuern lässt. Aufgrund der Annahmen und der Unkenntnis über das tatsächlich später zur Ausführung gelangende Projekt (Projekte) sind die Ergebnisse dieser Betrachtung ausschließlich als grober Anhaltspunkt für die mögliche Größenordnung eines finanziellen Mehraufwandes zu werten.

Vor dem Hintergrund der städtebaulichen Zielsetzung zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Wesel kommt die Abwägung zum Ergebnis, dass die privaten Interessen auf Ansiedlung innenstadt- bzw. nahversorgungsrelevanten Einzelhandels zurückzustellen sind. Mit den beabsichtigten Festsetzungen im Bebauungsplan wird im Gegenzug zur Entwicklung des Standortes eine hohe Flexibilität begründet.

Bild: Schreiben des Verwaltungsgerichtes



Die Regelungen des Bebauungsplanes werden voraussichtlich auf den Prüfstand gestellt ...