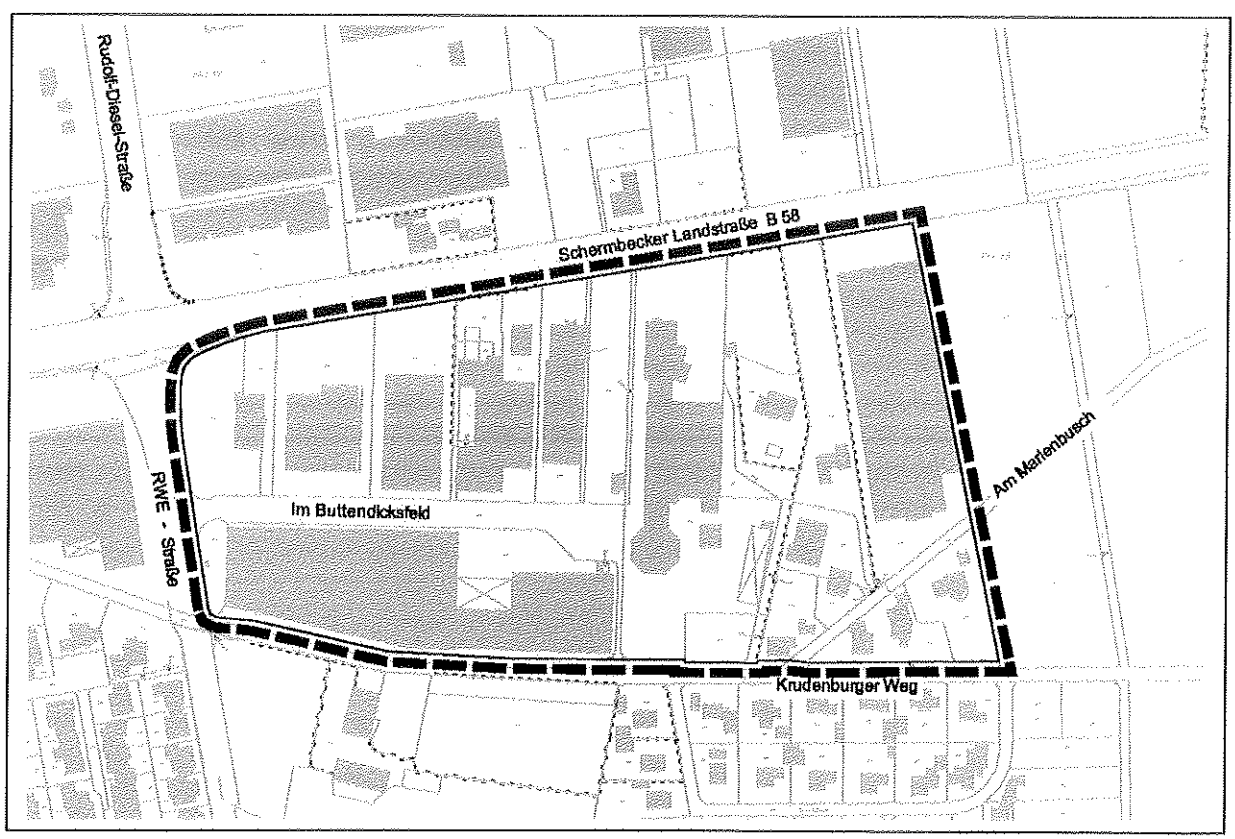
Hansestadt Wesel

Bebauungsplan Nr. 230, "Im Buttendicksfeld"



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
- GEP-Darstellung (GEP=Gebietsentwicklungsplan)

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

A 6. Städtebauliche Einordnung der Einzelhandelsaktivitäten
- Einzelhandelsentwicklung in Wesel (Ziele und Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens)
- Standort Rudolf-Diesel-Straße/Im Buttendicksfeld

A 7. Einzelhandelsnutzungen im Bereich Rudolf-Diesel-Straße und Gebietsabgrenzungen

A 8. Städtebauliches Konzept, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes
u. a. Art und Maß der baulichen Nutzung
Höhe baulicher Anlagen, Bauweise
Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke
Schallschutz
Grüngestaltende und ökologische Maßnahmen
Ausgleichsmaßnahmen
Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

A 9. Ergebnisse der Schalltechnischen Untersuchung

A 10. Technische Infrastruktur
Versorgung/Entsorgung des Schmutzwassers
Behandlung des Regenwassers

A.11. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes /Ergebnisse des Umweltberichtes

A.12. Beurteilung zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

A.13. Flächenbilanz/Planstatistik; 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

Das gewerblich geprägte Stadtquartier an der Rudolf-Diesel-Straße ist in den 1980er und 1990er Jahren mit dem Ziel beplant worden, gewerbliche Bauflächen zu entwickeln. Nördlich der Schermbecker Landstraße ist zudem ein Standort für den großflächigen Einzelhandel geschaffen worden. Der Bereich erstreckt sich östlich und westlich der Rudolf-Dieselstraße sowie südlich der Schermbecker Landstraße über eine Fläche von insgesamt ca. 45 ha. Das Gebiet wird über vier Bebauungspläne geregelt: Die Bebauungspläne Nr. 161 "Rudolf-Diesel-Straße - West", Nr. 162 "Rudolf-Diesel-Straße - Ost", Nr. 135 "An der St. Antonius Kirche" und Nr. 166 "Im Buttendicksfeld".

Mit der Neuaufstellung bzw. Überarbeitung der Bebauungspläne Nr. 161 und Nr. 162 hat die Stadt Wesel in jüngerer Vergangenheit damit begonnen, das Planungsrecht an neue städtebauliche Entwicklungen und Ziele sowie aktuelle Rechtssprechungen anzupassen. Insbesondere war es Ziel, die Entwicklung der einzelhandelsbezogenen Verkaufsflächen entsprechend des für die Stadt Wesel vorliegenden Einzelhandelsgutachtens zu steuern. Ansiedlungswünsche im Bereich dieser zwei Bebauungspläne machten eine vordringliche Überplanung dieser Flächen notwendig.

Mit der Neuaufstellung des Planungsrechtes für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 166 "Im Buttendicksfeld" erfolgt eine weitere Anpassung. Für den Bereich dieses Bebauungsplanes wurden Ansiedlungswünsche für Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten immer wieder vorgetragen. In zwei Fällen haben sich diese nunmehr konkretisiert. Brachliegende Grundstücksflächen und vom äußeren Erscheinungsbild her minderwertig genutzt erscheinende Grundstücke gebieten zudem eine umfassende städtebauliche Überplanung der Flächen.

Die Überarbeitung der Planung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 166 "Im Buttendicksfeld" (Rechtskraft 18.06.1993) erfolgt der Übersicht halber und der Rechtssicherheit wegen unter der neuen Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 230 "Im Buttendicksfeld". Die Aufstellung beschloss der Rat in seiner Sitzung am 05.07.2011. Der Aufstellungsbeschluss wurde in der Zeitung DER WESELER am 20.07.2011 bekannt gemacht.

Mit dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes Nr. 230 wird der Bebauungsplan Nr. 166 aufgehoben werden. Gleichzeitig mit Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte der Erlass einer Veränderungssperre, um die Planungsziele zu sichern.

Im Aufstellungsverfahren sind die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach Bekanntmachung in der Zeitung DER WESELER am 10.10.2012 in der Zeit vom 10.10.2012 bis 09.11.2012 und die frühzeitige Beteiligung der Behörden (einschl. Scoping zum Umweltbericht) im Zeitraum vom 08.10.2012 bis 09.11.2012 durchgeführt worden.

A 2. Planungsanlass und Planungsziel

Die besondere Bedeutung des Einzelhandels erklärt sich nicht nur aus seiner Versorgungsfunktion für die Bevölkerung. Er prägt die Stadt auch städtebaulich-stadtstrukturell und trägt dabei entscheidend zur Zentrenbildung und Belebung der Ortsteile bei. Der Strukturwandel im Handel mit Konzentration, Filialisierung und der Tendenz zu größeren Betriebseinheiten bzw. Betriebstypen in Kombination mit einer bevorzugten Ansiedlung an peripheren Standorten, die eine optimale Erreichbarkeit und Stellplatzsituation für den PKW-Kunden bieten, hat daher erheblichen Einfluss auf die Stadtentwicklung und Stadtgestalt.

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

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

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

Das im Aufstellungsbeschluss dokumentierte Ziel des Bebauungsplanes ist vornehmlich, einen funktionsfähigen Gewerbebereich für die nach der Baunutzungsverordnung für Gewerbegebiete allgemein zulässigen Nutzungen zu entwickeln. Die einzelhandelsbezogenen Verkaufsflächen sollen entsprechend den Aussagen des Einzelhandelsgutachtens gesteuert und damit innenstadt- bzw. zentrenrelevanten Einzelhandel nach der im Einzelhandelsgutachten für Wesel entwickelten Liste ausgeschlossen werden. Ebenso soll die Ansiedlung von Vergnügungsstätten mit dem Ziel eines Ausschlusses im Plangebiet geregelt werden.

Insgesamt handelt es sich dabei nicht um gänzlich neue Absichten, die mit diesen Regelungen verwirklicht werden sollen. Auch der bestehende Bebauungsplan Nr. 166 beinhaltet bereits einen Ausschluss von Vergnügungsstätten und eine Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben. Die Festsetzungen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 230 indes konkretisiert und auf ein planerisches Gesamtkonzept (Stichwort Einzelhandelskonzept) gestützt.

A 3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Ergänzung ist mit dem Geltungsbereich des überlagerten Planes Nr. 166 "Im Buttendicksfeld" identisch, der mit Bekanntmachung am 18.06.1993 in Kraft trat.

Der Bebauungsplan Nr. 230 liegt im Ortsteil Obrighoven und ist Teil des an der Rudolf-Diesel-Straße befindlichen, größeren Gewerbegebietes. Der Bebauungsplan Nr. 230 wird begrenzt im Norden von der Schermbecker Landstraße, im Westen von der RWE-Straße und im Süden vom Krudenburger Weg. Im Osten verläuft die Planbereichsgrenze entlang der Ostgrenze der Flurstücke 566 und 638 angrenzend zu den dort befindlichen Freileitungen.

A 4. Einfügung in übergeordnete Planungen

Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Baugesetzbuch sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt den Planbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar. Im Norden entlang der Schermbecker Landstraße, im Osten und im Süd-Osten ist ein schmaler Grünstreifen dargestellt. Diese Darstellung ermöglicht die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes vorgesehene städtebauliche Entwicklung. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

GEP-Darstellung (GEP≡Gebietsentwicklungsplan)

Der gewerblich genutzte Bereich an der Rudolf-Diesel-Straße ist im Gebietsentwicklungsplan als Bereich für gewerbliche und industrielle Nutzungen dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes steht mithin im Einklang mit den Zielen der übergeordneten Planungsebenen.

A 5. Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation (Bebauungspläne)

Umgebung des Plangebietes

Der bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 230 für den Planbereich geltende Bebauungsplan Nr. 166 regelt eine Teilfläche des gewerblich geprägten Stadtquartiers, der im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße entwickelt wurde. Das Stadtviertel erstreckt sich östlich und westlich der Rudolf-Dieselstraße sowie südlich der Schermbecker Landstraße über eine Fläche von insgesamt ca. 45 ha.

Der Bereich wird über vier Bebauungspläne geregelt: Nr. 161, Nr. 162, Nr. 135 und Nr. 166. Östlich, nördlich und westlich schließen sich an den gewerblich geprägten Bereich unmittelbar Freiraumstrukturen an. Im Westen liegt die nächstgelegene Wohnbebauung ca. 150 m entfernt. Im Süden schließt unmittelbar an den Gewerbebereich Wohnnutzung an.

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

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

Der Bebauungsplan Nr. 230 liegt im Süd-Osten des Standortes Rudolf-Diesel-Straße. Damit grenzt er im Osten unmittelbar an Freiraumstrukturen und im Norden und Westen unmittelbar an gewerblich genutzte Flächen an. Im Süden grenzt neben einer großen Grünbestandenen Fläche unmittelbar Wohnbebauung an den Planbereich an. Die RWE-Straße wird durch den Bebauungsplan Nr. 160 geregelt. Die südlich liegende Grünfläche ist im Bebauungsplan Nr. 160 als private Grünfläche festgesetzt. Die Wohnbebauung ist im Innenbereich gelegen als Reines Wohngebiet (WR) zu werten.

Plangebiet

Im Plangebiet setzt der bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 230 geltende Bebauungsplan Nr. 166 Gewerbeflächen (GE) fest. Die Flächen sind zum größten Teil bereits baulich entwickelt. Sie werden einerseits durch klassische Gewerbebetriebe genutzt, andererseits haben sich ebenso Einzelhandelseinrichtungen etabliert. Es handelt sich unter anderem um Angebote aus dem Sortimentsbereich Fahrzeuge aller Art (ohne Fahrräder) und Zubehör. Einige Flächen befinden sich im Umbruch bzw. werden zur Zeit nicht genutzt. Im südöstlichen Teil des Plangebietes sind vornehmlich Wohnnutzungen im Rahmen zugehöriger Gewerbebetriebe entstanden (so genannte Betriebsleiterwohnungen).

A 6. Städtebauliche Einordnung der Einzelhandelsaktivitäten

Die Zielsetzung der Bebauungsplanergänzung beruht auf der sich in den vergangenen Jahren vollzogenen und sich weiterhin abzeichnenden Entwicklung von Gewerbeflächen und deren Einfluss auf die Stadtstruktur. Eine entscheidende städtebauliche Einordnung der Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 166 in das Gesamtgefüge der Stadt leitet sich dabei aus deren Funktion im Rahmen der Einzelhandelsstruktur der Stadt ab. Diese Einordnung bzw. Funktion wird im Folgenden hergeleitet und bestimmt.

Einzelhandelsentwicklung in Wesel (Ziele und Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens)

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."

Das Gutachten ist im Jahr 2012 überarbeitet worden. Dabei sind einzelne Aussagen zur Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel konkretisiert worden. Für den Standort 'Im Buttendicksfeld' ergaben sich keine relevanten Änderungen.

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

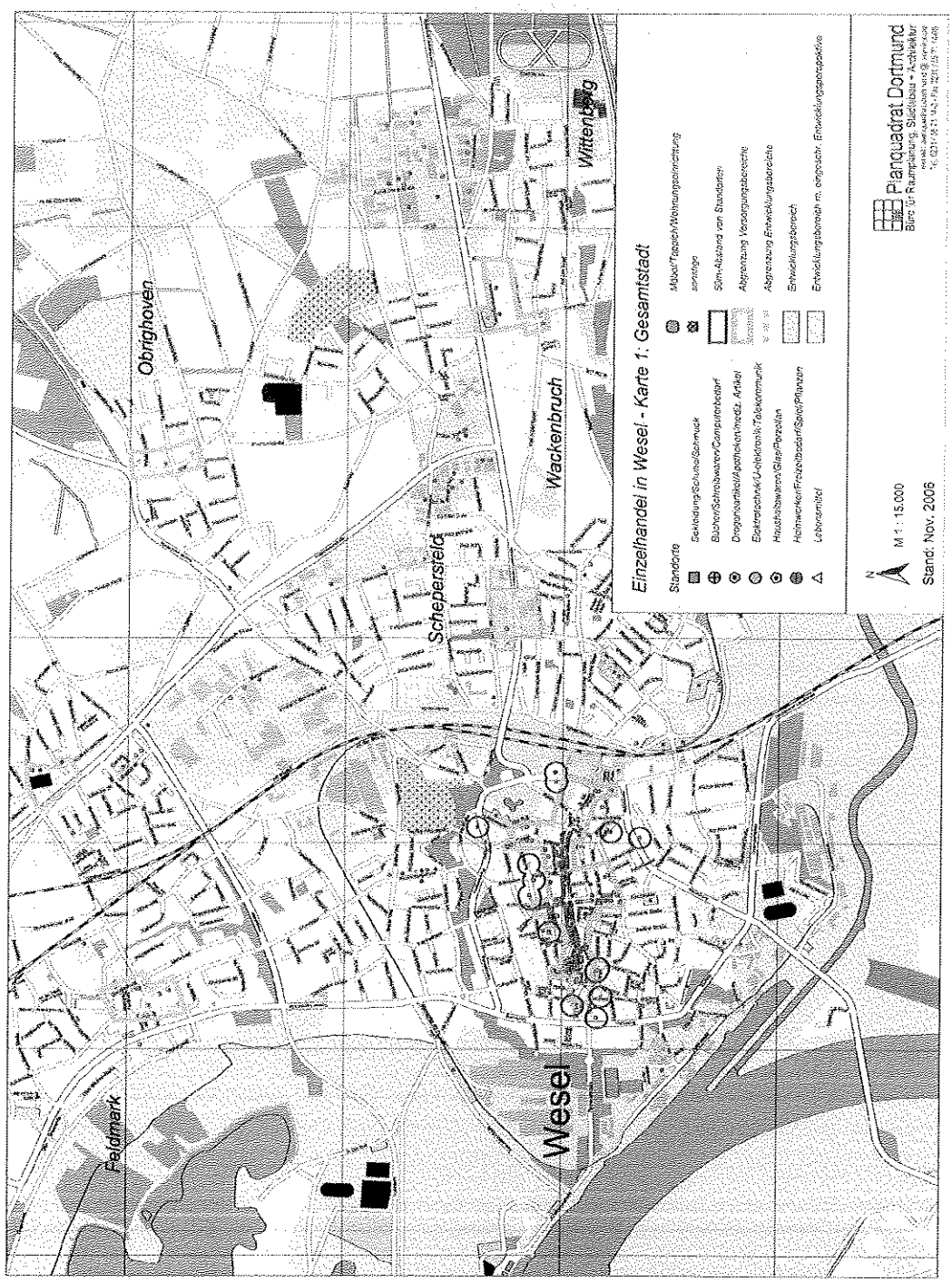


Abbildung: Abgrenzung Versorgungsbereiche (Einzelhandelsgutachten 2006)

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, Elektrokleingerate	Fahrzeuge aller Art und Zubehör
Haus- und Heimtextilien**	gartencenterspezifisches Kernsortiment++
Kunstgewerbe/Bilder	Möbel, Küchen
Medien***	Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
Musikalienhandel	
Nahrungs- und Genussmittel	
Papier/Schreibwaren/Büroorganisation	
Pharmazeutika, Reformwaren	
Sanitätswaren (Rehabilitation)	
Spielwaren, Bastelartikel	
Sport- und Freizeitartikel****	
Uhren/Schmuck	
Waffen, Jagdbedarf	
Zeitungen, Zeitschriften	

* Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetik, Wasch- und Putzmittel
** Haus-, Heimtextilien, Stoffe, Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle, Gardinen und Zubehör
*** Unterhaltungselektronik, Tonträger, Computer und Kommunikationselektronik
**** einschl. Sportgeräte, Campingartikel, ohne Fahrräder und Zubehör
\+ Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör, Bauelemente, Baustoffe, Beschläge, Eisenwaren, Fliesen, Installationsmaterial, Heizungen, Öfen, Rolläden, Markisen, Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten
++ Gartenbedarf (beispielsweise Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße

Tabelle: Weseler Liste / Zentrenrelevante Sortimente

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

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

Die Gutachten sind Anlage zu dieser Begründung.

Standort Rudolf-Diesel-Straße

Die Stadt Wesel verfolgt das Ziel die Innenstadt und die im Gutachten bestimmten Nahversorgungsbereiche zu erhalten bzw. zu entwickeln. Dies entspricht auch den Zielvorgaben des Baugesetzbuches, dach dem gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 i.V.m. § 1 Abs. 8 bei der Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen unter anderen die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen sind.

Das Konzept des Einzelhandelsgutachtens zählt den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 230 nicht zu den Bereichen, in denen zentren- und Nahversorgungsrelevantes Einzelhandelssortiment angeboten werden soll. Die Stellung des Standortes Rudolf-Diesel-Straße, zu dem der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 230 gehört, im Einzelhandelsgefüge der Stadt Wesel wurde im Einzelhandelskonzept dargelegt und durch den Beschluss des Rates vom 12.12.2006 und in seiner Überarbeitung 2012 als städtebauliche Zielsetzung bestimmt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 230 wird der dritte Teilbereich des Standortes Rudolf-Diesel-Straße planungsrechtlich neu gefasst und damit den Zielen für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt angepasst.

Im Zusammenhang mit der Überplanung der beiden Teilbereiche Bebauungsplan Nr. 162 und Nr. 161, die nördlich der Schermbecker Landstraße liegen, erfolgte eine Auseinandersetzung mit den örtlichen Gegebenheiten an der Rudolf-Diesel-Straße. Die Ergebnisse dieser gutachterlichen Betrachtung beinhalten sowohl spezifische Erkenntnisse für die Bebreiche der Bebauungspläne Nr. 161 und Nr. 162 als auch Aussagen, die für den gesamten Gewerbestandort Rudolf-Diesel-Straße Gültigkeit besitzen. Das Gutachten ist dieser Begründung daher als Anlage beigefügt.

Der Gutachter stellt hierin fest:

> "Das Gebiet "Rudolf-Diesel-Straße" ist insgesamt stabil. Die Nutzungsstruktur verändert sich zwar immer wieder, aber sowohl im Bereich des Einzelhandels als auch des produzierenden Gewerbes sind keine besonderen Turbulenzen zu beobachten. Gleichzeitig muss aber die besondere Situation des Einzelhandels antizipiert werden. Der allgemeine Wandel der Angebotsformen und die Verschiebungen der Sortimentsstruktur sind erheblich. Angesichts der planungsrechtlichen Situation und der großen Standortkapazitäten (auch im vom Einzelhandel bevorzugten Einmündungsbereich) sind Veränderungen wahrscheinlich. Die Umnutzung allein zwischen 2005 (Bestandsaufnahme zum Einzelhandelsgutachten) und heute zeigen, dass vor allem der Einzelhandel im Gebiet "Rudolf-Diesel-Straße" weitere Standorte erschließt. Das Gebiet verfügt offensichtlich über eine relevante Attraktivität für den Einzelhandel. Angesichts der [...] Bedeutung der Innenstadt für die Stadtentwicklung Wesels ist die planerische Vorsorge durch die neue Formulierung der Festsetzungen für die bauliche Nutzung dieses Gebiet von großer Bedeutung.
>
> [...] Die Erörterung des Einzelhandelsgutachtens von 2006 bzw. des Ratsbeschlusses vom Dez. 2006 machen deutlich, dass das Entwicklungsziel "Stärkung und Ausbau der Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich" weitere einschränkende Festsetzungen für die Gewerbegebiete erforderlich machen. Dieses Ziel wird durch den gegebenen Bestand, aber auch der bestehenden Arbeitsteilung zwischen der Rudolf-Diesel-Straße und der Innenstadt differenziert. Im Zentrum stehen die Bemühungen, an der gegenwärtigen Situation festzuhalten und Entwicklungsspielräume zu Gunsten der Innenstadt zu schaffen (Stärkung und Entwicklung des zentralen Versorgungsbereich). Ein Mittel diese Zielsetzung zu realisieren ist
> - die Bildung eines Sondergebietes "Einzelhandels" welches den gegenwärtigen großflächigen und innenstadtrelevanten Bestand des Gebietes umfasst (bestimmt sowie festschreibt) und
> - ein Gewerbegebiet, das einen innenstadtrelevanten Einzelhandel nicht zulässt, aber nicht-zentrenrelevanten Sortimenten (siehe Weseler-Liste) unter den Bedingungen des § 24a LEPro Standorte bietet.
>
> Die Bildung des Sondergebietes "Einzelhandels" erfolgt - da es sich vor allem den Bestand bezieht - grundstücksbezogen in drei Einzelgebieten."

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

> "Die Wirkungen [der Überschneidung der 700m-Bereiche des Standortes Rudolf-Diesel-Straße und des Nahversorgungsbereiches an der Pastor-Schmidt-Straße] lassen sich gegenwärtig schon im Gebiet Pastor-Schmitz-Straße beobachten.[...]
> Im Standort des Nahversorgungszentrums konnten sich bislang nur ein Discounter und einige Dienstleister (Reisebüro u. ä.) dauerhaft etablieren. Weitere Einzelhandelsbetriebe bzw. ergänzende Sortimentsgruppen konnten sich (bei mehreren Versuchen) nicht etablieren. Ein großer Teil des Einzugsbereichs ist Feldflur und nur dort, wo sich die Einzugsbereiche des Nahversorgungszentrum "Pastor-Schmitz-Straße" und "Rudolf-Diesel-Straße" überlagern, sind potentielle Kunden gegeben. Mit dieser Konstellation ist das städtebauliche Ziel einer leicht erreichbaren Nahversorgung durch die Rudolf-Diesel-Straße massiv in Frage gestellt.
>
> Neben den [...] unmittelbaren Wirkungen auf den Einzugsbereich und die Entwicklungsmöglichkeiten der Nahversorgung, kommt es durch den gegenwärtigen Sortimentsbesatz der Rudolf-Diesel-Straße auch zu Einschränkungen der Innenstadtentwicklung. Die Untersuchung im Jahr 2006 zeigt, dass die Rudolf-Diesel-Straße ein relevanter Standort für die gesamte Stadt ist. Er steht in wichtigen Sortimenten unmittelbar im Wettbewerb zur Innenstadt. Das 2006 noch bestehende latente Gleichgewicht zwischen beiden Standorten wird sich durch die Entwicklung des Einzelhandels (relativer und absoluter Umsatzrückgang) auflösen. Angesichts der Betriebsformen und der verfügbaren Flächenressourcen ist ein "Übergewicht" des peripheren Standortes ohne steuernde Eingriffe wahrscheinlich. Diese Entwicklung würde die städtebauliche Bedeutung und Entwicklung des Innenstadtbereiches (in der Abgrenzung des Beschlusses vom Dez. 2006) gefährden."

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

Es ist abschließend festzuhalten, dass es eines Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten bedarf, damit der Nahversorgungsbereich im Bereich Pastor-Schmitz-Straße in seiner Entwicklung nicht negativ beeinflusst wird. Ein Ausschluss von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist ebenso erforderlich zugunsten der städtebaulichen Entwicklung der Innenstadt.

Das Einzelhandelsgutachten von 2006 ist im Jahr 2012 überarbeitet worden. In den für das Plangebiet relevanten Aussagen werden die Zielsetzungen unverändert weiter verfolgt

A 7. Einzelhandelsnutzungen im Bereich 'Im Buttendicksfeld'

Vor dem Hintergrund der vorgesehenen Regelungen zum Einzelhandel sind die am Standort vorhandenen Nutzungen zu betrachten und die Auswirkungen auf die einzelnen Grundstücke zu diskutieren.

Insgesamt handelt es sich bei dem beabsichtigten Ausschluss von innenstadt- und zentrenrelevantem Einzelhandel nicht um eine gänzlich neue Absicht. Auch der bestehende Bebauungsplan Nr. 166 beinhaltet bereits eine Regelung zur Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben.

Derzeit lassen sich im Plangebiet mehrere Betriebe feststellen, die Einzelhandel im engeren bzw. weiteren Sinne betreiben. Dies sind u. a. ein Autohaus mit angeschlossenem Werkstattbetrieb, ein Motorradshop, der insbesondere entsprechendes Zubehör anbietet, eine Trödelhalle, ein Betrieb, der im Rahmen von Reparatur und Service vornehmlich Elektrogroßgeräte aus dem so genannten 'weißen' Sortiment (das sind z. B. Kühlschränke, Waschmaschinen, Herde) anbietet, ein Betrieb, der Bootsmotoren vertreibt, mit angeschlossenen Werkstattbetrieb sowie Großhandelsbetriebe.

Auf Grundlage der Weseler Liste für den zentren- und innenstadtrelevanten Einzelhandel ist die Mehrzahl der Betriebe als unkritisch für die beabsichtigte Einzelhandelsstruktur der Stadt zu werten. So fallen beispielsweise die Sortimente des Autohauses, des Motorradshops und des Bootsmotorenbetriebes nicht unter die zentren- und innenstadtrelevanten Sortimente. Diese Betriebe werden auch mit der geplanten Festsetzung zum Einzelhandel nach wie vor zulässig sein.

Der Betrieb mit Reparatur- und Serviceleistungen ist ebenfalls zukünftig weiterhin zulässig. Der Verkauf von Elektrogroßgeräten fällt nicht unter das nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortiment. Darüber hinaus sichert der Bebauungsplan Betriebe, die unter anderem im Rahmen von Reparatur- und Serviceleistungen auch Waren aus dem innenstadt- und zentrenrelevanten Sortiment in einem gewissen Umfang anbieten, über eine Ausnahmeregelung ab.

Die Trödelhalle wird regelmäßig genutzt. Soweit Sortimente aus dem innenstadt- und zentrenrelevanten Sortiment angeboten werden, ist diese Nutzung weiterhin unter dem Bestandsschutz möglich. Eine weitergehende Sicherung (z. B. Fremdkörperfestsetzung) erfolgt im Bebauungsplan nicht. Diese Nutzung muss bei Eintreten entsprechender Umstände gegebenenfalls zugunsten der Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgung aufgegeben werden.

A 8. Städtebauliches Konzept, Verkehrserschließung und Regelungen des Bebauungsplanes

Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

Das städtebauliche und verkehrliche Konzept des bis zur Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 230 geltenden Bebauungsplanes Nr. 166 bleibt im Wesentlichen erhalten. Ausschließlich die Art und das Maß der zulässigen Nutzung erhalten einen neuen, in die Strukturen der Gesamtstadt eingefügten städtebaulichen Rahmen. Dieser wird durch die Aufnahme von Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen gesetzt. Es werden zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente ausgeschlossen. Entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes bleiben die Gewerbeflächen auch für die Entwicklung von nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten offen.
Darüber hinaus erfolgt eine Anpassung an nunmehr geltende Vorschriften (z. B. Stichwort Immissionsschutz).

Regelungen des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen gelten - soweit nicht im jeweiligen Paragraphen ausdrücklich anders genannt - jeweils für alle Flächen des Gewerbegebietes (GE1, GE2 und GE3).

Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbegebiet entwickelt. Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf 0,8 festgesetzt.

Betriebsleiterwohnungen

In den Gewerbegebieten sind nach der Baunutzungsverordnung Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausnahmsweise zulässig, die einem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. Diese Möglichkeit ist für viele Betriebe sinnvoll und oft auch erforderlich (z. B. Hausmeisterfunktion o. ä.) und wird daher regelmäßig in den Gewerbegebieten auch eröffnet. In der Vergangenheit stellten sich Probleme ein, wenn Betriebe aufgegeben wurden. Die Wohnnutzung hatte auch dann weiterhin Bestand. So sind in Gewerbegebieten z. T. unbefriedigende Gemengelagen entstanden, die die eigentliche Funktion der Gewerbegebiete einschränken können. Zudem nimmt die Wohnnutzung bei manchen Gewerbegrundstücken einen beträchtlichen Teil der eigentlichen Fläche ein. Dieser Anteil geht regelmäßig der eigentlichen, gewerblichen Nutzung verloren.

Um die Nutzungsmöglichkeit für Gewerbebetriebe zu erhalten, wird die ausnahmsweise zulässige Errichtung von Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO daher weitestgehend auf die Obergeschosse der Gewerbegebäude begrenzt. Für Teile der Wohnung wird die Nutzung des Erdgeschosses erlaubt, um z. B. den Eingangsbereich im Erdgeschoss anlegen zu können.

Es wird festgesetzt: In den GE-Gebieten ist die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) nur im Obergeschoss der Gebäude zulässig. Max. 10% der Wohnfläche einer Wohnung kann dabei im Erdgeschoss liegen.

Diese Festsetzung soll ebenfalls auf die bereits entstandenen Nutzungen dieser Art (Betriebsleiterwohnungen) Anwendung finden, sobald hier entsprechende Änderungen erfolgen sollen, die die Umsetzung dieser Regelung ermöglichen.

Diese Regelung gilt nicht für den GE 1- Bereich.

Ausschluss von Einzelhandel

Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden auf Grundlage der Darstellungen in Kapitel 6 und 7 Einzelhandelssortimente ausgeschlossen bzw. Einzelhandelsflächen begrenzt. Es sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB und des § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO in den GE-Gebieten zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente nicht zulässig.

Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente sind:

(Schnitt-) Blumen
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe
Bücher
Drogerie/Kosmetik*
Foto/Video/Optik/Akustik
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

Klärung von Ausnahmen hinsichtlich Einzelhandelsnutzungen für den Verkauf von Waren aus den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten

Einige Gewerbe- und Handwerksbetriebe, für die der Standort gedacht ist, verkaufen durchaus Produkte aus den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten im Zusammenhang mit ihrer Tätigkeit an Endverbraucher. Handwerks- oder Dienstleistungsbetriebe mit Verkauf an Endverbraucher sollen daher ausnahmsweise zulässig sein. Diese Betriebe können sich in das gewerbliche Umfeld integrieren, wenn die Waren, die verkauft werden in einem betrieblichen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung der Produkte oder von Reparatur- und Serviceleistungen stehen.

Erfahrungen zeigen die Gefahr auf, dass sich über dem Vorwand einer geringfügigen Tätigkeit an der Ware, reine Verkaufsbetriebe ansiedeln könnten. Um sicherzustellen, dass die gewerbliche Tätigkeit im Vordergrund steht, wird eine Verhältniszahl zwischen der Tätigkeit und dem Verkauf von Waren aus den zentren -und nahversorgungsrelevanten Sortimenten festgelegt. Die Verkaufsfläche soll 20 % der Betriebsfläche nicht überschreiten. Über die Festlegung einer Höchstgrenze der Verkaufsfläche soll ebenso vermieden werden, dass z.B. durch größere Grundstückszuschnitte die Verkaufsflächen überhand nehmen oder die Einzelhandelsentwicklung im Plangebiet den Zielen des Einzelhandelskonzeptes zuwider läuft. Die ausnahmsweise zulässige Verkaufsfläche für Waren aus den zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten je Betrieb wird daher auf maximal 100 m² begrenzt.

Begrenzende Bestimmungen zur Einhaltung des gebotenen Immissionsschutzes

Die Flächen im geplanten Gewerbegebiet reichen zum Teil bis auf wenige Meter an vorhandene Wohnbebauung heran.

Neben einer Regelung, die den gebotenen Lärmschutz an den schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet, werden die zulässigen baulichen Nutzungen im Gewerbegebiet so geregelt, dass darüber hinaus keine unzumutbaren Luft-, Schadstoff und Geruchsimmissionen auf den benachbarten schutzwürdigen Bauflächen erzeugt werden. Es wird Bezug genommen auf den Abstandserlass des MUNLV des Landes Nordrhein-Westfalens vom 6.6.2007.

Die Festsetzung lautet:

Im GE 1 -Gebiet sind Gewerbebetriebe, Anlagen und Anlagenteile unzulässig, die das Wohnen wesentlich stören (Einhaltung des Störgrades eines Mischgebietes).

Im GE 2 -Gebiet sind Anlagen der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV des Landes Nordrhein-Westfalen vom 6.6.2007 und Betriebe mit vergleichbaren Störgraden unzulässig.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VII, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Im GE 3 -Gebiet sind Anlagen der Abstandsklassen I-VI der Abstandsliste zum Runderlass des MUNLV des Landes Nordrhein-Westfalen vom 6.6.2007 und Betriebe mit vergleichbaren Störgraden unzulässig.

Dies gilt nicht für Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, soweit diese mit (*) gekennzeichnet sind und die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit gutachterlich nachgewiesen wird.

Ausnahmsweise zugelassen werden können die übrigen Betriebe und Anlagen der Abstandsklasse VI, wenn diese in ihrem Emissionsverhalten - z.B. durch besondere technische Maßnahmen oder Betriebseinschränkungen - den zulässigen Betrieben und Anlagen entsprechen.

Begrenzende Bestimmungen auf Grundlage der Störfallverordnung

Innerhalb eines Gewerbegebietes können nach der Baunutzungsverordnung Betriebe und Anlagen zugelassen werden, die über Betriebsbereiche mit einem Störfallpotential verfügen. Unter Berücksichtigung des Artikels 3 Nr. 5 der „Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 09.12.1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen" und dem zwischenzeitlich vorliegenden Leitfaden "Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung - Umsetzung § 50 BImSchG" der Kommission für Anlagensicherheit beim Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit, 2. überarbeitete Fassung (KAS-18), sollen Regelungen zu Anlagen oder Tätigkeiten in Betriebsbereichen mit Störfallpotential in Bebauungsplänen getroffen werden.

Die Flächen im geplanten Gewerbegebiet liegen maximal ca. 200 m von der nächstgelegenen vorhandenen Wohnbebauung entfernt. Die Abstandsempfehlungen des KAS-Leitfadens können damit im gesamten Planbereich nicht eingehalten werden. Zum Schutz der Wohnbevölkerung wird daher folgende Festsetzungen im Bebauungsplan aufgenommen:

> Ausgeschlossen sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) bilden oder Bestandteil eines solchen Betriebsbereichs wären. Ausnahmsweise können solche Anlagen zugelassen werden, wenn aufgrund baulicher oder technischer Maßnahmen ein geringerer Abstand zu schutzbedürftigen Gebieten ausreichend ist.

Die Festsetzung folgt im Wortlaut den Ergebnissen eines entsprechenden Gutachtens, welches im Auftrag der Kommission für Anlagensicherheit (KAS) erarbeitet und im März 2012 veröffentlicht worden ist ("Erarbeitung und Formulierung von Festsetzungsvorschlägen für die Umsetzung der Abstandsempfehlungen für Anlagen, die einen Betriebsbereich i.S.d. § 3 Abs. 5a BImSchG bilden, nach den Vorgaben des BauGB und der BauNVO")

Vergnügungsstätten

Erfahrungsgemäß bieten die Qualitäten eines Gewerbestandortes in Hinblick auf den Immissionsschutz und den Nachbarschutz sowie die gute Erreichbarkeit für KFZ-Benutzer einen besonderen Anreiz für die Ansiedlung auch solcher Nutzungen, für die das Plangebiet nicht vorgesehen ist. Dieses sind in erster Linie Vergnügungsstätten, dazu zählen auch Bordelle und ähnliche Betriebe. Diese würden das beabsichtigte Image des Gebietes und das Umfeld städtebaulich nachteilig beeinflussen können (Trading-Down-Effekt). Mit dem Ausschluss dieser Nutzungen soll erreicht werden, dass das Gebiet vornehmlich den Produktions-, Handwerks-, Handels- und Dienstleistungsbetrieben vorbehalten bleibt.

Insgesamt handelt es sich dabei nicht um eine gänzlich neue Absicht, die mit dieser Regelung verwirklicht werden soll. Auch der bestehende Bebauungsplan Nr. 166 beinhaltet bereits einen Ausschluss von Vergnügungsstätten.

Es wird daher festgesetzt:
Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO ist in den GE-Gebieten die ausnahmsweise zulässige Nutzung gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten) unzulässig.
Ebenso sind im Gewerbegebiet Bordelle und sonstige Betriebe, die der Erregung und/oder Befriedigung sexueller Bedürfnisse dienen, ausgeschlossen.

Höhe baulicher Anlagen, Bauweise

Bauweise

In den GE-Gebieten gilt eine abweichende Bauweise. Die Gebäude sind mit seitlichem Grenzabstand im Sinne der offenen Bauweise zu errichten. Die maximale Länge der Hausformen darf allerdings mehr als 50 m betragen.

Höhe baulicher Anlagen

Im Bebauungsplan erfolgen Regelungen zur Höhenlage der Gebäude:

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB darf die zulässige Oberkante baulicher Anlagen das Maß von 12,0 m nicht überschreiten. Bezugspunkt ist die dem Baukörper zugeordnete öffentliche Verkehrsfläche.

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

Höhenlage öffentlicher Verkehrsflächen / Anschlusshöhen der Grundstücke

Die öffentlichen Verkehrsflächen im Plangebiet sind bereits hergestellt.

Behandlung des Regenwassers

Die technische Infrastruktur ist im Plangebiet bereits hergestellt. Es erfolgen daher keine Regelungen zur Regenwasserbehandlung.

Schallschutz

Ein schalltechnisches Gutachten ist erarbeitet worden. Der Bebauungsplan nimmt Festsetzungen zu Emissionskontingenten und Lärmpegelbereichen auf. Weitergehende Ausführungen können dem Punkt A 9 dieser Begründung entnommen werden.

Grüngestaltende und ökologische Maßnahmen

Stellplatzbegrünung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b BauGB ist bei Anlage von notwendigen Stellplätzen gemäß § 51 BauO NRW je angefangener 8 Stellplätze ein Laubbaum zu pflanzen. Die zugehörige Pflanzfläche muss mindestens 9 qm aufweisen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Pflanzqualität: Stammumfang mind. 16-18 cm. Es wird empfohlen, die Auswahl der Pflanzen nach der Liste B im Anhang vorzunehmen.

Eingrünung des Plangebietes

Der Bebauungsplan regelt zum Teil eine Eingrünung der Grundstücksflächen. Diese Festsetzung folgt den Regelungen des Ursprungsplanes. Die Eingrünungen dienen der Einbindung des Plangebietes in die umgebenden Strukturen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Eingriffsbilanzierung gelangt zu dem Ergebnis, dass im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan die Eingriffswirkung nicht erhöht wird. Ausgleichsmaßnahmen sind daher nicht erforderlich.

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise

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

Schallschutzempfehlungen
Zum Schutz der Empfängerseite vor erhöhten Schallimmissionen sind verschiedene passive Schallschutzmaßnahmen möglich. Dieses sind z. B.
- Akustisch günstige Orientierung der Gebäude (Schlafräume an lärmarmer Seite etc.)
- Einbau schalldämmender Fenster
- Erhöhung der Schalldämmung der Fassade
- Akustisch günstige Ausbildung bzw. Anordnung der Freibereiche, Terrassen und/oder Balkone
- Erhöhung der Schallabsorption in lärmempfindlichen Räumen
- Ausschluss von schützenswerten Nutzungen hinter lauten Fassaden

Wasserschutzzone (Kennzeichnung)
Das Plangebiet liegt in der Wasserschutzzone III A. Auf die entsprechenden Bestimmungen wird hingewiesen.

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

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

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

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

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

Auf die konkreten Regelungen des Bundesfernstraßengesetzes wird verwiesen.

Schutz des belebten Oberbodens
Zum Schutz und zur Sicherung des belebten Oberbodens im Bereich der Baumaßnahme ist dieser in Mieten fachgerecht bis zur Wiederverwendung zu lagern. Der Boden ist gegen Verunkrautung und sonstige Verunreinigungen zu schützen. Bei den Bodenarbeiten sind die einschlägigen Bestimmungen (z. B. DIN) zu beachten.

Verbesserung des Lokalklimas
Zur Minderung der Aufheizung des Lokalklimas bzw. Verbesserung des Kleinklimas sind folgende Maßnahmen zu empfehlen:
a) Fassadenbegrünung entweder mit Selbstklimmer und/oder mit Schlingpflanzen an Kletterhilfen
b) Extensive Dachbegrünung mit mind. 10 cm starker Vegetationsschicht auf den Garagen
c) Anlage von Gartenteichen, die durch einen Teil des Niederschlagswassers gespeist werden können

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 abzustimmen.

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

Anhang

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

Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuss
Crataegus monogyna	Weißdorn
Crataegus oxyacantha	Rotdorn
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Ilex aquifolium	Stechpalme
Lonicera periclymenum	Waldgeißblatt
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 9. Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung

Für das Plangebiet wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet. Dieses betrachtet die Auswirkungen des vom Gewerbe ausgehenden Lärms auf die umliegenden schutzbedürftigen Nutzungen und den auf das Plangebiet einwirkenden Lärm der tangierenden Straßen.

Über die folgenden Ausführungen hinausgehende Informationen sind der Untersuchung selbst zu entnehmen, die Anlage zu dieser Begründung ist.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen (Emissionskontingente)

Für die Flächen mit einer Gebietsausweisung entsprechend Gewerbegebiet innerhalb des Plangebietes wurde eine Geräuschkontingentierung gemäß DIN 45691 durchgeführt und die zulässigen Emissionskontingente L_{EK} sowie richtungsabhängige Zusatzkontingente ermittelt. Dabei sollen für die bestehenden Betriebe eine Bestandsabsicherung erfolgen und mögliche verbleibende Entwicklungspotentiale (unter dem Gesichtspunkt Schall) für alle Flächen aufgezeigt werden.

Für die Geräuschkontingentierung wurde das Plangebiet in Abhängigkeit örtlicher Gegebenheiten (Grundstücksgrenzen, Flurstücke etc.) in Teilflächen aufgeteilt, für die die Emissionskontingente bestimmt wurden. Die Verteilung orientiert sich nach den Planungsabsichten und soll ermöglichen, dass möglichst viel Schall emittiert werden darf - ohne dass an den schutzwürdigen Nutzungen die Richtwerte überschritten werden. Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wird die Gewerbelärmvorbelastung berücksichtigt.

Die genaue Vorgehensweise zur Ermittlung der Emissionskontingente ist der Untersuchung selbst zu entnehmen.

Im Ergebnis erhalten die einzelnen Flächen im Plangebiet unterschiedliche Emissionskontingente, d. h. auf den einzelnen Flächen darf unterschiedlich viel Lärm gemacht werden. Diese unterschiedliche Verteilung ergibt sich aus dem Ziel, dass vorhandene Betriebe weiterhin mit ihrem derzeit verursachten Lärm abgesichert bleiben sollen. Diese Flächen werden bei der Vergabe der Emissionskontingente gegenüber den Fläche, auf denen bisher kein oder weniger Lärm verursacht wird, bevorzugt. Mit dem genannten Ziel wird in der städtebaulichen Abwägung diese Ungleichverteilung gerechtfertigt.

Die Kontingentierung lässt gleichwohl auf allen Flächen eine gewerbliche Nutzung zu. Im Vergleich zum heutigen Zustand sind - unter dem Gesichtspunkt Lärm - auch noch Entwicklungspotentiale gegeben.

Mit Aufnahme der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung als Festsetzung in den Bebauungsplan wird dem Schutz vor Lärm ausgehend von den Gewerbebetrieben im gebotenen Maße Rechnung getragen.

Hinweis: Die DIN 45691 (Dezember 2006) sowie die TA-Lärm (26.08.1998) sind im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 236), während der Dienststunden einzusehen.

Passive Lärmschutzmaßnahmen (Lärmpegelbereiche)

Den Berechnungen der Emissionsschallpegel aus dem Straßenverkehr liegen Verkehrsbelastungszahlen des Knotenpunktes Schermbecker Landstraße/RWE-Straße/Rudolf-Diesel-Straße aus dem Jahr 2012 zugrunde, die auf das Prognosejahr 2025 hochgerechnet wurden. Die Beurteilung erfolgte auf Grundlage der DIN 18005.

Im Ergebnis wird der schalltechnische Orientierungswert von 55 dB(A) nachts und von 65 dB(A) zum Tageszeitraum für Gewerbegebiet zur RWE-Straße und zur Schermbecker Landstraße hin überschritten. An den Fassaden entlang der Schermbecker Landstraße treten zum Teil deutliche Überschreitungen der Orientierungswerte auf.

Aufgrund der gegebenen städtebaulichen Situation sind aktive Schallschutzmaßnahmen im vorliegenden Fall nicht vorgesehen. Der gebotene Schutz wird durch die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet.

Zum Schutz vor Außenlärm (Verkehrslärm) sind technische Vorkehrungen an den Außenbauteilen der Gebäudeseiten (Fassaden), hinter denen sich schutzbedürftige Räume im Sinne der Anmerkung 1 in 4.1 der DIN 4109 befinden, vorzusehen. Entsprechend der Lage der Fassaden in den Lärmpegelbereichen muss gewährleistet sein, dass die Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach der Tabelle 8 der DIN 4109 eingehalten werden.

Nach der Tabelle sind dies

<u>für Aufenthaltsräume in Wohnungen:</u>

Larmpegelbereich I	erf.R' w,res ≥ 30 dB
Larmpegelbereich II	erf.R' w,res ≥ 30 dB
Larmpegelbereich III	erf.R' w,res ≥ 35 dB
Larmpegelbereich IV	erf.R' w,res ≥ 40 dB
Lärmpegelbereich V	erf.R' w,res ≥ 45 dB
Lärmpegelbereich VI	erf.R' w,res ≥ 50 dB

<u>für Büroräume:</u>

Larmpegelbereich II	erf.R' w,res ≥ 30 dB
Larmpegelbereich III	erf.R' w,res ≥ 30 dB
Larmpegelbereich IV	erf.R' w,res ≥ 35 dB
Lärmpegelbereich V	erf.R' w,res ≥ 40 dB
Lärmpegelbereich VI	erf.R' w,res ≥ 45 dB

Für Schlafräume sind bei einem Beurteilungspegel (Außenpegel) von mehr als 45 dB(A) zum Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) schallgedampfte Lüftungssysteme vorzusehen. An den betroffenen Fassaden mit Verkehrslärmimmissionen zum Nachtzeitraum von über 60 dB(A) sind keine Fenster zu Schlafräumen anzuordnen.

Die der Festsetzung zugrunde gelegten Lärmpegelbereiche sind dem auf der Planzeichnung abgebildeten "Lageplan mit Kennzeichnung der Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109" zu entnehmen. (Diese Darstellung stellt die Lärmpegelbereiche bei freier Schallausbreitung dar. Sie wurde gewählt, um den Umstand Rechnung zu tragen, dass die Nachbarbebauungen sich u. U. verändern können.)

Aufgrund z. B. der Orientierung der Fassaden zu den Straßen, Abschirmungseffekten und ähnlichem, können gegebenenfalls geringere Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen erforderlich sein, als sie sich nach dieser Festlegung ergeben würden. Daher wird geregelt, dass Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden können, wenn durch ein Fachgutachten nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen zur Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen führen.

Hinweis: Der im Gutachten aufgenommenen Abbildung mit Darstellung der Lärmpegelbereiche unter Berücksichtigung der Bestandsbebauung können Anhaltspunkte für den - unter Berücksichtigung der heute vorhandenen Umstände - tatsächlich erforderlichen Aufwand entnommen werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist, als Bestandteil der Bauvorlagen, ein auf den Einzelfall abgestellter Nachweis gemäß DIN 4109 der konkret erforderlichen Schallschutzmaßnahmen zu erbringen.

Hinweis: Die DIN 4109 (Ausgabe November 1989) sowie die DIN 18 005, Teil 1 (Juli 2002) und die DIN 18005, Teil 1, Beiblatt 1 (Mai 1987) sind im Rathaus, Klever-Tor-Platz 1, Wesel, Team Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 234 bis 236), während der Dienststunden einzusehen.

Quelle: Schalltechnische Untersuchung
Aufstellung Bebauungsplan Nr. 230 "Im Buttendicksfeld"
Projektnummer: 33X129940
Auftragnehmer: Pöyry Deutschland GmbH
Auftraggeber: Stadt Wesel
Essen, Mai 2013

Das Gutachten ist Anlage zu dieser Begründung.

A 10. Technische Infrastruktur

Versorgung und Entsorgung des Schmutzwassers, Behandlung des Regenwassers

Alle Anlagen der technischen Infrastruktur sind bereits vorhanden bzw. ein Anschluss ist gewährleistet. Damit ist eine ordnungsgemäße Behandlung sichergestellt. Da die Infrastruktur bereits vorliegt, werden keine Regelungen zur Niederschlagswasserversickerung in den Bebauungsplan aufgenommen.

A 11. Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes / Ergebnisse des Umweltberichtes

Freileitungen am östlichen Rand des Plangebietes

An seinem östlichen Rand wird das Plangebiet von mehreren Freileitungen tangiert. Diese halten allesamt die Abstände nach Abstandserlass NRW zum Plangebiet ein, so dass hier keine Freihaltezonen im Planbereich zu berücksichtigen sind.

Umweltbericht

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein sog. Umweltbericht erarbeitet worden, der Teil 2 dieser Begründung ist. Der Umweltbericht resümiert, dass die Planung gemäß dem Bebauungsplan 230 „Im Buttendicksfeld" keine negative Auswirkung auf Natur- und Landschaft, den Boden und den Wasserhaushalt hat und damit auch keine Kompensationserfordernisse auslöst.

Artenschutzrechtliche Prüfung

Für den Bereich ist eine artenschutzrechtliche Vorprüfung erfolgt. Die allgemeine Vorprüfung ergab für keine Art eine erhebliche Beeinträchtigung, so dass für keine Art eine tiefer gehende Einzelprüfung erforderlich ist.

Altlasten

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.

Im Altlastenkataster des Kreises Wesel werden für den Bereich des Bebauungsplanes Altlastenflächen geführt. Die unter der Bezeichnung KW 12-112 (ehemalige Autoverwertung im nördlichen Planbereich), KW 12-71 (ehemalige Tankstelle im südlichen Planbereich am Krudenburger Weg) und KW 12-87 (wilde Kippe im östlichen Bereich an der Straße Am Marienbusch) geführten Flächen sind allesamt abgeschlossen, d. h. es sind keine Auswirkungen auf die derzeit dort vorhandenen Nutzungen zu erwarten.

A 12. Beurteilung zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung

Bei der Planung handelt es sich um die Überplanung eines bestehenden Bebauungsplangebietes, welches bereits baulich entwickelt ist. Die Überplanung greift ausschließlich in die Art der zulässigen Nutzung ein und formuliert Regelungen zur Zulässigkeit von zentren- und nahversorgungsrelevantem Einzelhandel und zur Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Insoweit ist eine klimarelevante Änderung zum bisherigen Planungsrecht durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 230 nicht zu erkennen. Zugunsten des Klimaschutzes ist in der städtebaulichen Abwägung ein Eingriff in die vorhandenen Rechte nicht geboten. Gleichwohl eröffnet der Bebauungsplan die Durchführung von Maßnahmen für den Klimaschutz (z. B. Photovoltaik,...).

A 13. Flächenbilanz/Planstatistik ; Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 230 "Im Buttendicksfeld" umfasst eine Fläche von ca. 8 ha. Es werden ca. 7,5 ha als Gewerbegebiet festgesetzt; ca. 0,5 ha sind Öffentliche Erschließungsfläche.

Das Plangebiet ist bereits seit Jahren entwickelt, die infrastrukturellen Voraussetzungen hergestellt. Die Neuaufstellung des Planungsrechtes für den Bereich konkretisiert im Wesentlichen die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung für Einzelhandelseinrichtungen. Öffentliche Verkehrs- und Erschließungsanlagen werden nicht verändert, ergänzende bodenordnerische Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die Bauvorhaben im Plangebiet erfolgen in Privatinitiative. Direkte Kosten für die Stadt sind daher nicht zu erwarten.

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

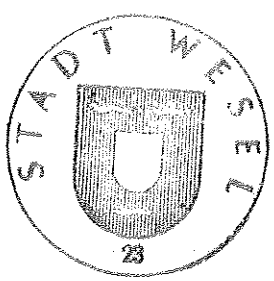
Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung unter dem Titel:

Bebauungsplanes Nr. 230 "Im Buttendicksfeld"
UMWELTBERICHT

Neben dem Umweltbericht umfasst die anliegende Zusammenstellung der umweltrelevanten Gutachten ebenso:
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Bodenschutzgutachten

Aufgestellt:

25.05.2013



Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin

im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen:

Landschaftspflegerischer Begleitplan (Teil des Umweltberichtes)

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

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

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

Schalltechnische Untersuchung
Aufstellung Bebauungsplan Nr. 230 "Im Buttendicksfeld"
Projektnummer: 33X129940
Auftragnehmer: Pöyry Deutschland GmbH
Auftraggeber: Stadt Wesel
Essen, Mai 2013

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Bebauungsplanes Nr. 230 „Im Buttendicksfeld" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Bebauungsplanes über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 10.07.2013 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 18.07.2013 bis einschließlich 06.09.2013.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 09.09.2013

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 230 „Im Buttendicksfeld" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Bebauungsplanes wurden seitens der Öffentlichkeit keine 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 Stellungnahmen abgegeben, die gem. Vorlage für die Sitzung des Rates am 17.12.2013 nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander so behandelt werden, dass der Entwurf des Bebauungsplanes weder geändert noch ergänzt werden muss.

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

Wesel, den 09.09.2013

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
im Auftrage

(Prior)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 17.12.2013.