Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB
Bebauungsplan Nr. 235 „Gewerbegebiet Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße“

Verfahrensablauf

Der Rat der Stadt Wesel hat am 11.12.2012 den Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 235 „Gewerbegebiet Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße“ im Ortsteil Obrighoven beschlossen. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde am 07.08.2013 bekanntgemacht und in der Zeit vom 07.08.2013 bis 13.09.2013 durchgeführt. Parallel ist das Scoping und die frühzeitige Behördenbeteiligung ebenfalls bis zum 13.09.2013 durchgeführt worden.

Der Rat der Stadt Wesel fasste am 17.12.2013 den Beschluss zur Offenlage. Die öffentliche Auslegung des Planentwurfes wurde am 08.01.2014 bekanntgemacht, die Benachrichtigung der Behörden erfolgte am 13.01.2014. In der Zeit vom 16.01.2014 bis zum 17.02.2014 fand die öffentliche Auslegung statt. Der Planbeschluss erfolgte in der Ratssitzung am 08.04.2014.

Flächenbilanz

Das ca. 3 ha große Plangebiet liegt in der Gemarkung Obrighoven, Flur 12 und umfasst die Flurstücke 780, 953, 954 und 955.

Größe Plangebiet insgesamt	**ca. 30.079 qm**
davon:	
Gewerbegebiet	ca. 24.795 qm
davon GE 1	ca. 11.329 qm
davon GE 2	ca. 13.466 qm
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 1.174 qm
Öffentliche Grünfläche	ca. 4.110 qm
davon Grünfläche A	ca. 3.122 qm
davon Grünfläche B	ca. 988 qm

Kompensationsmaßnahmen (Ausgleich von 19.380 ökologischen Werteinheiten) sind außerhalb des Plangebietes auf der Ökokontofläche der Stadt Wesel mit der Bezeichnung IM 01 „Fischaufstiegsanlage Bärenschleuse“ festgesetzt.

Planungsziele

Da für den vorhandenen Gewerbestandort Rudolf-Diesel-Straße vermehrt Ansiedlungswünsche seitens einiger Gewerbebetreiber geäußert wurden, wird der Bebauungsplan Nr. 235 „Gewerbegebiet Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße“ aufgestellt. Das Gewerbegebiet soll insbesondere zur Ansiedlung von produzierendem, verarbeitendem und reparierendem Gewerbe sowie Handwerksbetrieben dienen. Dadurch werden die vorhandenen Gewerbeflächen entlang der Rudolf-Diesel-Straße arrondiert. Der Nutzungsgrad des geplanten Gewerbegebiets soll sich an die vorhandene Gewerbestruktur entlang der Rudolf-Diesel-Straße orientieren. Aufgrund des Ausbaustandards soll das Plangebiet ausschließlich über die Rudolf-Diesel-Straße erschlossen werden.
Bereits im Jahr 1999 sollten die Flächen für eine gewerbliche Nutzung entwickelt werden. Eine bereits an der Rudolf-Diesel-Straße ansässige Firma gab damals an, dass sie zur

Sicherung des Betriebsstandortes dringend Erweiterungsflächen benötigte. Der Rat der Stadt Wesel beschloss daher am 19.01.1999 die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 1 „Feldstraße / Rudolf-Diesel-Straße“. Parallel dazu erfolgte die Aufstellung der 12. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wesel. Diese wurde mit Verfügung der Bezirksregierung Düsseldorf vom 05.07.2000 genehmigt. Da der o.g. Betrieb, der im Verfahren der Vorhabenträger war, den Betriebsstandort an der Rudolf-Diesel-Straße während des Verfahrens aufgab, kam der Durchführungsvertrag nicht zustande, weshalb auch der VBB Nr. 1 nicht weitergeführt werden konnte. Auf die öffentliche Bekanntmachung der 12. Änderung des Flächennutzungsplans wurde daher verzichtet. Diese erfolgte daher erst am 24.10.2012 aufgrund der nun vorliegenden Planung. Mit dem Satzungsbeschluss für den Bebauungsplanes Nr. 235 wird gleichzeitig das Verfahren zum VBB Nr. 1 eingestellt. Dies gilt auch für die Bereiche, die nicht von dem Bebauungsplan Nr. 235 überlagert werden (Bereich nördlich der Feldstraße).

Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden müssen. Die Betrachtung aller Umweltmedien ist im Umweltbericht, der als gesonderter Bestandteil (Teil B) der Begründung beigefügt ist, erfolgt. Nachfolgend genannte umweltbezogene Informationen sind im Umweltbericht des Bebauungsplanes enthalten:

- Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter und Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch, Tiere und Pflanzen sowie Landschaft, Boden, Wasser, Klima / Luft und sonstige Kultur- und Sachgüter
- Artenschutzrechtliche Prüfung
- Bodenschutzgutachten
- Landschaftspflegerischer Fachbeitrag einschl. Eingriffs- und Ausgleichbilanzierung

Der Umweltbericht kommt zu dem Ergebnis, dass Ausgleichsmaßnahmen für den durch die Planung entstehende Eingriff erforderlich werden. Für im Plangebiet festgesetzte Anpflanzflächen ist eine Aufwertung von 2 Punkten möglich. Dadurch verringert sich die auswärtige Kompensationsforderung. Der erforderliche externe Ausgleich (19.380 ÖWE) erfolgt auf der im Ökokonto der Stadt Wesel unter der Bezeichnung IM 01 „Fischaufstiegsanlage Bärenschleuse“ geführten Fläche. Auch für den Ausgleich für die Beeinträchtigungen von Bodenfunktionen werden Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Gebietes festgesetzt. Dieses Kompensationserfordernis wird erbracht auf den Flächen des Ökokontos der Stadt Wesel unter den Bezeichnungen IF 01 „Fischaufstiegsanlage Bärenschleuse“, BÜF 01 „Hagelkreuzweg 1“, BÜF 02 „Hagelkreuzweg 2“, OHF 01 „Dorstener Straße“ und OHF 03 „In der Luft“.

Der städtebauliche Teil der Begründung (Teil A) beschreibt nicht nur den Eingriff in Natur und Landschaft, auch werden die Auswirkungen auf den Klimaschutz und zur Klimaanpassung beschrieben. Es konnte festgestellt werden, dass sich aufgrund der Planung zwar negative Veränderungen (insb. Temperaturanstieg) ergeben, dass diese Veränderungen aber nur mittlere nachteilige Auswirkungen auf das Klima haben. Denn im Plange-

biet herrscht maritimes Klima mit milden Wintern und mäßig warmen Sommern. Darüber hinaus ist das Plangebiet relativ klein, ist laut Umweltbericht keine Luftaustausch- bzw. Klimaausgleichsfläche und weist durch die angrenzende Rudolf-Diesel-Straße bereits eine gewisse Vorbelastung (insb. Schadstoff- und Feinstaub) auf. Auch ist darauf hinzuweisen, dass die nördlich des Plangebiets angrenzenden Waldflächen (ca. 6,3 ha) eine gewisse klimaökologische Funktion haben. Sie sind wichtige Kaltluftproduzenten und tragen zum Klimaausgleich in den angrenzenden Siedlungsflächen bei.

Im städtebaulichen Teil der Begründung (Teil A) wurde auch eine Prüfung zu alternativen Standorten (insb. vor dem Hintergrund des Vorrangs der Innenentwicklung) vorgenommen. Im Ergebnis hat sich das Plangebiet als am besten geeignete Fläche erwiesen. Die Entwicklung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle bietet sich u.a. deswegen an, weil ein bereits voll entwickelter Gewerbestandort existiert. Technische Infrastruktureinrichtungen befinden sich demnach bereits in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und können genutzt werden. Darüber hinaus ist das Gewerbegebiet optimal an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Bereits im Jahr 1999 wurde ein Hydrogeologisches Gutachten für den Bereich des Plangebietes erstellt. Dieses Gutachten bezieht sich zwar auf den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 1; da sich die vorliegenden Bodenverhältnisse aber nicht verändert haben, können die Aussagen des Gutachtens zur Versickerungsfähigkeit des Bodens auch für den Bebauungsplan Nr. 235 herangezogen werden. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei den vorliegenden Boden- und Platzverhältnissen eine Versickerung nur bedingt infrage kommt. Vor dem Hintergrund eines insgesamt vergleichbar hohen Aufwands für die Erstellung von Versickerungsanlagen und der bereits getätigten Infrastrukturinvestition wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 235 keine Versickerung des Regenwassers vor Ort festgesetzt. Eine freiwillige Versickerung ist aber möglich.

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.

Ergebnisse aus der frühzeitigen Beteiligungsphase

In der frühzeitigen Beteiligungsphase wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen vorgetragen. Die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Belange werden nun einzeln aufgeführt inkl. der Abwägung der Stadt Wesel:

- Empfehlung einer Überprüfung des konkreten Kampfmittel-Verdachts, der zu überbauenden Flächen auf Kampfmittel sowie Sicherheitsdetektion: Ein zusätzlicher Hinweis zur Sicherheitsdetektion wird in den Bebauungsplan aufgenommen
- Verweis auf Hochspannungsfreileitungen in der Nähe der Ausgleichsfläche. Daher Hinweise, die bei der weiteren Planung berücksichtigt werden sollen: Relevante Änderungen, die den Bestand, den Betrieb und die Zugänglichkeit der Hochspannungsfreileitung oder der Masten beeinträchtigen oder gefährden, sind nicht zu erwarten und nicht vorgesehen. Den Anregungen wird somit gefolgt.

- Von der Planung (entstehender Mehrverkehr) ist die B 58 betroffen. Der Knotenpunkt B 58/Rudolf-Diesel-Straße steht zumindest in den Spitzenstunden an seinen Leistungsgrenzen. Diese verkehrlichen Missstände sollen angemessen berücksichtigt werden: Die verkehrliche Situation am Knotenpunkt B 58/Rudolf-Diesel-Straße ist bekannt und wurde bei der Planung berücksichtigt. Da die Rudolf-Diesel-Straße sowie der Knotenpunkt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegen, kann im Verfahren kein Einfluss auf mögliche Ertüchtigungsmaßnahmen genommen werden. Die zusätzlich entstehenden Verkehre werden keine signifikanten Verschlechterungen der Situation am Knotenpunkt herbeiführen.
- Zwischen Wald (nördlich der Feldstraße) und Baugrenze des BPL ist ein Abstand von 20 m vorgesehen. Dieser ist noch ausreichend. Einer Verringerung des Abstandes könnte nicht zugestimmt werden: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist nicht beabsichtigt, den Abstand zwischen Wald und Baugrenze zu verringern.
- Planmaßnahme befindet sich über Bergwerkseigentum „Wesel 15“ und „Buchholtwelmen“ sowie über dem Erlaubnisfeld „WeselGas“: Der Hinweis, dass das Plangebiet über den Bergwerksfeldern "Wesel 15" und „Buchholtwelmen“ liegt, wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
- Hinweis auf Wunsch zur Möglichkeit der Errichtung eines zentralen BHKW: Die Errichtung eines BHKW ist auch ohne Festsetzung im Plangebiet möglich.
- Anpassung des FNP wird für erforderlich gehalten: FNP wird zur gegebenen Zeit angepasst.
- Der Anflugbereich für Fledermäuse ist offen zu halten (4 m über Geländehöhe). Die nördliche Grünfläche sollte bis zum Wald (Friedhof) fortgeführt werden: Um den Anflugbereich für Fledermäuse nicht zu beeinträchtigen, dürfen in nördlicher Grünfläche nur noch Bäume mit Endwuchshöhe von max. 5 m gepflanzt werden. Grünfläche wird nicht erweitert, da der Bereich nicht im Geltungsbereich des BPL liegt.

Weitere Änderungen des Bebauungsplanes haben sich ergeben, da zuvor eine Vielzahl von Zufahrten entlang der Rudolf-Diesel-Straße möglich gewesen wäre. Dies sollte auch, um die vorhandenen Straßenbäume zu schützen, geändert werden. Darüber hinaus wurde eine Anpflanzungsfläche am östlichen Rand des Plangebietes aufgenommen, um auch hier eine moderate Eingrünung des Plangebiets zu gewährleisten. Ein Hinweis, dass die DIN-Normen etc. bei der Stadt Wesel eingesehen werden können, ist aus verfahrensrechtlichen Gründen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

Ergebnisse aus der Beteiligungsphase

Diverse TÖBs verweisen auf ihre Stellungnahmen, die während der frühzeitigen Beteiligungsphase abgegeben wurden. Sie werden seitens der Stadt Wesel auf die gleiche Weise berücksichtigt, wie die Stellungnahmen zur frühzeitigen Beteiligungsphase. Neue Anregungen wurden nicht vorgebracht. Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wurden erneut nicht vorgebracht. Eine Überarbeitung der Planung ist daher nicht erforderlich.