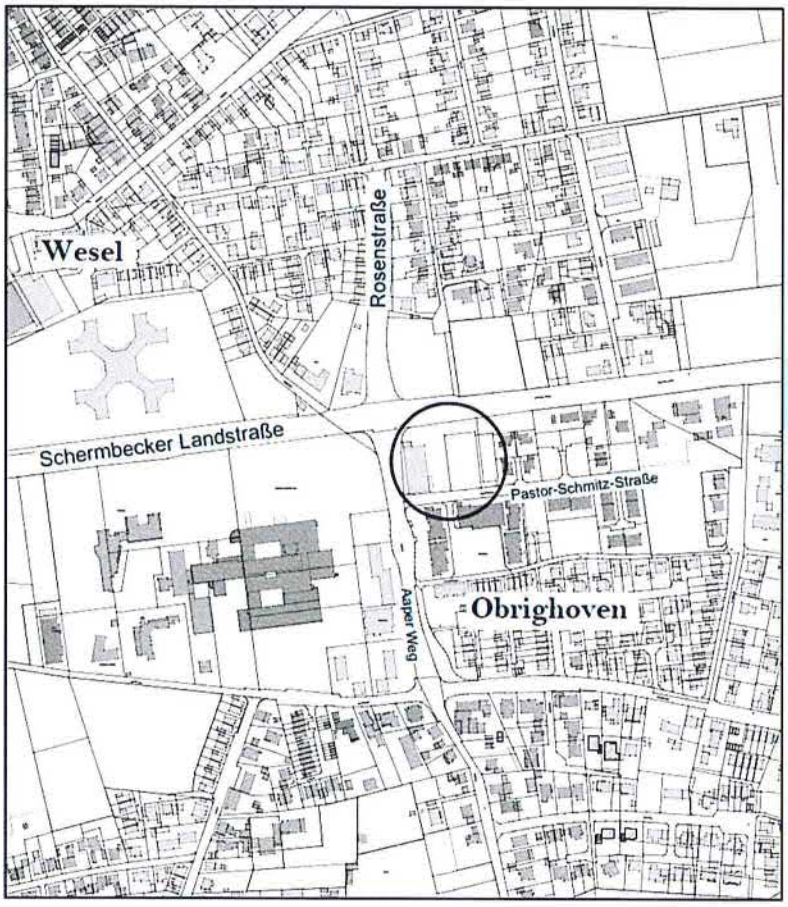
Hansestadt Wesel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 19 "Nahversorger Pastor-Schmitz-Straße"



mit Vorhaben- und Erschließungsplan

Begründung

5. AUSFERTIGUNG

Inhalt

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsziel, Erfordernis der Planung
1.2 Räumlicher Geltungsbereich
1.3 Derzeitige Situation
1.3.1 Vorhandene Nutzungen
1.3.2 Bedeutung für die Ökologie
1.4 Übergeordnetes Planungsrecht
1.5 Sonstige Planvorgaben

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Städtebauliches Erweiterungs- und zukünftiges Nutzungskonzept
2.2 Festsetzungen
2.2.1 Art der baulichen Nutzung, Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel
2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise
2.2.3 Erschließung / Stellplätze
2.2.4 Anbau- und Werbeverbotszone zur B 58 / Grünflächen

3. Ver- und Entsorgung des Gebietes

3.1 Versorgung mit Wasser, Strom, Kommunikationstechnik
3.2 Entwässerung

4. Auswirkungen der Planung

4.1 Allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c UVPG
4.2 Eingriffsregelung
4.3 Artenschutz

5. Immissionsschutz

6. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

7. Altlasten

8. Bodenordnung

9. Sonstige Belange

9.1 Belange des Denkmalschutzes
9.2 Kampfmittel

10. Flächenbilanz

1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Planungsziel, Erfordernis der Planung

Im 11.12.2012 beschlossenen Einzelhandelskonzept [1] der Stadt Wesel wurde der Bereich um den an der Schermbecker Landstraße (B 58) ansässigen Lebensmitteldiscounter als „wichtigster Standort" für die Nahversorgung im Ortsteil Wittenberg ermittelt. Er nimmt hier auch schon zzt. den überwiegenden Teil der Verkaufsfläche ein, zumal das südlich angrenzende Areal, das nach Vorgabe auch Bestandteil des Versorgungsbereiches ist, z. T. leer steht und auch nach Einschätzung des Konzeptes „trotz des baulich sehr guten Zustandes als Brache bezeichnet" wird.

Der Eigentümer beabsichtigt nun, die zzt. genehmigte Verkaufsfläche des Marktes von rd. 715 m² auf insgesamt bis zu 1.000 m² zu erweitern. Ziel der Erweiterung ist eine Nutzungsoptimierung zur Verbesserung der Warenpräsentation und inneren Logistik als Beitrag zum langfristigen Erhalt und zur Stärkung eines städtebaulich integrierten und verbrauchernahen Standortes für die Nahversorgung im Stadtgebiet. Die Planung beinhaltet auch die Einrichtung eines Backshops).

Dieses Ansinnen wird von der Stadt befürwortet. Es ist jedoch nachzuweisen, dass bei einer Erweiterung im geplanten Umfang keine Anhaltspunkte für schädliche Auswirkungen auf die Innenstadt und andere Nahversorgungsbereiche bestehen und von keinen Störungen z.B. der Umwelt und zentraler Versorgungsbereiche / verbrauchernaher Versorgung auszugehen ist.
Analog zu der Erweiterung der Verkaufsfläche soll das Gebäude nach Osten leicht vergrößert werden.

Der bisher rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 134 - Stand: 2. Änderung vom 01.10.1991 - setzt den Standort gemäß der in den achtziger Jahren hier ursprünglich vorgesehenen Entwicklung als Stellplatzfläche fest, z. T. öffentlich, z. T. privat. Die privaten Stellplätze waren als „Gemeinschaftsstellplätze" einer damalig geplanten verdichteten Wohnbebauung südlich der Bebauungsplanänderung zugeordnet, diese kam jedoch nicht zum Tragen. Stattdessen wurden hier o. g. Gebäude für Einzelhandel und Dienstleistungen errichtet, deren Stellplatzbedarf auf den Grundstücksflächen geregelt ist. Auch der diesbezügliche Bedarf an öffentlichen Stellplätzen war entfallen.

Stattdessen wurde zur Deckung des Nahversorgungsangebotes ein Lebensmittel-discounter errichtet, der im Zuge einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes genehmigt wurde.
Durch die nunmehr vorgesehene Erweiterung der Verkaufsfläche auf über 800 m² ist der Betrieb nach den Vorgaben der Baunutzungsverordnung (§ 11 Abs. 3) zukünftig als sog. „großflächiges Einzelhandelsvorhaben" außer in Kerngebieten (Innenstadt) nur in Sondergebieten zulässig.

[1] Quelle: Einzelhandel in Wesel, Planquadrat Dortmund im Auftrag der Stadt Wesel, Stand: 09.03.2013

Auch der Flächennutzungsplan der Stadt stellt die Flächen zzt. noch als „Wohnbaufläche" dar. Des Weiteren gilt für diesen Bereich die Gestaltungssatzung Nr. 12 „Zwischen Aaper Weg und St.-Antonius-Weg".

Für eine Zulässigkeit der geplanten Erweiterung des Discounters werden somit Änderungen des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes 134 sowie eine Teilaufhebung von o. g. Gestaltungssatzung erforderlich.
Die Änderung des Bebauungsplanes soll aufgrund Lage, Umfeld und bisheriger Nutzung als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden, der FNP soll nachträglich „berichtigt" werden.

Da bereits konkrete Pläne für die Erweiterung vorliegen, sollen die planungsrechtlichen Erfordernisse über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geregelt werden. Hierdurch wird sichergestellt, dass die Umsetzung der Planung verbindlich geregelt ist und zeitnah erfolgt.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 19 umfasst das Grundstück des vorhandenen Discounters an der Pastor-Schmitz-Straße 1a. Sie betrifft die Flurstücke 633, 634 und 635, Flur 16, Gemarkung Obrighoven.

Die genaue Abgrenzung ist dem Übersichtsplan zu dieser Bebauungsplanänderung zu entnehmen.
Der Geltungsbereich hat eine Größe von insgesamt rd. 0,54 ha (ca. 5.438 m²).

1.3 Derzeitige Situation

1.3.1 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt im Ortsteil Obrighoven/Wittenberg, südlich der Schermbecker Landstraße (B58) und wird von Süden durch eine Zufahrt von der Pastor-Schmitz-Straße erschlossen.

Das Discountergebäude befindet sich auf der westlichen, dem Aaper Weg und dem Krankenhausareal zugewandten, die Stellplatzanlagen auf der östlichen Seite des Grundstücks. Die Kundenzufahrt erfolgt über die südlich gelegene Zuwegung auf das Grundstück, die Lieferzufahrt des Marktes ebenfalls. Die Anlieferzone befindet sich nördlich des Gebäudes.

Nördlich wird der Änderungsbereich durch die Schermbecker Landstraße (B 58) begrenzt, östlich durch eine Fläche mit Baumbestand und folgend die anschließende Wohnbebauung, südlich durch die Pastor-Schmitz-Straße und westlich durch den Aaper Weg.

Die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind – mit Ausnahme der nördlichen Grünfläche als Abstandsfläche zur Bundesstraße und des straßenbegleitenden Grüns am Aaper Weg - nahezu komplett versiegelt - Gebäude und Stellplatzflächen - und rundum in den vorhandenen Siedlungsbereich des Ortsteils eingebunden.

1.3.2 Bedeutung für die Ökologie

Aufgrund der Lage des Gebietes innerhalb des Stadtgebietes, der nahezu vollständigen Versiegelung des Grundstücks und der umgebend vorhandenen Bebauung und Nutzung ist die ökologische Bedeutung des Geltungsbereiches als äußerst gering einzustufen.
Zudem entspricht die Planung in Nutzung und Intensität - abgesehen von einer Erweiterung des Gebäudes zulasten des bereits versiegelten Vorplatzes - der bisher schon vorhandenen Nutzung der Flächen.
Dichterer Baumbesatz befindet sich erst außerhalb des Änderungsbereiches im Osten und im weiteren Verlauf der B 58. Dieser ist nicht von den Planungen betroffen.

1.4 Übergeordnetes Planungsrecht

Der wirksame Flächennutzungsplan stellte den Bereich - entsprechend den bisherigen Bebauungsplanfestsetzungen für private Gemeinschaftsstellplätze – zzt. noch als „Wohnbaufläche“ dar.

Das Verfahren zur Bebauungsplanaufstellung wird auf Grundlage des § 13a BauGB beschleunigt durchgeführt. Gemäß § 13a (2) Nr. 2 BauGB wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes ist damit gewährleistet.

1.5 Sonstige Planvorgaben

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist zudem Bestandteil der Gestaltungssatzung Nr. 12 „Zwischen Aaper Weg und St.-Antonius-Weg“. Von dieser wurde ebenfalls bereits im Rahmen der Genehmigung des Marktes abgewichen. Im Zuge der Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist eine Teilaufhebung der Gestaltungssatzung für den Geltungsbereich beabsichtigt.

2. Städtebauliches Konzept

2.1 Städtebauliches Erweiterungs- und zukünftiges Nutzungskonzept

Die im Änderungsbereich vorhandenen Strukturen sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Die geplanten baulichen Entwicklungen sollen durch Erweiterung des Marktgebäudes nach Osten ermöglicht werden.
Im Übrigen werden die vorhandenen Strukturen in ihrem Bestand gesichert.

2.2 Festsetzungen

2.2.1 Art der baulichen Nutzung, Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel

Die Flächen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen zukünftig als Sondergebiet für großflächigen Einzelhandel mit der Zweckbestimmung „Discounter mit Schwerpunkt Lebensmittel" gemäß § 11 (3) BauNVO festgesetzt werden. Es soll eine Verkaufsfläche von insgesamt bis zu 1.000 m² ermöglicht werden.
Innerhalb des Sondergebietes sollen zudem ein Backshop und ein Stehcafe zulässig sein.

Zwecks eindeutiger Regelung wird wie folgt definiert, welche Flächen innerhalb des Bebauungsplanes zur Verkaufsfläche zu rechnen sind:
"Als Verkaufsfläche des Lebensmitteldiscounters wird die Fläche festgesetzt, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden.

Dazu zählen als Verkaufsfläche grundsätzlich auch

- der Raum hinter der Kasse, der von Kunden u.a. für die Verpackung und das Umladen der Ware genutzt werden kann,
- die Verteilerflächen bzw. Zugangsflächen wie z.B. die Ein- und Ausgänge, Windfänge oder Windfanganlagen,
- die Flächen für die Einkaufswagen, die innerhalb des Gebäudes auf gestellt sind,
- die für die Kunden uneingeschränkt zugänglichen Freiflächen und
- die Ausstellungsflächen für Aktions- oder Saisonwaren (z.B. für Blumen / Pflanzen, Kartoffeln, Streusalz, Erden) außerhalb des Eingangsbereiches bzw. neben dem Eingangsbereich auf überdachten oder ähnlichen Flächen an den Gebäuden."

2.2.2 Maß der baulichen Nutzung, Baugrenzen, Bauweise

Das Maß der baulichen Nutzung wird über die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), der maximal zulässigen Geschossfläche, der maximal zulässigen Vollgeschosse und der maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt. Dieses Festsetzungsgerüst ist im Zusammenhang mit den Festsetzungen zu den überbaubaren Flächen (Baugrenzen) und zur Bauweise für die Eingrenzung des zukünftigen Gebäude- und Nutzungsumfanges ausreichend und lässt dem Bauherren und Nutzer einen Spielraum zur Verwirklichung seiner Ansprüche innerhalb eines städtebaulichen Rahmens zur Vermeidung ungewollter Entwicklungen.

Das Grundstück ist bereits heute nahezu vollständig versiegelt. Da es auch zukünftig wirtschaftlich genutzt werden soll, wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt, mit der durch * gekennzeichneten Maßgabe, dass für Stellplatzanlagen eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 zulässig ist. Gründe für eine Einschränkung der Bebaubarkeit sind im vorliegenden Fall nicht gegeben. Die maximale zukünftige bauliche Nutzung innerhalb der Fläche ist demnach zulässig, soweit der festgesetzte Wert und die durch die Baugrenzen festgelegte Überbaubarkeit dieses zulassen.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe wird – mit Bezug auf die umliegend vorhandene Verkehrsfläche (Bezugspunkt mit 27 m üNN) – auf maximal 10 m begrenzt. Das Gebäude selbst hat nach aktuellem Stand eine Höhe von rd. 8,51 m (mit Bezug OK Fußboden).

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch vordere, seitliche und rückwärtige Baugrenzen so festgelegt, dass die bestehenden Baukörper planungsrechtlich abgesichert sind und zukünftig genügend Gestaltungsspielraum im Hinblick auf die geplanten Erweiterungen nach Osten ermöglicht wird.

Die in Korrespondenz hierzu festgesetzte abweichende Bauweise entspricht der offenen Bauweise insoweit, dass Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind. Jedoch darf die Gebäudelänge von 50 m überschritten werden. Auch dieses entspricht der Bestandssituation.

2.2.3 Erschließung / Stellplätze

Die verkehrliche Erschließung des Marktes soll unverändert über die vorhandene Zufahrt von der Pastor-Schmitz-Straße erfolgen. Über die Schermbecker Landstraße (B 58) ist eine gute überörtliche Anbindung gegeben. Zzt. gibt es Überlegungen, zur besseren Verkehrsabwicklung des Krankenhauses den südlich gelegenen Kreuzungsbereich Aaper Weg / Wittenberger Str. zu einem Kreisverkehr umzugestalten. Nach aktuellem Sachstand hat dies jedoch keine Auswirkungen auf den Änderungsbereich des Bebauungsplanes.

Zur Klarstellung, dass auch zukünftig keine direkte Anbindung des Plangebietes an die B 58 erfolgen kann oder darf, wird entlang der nördlichen Plangebietsgrenze zusätzlich ein Zu- und Abfahrtsverbot festgesetzt.

Die für die vorhandenen und zukünftig zulässigen Nutzungen erforderlichen Stellplätze sind auf dem Grundstück nachzuweisen. Dabei sind die Vorgaben der Anlage zu Nr. 51.11 VV BauO NRW für Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² zu beachten.
Durch entsprechende Planskizzen ist überprüft worden, dass auch bei einer Erweiterung des Marktes eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen vorhanden sein wird, nach aktuellem Planungsstand ca. 93. Ca. 18 Stellplätze liegen z. T. im Bereich der Anbauverbotszone (siehe auch 2.2.4) und sind nach § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz (FStrG) als sog. „nicht baurechtlich notwendige" Stellplätze einzustufen. Auf Grundlage der anderen ca. 75 Stellplätzen wird je m² Verkaufsfläche von max. 1.000 m² ein Verhältnis von 1 Stellplatz je 13,3 m² Verkaufsfläche erreicht, die Vorgabe der o. g. Anlage 51.11 BauO NRW für Verkaufsstätten mit mehr als 700 m² von 1 Stellplatz je 10 bis 30m² Verkaufsfläche wird auch dann eingehalten.

2.2.4 Anbau- und Werbeverbotszone zur B 58 / Grünflächen

Die nördlich an das Betriebsgelände des Marktes angrenzende Grünfläche war im Bebauungsplan Nr. 134 als „öffentliche Grünfläche" festgesetzt. Sie ist jedoch in privatem Eigentum verblieben und wird somit zukünftig als „private Grünfläche" festgesetzt. Die Zweckbestimmung „Parkanlage" bleibt unverändert.
Im Bereich der Grünfläche ist zudem eine Anbauverbotszone mit einer Tiefe von 20 m festgesetzt. Sie wird von der südlichen Fahrbahnbegrenzung der B 58 ausgemessen. In einem Teilbereich überschneidet sie sich mit den Stellplatzflächen des Marktes (siehe auch Punkt 2.2.3). Dieses entspricht der Bestandssituation und ist im Hinblick auf den Zweck des Anbauverbotes unkritisch.

Gemäß § 9 Abs. 6 FStrG bzw. § 28 StrWG NW ist die Anbauverbotszone auch eine Werbeverbotszone in dem Sinne, dass Werbeanlagen jeglicher Art grundsätzlich verboten sind und in den wenigen möglichen Ausnahmefällen der gesonderten Zustimmung der Straßenbauverwaltung bedürfen. Die ist ebenfalls entsprechend festgesetzt.

Im Bereich des Aaper Wegs ist – wie ebenfalls schon bisher - eine weitere private Grünfläche festgesetzt. Ihre Abgrenzung ist an die real vorhandenen Gegebenheiten angepasst worden.

3. Ver- und Entsorgung des Gebietes

3.1 Versorgung mit Wasser, Strom, Kommunikationstechnik

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Kommunikationstechnik im Gebiet ist aufgrund der vorhandenen Anschlüsse gesichert. Weitere Erfordernisse bestehen nach heutigem Kenntnisstand nicht.

3.2 Entwässerung

Für die Entwässerung gilt dieses entsprechend.

4. Auswirkungen der Planung

Als Planungsziel Bebauungsplanaufstellung steht eine standort- und nutzungsgerechte Erweiterung des vorhandenen Marktes im Vordergrund.
Das Städtebau- und Nutzungskonzept beachtet dabei die in der Umgebung vorhandenen Strukturen - und ermöglicht eine zukunftsfähige, nachhaltige Nutzung.
Aufgrund der Zielsetzungen und Umgebungsstrukturen sind - mit Ausnahme einer Prüfung der schalltechnischen Belange (siehe 5.) potentiell nachteilige Auswirkungen der Planung insbesondere auf die Umweltbelange nicht erkennbar.

4.1 Allgemeine Vorprüfung gemäß § 3c UVPG

Gemäß § 13a (1) Satz 4 BauGB i. V. m. Nr. 18.6 und Nr. 18.8 der Anlage 1 zum UVPG ist für Einzelhandelsbetriebe ab einer Bruttogeschossfläche von 1.200 m², für die ein Bebauungsplan aufgestellt werden soll, eine allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG durchzuführen. Da der festgelegte Mindestwert einer Geschossfläche von 1.200 m² als formale Grundlage für eine Vorprüfung überschritten wird, ist es aufgrund der beabsichtigten zukünftigen Nutzungsintensität und Lage im Stadtgebiet zur planungssicheren Umsetzbarkeit erforderlich, die Umweltbelange und die Auswirkungen der Planung auf diese zu prüfen.

Die Vorprüfung ist der Begründung als Anlage beigefügt. Auf sie wird verwiesen. Im Ergebnis sind erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch das Vorhaben nicht zu erwarten. Eine Verpflichtung zu Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung besteht nicht.

Demnach kann das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans gemäß § 13a (1) Satz 4 BauGB beschleunigt durchgeführt werden. Gemäß § 13a (2) Nr. 1 BauGB gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 (2) und (3) Satz 1 entsprechend. Das bedeutet, dass auch auf dieser Grundlage von der Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes abgesehen wird.

4.2 Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt.
Gemäß § 13a (2) Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, d.h. die Eingriffsregelung ist in diesem Planverfahren nicht anzuwenden.

4.3 Artenschutz

Zur Wahrung der Artenschutzbelange ist bei allen genehmigungspflichtigen Planungs- und Zulassungsverfahren entsprechend den europäischen Bestimmungen eine Artenschutzprüfung durchzuführen.
Die Artenschutzbelange sind zunächst grundlegend dahingehend zu überprüfen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten aktuell bekannt oder zu erwarten sind und ob, wenn ja, aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Vorschriften möglich sind (Vorprüfung Stufe 1).
Diese Artenschutzprüfung wurde durchgeführt und ist der Begründung als Anlage beigefügt. Die Prüfung hat ergeben, dass nach heutigem Kenntnisstand von der Überplanung des Untersuchungsgebietes keine artenschutzrechtlich relevanten Arten und Lebensräume betroffen sind.

5. Immissionsschutz

Zur Absicherung einer Verträglichkeit der vorhandenen und zukünftig zulässigen Bebauung und Nutzung im Änderungsbereich mit der umliegend vorhandenen Bebauung hat das Büro Wenker & Gesing, Gronau, eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt, die der Begründung als Anlage beigefügt ist.

Als maßgebliche Emittenten wurden der Parkplatzverkehr mit Zufahrt und der Anlieferverkehr mit den Ladevorgängen sowie die betriebsbedingten Emissionen (Kühlgeräte, Papierpresse etc.) eingestuft (Gewerbelärm). Zudem wurden die vorhandenen Vorbelastungen und ihre Auswirkungen im Umfeld des Plangebietes untersucht (Blumenladen, Büros, Markt). Untersucht wurde hinsichtlich des Gewerbelärms, ob die Richtwerte der TA Lärm bzw. die Orientierungswerte nach Beiblatt 1 zur DIN 18005-1 an der nächstgelegenen benachbarten Wohnbebauung zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eingehalten werden.

Der Gutachter stellt fest, dass die gültigen Immissionsrichtwerte und zulässigen Geräuschspitzen gemäß TA Lärm unter Berücksichtigung der von ihm genannten Schallschutzmaßnahmen eingehalten werden und der Betrieb damit im Einklang mit den Immissionsschutzvorschriften erfolgt.

Folgende Schutzmaßnahmen sind zu beachten und werden entsprechend festgesetzt:

- Die Parkplatznutzungszeit ist auf den Zeitraum zwischen 06.00 und 22.00 Uhr (Tageszeitraum) zu beschränken.

- Warenlieferungen per Lkw dürfen ausschließlich im Tageszeitraum zwischen 06:00 und 22:00 Uhr stattfinden. Warenanlieferungen per Kleintransporter (zulässiges Gewicht $\leq$ 2,8 t) mit üblicher Handverladung sind auch im Nachzeitraum (22:00 bis 06:00 Uhr) zulässig.

Eine Festsetzung dieser Maßnahmen in einem „normalen" Bebauungsplan ist zunächst nicht möglich, da es hierfür an einer Grundlage nach § 9 BauGB mangelt. Sie werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes verbindlich geregelt.

Hinsichtlich der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen der Bundesstraße B 58 im Norden sind zunächst keine weitergehenden Untersuchungen oder Maßnahmen (Ermittlung der sog. maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 und der Lärmpegelbereiche) erforderlich, da im Plangebiet Wohnhäuser bzw. Bürogebäude mit schutzbedürftigen Räumen nicht vorgesehen sind.

Vorgehensweise und Methodik der Untersuchungen sowie die detaillierten Ergebnisse sind dem Gutachten zu entnehmen.

6. Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung

Der Standort des Lebensmitteldiscounters an der Pastor-Schmitz-Straße ist im Einzelhandelskonzept der Stadt Wesel von 2012 als wichtigster Standort für den Einzelhandel im Ortsteil Wittenberg dargestellt und liegt innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches der Stadt. Er ist Bestandteil des örtlichen Nahversorgungsbereiches und – auch aufgrund der weitreichenden Leerstände im Umfeld – Hauptträger der Nahversorgung der Bevölkerung. Ein langfristiger Erhalt ist ausdrückliches Ziel der städtischen Entwicklung, somit befindet sich die geplante Erweiterung im Einklang mit dem Einzelhandelskonzeptes und seine Zielsetzungen zur Sicherung und Stärkung des Nahversorgungsbereiches.

Da der Standort innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches liegt, haben weder die Bezirksregierung noch der RVR Bedenken gegen das Vorhaben. Wie mit dem RVR abgestimmt, sollte dennoch geprüft werden, dass kein Konflikt mit Ziel 2 des LEP NRW, Sachlicher Teilplan großflächiger Einzelhandel, vorliegt und das Vorhaben auch über eine Ausnahmeregelung zulässig wäre (sog. A-Typik).

In Ziel 2 Satz 3 des LEP zur Festsetzung von SO-Gebieten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche heißt es:
"Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche .... festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und
- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden."

Als Grundlage für die Zulässigkeit der geplanten Verkaufsflächenerweiterung im Hinblick auf die potentiellen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstruktur der Stadt und des Umlandes hat das Büro Planquadrat Dortmund eine entsprechende Untersuchung erstellt. [2]

Grundlagen, Methodik und Detailergebnisse der Untersuchung sind dem Bericht des Büros zu entnehmen. Dieser liegt der Begründung als Anlage bei.

Planquadrat kommt zu dem Ergebnis, dass durch die geplante Erweiterung auf bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche des Discounters in Wesel auf dem Grundstück keine städtebaulich oder raumordnerisch relevanten beeinträchtigenden Auswirkungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO zu erwarten sind und das Vorhaben auch, wenn es außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches läge, am Standort zulässig ist.

7. Altlasten

Altlasten sind im Gebiet nicht bekannt. Da das Grundstück zudem bereits vollständig bebaut und genutzt ist und lediglich begrenzte bauliche Erweiterung oder Veränderungen des Bestandes beabsichtigt sind, besteht auch kein Handlungsbedarf i. S. Altlasten.

Um sicherzustellen, dass die Belange des Bodenschutzes bei der weiteren Entwicklung gewährleistet sind, erhält der Bebauungsplan dennoch einen Hinweis, dass, sofern im Zuge von Bodenaushubarbeiten geruchliche Auffälligkeiten oder Bodenverunreinigungen festgestellt werden, die Arbeiten einzustellen sind und umgehend die Untere Abfallwirtschaftsbehörde des Kreises ***1 Redaktionelle Änderung*** ~~Coesfeld~~ *Wesel* einzuschalten und die weitere Vorgehensweise abzustimmen ist.

[2] Quelle: Planquadrat Dortmund GbR – Auswirkungsanalyse zur geplanten Erweiterung eines Netto-Lebensmitteldiscounters an der Pastor-Schmitz-Straße, Wesel vom 22.02.2016

8. Bodenordnung

Bodenordnerische Maßnahmen sind zur Umsetzung der Plan-Änderung nicht erforderlich.

9. Sonstige Belange

9.1 Belange des Denkmalschutzes

Im Plangebiet sind keine Denkmäler oder Bodendenkmäler bekannt. Der Bebauungsplan enthält einen Hinweis, mit dem für den Fall, dass doch Bodendenkmäler entdeckt werden sollten, der fachgerechte Umgang mit dem Denkmal sichergestellt wird.

9.2 Kampfmittel

Im Plangebiet besteht nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf - Kampfmittelräumdienst ein Kampfmittelverdacht. Die im Schreiben der Bezirksregierung Düsseldorf vom 20.11.2015 benannten, folgend aufgeführten Empfehlungen sind zu beachten:

Luftbilder aus den Jahren 1939 - 1945 und andere historische Unterlagen liefern Hinweise auf vermehrte Kampfhandlungen im Planbereich. Insbesondere existiert ein konkreter Verdacht auf Kampfmittel bzw. Militäreinrichtungen des 2. Weltkrieges (Schützenloch). Der Kampfmittelräumdienst empfiehlt eine Überprüfung des konkreten Verdachtes sowie der zu überbauenden Fläche auf Kampfmittel. Die Beauftragung dieser Überprüfung erfolgt über das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung auf der Internetseite - www.brd.nrw.de/ordnung_gefahrenabwehr/kampfmittelbeseitigung/index.jsp.
Sofern es nach 1945 Aufschüttungen gegeben hat, sind diese bis auf das Geländeniveau von 1945 abzuschieben. Zur Festlegung des abzuschiebenden Bereichs und der weiteren Vorgehensweise wird um Terminabsprache für einen Ortstermin gebeten. Hierzu ist ebenfalls das Formular Antrag auf Kampfmitteluntersuchung zu verwenden.
Erfolgen Erdarbeiten mit erheblichen mechanischen Belastungen wie Rammarbeiten, Pfahlgründungen, Verbauarbeiten etc. empfiehlt der Kampfmittelräumdienst zusätzlich eine Sicherheitsdetektion. Das Merkblatt für Baugrundeingriffe auf der Internetseite ist zu beachten.

Das betreffende Schreiben des Kampfmittelräumdienstes ist samt Anlage (Plan) dieser Begründung als Anlage beigefügt.

10. Flächenbilanz

Die Flächenbilanz im Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes stellt sich wie folgt dar:

Gesamtfläche		
Änderungsbereich	rd. 5.438 m² =	100 %
davon		
überbaubare Flächen		
gem. den Baugrenzen	rd. 1.786 m² =	rd. 33 %
nicht überbaubare Flächen	rd. 2.826 m² =	rd. 52 %
öffentliche Grünfläche	rd. 826 m² =	rd. 15 %

Aufgestellt:

Lüdinghausen, 14. März 2016

ARCHPLAN
STADTENTWICKLUNG

Wilhelm Gryczan-Wiese

Anlagen:

- Allgemeine Vorprüfung nach § 3c UVPG,
  Archplan Stadtentwicklung GmbH vom August 2015
- Artenschutzprüfung Stufe 1, Archplan Stadtentwicklung GmbH vom August 2015
- Schalltechnische Untersuchung, Wenker & Gesing vom 20.07.2015
- Auswirkungsanalyse, Büro Planquadrat vom 22.02.2016
- Schreiben Bez. Reg. Düsseldorf, Kampfmittelräumdienst vom 20.11.2015

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 19 "Nahversorger Pastor-Schmitz-Straße" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 25.05.2016 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 02.06.2016 bis einschließlich 08.07.2016.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 09.07.2016

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Fortschreibung der Begründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 19 "Nahversorger-Pastor-Schmitz-Straße" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf des v. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahmen abgegeben.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des v. g. Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.
Gem. der Vorlage für die Sitzung des Rates am 13.12.2016 werden die Stellungnahmen, nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander behandelt.

Aufgrund der Äußerung des Kreises Wesel vom 03.06.2016 wurde Punkt 7 der Begründung redaktionell geändert.

Die Begründung wurde im folgenden Punkt redaktionell geändert:
Seite 12:
****1: Redaktionelle Änderung***
Ersatzlos gestrichen: ~~Coesfeld~~
Ersetzt durch: *Wesel*

Wesel, den 09.07.2016

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 13.12.2016.