

Die Bürgermeisterin

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 15 "Wohn- und Geschäftshaus
Dinslakener Landstraße"**

- Zustimmung zum Antrag des Vorhabenträgers
 - Aufstellungsbeschluss
-

Beratungsfolge:

**Ausschuss für Stadtentwicklung
Berichterstattung**

**29.06.2011 (Vorberatung, öffentlich)
Bürgermeisterin Ulrike Westkamp**

**Rat
Berichterstattung**

**05.07.2011 (Entscheidung, öffentlich)
Ausschussvorsitzender Manfred
Sevenheck**

Beschlussvorschlag:

Der Rat der Stadt Wesel stimmt dem Antrag des Vorhabenträgers, William Dobbe, auf Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan zu und beschließt

- die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 „Wohn- und Geschäftshaus Dinslakener Landstraße“

für den räumlichen Geltungsbereich, der in der Anlage ____ der Originalniederschrift beigefügten Karte umgrenzt ist. Ziel der Planung ist die Errichtung von Wohn- und Geschäftsgebäuden.

Die Verwaltung wird beauftragt, dem Antragsteller diesen Beschluss mitzuteilen und mit Hilfe des vorliegenden Konzeptes und unter Berücksichtigung der noch zu erarbeitenden Gutachten und Untersuchungen die erforderlichen Verfahrensschritte durchzuführen.

Sachdarstellung/Begründung:

Das Plangebiet ist die zwischen Dinslakener Landstraße, Braunschweiger Straße und dem Dammweg gelegene Dreiecksfläche, auf der sich derzeit ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb („Cash & Carry“) befindet. Der rechtswirksame

Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt für den betroffenen Bereich ein Gewerbegebiet (GE) dar. Die Dreiecksfläche liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 62 „Flamer Weg – Süd“, der hier ein GE-Gebiet ausweist.

Der vorhandene Gebäudebestand soll in Abgang gebracht werden und durch eine zwei- bis dreigeschossige Wohn- und Geschäftsanlage ersetzt werden. Das Projekt wurde dem Gestaltungsbeirat bereits vorgestellt und insgesamt positiv aufgenommen.

Da zu gleichen Anteilen sowohl eine Gewerbe- (z. B. Büro- und Verwaltungseinheiten) als auch eine Wohnnutzung ermöglicht werden soll, ist die Fläche planungsrechtlich als Mischgebiet auszuweisen.

Diese Ausweisung würde der derzeitigen Darstellung im Flächennutzungsplan der Stadt Wesel widersprechen, so dass der Flächennutzungsplan hier entsprechend modifiziert werden muss.

Aufgrund der geringen Plangebietsgröße (unter 20.000 m²) kann das Änderungsverfahren vereinfacht gem. § 13a BauGB erfolgen. In diesem Falle kann für den Bebauungsplan auf das umfangreiche Vorverfahren verzichtet werden. Es kann unmittelbar die Offenlage herbeigeführt werden, der dann nur noch der Satzungsbeschluss folgt. Der Flächennutzungsplan müsste lediglich im Wege der Berichtigung angepasst werden. Ein formelles Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan entfiere somit.

Weitere Voraussetzung zur Durchführung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist, dass keine artenschutzrechtlichen Belange tangiert sind. Dies wird derzeit geprüft.

In jedem Falle ist seitens des Vorhabenträgers vorrangig die problematische Emissionslage gutachterlich untersuchen zu lassen. Zum einen wirken auf die Fläche nicht unerhebliche Lärmbelastungen durch Bahntrasse, Bahnhof und Dinslakener Landstraße ein. Weiterhin muss das südlich angrenzende Gewerbegebiet mit den von dort ausgehenden Emissionen berücksichtigt werden. Durch die neue Planung dürfen jedenfalls keine Beeinträchtigungen für die vorhandenen Gewerbebetriebe entstehen. Letztendlich muss auch die durch Neuplanung entstehende Immissionslage für die vorhandene angrenzende Wohnbebauung untersucht werden. Der Vorhabenträger wurde seitens der Verwaltung auf diese Konfliktpunkte hingewiesen.

In der Sitzung des Ausschusses für Stadtentwicklung wird der Entwurfsverfasser des Vorhabenträgers, Herr Dipl.-Ing. Günter Zech, das Projekt vorstellen und steht für evtl. Rückfragen zur Verfügung.

Finanzielle Auswirkungen:

Durch den o. g. Beschluss entstehen unmittelbar keine Kosten. Die entstehenden Kosten im Rahmen des Planverfahrens (Vermessung, Gutachten etc.) sowie im Rahmen der Umsetzung der Planung trägt der Vorhabenträger.

Anlagen:

Die Anlagen werden nur der Vorlage des Ausschusses für Stadtentwicklung beigelegt.

Anlage 1: Antrag des Vorhabenträgers

Anlage 2: Übersichtsplan

Anlage 3: Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Anlage 4: Städtebaulicher Entwurfsplan des Vorhabenträgers