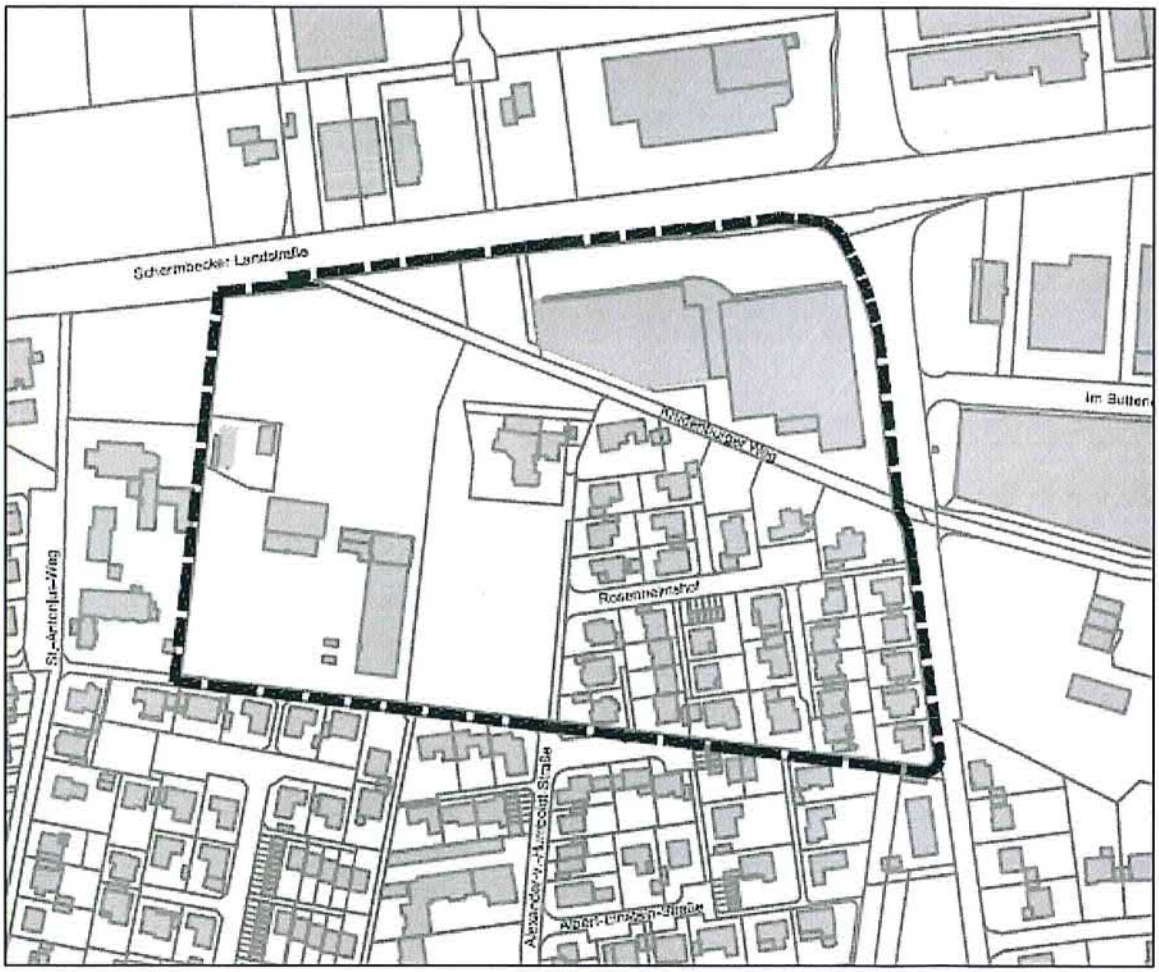
Hansestadt Wesel

1. Ergänzung (textliche Änderung) des Bebauungsplanes Nr. 135 "An der St. Antonius Kirche"



Begründung

5. AUSFERTIGUNG

Teil A -- Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (Städtebaulicher Teil)

INHALTSVERZEICHNIS

A 1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel 4
A 2 Räumlicher Geltungsbereich 5
A 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen 5
- Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel 5
- Flächennutzungsplan 6
- Regionalplan 7
- Landschaftsplan 7

A 4 Alternativenprüfung 8
A 5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation 8
- Außerhalb des Plangebietes 8
- Innerhalb des Plangebietes 8

A 6 Städtebauliche Einordnung der Einzelhandelsaktivitäten 8
- Ziele und Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens 9
- Standort Rudolf-Diesel-Straße 16
- Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel 18
- Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet 18

A 7 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung 19
- Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung 19

A 8 Regelungen des Bebauungsplanes 21
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) 21
- Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise 22

A 9 Technische Infrastruktur 22
- Versorgung/ Entsorgung des Schmutzwassers 23
- Verkehr 23

A 10 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes 23
- Beurteilung des Eingriffs zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung 23

A 11 Flächenbilanz / Planstatistik 23
A 13 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung 24
Anlagen 25

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)

Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung.

ABBILDUNGS- / TABELLENVERZEICHNIS

Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135 5
Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan 6
Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan 7
Abbildung 4: Auszug aus der Festsetzungskarte 1 des Landschaftsplanes 7
Abbildung 5: Übersicht Bestandsaufnahme Einzelhandelsstandorte in Wesel 10
Abbildung 6: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Wesel 13
Abbildung 7: Abgrenzung der Nahversorgungsbereiche 14
Abbildung 8: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 135 „An der St. Antonius Kirche“ 19

Tabelle 1: Sortimentsliste „Weseler Liste“ 15

Teil A -- Ziel, Zwecke und wesentliche Auswirkungen (Städtebaulicher Teil)

A 1 Allgemeines und Verfahren, Planungsanlass und Planungsziel

Das gewerblich geprägte Stadtquartier an der Rudolf-Diesel-Straße ist in den 1980er und 1990er Jahren mit dem Ziel geplant 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-Diesel-Straße 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. 230 "Im Buttendicksfeld".

Mit der Neuaufstellung bzw. Überarbeitung der Bebauungspläne Nr. 161 und Nr. 162 hat die Stadt Wesel in den Jahren 2009 bzw. 2010 damit begonnen, das Planungsrecht an neue städtebauliche Entwicklungen und Ziele sowie aktuelle Rechtsprechungen anzupassen. Insbesondere war es das 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 Planungsrechts für den Bereich "Im Buttendicksfeld" durch den Bebauungsplan Nr. 230 erfolgte eine weitere Anpassung südlich der Schermbecker Landstraße. Auch für diese Flächen wurden Ansiedlungswünsche für Einzelhandelsnutzungen und Vergnügungsstätten immer wieder vorgetragen.

Nunmehr steht die Änderung des verbliebenen Bebauungsplanes Nr. 135 „An der St. Antonius Kirche" an. Auf den mit diesem Plan geregelten Gewerbeflächen an der Schermbecker Landstraße/ Ecke RWE-Straße befindet sich zurzeit ein Möbeldiscounter. Auch hier sind zukünftige Änderungswünsche nicht ausgeschlossen.

Die Funktion dieser Flächen im Einzelhandelsgefüge der Stadt hat der Rat im überarbeiteten Einzelhandelsgutachten 2012 indes eindeutig formuliert. Die Flächen liegen außerhalb der im Gutachten abgegrenzten Zentrenbereiche (Innenstadt, Nahversorgungsbereiche). Außerhalb der abgegrenzten Zentrenbereiche ist innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel nach der so genannten Weseler Liste auszuschließen. Wesentliche Ziele dieser Maßnahme sind der Erhalt und die Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche in den Ortsteilen. Das Einzelhandelskonzept wurde vom Rat der Stadt Wesel als Entwicklungskonzept im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) (§ 1 Abs. 6 Nr. 11) beschlossen.

Zur Umsetzung des Einzelhandelsgutachtens ist die Überarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 135 „An der St. Antonius Kirche" geboten; sie ist städtebaulich erforderlich.

In den vergangenen Jahren hat die Stadt Wesel in verschiedenen, teilweise noch nicht abgeschlossenen Bebauungsplanverfahren für gewerbliche Standorte Einzelhandel entsprechend der Zielstellung des Einzelhandelsgutachtens geregelt. Die Überarbeitung

der gewerblichen Bebauungspläne und der unbeplanten gewerblichen Bereiche ist noch nicht abgeschlossen.

(Hinweis: Die Begriffe zentrenrelevant bzw. innenstadtrelevant und nahversorgungsrelevant werden im Folgenden als Synonyme verwendet.)

A 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135 „An der St. Antonius Kirche" umfasst zunächst den gesamten Bereich des Bebauungsplanes. Die ergänzende Neuregelung wirkt sich indes lediglich für die im Plan als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche aus (in der Abbildung rot eingefärbte Fläche). Diese liegt im nördlichen Planbereich an der Schermbecker Landstraße/ Ecke RWE-Straße.

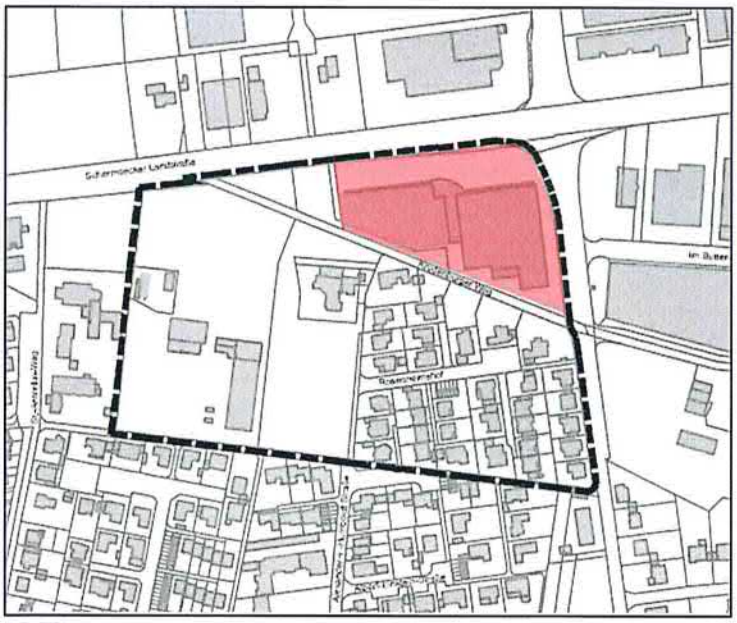


Abbildung 1: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 135

A 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen

Landesentwicklungsplan NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel
Die von der Landesregierung beschlossene Fassung des Sachlichen Teilplans Großflächiger Einzelhandel enthält sieben Ziele und drei Grundsätze zur Steuerung des Großflächigen Einzelhandels.

1 Ziel Standorte nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

2 Ziel Zentrenrelevante Kernsortimente: Standorte nur in zentralen Versorgungsbereichen

3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten

8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

9 Grundsatz Regionale Einzelhandelskonzepte

10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben in Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Die erläuternde Ausführung der jeweiligen Ziele und Grundsätze ist der Anlage dieser Begründung beigefügt. Die Vereinbarkeit der Änderung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes mit diesen genannten Vorgaben der Landesplanung ist dem Kapitel „A 6 Städtebauliche Einordnung der Einzelhandelsaktivitäten" dieser Begründung zu entnehmen.

Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB sind die Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wesel stellt den betreffenden Planbereich des Bebauungsplanes als gewerbliche Baufläche dar.

Die geplante Ergänzung des Bebauungsplanes enthält keine Festsetzungen hinsichtlich der Baugebiete im Sinne der BauNVO. Der Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel in den gewerblich genutzten Bereichen widerspricht nicht dem Charakter dieser Gebiete. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher nicht erforderlich.

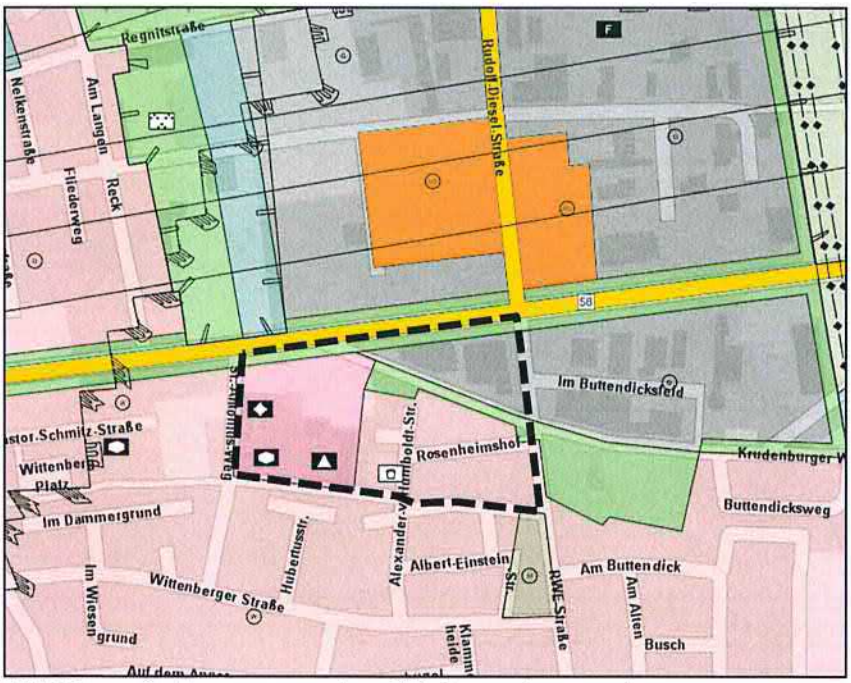


Abbildung 2: Auszug aus dem Flächennutzungsplan

Regionalplan

Gemäß Regionalplan der Bezirksregierung Düsseldorf (GEP 99) liegt das Plangebiet in einem „Allgemeinen Siedlungsbereich". Die Überarbeitung der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes steht somit im Einklang mit den Zielaussagen des GEP.



Abbildung 3: Auszug aus dem Regionalplan

Landschaftsplan

In dem Landschaftsplan des Kreises Wesel, Raum Wesel ist das Plangebiet nicht berücksichtigt. Der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135 „An der St. Antonius Kirche" steht daher mit dem Landschaftsplan im Einklang.

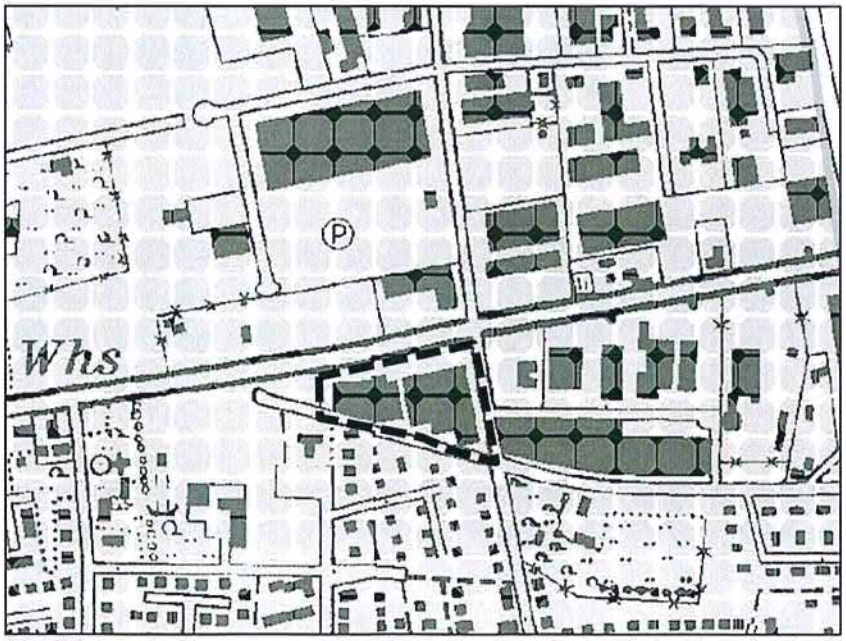


Abbildung 4: Auszug aus der Festsetzungskarte 1 des Landschaftsplanes

A 4 Alternativenprüfung

Einzige Ziele der Bebauungsplanergänzung sind der Schutz und die Entwicklung der im Einzelhandelskonzept abgegrenzten Zentrenbereiche (Innenstadt, Nahversorgungsbereiche). Dazu werden im Plangebiet Regelungen zur künftigen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen getroffen. Die Entwicklung verschiedener Planvarianten ist vor diesem Hintergrund nicht zielführend.

A 5 Städtebauliche Prägung und planungsrechtliche Situation

Außerhalb des Plangebietes
Der nördliche Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 135 wird dabei durch die Bebauungspläne Nr. 161 „Rudolf-Diesel-Straße – West“ und Nr. 162 „Rudolf-Diesel-Straße - Ost" geregelt. Der Bebauungsplan Nr. 161 „Rudolf-Diesel-Straße – West“ beinhaltet dabei Festsetzungen zu gewerblichen Bauflächen sowie Sondergebietsbereichen (SO) für großflächigen Einzelhandel und einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (MSPE Fläche), die am westlichen Randbereich des Bebauungsplanes angesiedelt ist. Der im Nordosten an das Plangebiet angrenzende Bebauungsplan Nr. 162 setzt Gewerbeflächen (GE) im südlichen Bereich und Industrieflächen (GI) im nördlichen Bereich fest. Die Flächen sind zum größten Teil bereits baulich entwickelt. Wesentlich werden sie durch klassische Gewerbebetriebe genutzt. Vereinzelt sind auch Einzelhandelsflächen vorhanden.
Der Bebauungsplan Nr. 230 „Im Buttendicksfeld“, der den östlichen Anschluss darstellt, beinhaltet ausschließlich Festsetzungen zu gewerblichen Bauflächen. Südlich und westlich grenzen überwiegend Wohngebiete an das Plangebiet an.

Innerhalb des Plangebietes
Das Plangebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 135 „An der St. Antonius Kirche" geregelt. Es liegt im östlichen Umfeld der Innenstadt von Wesel. Der Bebauungsplan regelt im nördlichen Randbereich gewerbliche Flächen. Zwischen den Straßen Krudenburger Weg, RWE-Straße und Alexander-von-Humboldt-Straße befinden sich Wohngebiete. Im westlichen Bereich des Plangebietes sind neben einem Spielplatz - mit zugehörigem Bolzplatz -, dem Standort einer Gemeinschaftsgrundschule und einem öffentlichen Parkplatz auch Grünflächen festgesetzt. Für die öffentlichen sowie die privaten Grünflächen südlich des Krudenburger Wegs ist gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB das Anpflanzen von Sichtschutzbepflanzung festgelegt. Das Plangebiet ist darüber hinaus bereits vollständig entwickelt.

Die vorgesehene Ergänzung des Bebauungsplanes bezieht sich ausschließlich auf die gewerblichen Bauflächen im Geltungsbereich.

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. 135 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 beschrieben.

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 BauGB) 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.

Das Gutachten ist im Jahr 2012 überarbeitet worden. Dabei wurden die seit 2006 beobachteten Veränderungen in der Einzelhandelslandschaft der Stadt eingearbeitet und auf dieser Grundlage einzelne Aussagen zur Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel konkretisiert. Die Überarbeitung wurde ebenfalls als Entwicklungskonzept beschlossen.

Das Ziel dieser Überarbeitung ist in diesem Kontext – wie schon im Konzept des Jahres 2006:

1. die Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelsentwicklung in der Innenstadt Wesels.
2. die Sicherung und Ausbau der Nahversorgung in den Ortsteilen.
3. die Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten der Stadt Wesel.

Die Bestandsaufnahme der Einzelhandelsstandorte in Wesel gibt folgende Übersicht.

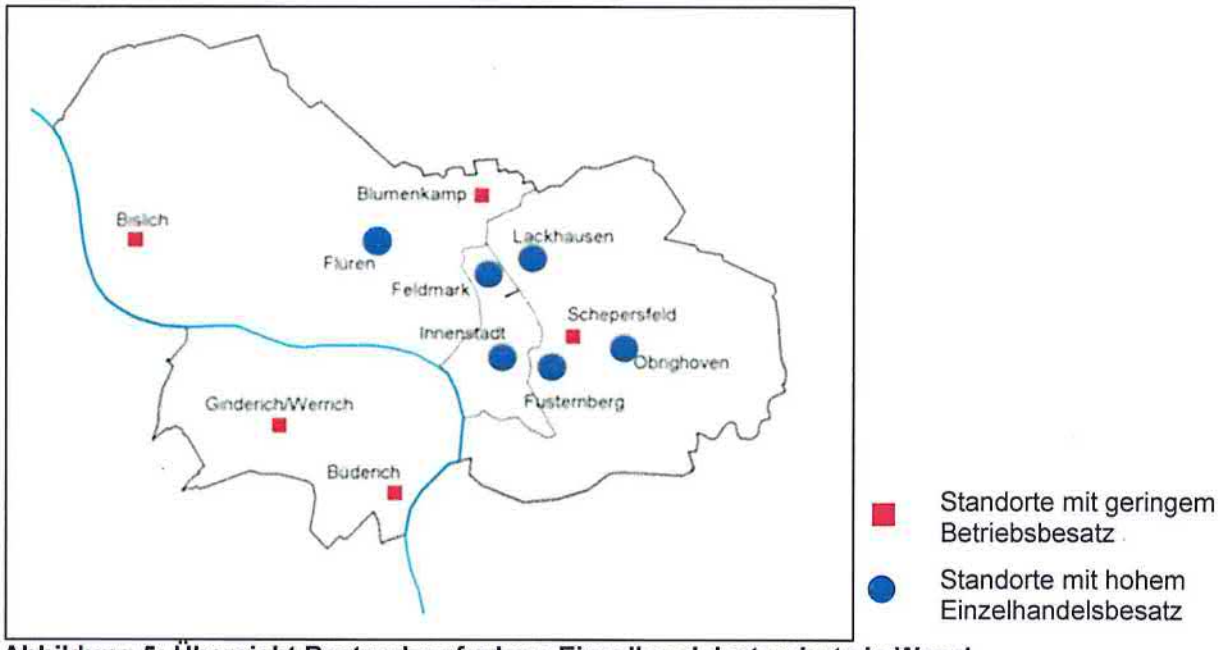


Abbildung 5: Übersicht Bestandsaufnahme Einzelhandelsstandorte in Wesel

Der Gutachter fasst 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 mit der Einzelhandelszentralität (= Umsatz/örtliche Kaufkraftkraft > 100) entspricht die Situation dem landesplanerischen Status eines Mittelzentrums. Die Sortimente, die größere Abflüsse zeigen, gehören meist zu den stark vom Lebensalter der Kunden, aber auch den betrieblichen Strategien beeinflussten Warenbereichen. Im Bereich Bekleidung/Schuhe ist zu erkennen, dass ein großer Teil der Kaufkraftbewegung der Ausrichtung der Betriebe auf spezielle Marktsegmente (Jugend, ältere Menschen) zu verdanken ist. Unmittelbare Anzeichen für ein allgemeines Defizit sind nicht gegeben.

Die Diskussion der Nahversorgung macht deutlich, dass hier im nächsten Jahrzehnt – bis 2025 – die größten Umbrüche zu erwarten sind. Die kleineren Ortsteile Wesels (weniger als 5.000 Einwohner) werden in Abhängigkeit von der individuellen Disposition der Betriebsinhaber im Einzelhandel ihre stationäre Nahversorgung verlieren oder einschränken. Die Einwohner werden zukünftig mobil werden müssen oder durch besondere Formen (Verkaufswagen, genossenschaftliche Formen und ähnliches) ihre Versorgung organisieren.

Für Verbraucher und Betriebe dieser Ortsteile (Bislich, Ginderich, Büderich) ist dies allerdings keine grundsätzlich neue Lage. Ihre Versorgung mit Leistungen des Einzelhandels erreichte schon immer nur gerade das Niveau, dass betriebswirtschaftlich noch eben zu rechtfertigen war. Die Verhältnisse werden angesichts der rückläufigen Bevölkerung nach 2020/2025 weiterhin kritisch bleiben. In welcher Form die Betriebe hierauf reagieren (können), muss heute noch offen bleiben. Hierbei ist es der politische Wille des Rates, die Entwicklung der dörflichen Lagen besonderes zu unterstützen.

Die größeren Ortsteile Feldmark/Lackhausen, Obrighoven/Wittenberg werden in der Nahversorgung weiterhin stabile Verhältnisse aufweisen. Der Ortsteil Feldmark wird dabei in Kooperation mit Lackhausen einen gemeinsamen Versorgungsstandort bilden. Die Standorte Feldmark und Obrighoven können ihrer Funktion als Nahversorgungszentrum durch die räumliche Konzentration der Betriebe gerecht werden.

Die Standorte Fusternberg, Flüren und Lauerhaas werden nach ihrem Ausbau für einen längeren Zeitraum eine stabile Lage aufweisen. Diese drei Standorte beruhen sehr stark auf die vorhanden Vollsortimenter mit ergänzenden Dienstleistungen und weiteren einschlägigen Nahversorgungsbetriebe. Auch für sie ist es wichtig, dass die Konzentration der Einkaufsstätten erhalten bleibt und sie ggf. eine weitere Verdichtung in der einen oder anderen Form erfahren. Eine Erweiterung dieser Standorte/ Nahversorgungsbereiche durch Umnutzung, aber auch der Belegung eines bislang ungenutzten Grundstückes kann die Vitalität stärken." (Planquadrat 2012: 16)

Und weiter:

"Die Nahversorgung in Wesel wird aktuell von zehn Standorten gewährleistet. Die Standorte Blumenkamp, Bislich, Büderich, Ginderich genügen angesichts ihrer geringen Kaufkraft bzw. der dispersen Siedlungsstruktur den Anforderungen für einen Nahversorgungsbereich nicht. Die Einzelhandelsbetriebe befinden sich meist dort in Streulagen und Dienstleistungen oder andere zentrale Elemente sind bis auf Ausnahmen in diesen Lagen nicht gegeben. Das Bundesverwaltungsgericht weist [...] ausdrücklich darauf hin, dass "...isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen...". Die Bestandsaufnahme weist für diese Ortsteile meist "Einzelbetriebe" nach. Dies gilt – wie die Bestandaufnahme zeigt – ohne Einschränkung für die Ortsteile Bislich, Ginderich und auch für Büderich sowie für Blumenkamp.

Die Standorte Flüren und Schepersfeld müssen ebenfalls kritisch bewertet werden. Flüren verfügt zwar über einen konzentrierten Bestand in einer herausgehobenen günstigen städtebaulichen Situation, aber die Erosionserscheinungen sind unverkennbar. Im Beobachtungszeitraum 2006 bis 2012 haben einige Einzelhandelsbetriebe geschlossen. Die Versorgungsaufgaben des Ortsteils Flüren werden zunehmend vom gut ausgestatteten Nahversorgungsbereich Feldmark übernommen.

Im Bereich Schepersfeld ist ein Nahversorgungsbereich gegenwärtig ebenfalls nicht gegeben. An keiner Stelle besteht eine Verdichtung von Einzelhandelsbetrieben oder die Gelegenheit einer Kopplung zwischen den (medizinischen, persönlichen etc.) Dienstleistungen und dem Einzelhandel. Die Versorgung ist, vor allem wenn man die diskutierten Distanzen der Nahversorgung von 15 Minuten Fußweg heranzieht, kritisch. Die Versorgung des Ortsteils Schepersfeld erfolgt zu erheblichen Anteilen durch Betriebe an der Schermbecker Landstraße. Allerdings bildete sich bislang auch hier kein relevanter Nahversorgungsbereich aus. Gegenwärtig kann man von einer Gemengelage aus Gewerbe- und Einzelhandelsbetrieben sprechen. In diesem Bereich besteht gegenwärtig weder die Möglichkeit einer Kopplung mit Dienstleistungen noch eine befriedigende Erreichbarkeit mit den öffentlichen Verkehrsmitteln.

Nur die Standorte Feldmark/Lackhausen, Obrighoven (Pastor-Schmitz-Str.), Lauerhaas, Flüren und Fusternberg können in unterschiedlichem Umfang den Status eines Nahversorgungszentrums für sich behaupten. Diese fünf Standorte verfügen mittelfristig über mehr als 5.000 Einwohner und durch ihre Siedlungs- und Nutzungsstruktur ist der Einzelhandel räumlich konzentriert.

Die Kartenausschnitte zeigen die Abgrenzung mit den Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben im Einzelnen. Als Grenzen wurden jeweils die Nutzungsgrenzungen/ Grundstücksgrenzen und die Straßenseiten herangezogen. Auch wurde beachtet, dass Bereiche, die eindeutig genutzt sind und einen Nutzungswechsel nicht erwarten lassen (klassische Einfamilien- und Wohnhäuser), möglichst nicht einbezogen wurden. Die Größe dieser Nahversorgungsbereiche wurde auch ungefähr auf das grundsätzliche Potenzial beschränkt. Entsprechend sind die Nahversorgungsbereiche für Fusternberg oder Lackhausen räumlich stark auf den städtebaulich verfügbaren Rahmen konzentriert.

Hierbei weist Fusternberg innerhalb dieses Rahmens noch Reserven zur Erweiterung des Einzelhandelsangebotes auf. Die einzelnen Nahversorgungsbereiche verfügen jeweils über einen zentralen Betrieb (Lebensmittelversorgung, Vollsortimenter), der ins "Zentrum" des Nahversorgungsbereich gestellt wurde (Feldmark, Lackhausen, Fusternberg, Flüren, Lauerhaas und mit Einschränkung Obrighoven).

Soweit es möglich war, wurden wichtige Betriebe im Umfeld einbezogen. Entscheidend ist ihre Stellung im Einkaufsverhalten bzw. in der Nahversorgung. Im Fall Wittenberg (Pastor-Schmitz-Str.) wurde die südlich gelegene Apotheke noch einbezogen. In Lackhausen wurde auf einen südlichen Appendix für einzelne Betriebe in der Konrad-Duden-Straße verzichtet. Für den zentralen Nahversorgungsbereich Lauerhaas wird die südliche Grenze mit der südlichen Randbebauung der Tannenstraße gebildet (Aufweitung der Tannenstraße). Die südlich gelegene Bäckerei gehört nicht mehr zum Nahversorgungsbereich.

Die Abgrenzung wurde allgemein so vorgenommen, dass in jedem Nahversorgungsbereich ein Entwicklungsspielraum besteht ohne das Prinzip der räumlichen Konzentration aufzugeben. Im Nahversorgungszentrum Feldmark wurden daher die Betriebe westlich der Reeser Landstraße nicht einbezogen, da die Flächen um den Marktplatz, aber auch der zuführenden Straßen genügend Potenzial für den einen oder anderen Einzelhandelsbetrieb aufweisen. Wird die Reeser Landstraße überschritten, entsteht ein erhebliches Standortpotenzial, das über den Nahversorgungsbereich Feldmark hinausgeht. Gleichzeitig ist darauf zu verweisen, dass zwischen der Hamminkelner Landstraße, die Tangente des Marktes und der Reeser Landstraße keine Verbindung durch Dienstleistungen, Restaurations- oder Einzelhandelsbetriebe besteht." (Planquadrat 2012: 62f)

Nachfolgende Abbildungen zeigen die Abgrenzungen der Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche.

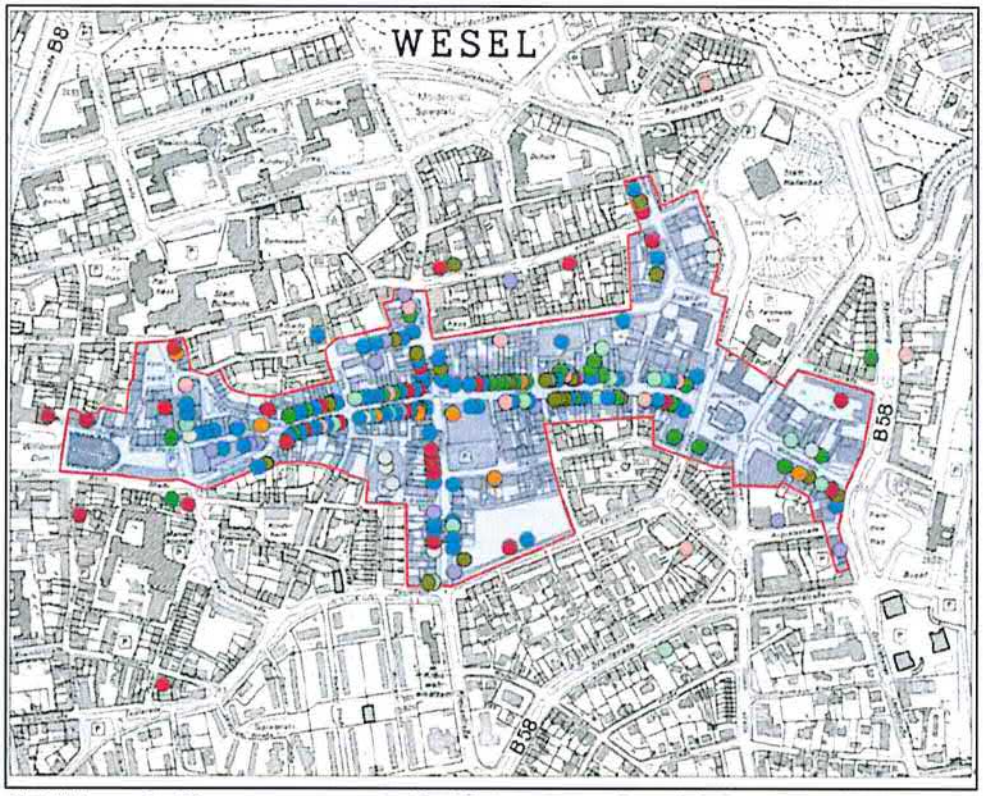


Abbildung 6: Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Innenstadt Wesel

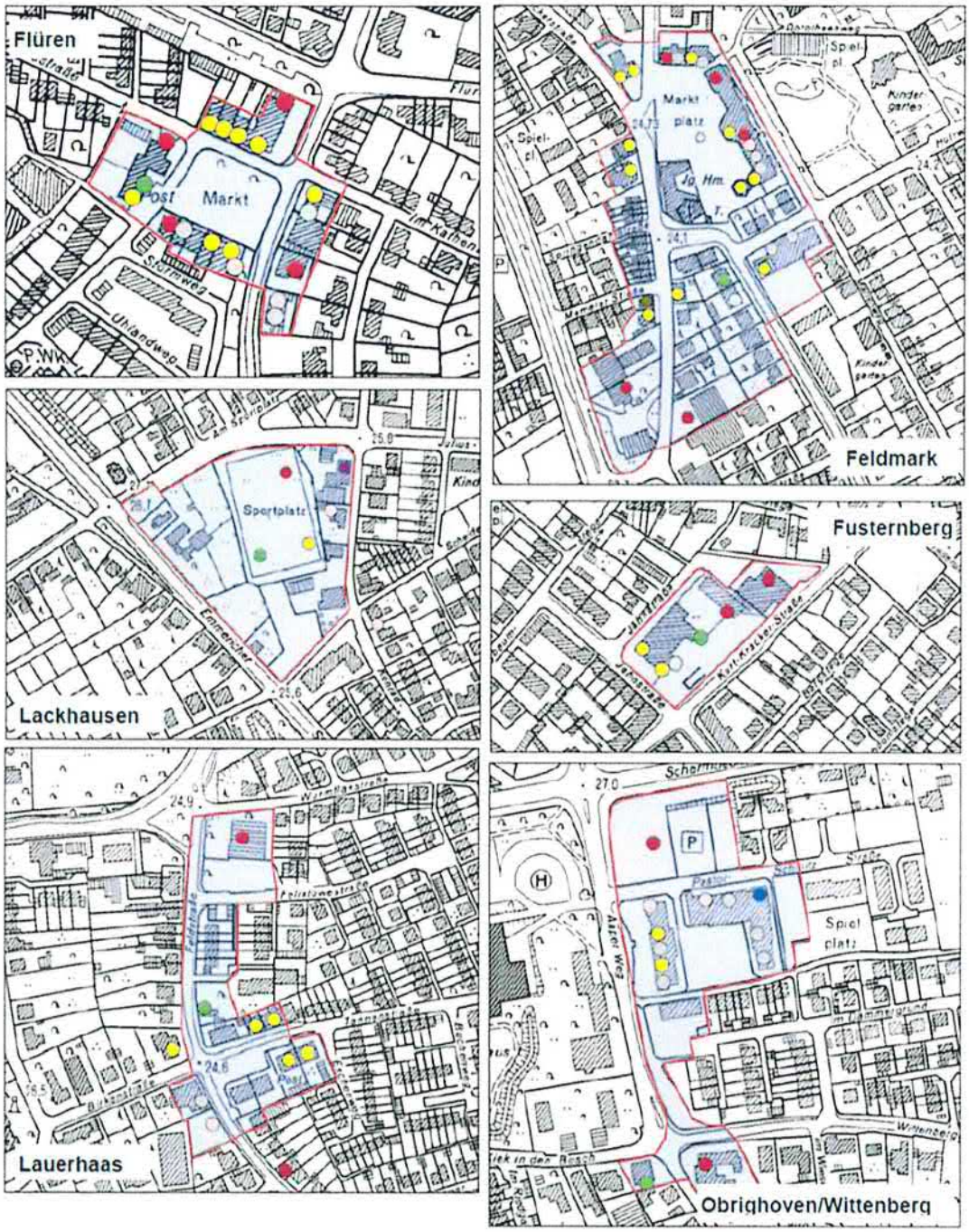


Abbildung 7: Abgrenzung der Nahversorgungsbereiche

Ebenso werden vom Gutachter die zentrenrelevanten (innenstadt- und nahversorgungsrelevanten) Sortimente bestimmt.

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
(Schnitt-) Blumen	baumarktspezifisches Kernsortiment+
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe	Beleuchtungskörper, Lampen
Bücher	Bodenbeläge, Teppiche
Drogerie/Kosmetik*	Boote und Zubehör
Foto/Video/Optik/Akustik	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Geschenkartikel	Büromöbel und –maschinen
Glas, Porzellan, Keramik	Elektrogroßgeräte
Haushaltswaren, Elektrokleingeräte	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, Rollläden, Markisen, Werkzeuge, Farben, Lacke und Tapeten
++ Gartenbedarf (beispielsweise Erde, Torf), Gartenhäuser, -geräte, Pflanzen und -gefäße

Tabelle 1: Sortimentsliste „Weseler Liste“

Als Ziel der Bauleitplanung formuliert der Gutachter, eine Störung der Einzelhandelsentwicklung in Wesel auszuschließen sowie ein attraktives Angebot in der Innenstadt zu schaffen und zu erhalten. Dieses gelte in gleichem Maße für die Nahversorgungsbereiche. Im Einzelnen trifft der Gutachter folgende Empfehlungen:

Für Mischgebiete und Dorfgebiete im Stadtgebiet sind zur Sicherung der "Versorgung mit Waren" und Dienstleistungen Verkaufsflächen mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, unter Bezug auf § 1 Abs. 6 Ziff. 11 BauGB, explizit in den Festsetzungen auszuschließen. Bei der Neuaufstellung und ggf. bei Bauanträgen sind entsprechende Verfahrensschritte zum Ausschluss von Einzelhandel (entsprechend der Weseler Liste) vorzunehmen.

Bei Gewerbe- und Industriegebieten ist ein expliziter Ausschluss der nicht-großflächigen Einzelhandelsbetriebe unter Bezug auf § 1 Abs. 5 BauNVO erforderlich. Ausnahmsweise zulässig oder ggf. generell zulässig sind nicht innenstadtrelevante Sortimente.

Auf der Basis der Weseler Sortimentsliste sind in der Bauleitplanung zur Sicherung der Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche auch die nicht großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit zentren- /nahversorgungsrelevanten Sortimenten auszuschließen (vgl. Planquadrat 2012: 67f).

Das Gutachten ist 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, das gem. § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 8 BauGB 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. 135 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. 135 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. 135 „An der St. Antonius Kirche“ wird der vierte 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. 161 und Nr. 162, 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 Bereiche 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 Versorgungsbereiches). 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 LEP Standorte bietet." (Planquadrat 2008: 10ff)

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." (Planquadrat 2008: 12f)

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.

Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplanes NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

Das Plangebiet ist, wie in Kapitel „A 3 Entwicklung aus übergeordneten Plänen" bereits dargelegt, im Regionalplan als „Allgemeiner Siedlungsbereich" dargestellt. Sämtliche Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsplans NRW (LEP NRW) – Teilbereich Großflächiger Einzelhandel werden mit der Änderung der textlichen Festsetzungen beachtet. Zu den einzelnen Zielen bzw. Grundsätzen:

- Der Planstandort liegt in einem allgemeinen Siedlungsbereich und erfüllt somit Ziel 1 des LEP NRW.
- Zentrenrelevante Kernsortimente gemäß Ziel 2 sind nicht vorhanden.
- Gemäß Ziel 3 des LEP NRW dürfen Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO mit zentrenrelevanten Sortimenten, zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen. Da der Möbelmarkt bereits vorhanden ist und nur einen sehr geringen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten ausweist, werden der zentrale Versorgungsbereich und die Nahversorgungsbereiche nicht beeinträchtigt, so dass Ziel 3 auch erfüllt wird.
- Die textlichen Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 135 entsprechen im Weiteren auch dem Grundsatz 4, da der bestehende Gesamtumsatz aufgrund der Größe des Möbelmarktes nicht die Kaufkraft der Einwohner der Stadt Wesel überschreitet.
- Dem Ziel 5 wird ebenfalls entsprochen. Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente wird im Rahmen dieses Bebauungsverfahrens auf maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt und auf maximal 500 m² Verkaufsfläche beschränkt. Dadurch entspricht das Vorhaben auch dem Grundsatz 6.
- Mit diesem Bebauungsplan wird der bestehende Standort des Möbelmarktes gesichert, eine Erweiterung ist nach heutigen Erkenntnissen nicht geplant. Daher wird das Ziel 7 ebenfalls erfüllt.
- Werden die einzelhandelsbezogenen und gewerblichen Nutzungen im näheren Umfeld mit einbezogen, kann von einer Einzelhandelsagglomeration ausgegangen werden. In Anbetracht der Darstellung des Plangebietes im Regionalplan (Allgemeiner Siedlungsbereich) entsprechen die textlichen Änderungen auch dem Ziel 8.
- Für den Grundsatz 9 und Ziel 10 besteht keine Betroffenheit.

Einzelhandelsnutzungen im Plangebiet

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.

Dem städtischen Interesse an einer Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche steht das Interesse der Grundstückseigentümer an der Nutzung ihrer Grundstücke gegenüber. Gerade bei der Überplanung eines bestehenden Gebietes ist dieses eingehend zu würdigen.

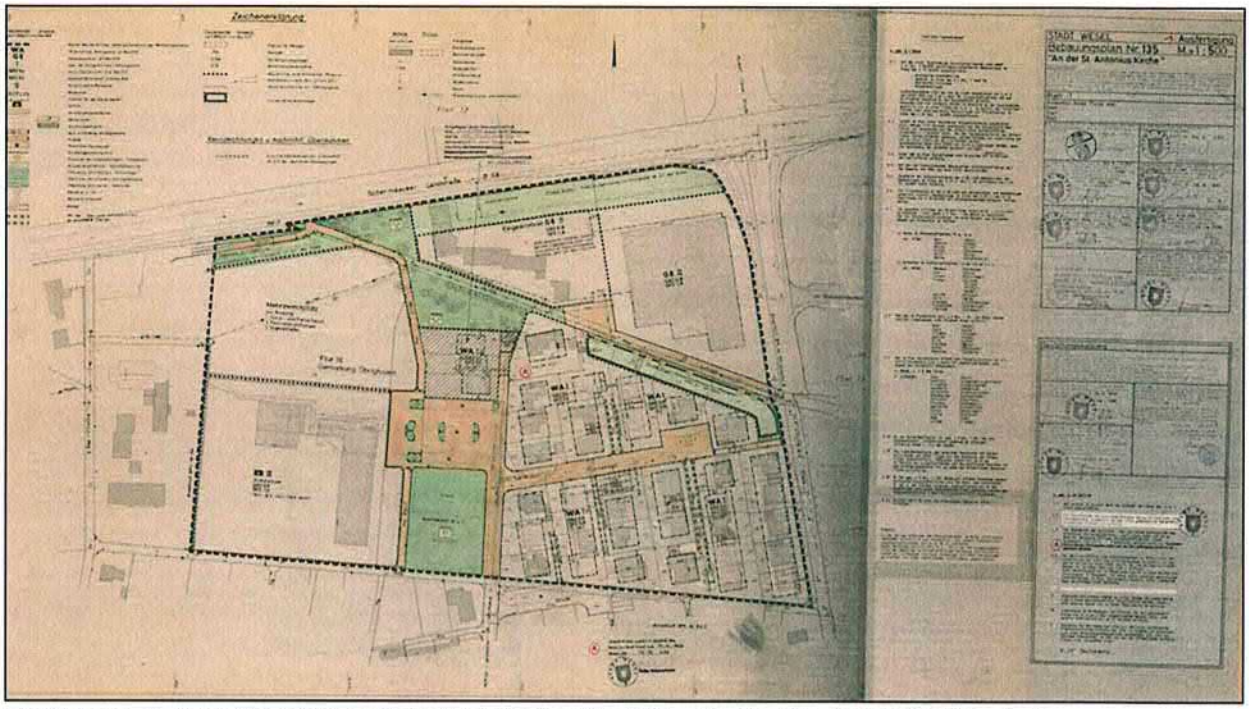


Abbildung 8: Rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 135 „An der St. Antonius Kirche“

Die von der geplanten Regelung betroffene Gewerbefläche (in der Abbildung GE bezeichnete Fläche) lässt sich der Abbildung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 135 „An der St. Antonius Kirche" entnehmen.

Der Möbelmarkt, der sich auf der Gewerbefläche im Plangebiet befindet, wird auch unter Berücksichtigung der geplanten Neuregelung weiterhin möglich sein, da es sich hierbei um den Verkauf von nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Weseler Liste an Endverbraucher handelt. Der geringfügige Verkauf von zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher wird über eine Ausnahmeregelung ermöglicht.

Die Stadt Wesel hat sich unter Berücksichtigung der verschiedenen Ziele entschieden, der Erhaltung und Entwicklung der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche den Vorrang einzuräumen. Dabei wurde insbesondere berücksichtigt, dass die Ergänzung des Bebauungsplanes nur geringfügige Änderungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit beinhaltet.

Dem Eigentümer bleibt eine große Spannweite möglicher Nutzungen. Zugunsten der beabsichtigten Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Wesel werden weitergehende Möglichkeiten von Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten an Endverbraucher nicht zugelassen.

A 7 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung

Das städtebauliche und verkehrliche Konzept des rechtskräftigen Bebauungsplanes bleibt weitgehend unverändert. Die Ergänzung des Bebauungsplanes verfolgt ausschließlich das

Ziel, die Zulässigkeit zentrenrelevanten Einzelhandels zu regeln. Der Bebauungsplan beschränkt sich daher auf die dafür erforderlichen textlichen Festsetzungen.

Die ergänzende Neuregelung des Bebauungsplan Nr. 135 „An der St. Antonius Kirche" wirkt sich lediglich für die im Plan als Gewerbegebiet festgesetzte Fläche aus. Das Ziel der textlichen Änderung besteht darin, keine weiteren Einzelhandelsnutzungen mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten im Plangebiet mehr zuzulassen. Angesichts des generellen Interesses der Stadtentwicklung den Einzelhandel auf Allgemeine Siedlungsbereiche zu konzentrieren, wird für diese Nutzung keine Sondergebietsfestsetzung vorgenommen. Eine Sondergebietsfestsetzung würde in diesem Fall die Nutzungsmöglichkeit nur noch auf den Möbeleinzelhandel beschränken. Daher beinhaltet die textliche Ergänzung des Bebauungsplanes nur geringe Änderungen der planungsrechtlichen Zulässigkeit. Sollte die gegenwärtige Einzelhandelsnutzung aufgegeben werden, gelten die Regeln des LEP NRW in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung sowie den Festsetzung des Gewerbegebietes.

Die Art der zulässigen Nutzung für die Gewerbeflächen erhält einen neuen, in die Strukturen der Gesamtstadt eingefügten städtebaulichen Rahmen. Dieser wird durch die Aufnahme von Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsflächen gesetzt. Der angestrebte Schutz und die angestrebte Entwicklung der Innenstadt und Nahversorgungsbereiche kann nur über einen entsprechenden Ausschluss erreicht werden. Dabei ist auch ein Ausschluss von Betrieben unterhalb der Großflächigkeit erforderlich (siehe insgesamt Ausführungen in Kapitel „A 6 Städtebauliche Einordnung der Einzelhandelsaktivitäten" und Einzelhandelsgutachten 2012). Es werden Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten ausgeschlossen.

Der Ausschluss zentrenrelevanten Einzelhandels wird durch Sonderregelungen für zentrenrelevante Nebensortimente und so genannten Eigenproduktionsverkauf modifiziert. Mit diesen Regelungen wird sichergestellt, dass keine unverhältnismäßigen Eingriffe erfolgen, die zum Schutz und zur Entwicklung der Innenstadt und der zentralen Versorgungsbereiche nicht erforderlich sind.

Für die Entwicklung von nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandelssortimenten bleiben die Gewerbeflächen offen. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Sortimenten ohne eine Sonderregelung für zentrenrelevante Nebensortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten würde allerdings faktisch auch Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten weitgehend ausschließen, da die etablierten Betriebsformen in der Regel auch zentrenrelevante Nebensortimente beinhalten.

Um auch im Rahmen solcher Einzelhandelsaktivitäten die Ziele des Einzelhandelsgutachtens nicht zu verwischen, ist auf Empfehlung des Gutachterbüros Planquadrat die Regelung zum zulässigen Nebensortiment bestimmt worden. Branchentypische zentrenrelevante Nebensortimente als Bestandteil eines Betriebes mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten werden ausnahmsweise bis zu einer Größe von 10 % der Gesamtverkaufsfläche zugelassen. Die Größe der zentrenrelevanten Nebensortimente wird auf maximal 500 m² Verkaufsfläche beschränkt. Die Regelung

nimmt Rücksicht auf die betriebsüblichen Nebensortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten.

A 8 Regelungen des Bebauungsplanes

Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Ausschluss von Einzelhandel
Entsprechend der städtebaulichen Zielsetzung werden auf Grundlage der Darstellungen in Kapitel „A 6 Städtebauliche Einordnung der Einzelhandelsaktivitäten" und Kapitel „A 7 Städtebauliches Konzept und Verkehrserschließung" Einzelhandelssortimente ausgeschlossen bzw. Einzelhandelsflächen begrenzt. Es sind unter Anwendung des § 1 Abs. 6 Ziffer 11 BauGB und des § 1 Abs. 5 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 9 BauNVO in den GE-Gebieten Einzelhandelsbetriebe mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment 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

Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment ein branchentypisches Nebensortiment mit

zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten führen. Die Größe des Nebensortiments darf 10 Prozent der Verkaufsfläche des Betriebs nicht überschreiten. Zudem ist das Nebensortiment auf maximal 500 m² Verkaufsfläche je Betrieb beschränkt.

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.

Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Empfehlungen und Hinweise
Einsichtnahme von Vorschriften und Regelwerken
Die den textlichen Festsetzungen zugrunde liegenden Vorschriften (u.a. Gesetze, Verordnungen, Richtlinien, Erlasse) und sonstigen Regelwerke (z.B. DIN-Normen) können bei der Stadtverwaltung Wesel im Rathaus-Anbau, Klever-Tor-Platz 1, 46483 Wesel, Team 14 Bauleit- und Verkehrsplanung (Zimmer 232 bis 234), während der Dienstsunden eingesehen werden.

Höhe baulicher Anlagen
Die Planung oder Realisierung von baulichen Anlagen einschließlich untergeordneter Gebäudeteile, die einzeln oder zusammen eine Höhe von 30,00 m über Grund übersteigen, ist mit dem Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr abzustimmen.

Wasserschutzzone
Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Zone III A des Trinkwasserschutzgebietes Haus Aap. Auf die entsprechende Trinkwasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen.

A 9 Technische Infrastruktur

Versorgung/ Entsorgung des Schmutzwassers
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.

In Anlehnung an den mit der Feuerwehr Wesel aufgestellten Projektierungsplan über den erforderlichen Löschwasserbedarf sowie nach Auswertung der Durchflussmenge an den vorhandenen Unterflurhydranten können nach derzeitigen netztechnischen Versorgungsstand 96 m³/h Löschwasser zur Verfügung gestellt werden.

Verkehr
Es sind keine Auswirkungen auf den Verkehr zu erwarten.

A 10 Städtebauliche Relevanz von Belangen des Umweltschutzes

Beurteilung des Eingriffs 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. Insoweit ist eine direkte klimarelevante Änderung zum bisherigen Planungsrecht nicht zu erkennen.

Die Festsetzungen sollen der Erhaltung und der Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche dienen. Damit werden u. a. Verkehre auf Standorte gelenkt, die nah am Verbraucher liegen bzw. mit Verkehrsmitteln des Umweltverbundes (Fuß, Rad, Öffentliche Verkehrsmittel) vergleichsweise gut zu erreichen sind. Über Kopplungseffekte - z. B. kann der Arztbesuch mit dem Einkauf verbunden werden - lassen sich Wege einsparen. Indirekt trägt die Ergänzung des Bebauungsplanes so auch der Verwirklichung von Zielen des Klimaschutzes Rechnung.

Für die Ergänzung des Bebauungsplanes sind ein Umweltbericht und ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erarbeitet worden. Ebenso wurden ein Artenschutzgutachten und ein Bodenschutzgutachten erstellt (siehe Teil B der Begründung / Umweltbericht). Insgesamt sind im Ergebnis der Betrachtungen keine negativen Auswirkungen durch die beabsichtigte Ergänzung des Bebauungsplanes zu erwarten.

A 11 Flächenbilanz / Planstatistik

Zur Verwirklichung des Plans sind keine weiteren Schritte erforderlich. Der Bebauungsplan wird im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren beachtet und entfaltet dadurch seine Wirkung.
Die Flächenbilanz im Plangebiet wird durch die Bebauungsplanergänzung nicht verändert.

A 13 Kosten und Maßnahmen zur Umsetzung der Planung

Durch den Bebauungsplan entstehen keine unmittelbaren Kosten.

Teil B -- Umweltbericht (Belange des Umweltschutzes)
Der Teil B der Begründung folgt dem Teil A in eigenständiger Ausfertigung unter dem Titel:

Umweltbericht Bebauungsplan Nr. 135 "An der St. Antonius Kirche", 1. Ergänzung (textliche Änderung), mit integriertem Fachbeitrag, Artenschutzgutachten und Bodenschutzgutachten

Aufgestellt:

Wesel, den 11.11.2015

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Anlagen

Anlage 1 Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur 2008: Gutachten zum Einzelhandel in der Rudolf-Diesel-Straße, Wesel - Empfehlungen zum Ausschluss sowie der zulässigen Nutzungen im Sondergebiet-. Stand 16.12.2008

Anlage 2 Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur 2012: Einzelhandel in Wesel -Einzelhandelsuntersuchung Wesel-. Stand: 09.03.2013

Anlage 3 Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur 2014: Zum Standort Braunschweiger Straße -Bebauungsplan Nr. 62 "Flamer-Weg – Süd". Stand 15.10.2014

Anlage 4 Staatskanzlei Nordrhein-Westfalen – Landesplanungsbehörde: Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel. Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Nordrhein-Westfalen – Nr. 23. Stand 12.06.2013

Bescheinigung

Diese Entwurfsbegründung einschließlich aller v. g. Anlagen der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135 "An der St. Antonius Kirche" der Stadt Wesel hat mit dem Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes über einen Monat lang nach ortsüblicher Bekanntmachung am 18.05.2016 öffentlich ausgelegen in der Zeit vom 27.05.2016 bis einschließlich 01.07.2016.
Die Vermerke auf dem Bebauungsplan gelten auch für diese Begründung.

Wesel, den 06.07.2016

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

STADT WESEL 23

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

Entscheidungsbegründung

gem. § 9 Abs. 8 BauGB zur 1.Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 135 "An der St. Antonius Kirche" der Stadt Wesel.
Während der Beteiligung der Öffentlichkeit am Entwurf der 1.Ergänzung des Bebauungsplanes wurde seitens der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.
Während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf der 1.Ergänzung des Bebauungsplanes wurden seitens der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange Stellungnahmen abgegeben.
Gem. der Vorlage für die Sitzung des Rates am 20.09.2016 werden die Stellungnahmen, nach Abwägung der Belange gegeneinander und untereinander so behandelt werden, dass der Entwurf der 1. Ergänzung des Bebauungsplanes weder geändert noch ergänzt werden muss.

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

Wesel, den 06.07.2016

Stadt Wesel
Die Bürgermeisterin
Im Auftrag

(Brandenburg)
Team Bauleit- und Verkehrsplanung

So beschlossen vom Rat der Stadt Wesel am 20.09.2016.