1. Ausfertigung

Begründung
der vereinfachten Ergänzung "A" des Bebauungsplanes Nr. 151 "Alexander-Hegius-Straße" der Stadt Wesel

1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr.151 "Alexander-Hegius-Straße" ist seit dem 23.09.1997 rechtskräftig. Prägende Elemente des Bebauungsplanes sind neben der Vorbereitung umfangreicher Wohngebietsnutzungen auch die Entwicklung eines großflächigen Verwaltungsstandortes.

2. Veranlassung zur Planungsstellung/Planverfahren

Die Ergänzung betrifft ausschließlich das SO-Gebiet "Verwaltung". Aktuelle Anfragen ansiedlungsinteressierter Firmen zeigen, daß der rechtswirksame Nutzungskatalog zu kurz greift. So sind bestimmte Nutzungen von vornherein ausgeschlossen, die aufgrund ihrer spezifischen Betriebsstrukturen zu einer positiven städtebaulichen Entwicklung eines Verwaltungsstandortes in dieser Größenordnung beitragen können. Eine Ergänzung der derzeitigen Regelungen im § 1 der textlichen Festsetzungen ist somit angezeigt. Das Planverfahren kann als vereinfachte Ergänzung zum Bebauungsplan Nr. 151 gem. § 13 BauGB durchgeführt werden, da weitere Planinhalte nicht berührt werden, die generellen Ziele der Bauleitplanung erhalten bleiben und Grundzüge der Planung nicht berührt werden.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Die Größe des SO-Gebietes beträgt ca. 3,44 ha und befindet sich im Eckbereich der Emmericher Straße/Nordstraße.

4. Planungsvorgaben

Der Flächennutzungsplan stellt für den Bereich eine Sonderbaufläche - Verwaltung - dar. Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, da das städtebauliche Ziel, ein Sondergebiet Verwaltung zu schaffen, in seinem Grundgehalt lediglich präzisiert nicht jedoch maßgeblich verändert wird. Eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan ist somit gegeben.

5. Planinhalt

Im § 1 der textlichen Festsetzungen werden die zulässigen Nutzungen im Sondergebiet - Verwaltung - abschließend festgelegt. Die Definition der Zweckbestimmung des Sondergebietes - Verwaltung - ist der Sammelbegriff für geplante Nutzungsarten und zielt nicht nur auf Verwaltungen im klassischen Sinne ab. Eine Bündelung der Nutzungsarten macht die Festsetzung als sonstiges Sondergebiet - SO - gem. § 11 Abs. 1 BauNVO notwendig, da sich Art und Umfang dieses Gebietes keinem den in den §§ 2 - 9 der BauNVO geregelten Gebietstypen zuordnen läßt. Da der jetzige Nutzungskatalog jedoch zu kurz greift, wird der § 1 der textlichen Festsetzungen weitere Nutzungsarten (Punkt 4) erweitert. Demnach sind zusätzlich zulässig:

- Verkaufs- und Wartungsflächen von Handelsbetrieben;
- Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen (Nachbarschaftsläden);
- Betriebsleiterwohnungen;

- Ausnahmsweise zulässig sind nicht störende Handwerksbetriebe, wenn der Nachweis geführt wird, daß negative Auswirkungen auf die angrenzenden WA-Gebiete ausgeschlossen sind.

Einzelhandelsbetriebe gem. § 11 Abs. 3 BauNVO, bei denen Auswirkungen auf das Zentrengefüge der Stadt zu erwarten sind, sind nicht zulässig.

6. Sonstiges

Die Ergänzung "A" erfordert keine Neubetrachtung der Eingriffsbewertung. Gleiches gilt für die vorhandenen bzw. geplanten technischen Infrastruktureinrichtungen wie sämtlicher Ver- und Entsorgungsmaßnahmen oder die verkehrliche Erschließung. Durch die Änderung werden keine wesentlichen Planinhalte und somit Nutzungsstrukturen geändert.

7. Planungskosten

Durch die vereinfachte Ergänzung "A" des Bebauungsplanes Nr. 151 entstehen der Stadt keine Kosten.

Aufgestellt: Wesel, 16.06.1998
Stadtplanungsamt Wesel

Klein-Hitpaß

STADT WESEL

CC160601.98/P610008