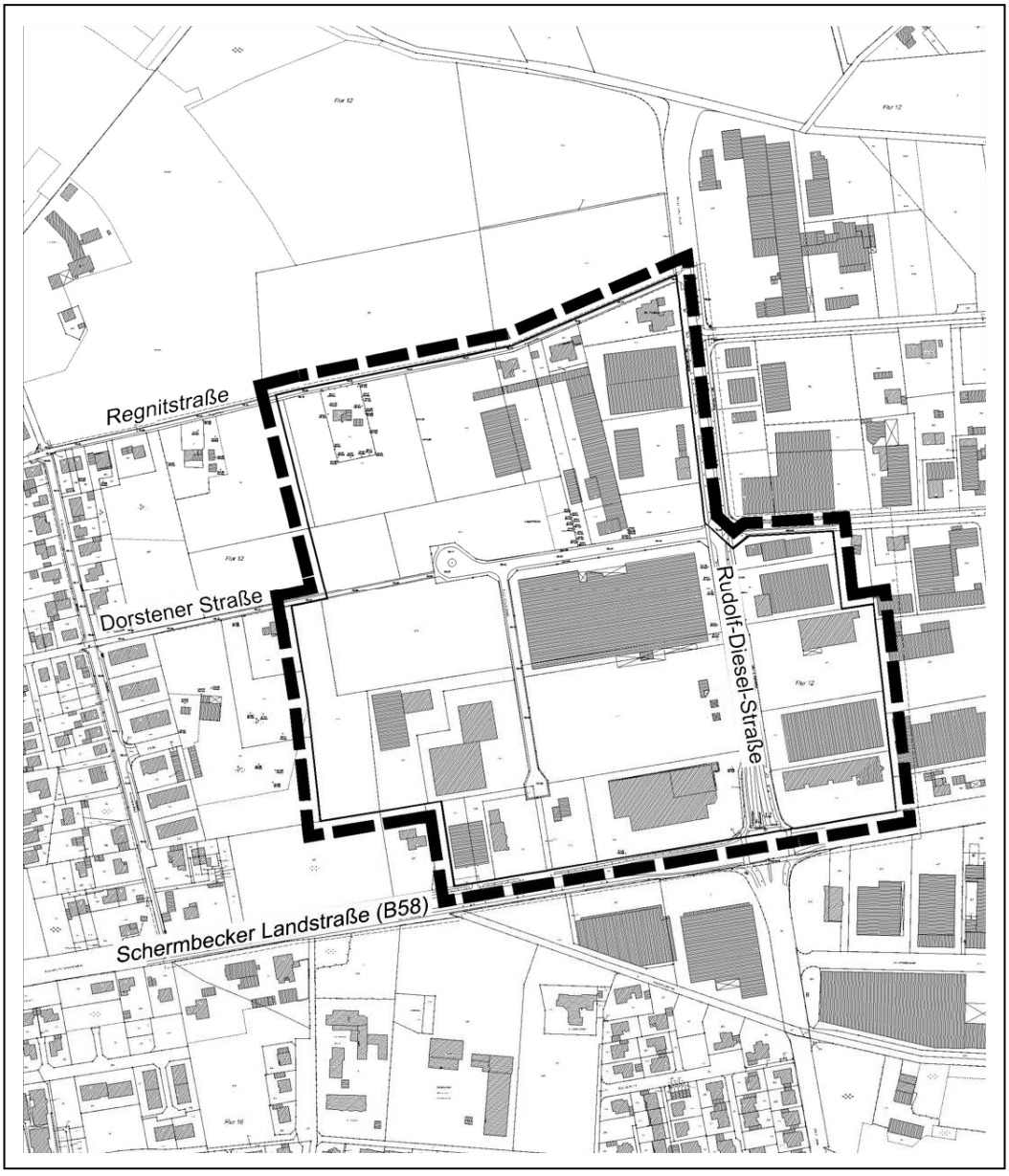
Zusammenfassende Erklärung



Inhaltsübersicht

1. Verfahrensablauf
2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
3. Berücksichtigung der Umweltbelange
4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

1. Verfahrensablauf

Aufstellung

Der Bebauungsplan Nr. 161 "Rudolf-Diesel-Straße - West" liegt im östlichen Stadtgebiet im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße. Er umfasst im Wesentlichen den westlichen Teil eines vorhandenen Gewerbe- und Einzelhandelsstandortes.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 161 beabsichtigt die Stadt Wesel im Wesentlichen, die Einzelhandelsbezogenen Nutzungen im Bereich der Rudolf-Diesel-Straße zu regeln und neue Gewerbeflächen zu entwickeln.

Der Bebauungsplan sollte bereits in den 80ern Jahren des vorigen Jahrhunderts seine Regelungskraft entfalten. Einzelne Regelungen des Planes wurden jedoch 1989 vom Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen beanstandet. Der Bebauungsplan wurde daraufhin für nichtig erklärt.

Die einzelhandelsbezogenen Nutzungen im Bereich um die Rudolf-Diesel-Straße haben sich in den vergangenen Jahren weiter entwickelt. Die Fortführung des Bebauungsplanes wurde dabei nicht als Instrument der Steuerung dieses Prozesses eingesetzt. Mit aktuell vorliegenden und weiteren absehbaren Ansiedlungswünschen ist nunmehr eine erneute Zunahme einzelhandelsbezogener Verkaufsflächen verbunden, die innenstadtrelevant und relevant für den Erhalt der Nahversorgung in den Ortsteilen sein können.

Der Rat der Stadt Wesel bekräftigte bereits mit dem erneuten Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 161neu am 13.06.1989 seine grundsätzliche Absicht, die Entwicklung zu steuern. In seiner Sitzung am 29.08.2006 hat der Rat den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan von 1989 bestätigt.

Frühzeitige Beteiligungsphase

Zum Bebauungsplan wurde die Öffentlichkeit nach Bekanntmachung im WESELER am 07.01.2009 im Zeitraum vom 07.01.2009 bis 23.01.2009 an der Planung frühzeitig beteiligt. Mit Schreiben vom 11.11.2009 wurde den Behörden und sonstigen Trägen öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Ebenso wurde mit diesem Schreiben der so genannte Scoping zum Umweltbericht durchgeführt.

Öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss

Der Rat hat sich in seiner Sitzung am 16.03.2010 mit den in der frühzeitigen Beteiligungsphase vorgebrachten Äußerungen beschäftigt und die Öffentliche Auslegung des Planes beschlossen.

Die Öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 24.03.2010 vom 06.04.2010 bis 11.05.2010 einschließlich statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2010 an der Planung erneut beteiligt und von der Öffentlichen Auslegung unterrichtet. Für die Stellungnahme wurde eine Frist bis zum 11.05.2010 eingeräumt.

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Im ca. 17 ha großen Plangebiet werden an Bauflächen ca. 10 ha Gewerbefläche, ca. 4 ha Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel und ca. 1 ha Mischgebietsfläche geregelt.

Über den Bestand hinaus beinhalten diesen Zahlen ca. 3,5 ha neue Gewerbeflächen, die um eine bereits für diesen Zweck erstellte Erschließungsstraße entwickelt werden sollen.

Hinsichtlich des Einzelhandels zielt die Planung im Wesentlichen darauf ab, den vorhandenen Einzelhandelsbestand im Plangebiet im derzeitigen Umfang festzuschreiben.

Die Regelungen zu den Einzelhandelsverkaufsflächen basieren auf den Erkenntnissen des Einzelhandelsgutachtens der Stadt Wesel aus dem Jahr 2006, das insbesondere auf die Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgung abzielt, sowie auf den Ergebnissen eines Gutachten aus dem Jahr 2008, welches für den Gesamtbereich des Gewerbestandortes Rudolf-Diesel-Straße erarbeitet wurde.

Mit Ausnahme der Flächen, die als Sondergebiet für den großflächigen Einzelhandel festgesetzt werden, sind zentrenrelevante Sortimente im Plangebiet ausgeschlossen.

Zentrenrelevante Sortimente	nicht zentrenrelevante Sortimene
(Schnitt-) Blumen	baumarktspezifisches Kernsortiment+
Bekleidung/Lederwaren/Schuhe	Beleuchtungskörper, Lampen
Bücher	Bodenbeläge, Teppiche
Drogerie/Kosmetik*	Boote und Zubehör
Foto/Video/Optik/Austik	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: Weseler Liste / Zentrenrelevante Sortimente

Quelle:
Einzelhandel in Wesel
-Einzelhandelsuntersuchung Wesel-
Auftragnehmer: Planquadrat Dortmund, Büro für Raumplanung, Städtebau + Architektur, Dortmund
Auftraggeber: Stadt Wesel
Dortmund/Wesel November 2006

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

Umweltrelevante Fragen sind im Umweltbericht betrachtet worden. Er umfasst den Fachbeitrag Eingriffsregelung und Landschaftspflegerischer Begleitplan sowie die Artenschutzrechtliche Prüfung.
Neben der nachfolgenden Kurzfassung können die ausführliche Darstellung und Bewertung der Umweltbelange dem Umweltbericht selbst sowie den weiteren Anlagen zur Begründung des Bebbauungsplanes entnommen werden.

Immissionsschutz

Der Bebauungsplan beinhaltet Festsetzungen zum Lärmschutz. Im Ergebnis kann mit den beschriebenen Maßnahmen ein verträgliches Miteinander der unterschiedlichen Nutzungen hergestellt werden. Hierzu ist ein Gutachten erarbeitet worden.

Für die Gewerbeflächen des Bebauungsplangebietes wird eine Kontingentierung der zulässigen Schallemissionen je Quadratmeter in Form einer Festlegung der zulässigen Emissionskontingente (L_{EK}) gemäß DIN 45691 durchgeführt.

Wie die Berechnungsergebnisse weiterhin zeigen, kann die überwiegende Anzahl der Gewerbeflächen in der jetzigen Form mit den zugeteilten Emissionskontingenten auch noch mit Entwicklungspotential betrieben werden.

Das schalltechnische Gutachten untersucht ebenso die Auswirkungen des von außen auf das Plangebiet einwirkenden Lärms (Straßen). Da aktive Lärmschutzmaßnamen hier nicht geboten sind, sind Festsetzungen zum passiven Lärmschutz in den Bebauungsplan aufgenommen.

Artenschutz, Umweltschutzgüter, Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Die Artenschutzrechtliche Prüfung ergab in der allgemeinen Vorprüfung für keine Art erhebliche Beeinträchtigungen.

Die Prüfung der Auswirkung auf die verschiedenen Schutzgüter hat ergeben, dass keine erheblich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Bezüglich der Schutzgüter Natur- und Landschaft wird es einer dauerhaften Veränderung von Acker zur Gewerbebebauung geben, dabei geht dauerhaft Ackerfläche und Versickerungsfläche verloren. Diese Eingriffswirkung muss kompensiert werden. Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist ein Fachbeitrag Eingriffsbewertung und landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden. Die Eingriffsbewertung führt zum Ergebnis, dass eine externe Kompensation von 28.393 m² Fläche mit einem Aufwertungspotenzial von 2 ökologischen Werteinheiten (ÖWE) erforderlich ist.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Planung unter Berücksichtigung der Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Boden

Allgemein sind weite Bereiche des Plangebietes bereits überbaut und haben für den Bodenschutz keine oder nur eine sehr geringe Bedeutung. Die kleineren Restflächen werden intensiv ackerbaulich genutzt und weisen nur eine geringe bis mittlere Bedeutung für den Schutz des Bodens auf. Durch die Bewirtschaftung kommt es zu einer starken Belastung durch Dünge- und Pflanzenschutzmittel.

Altlasten

Im Altlastenkataster des Kreises ist angrenzend zum Plangebiet, im Eckbereich Schermbecker Landstraße / RWE-Straße eine Altlastenfläche eingetragen. Diese ist dort als abgeschlossen geführt, d. h. es sind keine Maßnahmen erforderlich. Weitere Altlasten sind in einiger Entfernung zum Plangebiet vorhanden. Auch hier sind keine Wirkungen aufs Plangebiet und umgekehrt zu erwarten.

Das Plangebiet liegt im ehemaligen Kampfgebiet des 2. Weltkrieges. Vor Beginn von Bauarbeiten sollte aus Sicherheitsgründen eine Sondierung des Geländes erfolgen. Sollte sich der Verdacht auf Altlasten in Form von Blindgängern oder Sprengkörpern bestätigen, so sind in Absprache mit dem Kampfmittelräumdienst die notwendigen Schutzmaßnahmen zu treffen. Erdarbeiten sollten mit der nötigen Vorsicht ausgeführt werden.

Dem Kampfmittelräumdienst liegen Hinweise vor auf die mögliche Existenz von Kampfmitteln. Bei entsprechenden Arbeiten in diesen Bereichen sind die vorgeschriebenen und erforderlichen Maßnahmen zu treffen (u. a. Sicherheitsdetektion, Abstimmung mit dem Kampfmittelbeseitigungsdienst).

4. Berücksichtigung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung und Ergebnis der Abwägung

Im Rahmen der offiziellen Beteiligungsphasen und in der Diskussion der Planung sind einige Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit und aus dem Kreis der Behörden bzw. Träger öffentlicher Belange vorgetragen worden.

Zahlreiche Detailfragen sind behandelt worden, die letztlich allerdings nicht die grundsätzliche Zielsetzung des Bebauungsplanes in Frage stellen wollten.

Aufgrund mehrerer Anregungen hat sich der Rat im Rahmend er Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nochmals umfassend mit den Regelungen zu den zulässigen bzw. unzulässigen Einzelhandelsverkaufsflächen beschäftigt. Betreiber von Einzelhandelseinrichtungen und Eigentümer von Flächen, auf denen heute Einzelhandel betrieben wird, hatten Bedenken angemeldet, dass die zukünftigen Nutzungsmöglichkeiten durch die geplanten Regelungen eingeschränkt werden würden. Im Ergebnis hält der Rat der Stadt Wesel zugunsten der Innenstadt und der Nahversorgungsstruktur an den beabsichtigten Festsetzungen fest.