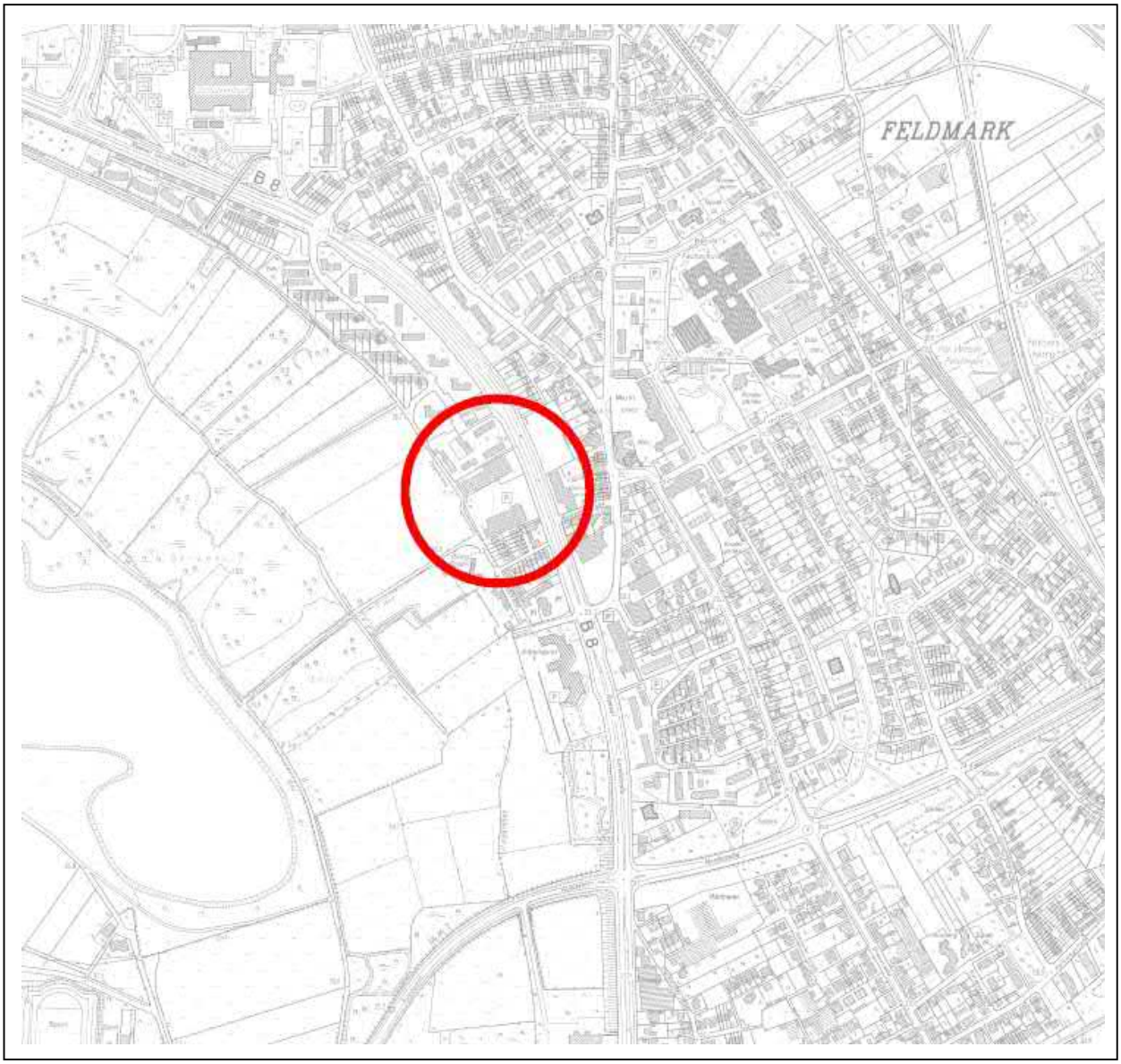
Zusammenfassende Erklärung



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 Rat der Stadt Wesel beschloss in seiner Sitzung am 21.09.2010 die Aufstellung des Bebauungsplanes. Gleichzeitig mit Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte der Erlass einer Veränderungssperre, um die Planungsziele zu sichern. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 29.09.2010 im WESELER bekanntgemacht.

Frühzeitige Beteiligungsphase

Zum Bebauungsplan wurde die Öffentlichkeit nach Bekanntmachung im WESELER am 26.10.2011 im Zeitraum vom 26.10.2011 bis 18.11.2011 an der Planung frühzeitig beteiligt. Den Behörden und sonstigen Trägen öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben im Zeitraum vom 17.10.2011 bis 25.11.2011. Gleichzeitig wurde der so genannte Scoping zum Umweltbericht durchgeführt.

Öffentliche Auslegung und Satzungsbeschluss

Der Rat hat sich in seiner Sitzung am 08.05.2012 mit den in der frühzeitigen Beteiligungsphase vorgebrachten Äußerungen beschäftigt und die Öffentliche Auslegung des Planes beschlossen.

Die Öffentliche Auslegung fand nach ortsüblicher Bekanntmachung am 16.05.2012 vom 24.05.2012 bis 29.06.2012 einschließlich statt. Die Träger öffentlicher Belange wurden von der Öffentlichen Auslegung unterrichtet: Sie wurden im Zeitraum vom 21.05.2012 bis 29.06.2012 an der Planung erneut beteiligt.

Der Rat der Stadt Wesel fasste am 11.09.2012 den Satzungsbeschluss.

2. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

Im Ortsteil Feldmark ist die Entwicklung des Einzelhandels um den bestehenden Marktplatz beabsichtigt. Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel hat sich indes in Höhe des Marktplatzes Feldmark auch an der Reeser Landstraße in Form eines Discounters etabliert. Dieser Bereich liegt außerhalb des im Einzelhandelsgutachten der Stadt Wesel von 2006 abgegrenzten Versorgungsbereiches und deutlich durch die Reeser Landstraße als städtebauliche Zäsur von diesem getrennt. Eine aktuell vorliegende Anfrage zur Erweiterung dieses Standortes um einen Drogeriemarkt machte eine Anpassung des Planungsrechtes erforderlich, um die Einzelhandelsentwicklung im Ortsteil den Zielen des Einzelhandelsgutachtens entsprechend lenken zu können.

Als Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist eine Fläche abgegrenzt worden, in der sich kurzfristig eine Einzelhandelsentwicklung hätte einstellen können bzw. in der der heutige Einzelhandel auf der Westseite der Reeser Landstraße existiert. Neben dem Grundstück eines Discounters ist in den Geltungsbereich eine Fläche einbezogen, auf der sich ein Möbelgeschäft befindet. Der Bebauungsplan umfasst ca. 1,1 ha.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 225 ist die Umsetzung der Ziele des Einzelhandelsgutachtens aus dem Jahr 2006. Zur Sicherung und Entwicklung der Innenstadt und der Nahversorgungsbereiche in den Ortsteilen werden innenstadt- und nahversorgungsrelevante Sortimente im Plangebiet ausgeschlossen werden. Der Bereich wird entsprechend seiner Vorprägung als Mischgebiet festgesetzt werden.

Ziel ist dabei nicht die baulichen Möglichkeiten im Plangebiet zu erweitern, sondern den Rahmen der zulässigen Nutzungen hinsichtlich des Einzelhandels zu regeln.

Obwohl außerhalb der abgegrenzten Versorgungsbereiche liegend wird dem Standort des Discounters ein erweiterter Bestandsschutz im Rahmen einer so genannten Fremdkörperfestsetzung nach § 1 Abs. 10 Baunutzungsverordnung gewährt. Im Ausgleich der Interessen zwischen den Zielen des Einzelhandelsgutachtens der Stadt und den Belangen des Eigentümers/Betreibers des Discounters wurde dieser Kompromiss gewählt. Den privaten Belangen wurde eine maßgebliche Bedeutung zuerkannt, da es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes nicht um die Entwicklung eines neuen Plangebietes handelt, in dem von vornherein Einzelhandel beschränkt werden soll. Vielmehr greift der Bebauungsplan in - bis zur Einleitung des Planverfahrens - zulässigen bzw. bestehenden Einzelhandel ein. Für diesen wurden zudem Infrastrukturmaßnahmen im öffentlichen Raum - seinerzeit mit Zustimmung der Stadt - getätigt (Abbiegespur, Fußgängerampel).

Eine qualitative und quantitative Weiterentwicklung des Standortes wird damit jedoch nicht unterstützt. Beabsichtigt ist weiterhin die Entwicklung um den in Nahlage befindlichen und als Nahversorgungszentrum abgegrenzten Bereich um den Marktplatz Feldmark. Der Bebauungsplan unterstützt diese Entwicklung dadurch, dass im Plangebiet weiterer, über den Bestand hinausgehender innenstadt- und nahversorgungsrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen wird.

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. 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 (Schallschutz)

Ein schalltechnisches Gutachten wurde erarbeitet. Im Ergebnis werden zum Schutz der im Plangebiet ermöglichten Nutzungen gegenüber dem Verkehrslärm der Reeser Landstraße über die Darstellung von so genannten Lärmpegelbereichen passive Maßnahmen festgesetzt.

Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft

Zur Beurteilung des Eingriffs in Natur und Landschaft ist ein Fachbeitrag Eingriffsbewertung und landschaftspflegerischer Begleitplan erarbeitet worden. Die Eingriffsbewertung führt zum Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan keine über das heutige Maß hinausgehende bauliche Nutzung ermöglicht wird. Es werden daher keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich. Zur Einbindung und Abgrünung zum freien Landschaftsraum hin wird die vorhandene Gehölzbestandene Fläche entsprechend festgesetzt.

Hochwasser

Der aktuell vom Kreis Wesel zur Verfügung gestellten Karte 'Höhen und Hochwasserschutz im Kreis Wesel' ist für das Plangebiet eine Geländehöhe zwischen ca. 24 m und ca. 25 m über NN zu entnehmen. Legt man das Bemessungshochwasser 1977 (BHW 77) zugrunde, das bei ca. 23,6 m über NN für diesen Rheinabschnitt angegeben wird, so liegt das Plangebiet fast ausschließlich außerhalb hochwasserbeeinflusster Bereiche. Der Planbereich grenzt jedoch an den Landschaftsraum des Auesees an. Die Geländekante zu dieser in diesem Abschnitt ca. 5 m tiefer liegenden Fläche befindet sich am westlichen Rand teilweise innerhalb des Plangebietes entlang des Freyberg- bzw. Ziegeleiweges (innerhalb der Fläche mit Bindungen für Bepflanzung). Geschützt wird dieser Bereich durch Rheindeiche.

Boden

Allgemein sind weite Bereiche des Plangebietes bereits überbaut und haben für den Bodenschutz keine oder nur eine sehr geringe Bedeutung.

Altlasten

Im Altlastenkataster ist an der Reeser Landstraße eine Altlastenfläche eingetragen. Diese wird 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.

Störfallverordnung

Der Planbereich liegt nach Auskunft der Bezirksregierung Düsseldorf, Dezernat 53 - Immissionsschutz, innerhalb der Achtungsabstände nach Störfallverordnung der Firma Byk Chemie GmbH. Der Achtungsabstand aufgrund des Vorhandenseins "giftiger Stoffe" liegt hier bei 1.500 m.

Die Einordnung der Bezirksregierung beruht dabei auf einer ohne vorliegende Detailkenntnisse erfolgten Beurteilung des Betriebes. Im Rahmen einer Beteiligung der Firma Byk wurde diese Grobklassifizierung verfeinert. Die dem von der Bezirksregierung genannten Achtungsabstand zugrunde gelegten Stoffe aus dem Leitfaden KAS-18 (KAS = Kommission für Anlagensicherheit) werden von der Firma Byk demnach nicht verwendet. Die Firma hält einen Achtungsabstand von 1.500 m daher nicht für angemessen. Das Plangebiet liegt bei einer Entfernung von ca. 1.450 m zum Betrieb mithin außerhalb des Bereiches, in dem zu berücksichtigende Auswirkungen nach Störfallverordnung zu erwarten wären.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine bereits baulich vorhandene Situation überplant. Der Bebauungsplan ermöglicht dabei mit seinen Festsetzungen eine im Grundsatz auch heute schon nach § 34 Baugesetzbuch zulässige Bebauung. Die danach zulässigen Nutzungen werden durch Regelungen zur Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen im Bebauungsplan eingeschränkt.

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.

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 Rahmen der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange nochmals umfassend mit den Regelungen zu den zulässigen bzw. unzulässigen Einzelhandelsverkaufsflächen beschäftigt.